

山东省人民代表大会常务委员会关于批准 《青岛市物业管理条例》的决定

2005年11月25日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过

山东省第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议经过审查，决定批准《青岛市物业管理条例》，由青岛市人民代表大会常务委员会公布施行。

青岛市物业管理条例

2005年10月26日青岛市第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过

2005年11月25日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业使用人、物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业管理和对物业管理活动的监督管理，适用本条例。

第三条 市和各区（市）物业管理行政主管部门对辖区内的物业管理活动实施监督管理。

市和各区（市）物业管理行政主管部门具体负责辖区内物业管理活动的监督管理。

有关行政管理部门应当按照各自法定职责，做好与物业管理有关的工作。

街道办事处（镇人民政府）按照本条例的规定，负责物业管理活动中的协调和指导工作。

第四条 业主可以自行管理物业，也可以委托物业管理企业或者其他管理人管理。

第五条 物业管理企业应当按照物业管理法律、法规的规定和物业服务合同的约定，实施物业管理；业主应当支持、配合物业管理企业开展工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 建立业主名册制度。

业主名册，由业主委员会建立和管理。实施前期物业管理的物业，由建设单位建立业主名册，并在业主委员会产生后移交其管理。

业主变更的，新业主应当在业主名册上进行变更登记。

第七条 物业管理区域的划分应当考虑城市规划、建筑规模、社区建设、物业的共用设施设

备以及公共配套项目等因素。

新建住宅区，包括分期建设或者两个以上单位开发建设的住宅区，其配套设施设备是共用的，应当划分为一个物业管理区域。

建设单位在申请办理建设工程规划许可证的同时，应当向区（市）物业管理行政管理部门提出划分物业管理区域的要求，区（市）物业管理行政管理部门应当会同街道办事处（镇人民政府），按照本条第一款和第二款的规定划分物业管理区域。

尚未划分或者需要调整物业管理区域的，由区（市）物业管理行政管理部门会同街道办事处（镇人民政府）按照实际情况划分或者调整。

住宅区跨区（市）的，由市物业管理行政管理部门按照本条第一款和第二款的规定划分或者调整物业管理区域。

第八条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

第九条 符合下列条件之一的，建设单位应当向物业所在地的区（市）物业管理行政管理部门书面报告物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等有关情况，并提供业主名册；建设单位未及时书面报告的，业主可以向区（市）物业管理行政管理部门提出成立业主大会的书面要求：

（一）入住率达到百分之五十以上的；

（二）入住率达到百分之三十以上并且首套房屋办理入住手续已满两年的。

区（市）物业管理行政管理部门接到建设单位的书面报告或者业主的书面要求后，应当和物业所在地的街道办事处（镇人民政府）组织

成立业主大会筹备组。筹备组成员由业主代表和居民委员会成员组成。

筹备组成员名单确定后三日内，应当以书面形式在物业管理区域内公示。

第十条 筹备组负责下列筹备工作：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（二）参照物业管理行政管理部门制订的示范文本，拟定《业主大会议事规则（草案）》和《业主公约（草案）》；

（三）登记和确认业主身份；

（四）确定业主委员会委员候选人产生办法及名单；

（五）其他准备工作。

前款（一）、（二）、（三）、（四）项的内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内公告。

第十一条 筹备组应当自组成之日起三十日内，组织召开首次业主大会会议，选举产生业主委员会、制定业主大会议事规则和业主公约等。

业主大会自首次业主大会会议召开之日起成立。

第十二条 召开首次业主大会会议，筹备组应当事先将会议时间、地点和议程通知所在区（市）物业管理行政管理部门、街道办事处（镇人民政府）和居民委员会，邀请其派代表参加。

第十三条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

业主人数较多的，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见。凡需要投票表决的，业主的意见经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

业主大会决定的事项应当由业主委员会作出书面记录并存档。

业主大会决定的事项应当在三日内，以书面形式在物业管理区域内公布。

第十四条 业主大会决定的事项对物业管理区域内的全体业主及物业使用人具有约束力，但不得违反法律、法规、规章的规定。

第十五条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、议题提出及确定方式、业主投票权确定办法和业主委员会的组成、任期、换届及成员的更换等事项依法作出规定。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，凭下列资料在所在区（市）物业管理行政主管部门备案：

- （一）业主大会会议记录和会议决定；
- （二）业主大会议事规则；
- （三）业主委员会成员的名单和基本情况。

业主委员会成员名单应当在备案后三日内以书面形式在物业管理区域内公布。

业主委员会成员依照业主大会议事规则更换的，应当按照本条第一款和第二款的规定备案和公布。

第十七条 经依法选举产生的业主委员会备案时，区（市）物业管理行政主管部门应当出具备案证明和印章刻制证明。业主委员会应当依法刻制和使用印章。

第十八条 业主委员会应当在任期届满的两个月前，向区（市）物业管理行政主管部门提交书面报告，并在区（市）物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）的指导下，组织业主成立换届改选小组，召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满后未组织召开业主大会的，所在区（市）物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）接到业主的书面要求

后，应当组织业主成立换届改选小组。换届改选小组应当自成立之日起三十日内召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

业主大会会议选举产生新一届业主委员会之日起十日内，原业主委员会应当将其保管的文件资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交给新一届业主委员会，并做好其他交接工作。

第十九条 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元、楼层为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元、楼层的全体业主组成。

业主小组履行下列职责：

- （一）讨论业主大会拟讨论的事项；
- （二）推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿。

业主小组会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

第三章 前期物业管理

第二十条 住宅物业（含同一物业管理区域内的非住宅物业）的建设单位应当通过招标投标的方式公开选聘具有相应资质的物业管理企业实施前期物业管理。但投标人少于三个或者住宅物业建筑面积小于三万平方米的，经所在区（市）物业管理行政主管部门批准，建设单位可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业实施前期物业管理。

第二十一条 建设单位选聘物业管理企业，应当与其签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务合同应当包括服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、计费方式和起始时间等内容。

建设单位与物业买受人签订的物业服务合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十二条 前期物业服务合同应当约定期限，最长不得超过二年。分期建设的物业除外。

前期物业服务合同期限未满，业主大会选聘新的物业管理企业的，前期物业服务合同终止。

前期物业服务合同期限已满，尚未成立业主大会或者业主大会已成立但尚未选聘新的物业管理企业的，物业管理企业可以按照前期物业服务合同的约定，继续从事物业管理服务，直至业主大会选聘新的物业管理企业之日起终止。业主应当按照物业服务合同约定的前期物业服务收费标准交纳物业服务费用。但业主大会要求物业管理企业退出的，物业管理企业应当退出。

前期物业服务合同期满不再继续从事物业管理服务的，物业管理企业应当于期满前二个月通知业主。

第二十三条 建设单位应当在销售物业之前，参照国家示范文本制定业主临时公约，并向物业买受人明示。

物业买受人在与建设单位签订物业销售合同时，应当书面承诺遵守业主临时公约。

第二十四条 建设单位在组织竣工验收或者综合验收时，区（市）物业管理行政主管部门应当查验下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）业主名册；

（五）物业管理所必需的其他资料。

建设单位在与物业管理企业办理物业承接验收手续时，应当全部移交前款所列资料和物业管理用房。物业管理企业应当对物业共用部位、共用设施设备、物业管理用房等进行查验，登记造册。

第二十五条 建设单位应当按照开发建设总

建筑面积的千分之五在物业管理区域内配置物业管理用房，最低不得少于一百平方米。

规划行政主管部门在审批建设工程规划时，应当审查该工程规划设计是否符合前款规定。对不符合规定要求的，不予核发有关证件。

建设单位在申请商品房预售许可证和房地产权属登记时，应当提交物业管理用房的面积、位置等相关资料。房地产权属登记机关在核发商品房预售许可证和办理房地产权属登记时，应当在相关资料上注明物业管理用房的位置，并告知区（市）物业管理行政主管部门。

第二十六条 物业管理用房属全体业主所有。物业管理企业，应当将物业管理用房的有关情况在物业管理区域内公示，无偿使用物业管理用房并负责维护。

物业管理用房不得抵押、交换、买卖；未经业主大会同意，不得改作他用。

第二十七条 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由建设单位承担。

出售房屋交付之日的次月至前期物业服务合同终止之日的当月发生的物业服务费用，由物业买受人按照物业服务合同约定的前期物业服务收费标准承担；物业服务合同未约定的，由建设单位承担。

第四章 物业管理服务

第二十八条 物业管理企业应当自领取营业执照之日起三十日内，持规定的文件资料到市物业管理行政主管部门申请资质。

物业管理行政主管部门应当建立物业管理企业信用档案，向社会公开。

第二十九条 一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业服务。物业管理企业的选聘、续聘、解聘由业主委员会组织召开业主大会决

定。

物业服务合同草案应当在物业管理区域内公示,充分听取业主意见。

第三十条 物业管理企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务合同可以约定下列事项:

- (一) 生活垃圾收集和环境清扫保洁;
- (二) 物业管理区域内公共秩序的维护和安全巡查;
- (三) 物业管理区域内车辆行驶及停放秩序的管理;
- (四) 庭院绿地及其设施的养护管理;
- (五) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护;
- (六) 通知有关单位维修市政公用设施;
- (七) 物业服务合同确定的其他事项。

第三十一条 物业服务收费按照市价格主管部门会同市物业管理行政主管部门制定的物业服务收费办法,在物业服务合同中约定,并接受价格主管部门的监督检查。

物业管理企业根据业主要求提供特约服务的,服务报酬由双方约定。

第三十二条 业主应当根据物业服务合同的约定按时交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,但是业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位按照标准全额交纳。

第三十三条 物业管理企业可以提前收取不超过三个月的物业服务费用。但物业服务合同约定先服务后收费的,从其约定。

第三十四条 物业服务合同期满不再续签以及出现法定或者约定提前中止合同情形的,应当提前二个月通知对方。

物业服务合同终止时,物业管理企业应当在区(市)物业管理行政主管部门的监督下,将物业管理用房和本条例第二十四条规定的资料交还给业主委员会,由业主委员会移交给业主大会新选聘的物业管理企业。

第三十五条 有关执法机关进入物业管理区域依法执行公务时,物业管理企业不得阻挠。

对物业管理区域内发生的违反规划、治安、消防、环境保护、物业装修、市政公用设施、绿化等方面法律、法规规定的行为,物业管理企业应当制止,并及时向有关行政主管部门报告。

有关行政主管部门在接到物业管理企业的报告后,应当依法及时处理。

第三十六条 物业管理行政主管部门应当建立投诉受理制度,及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业管理企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第三十七条 物业管理区域内按照规划建设的共用建筑和共用设施,不得擅自改变用途。

第三十八条 物业管理区域内的停车场(库),应当提供给本物业管理区域内的业主、物业使用人使用。

第三十九条 供水、供电、供气、供热、邮政、通讯、有线电视等单位,应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备的维修、养护责任。

前款所列单位在物业管理区域内进行工程施工,应当在施工前告知物业管理企业并签订协议,做好施工现场的恢复工作。

第四十条 业主装修房屋,应当遵守国家和本市的规定以及业主临时公约、业主公约。

业主装修房屋,应当事先告知物业管理企业。物业管理企业应当将房屋装修中的禁止行为

和注意事项以及建筑垃圾清运方式等告知业主，并与业主签订相关协议。

第四十一条 物业共用部位、共用设施设备专项维修资金按照国家有关规定筹集，归业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和大型设施设备的更新、改造，不得挪作他用。

第四十二条 进行住宅建设工程招标时，建设单位应当在招标文件中明确按照工程价款结算总额百分之五的比例预留建设工程质量保证金，并与施工单位在合同条款中对涉及保证金的事项进行约定。建设工程质量保证金应当专户储存，专项用于物业保修期内的保修。

住宅建设工程竣工结算后，建设单位应当按照合同约定及时向施工单位支付工程结算价款并预留保证金。

因施工单位原因造成住宅物业出现质量问题的，施工单位应当负责维修，并承担鉴定及维修费用。施工单位不维修也不承担费用的，建设单位可以按照合同约定从保证金中支付相关费用。

合同约定的保证金预留期满后，建设单位应当向施工单位返还保证金。

第四十三条 业主大会决定利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第六章 法律责任

第四十四条 违反本条例规定，依照国务院《物业管理条例》应当由物业管理行政主管部门给予行政处罚的，由物业管理行政主管部门依法给予行政处罚。

第四十五条 违反本条例规定，依法应当由工商、价格、公安、环境保护、城市管理、城市园林绿化等部门处罚的，由有关部门依法给予行

政处罚。

第四十六条 当事人对行政机关的行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。当事人逾期不履行行政处罚决定的，由作出行政处罚决定的行政机关依法申请人民法院强制执行。

第四十七条 对物业管理区域内发生的违法行为，有关行政管理部门发现或者接到物业管理企业的报告后，应当予以制止和处罚而不予制止、处罚的，由其上级行政机关或者监察机关责令改正；造成严重后果的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十八条 本条例所称物业，是指已建成并交付使用的房屋、公共建筑以及附属的设施、设备和相关场地等。

本条例所称前期物业管理，是指新建物业在业主、业主大会首次选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施物业管理的活动。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

本条例所称物业管理企业，是指依法取得独立法人资格，具有相应资质，从事物业管理活动的企业。

本条例所称业主，是指房屋的所有权人。

本条例所称物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

第四十九条 本条例自 2006 年 1 月 1 日起施行。