

《条例》内容的制定，以立足实际、突出创新为宗旨，努力做到去繁就简，可操作性强。

《条例》共 30 条六个部分。除去 1—4 条（总则）和 29—30 条（附则）外，主体 24 条四个部分。分别为：业主、业主委员会 3 条；物业管理服务 12 条；物业的使用和维护 5 条；违反规定的法律责任 4 条。

三、《条例》的主要特点

1. 结合本县实际，对物业管理中的相关活动时限进行了调整，便于实际操作，提高运行效率。

2. 维护业主利益，更深层次地明确开发建设单位和物业服务企业责任。

3. 厘清各相关部门的管理职责，具体责任延伸到政府相关部门和基层单位。

4. 突出物业管理属于重要的民生事业，加强物业管理区域的公共环境维护和监管。

5. 罚责执法主体明确，取消自由裁量空间，使处罚更便于执行。

四、《条例》内容的几点说明

《条例》第三条规定物理由三级权责部门负责，即主管及相关部门、街道办事处（乡镇人民政府）、居民委员会，把物业管理纳入到全社会的民生工程；第八条要求物业及其配套设施要严格按照标准建设，并合理使用；第十一条规

定加强对物业服务企业的管理，建立诚信档案；第十四条规定建立物业管理保证金制度，保障物业管理的长期稳定；第十五条规定了物业服务企业退出的约束性条款，确保物业服务不中断；第十六条建立住宅专项维修资金制度，为居民住宅和物业公共部位保修期后的维修提供了法律保障；第十七条规定的禁止行为及对应的第二十八条处罚规定，将改变以往物业管理区域内非物业管理事宜不受重视、权责不分的情况，特别是把给物业管理区域造成噪音等环保问题纳入《条例》，既起到了维护居民生活环境的作用，也对提高全民综合素质起到了宣传教育作用；第十九条的物业服务企业可开展多种经营项目，是根据我县多数小区物业规模较小的实际情况而制定，收益主要用于补充物业管理服务经费不足，保证物业管理服务良性运行；第二十一条明确物业管理区域内电梯的收费执行民用电价；第二十三条规定了物业管理区域内公共下水管线的维修责任，将改变以往职责不清的情况；第二十四条明确旧小区改造事宜，将有效改善居民生活环境，从总体上推动城市建设和管理水平的提升。

特此说明，诚望批准。

岫岩满族自治县人民代表大会常务委员会

2016 年 11 月 15 日

岫岩满族自治县物业管理条例

第一条 为规范自治县的物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群

众的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民族区域自治法》、《中华人民共和国物权法》、国

务院《物业管理条例》、《辽宁省物业管理条例》等法律法规，结合自治县实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于自治县行政区域内的物业管理活动。

第三条 自治县城乡建设管理局为物业管理行政主管部门。

财政、公安、民政、环保、规划、市场监督管理、综合执法、消防等有关行政管理部门应当按照各自职责，依法履行物业管理的相关职责。

街道办事处(乡镇人民政府)负责辖区内物业管理活动的指导、协调工作，社区居民委员会协助自治县物业管理行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)做好辖区内的物业管理工作。

第四条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务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，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

本条例所称物业，是指房屋及相关共用设施设备和共用场地。

本条例所称物业服务企业是指具备相应资质条件依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。

第五条 本条例所称业主是指房屋的所有权人。业主在物业管理活动中享有法律、法规规定的权利，履行法律、法规规定的义务。

业主大会由物业管理区域的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务。

业主委员会由业主大会依法选举产生，是业主大会的执行机构，执行业主大会决定的物业管

理事项，接受业主的监督，不得从事与物业管理无关的活动。

第六条 已交付给业主的房屋建筑面积达到50%以上并达到物业管理条件的住宅区，业主可以向物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)提出成立业主大会书面要求。街道办事处(乡镇人民政府)接到书面报告后，在20个工作日内告知自治县物业管理行政主管部门，物业管理行政主管部门与街道办事处(乡镇人民政府)按照有关规定，指导成立业主大会筹备组，在20个工作日内组织召开第一次业主大会，选举产生第一届业主委员会。

第七条 业主委员会自选举产生之日起20个工作日内，持下列材料到县物业管理行政主管部门备案：

- (一) 业主委员会备案申请(说明业主大会会议过程及会议决定)；
- (二) 业主大会议事规则；
- (三) 业主公约；
- (四) 业主委员会委员名单；
- (五) 业主委员会选票统计结果。

上述(一)、(五)两份文件需由业主委员会全体委员签字。

业主委员会备案的有关事项发生变更的，需重新备案。

第八条 物业管理行政主管部门在规划设计时应当先期介入，配合规划部门共同做好有关物业管理方面的规划设计，并参与工程竣工的验收工作。未经综合验收合格的住宅区，不得交付使用。分期建设的工程，可进行分期验收，最后一期工程必须通过整体综合验收。

新建住宅区要严格按国家有关规划标准设计物业管理相关配套设施。建设单位应当按照建筑面积不少于建设工程项目总建筑面积的3%配置物业管理用房，按比例不足110平方米的按110平方米配建。

任何单位和个人不得擅自改变物业用房、物业共用部位、共用设施设备的用途及所有权或者使用权。

第九条 开发建设单位与物业买受人签订的销售合同应包含前期物业服务合同约定的内容，并按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，开发建设单位应当按国家有关规定选聘物业服务企业进行前期物业管理，签订书面前期物业服务合同，并在10个工作日内报自治县物业管理行政主管部门备案。

第十条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

物业服务企业应当按照国家有关规定，取得资质证书，并在其资质等级范围内承接物业服务业务，不得以转让或者出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书。

第十一条 自治县物业管理行政主管部门应当对物业服务企业建立诚信档案。

县外物业服务企业进入自治县从事物业管理服务活动，应当向自治县物业管理行政主管部门登记备案。

第十二条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。没有成立业主委员会的，物业服务企业应当在街道办事处（乡镇人民政府）组织下，与已交付使用面积占建筑物总面积过半数且占总户数过半数的业主订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业服务项目、服务标准、物业服务费用的标准、收取办法及计费方式、双方的权利义务、物业管理用房及公共场地、合同期限、违约责任等内容进行约定。

物业服务企业按照物业服务合同的约定提供相应的服务。在物业服务合同签订之日起10个工作日内，将物业服务合同副本报自治县物业管理行政主管部门备案。

物业服务收费的标准要综合物业服务企业的资质等级、物业管理配套设施、物业服务水平等因素，由自治县物价行政主管部门会同物业管理行政主管部门制定出基准价和浮动幅度。物业服务合同到期后，可按照市场调节的浮动幅度适时调整收费标准，经业主大会通过后，在新的物业服务合同中约定。

第十三条 物业服务企业的权利和义务：

物业服务企业的权利：

（一）根据有关法律、法规、规章和物业管理合同约定，拟定物业管理制度，收取物业管理服务费；

（二）选聘专业公司或专业人员承担专项经营、服务业务；

（三）合理使用物业管理区域内的物业管理用房，管理维护物业共用部位、共用设施设备；

（四）会同业主委员会协助处理物业管理相

关事宜纠纷,必要时报请街道办事处(乡镇人民政府)、物业管理行政主管部门处理;

(五)依法参加物业管理项目的投标;

(六)其他法定和依法约定的权利。

物业服务企业的义务:

(一)履行物业服务合同,提供物业管理服务,在物业管理区域内的显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、计费方式和收费标准等有关事项;

(二)制止损害物业、侵权、影响业主正常生活、妨碍物业管理和违反住宅区物业管理制度等违章违法行为。制止无效时,应当向相关行政执法部门报告;

(三)听取业主委员会、业主、使用人的意见和建议,改进完善管理服务,并接受其监督;

(四)定期公布物业管理公共服务费收支账目的使用情况,接受业主大会和业主委员会的质询;

(五)接受自治县物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)及有关部门的监督、指导;

(六)妥善保管物业承接、维修保养等有关资料,退出物业管理区域结清预收代收费用,移交有关资料和保养记录;

(七)法律、法规规定的其他义务。

第十四条 自治县建立物业管理保证金制度。物业服务企业在中标并签订物业服务合同后,在10个工作日内,按照物业管理区域总建筑面积每平方米2元的标准,向自治县物业管理行政主管部门交纳最多不超过50万元的物业管理保证金。该资金用于支付住宅区违约弃管时物

业服务等费用,赔偿因共用设施设备被擅自变卖、损坏、预收物业服务费等造成的损失。

未按规定交纳物业管理保证金的物业服务企业,不得参加物业管理项目选聘、资质申报和资质复审。

第十五条 物业服务企业应严格履行物业服务合同,物业服务企业的服务未达到合同要求,可通过业主大会决议终止合同。物业服务合同期满或一方要求提前解除合同,物业服务企业不再继续提供物业服务的,应将共用设施设备和相关资料移交给小区业主委员会。经自治县物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)和小区业主委员会验收合格,出具证明后15日内,物业管理行政主管部门将物业服务企业交存的该小区物业管理保证金余额部分返还。

验收不合格的,由街道办事处(乡镇人民政府)暂时负责小区管理。经评估机构评估后,小区业主委员会可向自治县物业管理行政主管部门申请使用该小区的物业管理保证金,由物业管理行政主管部门按实际情况审核后划拨,结余部分返还。不足部分由原物业服务企业补交,拒不补交的将依法进行追缴并取消其物业服务企业资质。

物业服务合同的一方申请解除物业服务合同的,经双方协商达成一致后,应当将解除合同的时间、原因书面告知街道办事处(乡镇人民政府),并到自治县物业管理行政主管部门备案,公告15日后方可退出。

第十六条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当按照住宅建筑安装工程每平方米造价

的4%标准交存住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金属于业主所有，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更新、改造，不得挪作他用。

没有交存住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。

本县的住宅专项维修资金交存、使用和管理工作由自治县物业管理行政主管部门和财政局负责。

第十七条 在物业管理区域内禁止下列行为：

(一) 违章扒建、违章装修、擅自侵占共用部位、共用场地、共用设施设备、改变物业规划用途；

(二) 擅自改变物业管理区域内规划的公共建筑和共用设施用途；

(三) 擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；

(四) 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

(五) 擅自利用物业管理区域内的公共场地、绿化区种植农作物、养殖禽畜；

(六) 占用消防通道。

第十八条 业主应当根据物业服务合同的约定按时交纳物业服务费。未及时交纳物业服务费的，物业服务企业可依法追缴。

第十九条 物业服务企业经业主大会三分之二以上及相邻关系业主同意，可在物业管理区域内，合理利用公共区域和资源开展与业主生活相关的经营性服务项目，与业主委员会签订收益分配合同。

第二十条 开发建设单位应当按照自治县规划部门的设计要求，载明车库、停车场、车位，以满足业主的停车需要，不得改变用途。

占用业主共有场地另行建设或划定停车位的，需经业主大会决议通过。出租或临时性的收费，由业主大会决定收益分配。

第二十一条 使用电梯的住宅楼，物业服务企业要将电梯的日常修理费、维保费、电费和检验费等计加在物业服务费中，由电梯单元内的业主承担。但物业服务合同中另有协议的除外。电梯的中、大修可申请使用住宅专项维修资金。

供电单位按照当地居民生活用电价格收取电梯的电费。

第二十二条 物业管理区域内的供水、供气、供热、供电和通信、宽带数据、有线电视等，本着谁收费、谁服务、谁管理的原则，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，并服务到户。对于委托给物业服务企业的，由物业服务企业负责。委托方向物业服务企业支付委托费。

第二十三条 住宅楼内共用的下水管、楼前下水管线、化粪池至市政排水管线之间的排水支干线由开发建设单位移交给自治县城乡建设行政主管部门，并按规定向城乡建设行政主管部门交纳相关的维修管理费用。保修期满后，由城乡建设行政主管部门负责维修养护，维护费由自治县城维费列支。

第二十四条 旧住宅小区内的道路、照明、绿地及社区服务、文化体育、安全防范、物业服务用房等配套设施不完善的，列入旧小区改造计划逐步完善，改造建设资金由自治县人民政府承

担。

旧小区改造后,有物业服务企业提供物业服务的,小区内的道路、绿化等共用部位,由物业服务企业负责管理。

改造后无物业服务企业管理的小区 and 弃管的小区,应暂由物业所在街道办事处(乡镇人民政府)对小区的环境卫生进行清扫保洁,并按自治县有关规定收费直至业主大会选聘新的物业服务企业。

第二十五条 (一)违反本条例第八条第一款的规定,未经分期或综合验收合格的住宅区交付使用的,由自治县城乡建设行政主管部门责令限期整改,并处20万元罚款。

(二)违反本条例第八条第二款的规定,由自治县城乡建设行政主管部门责令限期改正,按规定配置物业用房,并处30万元罚款。

(三)违反本条例第八条第三款的规定,由自治县城乡建设行政主管部门处理,开发建设单位擅自处理属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的,处10万元罚款,给业主造成损失的,依法承担赔偿责任;未经业主大会同意,物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的,责令限期改正,并处5万元罚款;个人擅自改变物业管理用房用途、擅自处理属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的,责令限期改正,并处2万元罚款。有收益的,没收非法所得,用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用。

第二十六条 违反本条例第九条第二款的规定,

物业的开发建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,由县城乡建设行政主管部门责令限期改正,并处10万元罚款。

第二十七条 违反本条例第十条第二款的规定,由自治县城乡建设行政主管部门没收违法所得,并处5万元罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。以欺骗手段取得资质证书的,依照上述规定处罚,并由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第二十八条 (一)违反本条例第十七条第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)项规定的,由自治县综合行政执法部门责令停止违法行为,限期恢复原貌。个人违反规定行为之一的,处被改变或损坏部位造价2倍的罚款;单位违反规定行为之一的,处被改变或损坏部位造价4倍的罚款。改变原貌拒不恢复的,由自治县综合行政执法部门移交自治县城乡建设行政主管部门,城乡建设行政主管部门负责组织恢复原貌,费用由违法的单位或个人承担。对于有收益的,应交业主大会决定使用。

(二)违反本条例第十七条第六项的规定,占用消防通道停放车辆和乱放物品的,由自治县综合行政执法部门责令限期整改,因上述行为影响消防救灾给业主造成损失的,依法予以赔偿。

第二十九条 自治县行政区域内的办公楼、写字楼、学校、医院、商厦等非住宅的物业管理,参照本条例执行。

第三十条 本条例自2017年3月1日起施行。