**承德市城镇住宅物业管理条例**

**（征求意见稿）**

**第一章　总则**

**第一条【立法目的】**为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人和其他物业管理相关主体合法权益，改善居民生活和工作环境，构建党建引领社区治理总体格局下的物业管理体系，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条【适用范围】** 本市行政区域内的城镇住宅物业管理活动及其监督管理适用本条例；本市行政区域内的非住宅物业管理参照执行。

本条例所称物业，是指已经建成并投入使用的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地。

本条例所称物业管理，是指业主对建筑物共有部分行使共同管理权，在物业管理区域内设立业主大会、选举业主委员会、选聘物业服务人、筹集和使用维修资金、使用和维护物业等活动。

本条例所称物业服务，是指物业服务人按照物业服务合同约定向业主提供建筑物及其附属设施维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等服务。

物业服务人包括物业服务企业、专业单位和其他物业管理人。

**第三条****【遵循原则】** 物业管理相关活动应当遵循依法依规、党建引领、政府组织、部门协作、属地管理、街镇指导、业主自治、行业自律、市场主导、专业服务的原则。

**第四条【党建引领】** 支持业主大会、业主委员会、物业服务人等在社区党组织的领导下依法依规开展物业管理活动，建立健全社区党组织领导下的居民委员会、业主委员会和物业服务人议事协调机制。

推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，发挥党建引领作用。

**第五条【政府职责】** 市、县（市、区）人民政府应当制定并落实现代物业服务业扶持政策，将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社区治理体系，鼓励采用智慧物业、人工智能和互联网等新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理水平。 促进物业管理活动的规范和健康发展。

**第六条【部门职责】** 市、县（市、区）住房城乡建设主管部门负责本行政区域内的物业管理活动的监督管理工作。

市、县（市、区）人民政府其他有关部门按照各自的职责分工，共同做好物业管理相关工作。

**第七条【乡镇政府、街道办事处职责】** 乡（镇）人民政府、街道办事处指导辖区内业主大会的成立和业主委员会选举、换届工作，组建物业管理委员会，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，协调处理物业服务矛盾纠纷；

社区居民委员会协助乡（镇）人民政府、街道办事处做好物业管理相关工作。

**第八条【物业管理委员会职责】** 乡（镇）人民政府、街道办事处和社区居委会应当分别成立物业管理委员会，具体负责本辖区（社区）内的物业管理工作。乡（镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会主任由党工委书记兼任，社区物业管理委员会主任由社区党组织书记兼任。

**第九条【联席会议制度】** 建立市、县（市、区）两级物业管理工作联席会议制度，联席会议由市、县（市、区）民政部门作为物业管理工作联席会议总召集人，住房和城乡建设、城市管理、公安、市场监管等部门和社区居民委员会、业主委员会、建设单位、物业服务人等各方代表参加，共同研究、协调解决辖区内物业管理重大问题。

**第十条 【行业自律】**物业服务行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范，实行自律管理，编制服务标准、调解行业纠纷，组织业务培训，维护企业合法权益，推动行业健康有序发展。

物业服务企业自愿加入行业协会。

**第十一条【业务培训】** 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应加强物业服务人的政策和业务培训；民政部门应加强居民委员会、物业管理委员会、业主委员会委员政策宣传和业务培训工作，所需费用纳入同级财政预算。

第十二条【矛盾纠纷化解】 **建立健全调解与仲裁、诉讼相结合**的物业纠纷多元化解决机制。

司法行政部门指导人民调解组织做好物业纠纷人民调解工作，会同住房和城乡建设主管部门建立物业纠纷人民调解组织。物业纠纷人民调解组织负责辖区内物业纠纷的排查调解工作，促成当事人达成调解协议，督促当事人履行约定义务。

人民法院和仲裁机构依法建立物业纠纷案件快速处理机制，引导物业管理相关主体运用法律手段，及时解决物业纠纷。人民法院审理物业纠纷案件，应当根据自愿合法原则，做好诉前和诉讼中调解工作，引导当事人通过调解方式解决纠纷。

乡（镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会负责协调处理辖区内物业服务矛盾纠纷，社区物业管理委员会在乡（镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会指导下协调解决社区物业服务中出现的问题。

**第二章　前期物业服务**

##  第十三条 【前期物业服务定义】 前期物业服务，是指在业主、业主大会选聘物业服务人之前，由建设单位选聘物业服务人实施的物业服务。

##  第十四条【物业管理区域划分】 县（市、区）住房和城乡建设主管部门在划分或者调整物业管理区域时，应当考虑建设项目规划用地范围、建筑物规模、共用设施设备、社区建设等因素，并遵循相对集中、便于管理的原则，按照以下方式划分或者调整：

（一）新建物业，物业管理区域按照建设用地规划许可证确定的范围划定；

（二）已经实施物业管理的区域，按照现有物业管理区域范围划定；

（三）分期开发或者两个以上建设单位开发建设的物业，其配套设备设施共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设备设施能够分割并独立使用的，可以分别划定物业管理区域；

（四）已经实施物业管理且毗邻的不同物业管理区域，经各自的业主大会同意后可以合并为一个物业管理区域。

已投入使用、尚未划分物业管理区域或者划分的物业管理区域确需调整的，物业所在地的乡(镇）人民政府、街道办事处会同县（市、区）住房和城乡建设主管部门，结合物业管理实际需要，征求业主意见后确定物业管理区域并公告。

## 第十五条 【物业服务用房】 建筑区划内的物业服务用房，属于业主共有，任何人不得分割、转让或者抵押。物业服务用房主要用于物业服务人开展物业服务和业主委员会日常办公。

自然资源和规划主管部门应当将物业服务用房的位置和面积，纳入建设项目修建性详细规划或者建设项目设计方案。

建设单位应当将物业服务用房纳入居住小区或者组团建设内容，与建设项目同步设计、同步施工、同步交付使用。物业服务用房的面积、位置应当在规划许可证、房屋买卖合同中载明。

##  第十六条 【物业服务用房配置标准】 建设单位应当按照《建设工程规划许可证》载明的总建筑面积，在新建住宅物业管理区域内物业服务用房按照不低于开发住宅总建筑面积的千分之三设置。

建设单位不得擅自变更物业服务用房位置，降低配置标准。

##  第十七条【前期物业服务合同】 建设单位应当在取得商品房预售许可证前通过招投标方式选聘物业服务人对物业进行前期管理，投标人少于三个或者物业管理区域的建筑面积低于三万平方米的，经县（市、区）住房和城乡建设主管部门批准，建设单位可以采取协议方式选聘物业服务人。

建设单位应当与选聘的物业服务人签订前期物业服务合同。前期物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。前期物业服务合同约定的内容作为房屋买卖合同的附件或者直接纳入房屋买卖合同。前期物业服务标准不得低于本辖区的最低服务标准。前期物业费收费标准按照规定实行政府指导价。

前期物业服务合同签订之日起十五日内，物业服务人应当将前期物业服务合同报乡(镇）人民政府、街道办事处和县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案。县（市、区）住房和城乡建设主管部门将备案材料抄送物业项目所在地乡(镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会。

**第十八条【前期物业服务收费】** 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的物业费，由建设单位承担。

出售房屋交付之日至前期物业服务合同终止之日的物业费，由业主按照前期物业服务合同的约定承担。

**第十九条【临时管理规约】** 建设单位在销售物业前，应当制定临时管理规约，作为物业买卖合同的附件，并在销售场所显著位置公示。

临时管理规约应当对物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的使用、维护和管理，环境卫生和秩序的管理，房屋外观的维护，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定，但不得侵害物业买受人的合法权益。物业买受人认为临时管理规约侵害其合法权益的，可以申请县（市、区）住房和城乡建设主管部门处理。

市住房和城乡建设主管部门应当制定并发布临时管理规约的示范文本。

##  第二十条【物业交付条件】 建设单位销售（预售）物业时，应当在物业买卖合同中明示物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备以及其他公共场所、公用设施。

物业交付前，参与联合验收的部门应当征求供水、供电、供气、供热、通信、数字电视等相关专营单位意见。建设单位应当按照有关规定将验收合格的共用设施设备移交给相关专业运营单位负责管理，相关专业运营单位应当及时接管。验收不合格的，建设单位应当继续负责管理并按照要求进行整改。有关共用设施设备未移交相关专业运营单位管理的，不得将物业交付使用。物业交付时，建设单位应当将有关共用设施设备移交相关专营单位管理的情况予以公示。

相关专业运营单位接管后，应当及时做好共用设施设备的维修、更新和养护，确保物业管理区域内共用设施设备的安全运转和正常使用。相关专业运营单位委托物业服务人负责共用设施设备的日常维修养护的，应当与物业服务人签订委托协议，明确维修养护的主要事项以及费用支付的标准和方式，并对其维修养护工作进行监督。

**第二十一条【承接查验前提条件】** 建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当约定其所交付物业的共用部位和共用设施设备的配置和建设标准。

实施承接查验的物业，应当具备以下条件：

　　（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；

　　（二）供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具；

　　（三）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；

　　（四）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；

　　（五）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

　　（六）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

　　（七）法律、法规规定的其他条件。

##  第二十二条【承接查验】 住宅物业交付使用十五日前，建设单位与乡（镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会、前期物业服务人应当在物业所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门的指导、监督下，共同确认物业管理区域，对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议，作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等的法律效力。在住宅物业交付时向业主公开查验的结果。

物业承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改，或者委托前期物业服务人整改。

物业承接查验费用的承担，由建设单位和物业服务人在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

第二十三条【移交资料】 建设单位应当在现场查验二十日前，向乡（镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会、前期物业服务人分别移交下列资料：

（一）物业管理区域划分相关文件；

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

（三）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

（五）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（六）物业管理用房及物业管理必需的其他资料。

业主委员会成立后，物业服务人应当将接收资料的情况告知业主委员会。物业服务人应当在前期物业服务合同终止时将前款规定的资料和物业服务用房移交给业主委员会。

县（市、区）住房和城乡建设主管部门、乡（镇）人民政府、街道办事处应当对承接查验进行监督，并在相应文书上签字确认。

物业已投入使用，上述资料未移交或者资料不全的，县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当责令建设单位限期向前期物业服务人移交或者补齐。

**第二十四条【前期物业服务合同期限】** 前期物业服务合同应当约定物业服务期限。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

前期物业服务合同期限届满前三个月，由业主共同决定是否继续聘用前期物业服务人。业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。业主依法共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

前期物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

**第三章　业主、业主大会和业主委员会**

##

## 第一节 业主、业主大会

##  第二十五条【业主定义】 房屋的所有权人为业主。

公房尚未出售的，产权单位是业主；已出售的，购房人是业主。

本条例所称业主还包括：

（一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、征收补偿等转移所有权的行为已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承取得建筑物专有部分所有权的个人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（五）其他符合法律法规规定的单位或者个人。

##  第二十六条【业主权利】 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）自行管理物业；

（二）要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；

（三）提议召开业主大会，并就物业管理、服务的有关事项提出建议；

（四）提出制定和修改临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则的建议；

（五）参加业主大会会议，行使投票权；

（六）选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（七）监督业主大会筹备组、业主委员会或者物业管理委员会的工作；

（八）监督物业服务人履行物业服务合同；

（九）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权；

（十）监督专项维修资金的管理和使用；

（十一）法律法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。

##  第二十七条【业主义务】 业主应当履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护以及应对突发事件等方面的制度规定；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会作出的决定；

（四）配合物业服务人实施物业服务；

（五）按照国家和本市有关规定交纳专项维修资金；

（六）按时足额交纳物业费；

（七）履行房屋安全使用责任；

（八）按照规定分类投放生活垃圾；

（九）法律法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由拒绝履行义务。

**第二十八条【业主共有部分】** 除法律、行政法规规定的共有部分外，物业管理区域内的以下部分属于业主共有：

（一）道路、绿地，但是属于城市公共道路、城市公共绿地或者明示属于个人所有的除外；

（二）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车的车位；

（三）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

（四）物业服务用房和其他公共场所、共用设施；

（五）法律法规规定或者房屋买卖合同依法约定的其他共有部分。

##  第二十九条【业主大会的组成】 业主可以设立业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，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益。

一个物业管理区域成立一个业主大会。划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

##  第三十条【建设单位筹备首次业主大会】 物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时，建设单位应当在符合筹备申请条件之日起三十日内向乡（镇）人民政府、街道办事处报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

（一）物业管理区域划分资料；

（二）房屋以及建筑物面积清册；

（三）业主名册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）共用设施设备交付使用资料；

（六）物业服务用房配置资料；

（七）其他有关的文件资料。

建设单位未在规定期限内报送资料的，乡（镇）人民政府、街道办事处可以向不动产登记机构查询筹备首次业主大会所需相关文件资料，不动产登记机构应当及时提供。

首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。

##  第三十一条【业主大会申请】 物业管理区域内符合业主大会成立条件的，百分之五以上的业主、专有部分占建筑物总面积百分之五以上的业主或者建设单位可以向乡（镇）人民政府、街道办事处提出成立业主大会的申请。

##  第三十二条【首次业主大会会议筹备组】 乡（镇）人民政府、街道办事处应当在收到成立业主大会书面申请之日起三十日内，对提出申请的业主身份和申请材料进行审核，对符合业主大会成立条件的，指定乡（镇）人民政府、街道办事处工作人员担任筹备组组长。

筹备组组长应当于三十日内组织业主代表、建设单位（产权单位）、乡（镇）人民政府、街道办事处、社区党组织、居民委员会代表召开首次筹备组会议，成立筹备组。建设单位未派代表参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

筹备组中业主代表的产生，由乡（镇）人民政府、街道办事处组织业主推荐。业主代表资格应当参照适用本条例[第四十三条](#_Hlk79486896)有关业主委员会委员候选人资格的规定。

筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。

筹备组成立之日起十日内，筹备组组长应当将筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公示。公示时间不得少于七日。业主对筹备组成员有异议的，由乡（镇）人民政府、街道办事处协调解决。

##  第三十三条【筹备组工作内容】 筹备组应当开展以下工作，并就其确定的事项在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内显著位置公示：

（一）确认并公示业主身份、人数及所拥有的专有部分面积；

（二）制定首次业主大会会议召开方案，确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、内容和表决规则；

（三）拟订管理规约和业主大会议事规则草案；

（四）制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

（五）制定业主委员会选举办法；

（六）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款规定的业主大会议事规则，至少应当包括业主大会的议事方式、表决程序，业主委员会的组成、任期、罢免和递补等事项，并不得违反法律法规的强制性规定。

业主对公示内容有异议的，筹备组应当记录并在首次业主大会会议召开前作出答复。

##  第三十四条【首次业主大会会议】 筹备组应当自成立之日起六十日内，组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会应当表决通过管理规约、业主大会议事规则，选举产生业主委员会委员和候补委员。业主委员会选举产生后，筹备组应当在五日内向业主委员会移交筹备期间的全部资料，资料移交后筹备组自动解散。

**第三十五条 【专有部分面积认定】** 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

（一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

##  第三十六条【业主人数认定】 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一物业买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

（三）一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为一人。

（四）业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权。

##  第三十七条【业主共同决定事项】 业主大会依照法律法规的规定召开，决定下列事项：

（一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举或者更换业主委员会委员和候补委员；

（三）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格；

（四）选聘、续聘和解聘物业服务人；

（五）使用住宅专项维修资金；

（六）筹集住宅专项维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分用途或者利用共有部分开展经营活动；

（九）确定业主委员会委员津贴或者补助的标准，对业主委员会主任实施任期、离任经济责任审计；

（十）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

（十一）有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数四分之三以上的业主同意；决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的业主同意。

##  第三十八条【业主大会会议】 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。

有下列情况之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

##  第三十九条【业主大会会议形式】 业主大会会议可以采用书面征求意见的形式或者通过互联网方式召开。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。

召开业主大会会议的，业主委员会应当于会议召开十五日前通知全体业主，将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域内显著位置公示，并报物业所在地的居民委员会。居民委员会应当派代表列席会议。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

##  第四十条【业主大会决议效力】 业主大会会议依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主具有约束力。

业主大会会议的决定应当自作出之日起三日内在物业管理区域内显著位置公示。

物业使用人应当依法遵守业主大会会议的决定。物业使用人，是指除业主以外合法占有、使用物业的单位或者个人，包括但是不限于物业的承租人。

**第二节 业主委员会**

**第四十一条【业主委员会人员构成】** 业主委员会由五至九人单数组成，具体人数根据本物业管理区域的实际情况确定。户数一百户以下的住宅小区，业主委员会可以由三人组成。候补委员人数按照不超过业主委员会委员人数确定。

 业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。

　　业主委员会委员具有同等表决权。

　　任期内业主委员会委员出现空缺的，由候补委员递补剩余任期。具体递补办法由业主大会议事规则约定。

##  第四十二条【委员任职资格】 业主委员会委员、候补委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表。

业主是自然人的，应当符合下列条件：

（一）遵纪守法、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）符合业主委员会委员候选人产生办法中关于居住期限的要求；

（四）按时足额交纳物业费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况；

（五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；

（六）未被列为失信被执行人；

（七）未有本条例第七十二条规定的物业使用禁止行为；

（八）未有法律法规规定的其他不宜担任业主委员会委员的情形。

##  第四十三条【委员候选人产生方式】 业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

（一）社区党组织推荐；

（二）居民委员会推荐；

（三）业主自荐或者联名推荐。

筹备组根据业主委员会委员候选人产生办法从按照前款方式推荐的人员中确定业主委员会委员候选人名单，报社区党组织。

社区党组织引导和支持业主中的“两代表、一委员”积极参选业主委员会委员，通过法定程序担任业主委员会委员。

**第四十四条【业主委员会备案】** 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选业主委员会主任和副主任，并在推选完成之日起三日内，在物业管理区域内显著位置公示业主委员会主任、副主任和其他委员的名单。

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持以下材料向物业所在地乡（镇）人民政府、街道办事处备案：

（一）筹备组出具由组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告；

（二）业主大会决议；

（三）业主大会审议通过的管理规约、业主大会议事规则；

（四）业主委员会首次会议记录和会议决定；

（五）业主委员会委员和候补委员的名单和基本情况。

乡（镇）人民政府、街道办事处对以上材料的真实性、规范性进行核实，符合要求的，五个工作日内予以备案，并出具业主大会、业主委员会备案证明和印章刻制证明，解散筹备组。乡（镇）人民政府、街道办事处在备案后七日内将备案材料抄送县（市、区）民政部门。

业主委员会可持备案证明和印章刻制证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

##  第四十五条【业主委员会职责】 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会和业主的监督，履行以下职责：

（一）执行业主大会的决定和决议；

（二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况和业主委员会履职情况；

（三）与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违法搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；

（六）拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

（七）监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补缴、再次筹集；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（十）定期向业主通报工作情况，每半年公示业主委员会委员、候补委员交纳物业费、停车费情况；

（十一）在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；

（十二）配合、支持居民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十三）业主大会赋予的其他职责。

##  第四十六条【业主委员会会议】 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。业主委员会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开，至少每两个月召开一次；经三分之一以上业主委员会委员提议，业主委员会应当在七日内召开临时会议。

定期会议和临时会议应当有过半数委员参加，委员不得委托他人参会。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题告知物业所在地的居民委员会，并听取意见和建议。居民委员会可以根据情况派代表参加。

业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。业主委员会决定事项应经半数以上委员签字同意。会议结束后三日内，业主委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示。

第四十七条【不召集业主委员会会议情况处理】 业主委员会主任、

## 副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，业主委员会其他委员或者业主可以请求物业所在地的居民委员会或者乡（镇）人民政府、街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地的居民委员会或者乡（镇）人民政府、街道办事处组织召集，并重新推选业主委员会主任、副主任。

## 第四十八条【业主委员会经费】 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。

工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

## 第四十九条【委员资格自然终止情形】 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，委员资格自情形发生之日起自然终止，由业主委员会向业主公示：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是本物业管理区域内业主的；

（二）以书面形式向业主委员会提出辞职的；

（三）丧失民事行为能力的；

（四）依法被限制人身自由或者被列为失信被执行人的；

（五）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

## 第五十条【委员资格罢免】 业主委员会委员、候补委员有下列情况之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主提议，业主委员会应当提请业主大会罢免其委员资格；

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业服务活动中形成的文件资料；

（三）拒绝、拖延提供物业服务有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

（四）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（五）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同；

（六）将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、侵占业主共有财产；

（七）与物业服务人有可能影响其公正履行职务的经济往来或者利益交换；

（八）泄露业主信息；

（九）业主委员会委员一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上；

（十）不再符合本条例第四十二条规定的委员条件的；

（十一）侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会未提请的，乡（镇）人民政府、街道办事处可以责令业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前，业主委员会应当停止该委员履行职责，并向业主公示。

## 第五十一条【重新选举】 本届任期内，出现业主委员会委员经递补人数仍不足总数的二分之一等无法正常履行职责的情形，或者业主委员会拒不履行职责的，物业所在地的居民委员会或者乡（镇）人民政府、街道办事处应当直接组织召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

## 第五十二条【换届】 业主委员会任期届满前三个月，应当书面报告乡（镇）人民政府、街道办事处。乡（镇）人民政府、街道办事处应当在收到书面报告之日起三十日内组建换届小组，并在业主委员会任期届满前，由换届小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会未按规定提出申请的，乡（镇）人民政府、街道办事处应当督促其履行职责。

乡（镇）人民政府、街道办事处也可以应业主书面要求组建换届小组。

换届小组依照筹备组的人员构成组建。

## 第五十三条【变更备案与注销】 业主委员会的名称、委员、业主大会议事规则和管理规约发生变更的，业主委员会应当在三十日内向乡（镇）人民政府、街道办事处办理变更备案手续。

因物业管理区域调整、房屋灭失等客观原因致使业主大会、业主委员会无法存续的，乡（镇）人民政府、街道办事处应当办理业主大会、业主委员会注销手续，并公告其印章作废。

第五十四条【交接义务】 业主委员会应当自任期届满之日起10日

## 内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求乡（镇）人民政府、街道办事处协调解决。

未能组建新一届业主委员会的，业主委员会可以将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物委托乡（镇）人民政府、街道办事处或者居民委员会代为保管。

## 第五十五条【决定的撤销】 业主大会、业主委员会应当依法履行职责。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规和规章规定，侵害业主合法权益的，乡（镇）人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

**第四章　物业服务**

## 第五十六条【物业服务人】 业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务人提供物业服务；委托物业服务人提供物业服务的，一个物业管理区域应当选定一个物业服务人提供物业服务。

物业服务企业应当具有独立法人资格，拥有相应的专业技术人员，具备为业主提供物业管理专业服务的能力，有条件在物业管理区域设立独立核算的服务机构。同时向企业注册地的住房和城乡建设主管部门备案。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业单位或者人员实施。

## 第五十七条【鼓励新技术、新方法】 鼓励和支持物业服务人采用互联网、大数据等信息技术手段对设施设备进行智能化管理，提升智慧物业服务能力，推动物业服务向社区生活服务领域延伸，促进线上线下物业服务融合发展。

## 第五十八条【物业服务合同】 鼓励业主大会通过招标投标方式选聘物业服务人。业主委员会应当与选聘的物业服务人订立书面物业服务合同。

物业服务合同的内容一般包括双方权利义务、物业服务事项、服务标准、服务费用、项目负责人、物业管理用房的管理与使用、专项维修资金的使用、合同期限、服务交接、违约责任等约定。物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同签订前，业主委员会应当将物业服务合同草案在物业管理区域内公示七日，听取业主意见。

物业服务人应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将物业服务合同报物业项目所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案。

## 第五十九条【物业服务转委托】 物业服务人将物业服务区域内的保安、保洁、绿化、维修等部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

违反第二款规定，给业主造成损失的，由物业服务人承担赔偿责任。

## 第六十条【物业服务人义务】 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：

（一）提供物业服务符合国家和本市规定的标准、规范；

（二）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

（三）定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；

（四）对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告行政执法机关；

（五）发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

（六）对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会或者物业管理委员会；

（七）不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；

（八）履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；

（九）配合乡（镇）人民政府、街道办事处行政执法机关和居民委员会做好物业管理相关工作。

物业服务人未能履行物业服务合同的约定或者法律规定的义务，造成业主人身、财产安全损害的，应当依法承担赔偿责任。

## 第六十一条【物业服务公示】 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，也可以通过互联网等方式告知全体业主：

（一）物业服务人的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容和标准、收费标准和方式等；

（三）电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

（四）上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

（五）上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况；

（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况；

（七）物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；

（八）其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当予以答复。

## 第六十二条【物业服务档案】 物业服务人应当建立、保存下列档案和资料：

（一）小区共有部分经营管理档案；

（二）小区监控系统、电梯、水泵、有限空间等共用部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；

（四）住宅装饰装修管理资料；

（五）业主名册；

（六）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

（七）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

**第六十三条【物业服务价格】** 物业服务收费按不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。业主大会成立之前的住宅区公共性物业服务收费实行政府指导价，由市、县（区）价格主管部门会同住房和城乡建设主管部门根据物业服务等级标准等因素，依法制定相应的等级基准价及其浮动幅度，并向社会公布。物业服务收费等级基准价应当根据社会平均成本变动情况，每三年进行重新测算调整。

纯别墅住宅区项目、业主大会成立之后的普通住宅区及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价。物业服务价格由业主大会与物业服务人约定。经业主大会授权，业主委员会可以和物业服务人共同委托物业服务第三方评估机构测算物业服务价格，测算结果作为物业服务合同的组成部分，对双方具有约束力。

物业服务人不得违反物业服务合同约定，重复收费、超标准收费、收取额外费用或者擅自增加收费项目、扩大收费范围。

## 第六十四条【物业服务费交纳】 业主应当按照法律、法规的规定和物业服务合同的约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费或者公共水电等分摊费用的，物业服务人、业主委员会可以通过上门催交、在物业管理区域内显著位置公布等形式，督促其限期交纳；逾期仍不支付的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的，可以申请人民法院强制执行并按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

物业服务人不得以业主拖欠物业费、不配合管理为由，减少服务内容或者降低服务质量；不得采取中断供电、供水、供热、供气、限制业主出行、限制乘坐电梯等方式催交物业费。

业主转让物业的，应当结清物业服务相关费用。物业受让人应当将物业权属转移情况、业主姓名、联系方式等及时告知物业服务人。

**第六十五条【公共收益】** 建设单位、物业服务人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后的公共收益，属于业主共有，并单独列账。

公共收益余额应当优先用于补充专项维修资金。

## 第六十六条【信用管理】 市住房和城乡建设主管部门应当建立物业服务企业和物业服务项目负责人信用信息档案，记录其物业服务违法行为、行政处罚决定等信息。市住房和城乡建设主管部门应当根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况，对物业服务企业实施分类监管，建立激励惩戒制度。

建设单位采用招投标、协议方式选聘前期物业服务企业时，应将物业服务企业的信用状况作为评标标准和选聘依据的内容；业主、业主大会依法选聘物业服务企业时，在业主共同表决之前，应当注明参选物业服务企业的信用状况，供业主表决时参考。

## 第六十七条【物业服务合同续约】 物业服务合同期限届满前六个月，业主委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不接受续聘的，应当提前九十日书面告知业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务合同期限届满，业主没有共同作出续聘或者另聘物业服务人决定，物业服务人按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前六十日书面告知对方。

## 第六十八条【物业服务合同解除】 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

## 第六十九条 【撤场与交接义务】 原物业服务人退出物业管理区域时，应当向业主委员会移交下列资料和财物，配合新物业服务人办理交接手续，并如实告知物业的使用和管理状况：

（一）建设单位按照本条例第二十四条规定移交的资料；

（二）物业服务用房、业主共有部分和共用设施设备；

（三）物业服务期间配置的固定设施设备；

（四）物业改造、维修和养护资料；

（五）利用业主共有部分、共用设施设备经营的相关资料，预收的物业费、公共电费等财物；

（六）其他应当移交的资料和财物。

原物业服务人拒不退出物业管理区域的，业主委员会或者业主可以请求乡（镇）人民政府、街道办事处协调解决；原物业服务人不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费，造成业主损失的，应当赔偿损失。原物业服务人故意破坏共用设施设备、毁坏账册、暴力阻止物业服务用房及相关资料交接等，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

原物业服务人应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序，并可以请求业主支付该期间的物业服务费。

新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。

## 第七十条【应急服务】 原物业服务人退出物业管理区域，业主或者业主大会尚未选聘新物业服务人的，乡（镇）人民政府、街道办事处应当组织有关单位确定应急物业服务人，提供安全秩序、供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

提供应急物业服务的，乡（镇）人民政府、街道办事处应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过六个月，费用由全体业主承担。

应急物业服务期间，乡（镇）人民政府、街道办事处应当组织业主共同决定选聘新物业服务人，协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

**第七十一条【老旧小区前期改造与后期管理】** 县（市、区）人民政府应当将老旧住宅小区纳入专业化物业管理。

县（市、区）人民政府应当制定经营收益补贴、财政资金补贴等方面的扶持政策，引导物业服务人为老旧住宅小区提供物业服务。

不能实施专业化物业服务的老旧住宅小区，由乡（镇）人民政府、街道办事处组织实施环境卫生、秩序维护等基本物业服务，所需费用由业主或者物业使用人承担。

**第五章　物业的使用和维护**

## 第七十二条【物业使用禁止行为】 业主、物业使用人、物业服务人应该按照规划用途合理、安全使用物业，不得实施下列行为：

（一）损坏、拆改建筑物承重结构、主体结构；

（二）擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营活动；

（三）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，私挖地下空间，擅自改变住宅外立面，在非承重外墙上开门窗；

（四）违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（五）违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电或在建筑物内的共用通道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或者为电动车充电；

（六）擅自拆改供水、排水、再生水、供热、供气等管线；

（七）从建筑物中抛掷物品；

（八）制造超标噪音；

（九）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

（十）擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备；

（十一）未经有利害关系的业主一致同意或者违反法律、法规以及管理规约规定，擅自将住宅改变为经营性用房；

（十二）违反规定饲养动物；

（十三）违反规定出租房屋。

（十四）以停放车辆等方式阻塞主要道路或者出入口，扰乱物业管理区域公共秩序；

（十五）法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生前款规定行为的，物业服务人应当劝阻、制止，要求行为人及时改正，劝阻、制止无效或者行为人拒不改正的，及时向有关行政主管部门报告；利害关系人有权向有关行政主管部门投诉、举报；业主委员会有权依照法律法规的规定要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨碍、赔偿损失。

## 第七十三条【室内装饰装修】 业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，与物业服务人签订装饰装修服务协议，并配合其进行必要的现场检查。协议应当包括装饰装修工程的禁止行为、垃圾堆放和清运要求以及费用、施工时间等内容。

业主、物业使用人或者物业服务人应当将装饰装修的时间、地点等情况在拟装饰装修的物业楼内显著位置公示。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督。业主或者物业使用人未签订装饰装修服务协议或者违反相关规定及装饰装修服务协议的，物业服务人应当及时劝阻；拒不改正的，物业服务人应当及时向有关主管部门报告。

## 第七十四条【车位使用】 物业管理区域内规划用于停放机动车辆的车库、车位所有权和使用权归属，由建设单位与物业买受人通过出售、附赠或者出租等方式约定，优先满足本物业管理区域内业主、物业使用人的停车需求。建设单位不得将车库、车位出售、赠与给业主以外的单位或者个人。

在满足业主、物业使用人需要后仍有空余的，按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条及本条例第三十七条规定，业主表决通过后，可以临时按月出租给物业管理区域外的单位或者个人，每次租赁合同期限最长不得超过六个月。临时按小时收取停车费的，应当符合其他规范的要求。

物业管理区域内需要占用业主共有的道路、绿地或者其他场地设置车位的，按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条及本条例第三十七条规定执行。

物业管理区域内规划的车库、车位尚未充分利用的，不得占用业主共有的道路、绿地或者其他场地设置规划以外的车位。

**第七十五条【停车服务收费】** 物业管理区域内，业主拥有所有权或者使用权的车库、车位的停车服务费，由业主与物业服务人在合同中约定。业主或物业服务人决定另聘停车管理公司提供停车管理服务的，可以另行签订停车服务协议。

物业管理区域内需要占用业主共有的道路、绿地或者其他场地设置车位停放车辆的，物业服务人可以按照物业服务合同或停车服务协议约定的标准收取停车费、停车服务费，业主共同所有停车位的停车费归全体业主所有。物业服务人应当将停车费、停车服务费单独列账，独立核算。

业主对机动车辆有保管要求的，可以由业主和物业服务人另行签订保管合同，约定保管费用。

## 第七十六条【人民防空工程】 鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。

地下人民防空工程设施平时用作停车位或者进行其他经营活动的，其收入应当按照有关规定优先用于人民防空工程设施的日常维护管理。

## 第七十七条【特种设备维护和高空抛物治理】 物业服务人应当对物业管理区域内的电梯、消防设施等设施设备和部位加强日常巡查和定期养护，发现存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施，并通知维护保养单位及时维修。

物业服务人应当加强对建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落物品危害性的宣传，发现有从建筑物上坠落的物品隐患的，物业服务人应当及时劝阻、制止；拒不改正的，及时向公安机关等行政主管部门报告。

## 第七十八条【专业运营单位责任】 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位应当按照与业主签订的合同服务到最终用户，并依法承担专业经营设施设备的维修养护责任，保证服务质量。

各专业经营单位负责维修养护的管线和设施设备出现问题，各运营单位应当立即组织抢修。有关行政主管部门应当加强对专业经营单位的监督管理，督促专业经营单位履行维修养护义务。

专业运营单位对专业设施设备进行维修、养护和更新改造，进入物业管理区域的，业主、物业使用人和物业服务人应当予以配合，不得以任何方式阻挠、妨碍其正常作业。

第七十九条【住宅专项维修资金交存与续筹】 住宅专项维修资金属

于业主共有，实行“专户储存、专款专用、所有权人决策、政府监督”

的原则，应当专项用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更

## 新和改造，不得挪作他用。

新建商品房在办理网签备案时，由建设单位代为足额交存住宅专项维修资金，未足额交存住宅专项维修资金的，不得办理网签备案手续。待房屋售出后，建设单位可向业主直接收取代为交存的住宅专项维修资金，直接冲抵代缴款项并办理更名手续。

业主转让物业、办理转移登记后，住宅专项维修资金余额随物业一并转让，业主无权要求返还；因征收或者其他原因造成物业灭失的，住宅专项维修资金余额归业主所有。

住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主委员会或者物业管理委员会应当及时通知、督促业主按照届时适用的标准补足专项维修资金。业主应当按照国家和本市的相关规定以及业主大会的决定，及时补交或者续筹住宅专项维修资金。

## 第八十条【住宅专项维修资金的使用】 住宅专项维修资金使用应当遵循“方便快捷、公开透明”的原则。未成立业主委员会的住宅小区，使用住宅专项维修资金，由项目所在地社区物业管理委员会根据列支范围内专有部位相关业主的维修意见提出申请或者委托物业服务人提出使用申请；成立业主委员会的住宅小区，使用住宅专项维修资金，由业主委员会根据列支范围内专有部位相关业主的维修意见提出申请或委托物业服务人提出申请。

使用住宅专项维修资金涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

住宅专项维修资金使用申请时应提交以下材料：

（一）住宅专项维修资金使用申请表；

（二）专有部位相关业主使用住宅维修资金的表决意见签名表；

（三）维修方案及维修项目工程预算；

（四）维修项目保修书。

第八十一条【专项维修资金的应急使用】 物业保修期满后，发生下

列危及房屋安全和人身财产安全等紧急情形的，物业服务人、业主委员

会应当先行采取应急措施，经乡（镇）人民政府、街道办事处、社区居

## 委会、物业服务人、业主委员会、相关部门确认后，向住房和城乡建设主管部门书面提出应急维修资金使用申请：

（一）屋面、外墙损坏、渗漏严重的；

（二）电梯存在重大安全隐患、发生故障危及人身安全或者严重影响居民正常生活的；

（三）消防设施损坏严重存在重大安全隐患的；

（四）楼体外立面有脱落危险的；

（五）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等原因造成功能障碍的；

（六）二次供水水泵运行中断造成用水困难的；

（七）危及房屋安全和人身财产安全的其他情形。

发生前款第二项、第三项规定情形之一的，物业服务人、业主委员会应当提交专业技术机构出具的书面检测、鉴定意见。

已成立业主委员会的，物业服务人向业主委员会通报情况后，由业主委员会或者其委托物业服务人申请应急维修；未成立业主委员会的，物业服务人向社区居委会通报后，由物业服务人申请应急维修；未聘请物业服务人管理的物业，由业主委员会或者所在社区居委会申请应急维修。

住房和城乡建设主管部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起两个工作日内完成审核。应急维修工程竣工验收后，应当将应急维修资金使用总额以及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公布。

单次使用应急维修资金金额超过两万元的维修项目，应当进行审价、监理，保障资金安全。

**第八十二条【使用办法另行制定】** 住宅专项维修资金管理使用办法由市住房和城乡建设主管部门另行制定。

**第六章 监督管理**

**第八十三条【市住建部门职责】**市住房和城乡建设主管部门负责全市物业管理活动的指导和监督管理工作，履行下列职责：

（一）制定物业服务企业行业规范；

（二）指导和监督县（市、区）住房和城乡建设主管部门开展物业管理的监督管理工作；

（三）监督管理物业服务企业和从业人员的日常工作；

（四）归集、管理市中心城区（双桥区、双滦区、高新区）住宅专项维修资金；

（五）指导、监督物业管理行业协会工作，制定和实施自律性规范；

（六）实施物业管理方面的其他监督管理职责。

**第八十四条【县（市、区）住建部门职责】** 县（市、区）住房和城乡建设主管部门按照属地管理原则，负责辖区内物业监督管理工作，履行下列职责：

（一）贯彻执行物业管理相关法规、规章、政策；

（二）监督管理辖区内物业服务企业和从业人员的日常工作；

（三）归集、管理和使用辖区内住宅专项维修资金；

（四）负责物业服务管理区域确认工作；

（五）指导、监督前期物业管理招投标；

（六）负责前期物业合同和承接查验备案工作；

（七）监督物业服务用房配置和使用；

（八）法律法规规定的其他监督管理职责。

**第八十五条【相关部门职责】** 市、县（市、区）人民政府相关主管部门应当按照各自分工，履行下列职责:

（一）民政部门负责指导无物业管理的小区依托居民委员会实行自治管理；负责全市业主委员会的指导、监督管理工作，建立健全业主委员会委员培训制度。

（二）行政审批部门负责物业服务用房、既有住宅加装电梯、电动车充电设施等项目的规划及调整变更管理，协助开展物业管理区域划分。（是否为审批部门职责）

（三）城市管理综合行政执法部门负责监督环境卫生机构垃圾清运工作，监督供水、供热、燃气供应企业经营行为；查处物业管理区域内违规饲养家畜家禽，占用和毁坏绿地，擅自伐移树木，私自张贴广告等违法违规行为; 依法对擅自改变建筑物、构筑物以及其他设施的用途、形式、色彩或者材质，擅自改变房屋外立面，私搭乱建，餐饮服务业油烟污染等违法违规行为实施行政处罚。

（四）市场监督管理部门负责查处物业管理区域内从事无照经营的违法违规行为；依据特种设备法律法规要求负责物业管理区域内的电梯、锅炉等特种设备的安全监察工作，查处特种设备安装、改造、维修和使用等方面的违法违规行为；负责物业管理区域内物业服务收费的监督检查工作，依法查处各类价格违法违规行为。

（五）公安机关负责社区治安等警务工作，加强物业管理区域内治安防范，推进智慧平安社区建设，对监控安防设施等开展监督检查，查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法违规行为。

（六）生态环境部门负责物业管理区域内环境保护监督管理工作。

（七）价格管理部门会同住房和城乡建设主管部门负责实行政府指导价物业服务收费标准的制定与调整。

（八）卫生健康部门负责物业管理区域内传染病防治、生活饮用水卫生监督。

（九）消防救援机构负责对物业管理区域消防监督检查，督促业主、使用人、受委托的消防服务单位等落实消防安全责任；应当加强住宅消防安全法律、法规的宣传，督促、指导物业服务人做好住宅消防安全宣传教育工作；负责物业管理区域内高层建筑消防、电动车违规充电、堵塞消防车通道等违法违规行为的监督管理工作。

（十）其他有关主管部门按照各自职责做好物业监督管理相关工作。

## 第八十六条【乡（镇）人民政府、街道办事处工作职责】 乡（镇）人民政府、街道办事处履行下列职责：

（一）组织和指导成立业主大会、选举业主委员会，组建物业管理委员会，组织和指导业主委员会换届工作，负责业主委员会备案工作；

（二）指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责；

（三）指导和监督物业服务人依法履行义务，对物业服务实施情况开展监督检查；

（四）建立物业服务投诉调解机制，协调处理物业服务矛盾纠纷；

（五）负责物业档案管理，协助有关部门开展辖区内物业服务企业及其项目经理信用信息采集和核查工作；

（六）法律、法规规定的其他职责。

社区居委会协助和配合乡（镇）人民政府、街道办事处开展物业监督管理相关工作，对业主大会、业主委员会和物业服务人的日常工作进行指导和监督。

**第八十七条【物业管理委员会工作职责】**乡（镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会负责本辖区物业管理工作，履行下列职责：

（一）组织协调辖区业主大会的成立和业主委员会换届工作;

（二）指导辖区社区物业管理委员会工作;

（三）协调处理辖区内物业管理重大矛盾纠纷。

社区物业管理委员会在乡（镇）人民政府、街道办事处物业管理委员会指导下，具体负责本社区内的物业管理工作，履行下列职责：

（一）督促业主委员会和物业服务人履行职责;

（二）协调解决社区物业管理中出现的问题;

1. 不具备成立业主委员会条件或者业主委员会不能正常履行职责的，社区物业管理委员会可以代行业主委员会职责。

**第七章 法律责任**

## 第八十八条 对违反本条例规定的行为，法律、行政法规和本省的地方性法规已有处罚规定的，从其规定。

## 第八十九条 住房和城乡建设主管部门、乡（镇）人民政府、街道办事处和其他有关行政主管部门及其工作人员违反本条例，有下列情形之一的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）未依法指导业主筹备成立业主大会的；

（二）未按照规定公布投诉、报告受理方式的，或者对物业管理活动中的投诉，不及时受理、处理的；

（三）发现物业管理区域内的违法行为或者接到违法行为报告，不及时依法予以处理的；

（四）截留、挪用、侵占物业专项维修资金的；

（五）利用职务便利，收受他人财物或者其他好处的；

（六）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

## 第九十条【配置物业管理用房的责任】 违反本条例[第十五条](#_Hlk78231730)规定，未按照规定配置物业服务用房的，由市、县（市、区）城市管理综合行政执法部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下罚款。

## 第九十一条【招投标责任】 违反本条例[第十七条](#_Hlk78231453)第一款规定，未通过招投标方式选聘前期物业服务人或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务人的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下罚款。

## 第九十二条【承接查验、资料移交责任】 违反本条例[第二十二条](#_Hlk78229883)、第二十三规定，建设单位未履行承接查验义务、不移交有关资料的，由县（市、区）住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门对建设单位、物业服务企业予以通报，并处一万元以上十万元以下的罚款。

## 第九十三条【备案责任】 违反本条例第十七条、[第五十八条](#_Hlk78229961)规定，物业服务人未按规定将前期物业服务合同、物业服务合同报县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门处五千元以上一万元以下的罚款。

## 第九十四条【公示责任】 违反本条例[第六十一条](#_Hlk78230291)规定，物业服务人未按照规定如实公示有关信息的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合行政执法部门处一千元以上五千元以下的罚款。

**第九十五条【资料保管责任】** 违反本条例[第六十二条](#_Hlk78230342)规定，物业服

务人未建立、保存相关档案和资料的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合行政执法部门处五千元以上二万元以下的罚款。

**第九十六条【违法催交物业费责任】** 违反本条例第六十四条第三款规定，物业服务人采取中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热、限制业主出行、限制乘坐电梯等方式催交物业费的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合行政执法部门处一万元以上五万元以下罚款。

## 第九十七条【拒不撤场责任】 物业服务人违反本条例[第六十九条](#_Hlk78230474)第一款规定，拒不移交有关资料或者财物的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合行政执法部门处五千元以上二万元以下的罚款。

物业服务人违反本条例[第六十九条](#_Hlk78230474)第二款规定，拒不退出物业管理区域的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合行政执法部门处一万元以上五万元以下的罚款。

**第九十八条【违反禁止性规定责任】** 违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（一）项规定的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门责令限期改正，处二万元以上五万元以下的罚款。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（二）项规定的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门责令限期改正，对单位处二万元以上五万元以下的罚款；对个人处一千元以上五千元以下的罚款；有违法所得的，责令退还违法所得。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（三）项规定的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门依照有关法律法规予以处罚。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（四）项规定的，由公安机关依照有关法律法规予以处罚。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（五）项规定的，由消防救援机构责令改正，拒不改正的，处五百元以上二千元以下罚款。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（六）项规定的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由城市管理综合行政执法部门处二千元以上一万元以下罚款；

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（七）项规定的，由公安机关给予警告，处二千元以上一万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（八）项规定的，由公安机关责令改正；拒不改正的，处二百元以上五百元以下的罚款。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（九）项规定的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门责令改正；拒不改正的，处五百元以上二千元以下罚款。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（十）项规定，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道，或者损坏消防设施的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上二万元以下罚款，对个人处五百元以上二千元以下罚款；占用、堵塞、封闭其他共用部位，或者损坏其他共用设施设备的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门责令改正，对单位处二千元以上一万元以下的罚款，对个人处二百元以上一千元以下罚款。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（十一）项规定的，由县（市、区）城市管理综合行政执法部门责令限期改正，对单位处二万元以上十万元以下罚款，对个人处五千元以上二万元以下罚款。

违反本条例[第七十二条](#_Hlk78230539)第一款第（十二）项、第（十三）项、第（十四）项规定的，由其行政主管部门依照有关法律法规予以处罚。

本条第二款责令退还的违法所得，应当用于物业管理区域内共用部位、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。

**第八章　附　　则**

## 第九十九 本条例所称住宅共用部位是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅业主及与之结构相连的非住宅业主共用的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本条例所称共用设施设备是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场车库、公益性为体设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第一百条** 本条例自202 年 月 日起施行。