

泰州市住宅物业管理条例

(征求意见稿)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主大会和业主委员会
- 第三章 业主共有资金
- 第四章 前期物业管理
- 第五章 物业服务与管理
- 第六章 物业的使用与维护
- 第七章 监督管理
- 第八章 法律责任
- 第九章 附则

泰州市住宅物业管理条例

(送审稿)

第一章 总 则

第一条 为了规范本市住宅物业管理活动，维护业主、物业服务企业以及其他当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理。

第三条 市、辖市（区）人民政府应当将住宅物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系，加大住宅物业管理公共服务投入，提高住宅物业管理规范化、市场化、信息化、集约化和智能化水平。

第四条 市、辖市（区）人民政府住房和城乡建设部门是物业管理主管部门，负责物业管理活动的监督管理和指导工作。

市、辖市（区）人民政府发展改革（价格、征信）、民政、公安、自然资源和规划、生态环境、市场监管、城市管理和综合执法等相关部门按照各自职责，依法开展物业管理相关工作。

第五条 街道办事处（乡镇人民政府）负责辖区内物业管理活动的具体指导和日常监督，协助上级人民政府和有关主管部门

做好物业管理相关工作。

支持社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业服务企业的指导和监督作用。

业主委员会、物业服务企业应当依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织，并在中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）的领导下依法依规开展党的活动和物业管理活动。

第六条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理，规范从业行为，促进诚信经营，加强从业人员培训，提高物业服务水平，维护物业服务企业的合法权益。

第二章 业主大会和业主委员会

第七条 住宅物业管理区域（以下简称住宅区）的全体业主组成业主大会。业主户数超过三百户的，可以组成业主代表大会，履行业主大会职责。

业主代表一般不少于三十人，一名业主代表所代表的业主户数一般不超过五十户。业主代表由业主小组推荐产生，业主小组可以按幢、单元、楼层或者结合实际情况组成。一个业主小组产生一名业主代表，代表本小组的业主出席业主代表大会会议。业主代表由社区居（村）民委员会推荐或由业主联名推荐产生，具体推荐办法由街道办事处（乡镇人民政府）确定并公布。

第八条 下列事项由业主大会或者业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主大会或者业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比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的业主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二分之一以上的业主且参与表决人数二分之一以上的业主同意。

第九条 业主表决共同决定事项通过书面投票或者互联网投票的，应当以记名的方式进行；通过会议集体讨论的，可以采用举手表决的方式。表决结束后应当形成书面文件，载明表决事项、同意票数、反对票数、弃权票数以及表决结论。

采用互联网投票的，应当通过市物业管理主管部门建立的市

物业管理信息平台电子投票系统进行。

组织业主表决共同决定事项所需费用列入业主大会或者业主委员会工作经费。

第十条 业主表决共同决定事项，由业主委员会或者社区居（村）民委员会发起，或者经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主提议，通过业主委员会或者社区居（村）民委员会发起。

第十一条 发起业主表决事项，应当以书面方式或者以手机短信、微信、电子邮件等电子信息方式通知业主。通知应当载明表决事项内容、投票起止时间、记名认证方式、投票方式、计票办法等事项。

倡导鼓励采用互联网投票方式进行业主表决，提高效率、降低成本。

业主可以委托他人投票。业主委托家庭成员以外的他人参加业主表决的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

第十二条 新建住宅区符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议选举产生业主委员会：

（一）住宅区房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

（二）住宅区业主已入住户数的比例达到百分之五十以上的。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到建设单位或者十名以上业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内组织成立首次业主大会筹备组（以下简称筹备组），也可以根据实际情况主动组织成立筹备组。

建设单位、物业服务企业应当将业主名册等相关材料报送街道办事处（乡镇人民政府）。街道办事处（乡镇人民政府）可以向不动产登记机构、户籍机构查阅、复制相关材料，不动产登记机构、户籍机构应当予以协助。

筹备召开首次业主大会会议所需费用由建设单位承担，具体标准由市物业管理主管部门根据住宅区规模等因素制定。

第十三条 筹备组由街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、建设单位、业主等方面代表组成。建设单位不委派代表参加的，不影响筹备组成立。

筹备组人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员应当不少于筹备组人数的百分之六十。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）指定人员担任。

筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在住宅区显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

第十四条 筹备组履行下列职责：

- （一）确定首次业主大会会议召开的时间、方式和内容；
- （二）拟订管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作

规则草案；

（三）确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；

（四）提出首届业主委员会委员候选人条件、名单和选举办法；

（五）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（六）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，在住宅区显著位置公示，并书面通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

第十五条 业主委员会委员由业主大会会议选举产生。业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员：

（一）损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变房屋使用性质，未按照规定或者约定缴纳物业服务费用、汽车停放费、专项维修资金等相关费用，违法出租房屋；

（二）本人及其配偶、直系亲属在本住宅区提供物业服务的企业担任管理层职务的；

（三）正在被依法限制人身自由，或者正在被执行刑事处罚的；

（四）不宜担任业主委员会委员的其他情形。

担任业主委员会委员后出现上述情形的，本人应当主动辞去业主委员会职务，本人拒不辞职的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其辞职，相关事项由业主大会会议予以确认。

市（区）物业管理主管部门应当加强对业主委员会委员的培训和指导，提高业主委员会的专业化、年轻化水平。

第十六条 业主委员会由五至十一人的单数委员组成，每届任期三至五年，委员可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则确定。

第十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向市（区）物业管理主管部门备案：

- （一）业主委员会备案申请书；
- （二）业主委员会委员名单；
- （三）业主大会议事规则和管理规约；
- （四）业主大会会议记录；
- （五）其他应当提供的材料。

业主委员会印章由市（区）物业管理主管部门制作发放。

第十八条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （四）监督管理规约的实施；
- （五）申请并监督住宅专项维修资金应急维修使用；
- （六）业主大会赋予的其他职责。

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。业主大会或者业主委员会作出的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期改正或者撤销其决定。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主委员会不能正常开展工作的，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织召开业主大会临时会议对业主委员会进行调整。

第二十条 业主大会和业主委员会日常工作经费由全体业主分担，也可以从除专项维修资金之外的业主共有资金中列支。

工作经费的筹集、管理和使用以及业主委员会委员的工作补

贴由业主大会议事规则具体规定。业主委员会应当每半年在住宅区显著位置以及物业管理信息平台公告工作经费的收支情况，接受业主的监督。

第二十一条 住宅区具有下列情形之一的，所在地街道办事处（乡镇人民政府）可以组织成立物业管理委员会代行业主大会或者业主委员会的职责：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件但因各种原因未成立，经物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能成立的；

（三）成立了业主大会但业主委员会长期不能正常工作，需要重新选举业主委员会，经街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

物业管理委员会由街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、社区服务机构、建设单位以及业主等方面代表组成。

业主委员会、物业管理委员会的人员组成，应当在所在住宅区显著位置以及物业管理信息平台公示。

第二十二条 物业管理委员会决定住宅区重大事项的，应当依照法律、法规的规定征求业主意见，形成业主共同决定。

物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，市（区）物业管理主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十三条 市、辖市（区）物业管理主管部门应当加强对

物业管理委员会的监督、指导，督促其规范运作。

物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责期间，街道办事处（乡镇人民政府）对能够选举产生业主委员会的，应当指导产生业主委员会。

物业管理委员会自新一届业主委员会产生之日起停止履行职责，并应当在七日内向新一届业主委员会移交相关资料和财物，移交后自动解散。

第二十四条 业主委员会在其任期届满三个月前，应当书面报告街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会。街道办事处（乡镇人民政府）应当指导、协助成立换届选举小组，由换届选举小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届选举小组人员的构成参照首次业主大会筹备组。

第二十五条 业主委员会应当自换届选举小组成立之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交社区居（村）民委员会保管。

业主委员会不按时移交的，街道办事处（乡镇人民政府）、辖市（区）物业管理主管部门应当责令其限期移交；拒不移交的，公安机关应当协助移交。

社区居（村）民委员会在新一届业主委员会选举产生并办理备案手续后十日内，将其保管的前款所述物品移交新一届业主委员会。

第二十六条 业主委员会或者物业管理委员会管理业主共

有资金的，在换届交接前，业主委员会或者物业管理委员会应当委托专业机构进行审计，并将审计结果在住宅区显著位置公示，公示期限不少于十五日，审计费用从业主共有资金中列支。

第三章 业主共有资金

第二十七条 业主共有资金包括：

- （一）实行酬金制的住宅区业主缴纳的物业服务费；
- （二）业主依据管理规约或者业主大会决定分担的费用；
- （三）共用部位收益；
- （四）专项维修资金；
- （五）其他合法收入。

闲置的业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资或其他用途。业主共有资金监督管理办法由市物业管理主管部门另行制定。

市物业管理主管部门应当建立电子支付平台，方便业主在线缴纳共有资金。

第二十八条 除专项维修资金外，业主共有资金用于下列用途：

- （一）实行酬金制的住宅区支付给物业服务企业的物业服务费用；
- （二）支付业主大会和业主委员会工作经费、委员补贴；

（三）业主大会同意支出的费用；

（四）依法应当支出的其他费用。

第二十九条 物业服务费支付给物业服务企业，可以采取包干制或者酬金制等方式，具体方式由物业服务合同约定。

实行酬金制的，业主委员会应当与物业服务企业订立合同约定物业服务费的收取和管理单位，对物业服务费单独列账核算，管理单位应当每年不少于一次公布物业服务费的收入和支出情况。业主委员会可以聘请第三方机构对物业服务费的年度收支情况进行审计。物业服务费按下列办法管理：

（一）物业服务费管理单位定期向住宅区业主收取物业服务费；

（二）物业服务企业按照合同约定提供服务，物业服务费管理单位按照合同约定支付酬金给物业服务企业；

（三）物业服务合同未约定的服务事项所产生的费用，由物业服务企业向业主委员会提出支出申请，按实从物业服务费中列支；

（四）物业服务费当年度结余部分滚存下年度使用，不足部分由业主分担补缴。

实行包干制的，物业服务费由物业服务企业向业主收取并包干使用，物业服务企业自负盈亏。

第三十条 前期物业管理期间，在住宅区公共、共用车库、道路、场地等共用部位停放汽车的，物业服务企业可以根据房屋

买卖合同或者前期物业服务合同的约定收取汽车停放费，所得收益的百分之七十为共用部位收益纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费。

业主大会成立后，在住宅区公共、共用车库、道路、场地等共用部位停放汽车的，以及利用业主共有部分、共用设施从事广告等经营性活动的，物业服务企业应当提请业主大会或者业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示，所得收益为共用部位收益，按照业主大会或者业主委员会决定、合同约定使用；没有决定或者约定的，按照前款规定使用。

第三十一条 住宅区共用部位收益的收入支出情况应当至少每年在住宅区显著位置公示一次，接受业主委员会以及业主的监督。

前期物业管理结束或者业主委员会换届时，业主委员会应当委托专业机构对共用部位收益的收入支出情况进行审计，审计结果应当在住宅区显著位置公示，公示期限不少于十五日，审计费用从共用部位收益中列支。

第三十二条 住宅区应当建立住宅专项维修资金，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。

住宅专项维修资金包括首期专项维修资金和日常专项维修资金。首期专项维修资金用于住宅区共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造；日常专项维修资金用于楼栋共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造。

市物业管理主管部门按照国家规定的幅度范围，并结合本市实际，确定住宅专项维修资金缴纳标准。

第三十三条 住宅、住宅区的非住宅或者与住宅楼结构相连的非住宅的业主，应当在办理商品房买卖合同网络备案时缴纳首期专项维修资金。

已竣工验收并达到交付条件，尚未售出或者尚未交付业主以及其他属于建设单位所有的房屋，建设单位在办理房屋所有权首次登记前，应当将首期住宅专项维修资金先行缴纳至住宅专项维修资金专户。

住宅区配置电梯的，建设单位应当在房屋交付使用前按照建筑安装总费用百分之一的比例缴纳补充专项维修资金，专项用于电梯、消防等设施的更新和改造。该资金归业主所有，纳入住宅专项维修资金管理。

第三十四条 建设单位未按照规定缴清首期归集的专项维修资金的，不动产登记机构不予办理该项目不动产首次登记。

业主申请房地产转移登记时，应当向不动产登记机构提供已缴纳专项维修资金的相关凭证。业主未缴纳专项维修资金的，不动产登记机构不予办理转移或者抵押登记。

不动产登记机构应当与物业管理主管部门建立数据联网共享机制，协助物业管理主管部门归集专项维修资金。

第三十五条 业主应当按照规定缴纳日常专项维修资金。日常专项维修资金可以与物业服务费时一并缴纳，由物业服务企业

按年汇总缴入专项维修资金专户，也可以由业主直接缴入专项维修资金专户。

第三十六条 具有共用部位、共用设施设备的住宅区地下车位（库）应当建立专项维修资金，由产权人、使用人和管理人缴纳，具体办法由市物业管理主管部门另行制定。

第三十七条 业主转让房屋的，专项维修资金余额随房屋一并转让；因拆迁或者其他原因造成房屋灭失的，经业主申请，应当将业主缴纳的专项维修资金余额按照建筑面积比例退还业主。

第三十八条 住宅区发生下列除第二项以外的情形时，物业服务企业应当及时采取应急处置措施，保障安全：

- （一）供水、供电、供气设施设备发生故障的；
- （二）外墙、屋面渗漏的；
- （三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；
- （四）外墙脱落或者存在其他高坠物危险的；
- （五）公共排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；
- （六）电梯出现故障的；
- （七）消防设施出现故障的；
- （八）其他危及安全的紧急情况。

共用部位、共用设施设备保修期限届满后，发生前款第一项情形的，物业服务企业应当及时报告相关专营单位并按照相关规定处理；发生前款第二项情形的，由相关业主向物业服务企业、业主委员会或者专项维修资金管理机构在其维修资金使用额度

内提出维修申请；发生前款第三项至第八项情形的，物业服务企业应当及时报告业主委员会、专项维修资金管理机构，并进行应急维修，应急维修费用按照相关规定、物业服务合同的约定从物业服务费、专项维修资金或者其他业主共有资金中支出。

维修资金管理机构应当指导业主委员会和物业服务企业明确共用部位、共用设施设备维修费用列支渠道和列支额度，其中楼栋共用部位、共用设施设备维修应当结合本楼栋业主日常专项维修资金的缴纳情况确定可列支维修资金的额度。

第三十九条 住宅区发生第三十八条规定以外的一般维修事项，需要动用业主共有资金的，应当经过业主大会或者相关业主表决。

业主大会或者相关业主表决维修资金使用事项，应当以书面或者电子信息方式通知维修资金列支范围内的业主。参与表决业主未达到法定人数要求的，经联席会议研究同意，并在维修资金管理机构指导下，可以就同一事项再次表决，再次表决可以采用默认表决或者异议表决方式，并且再次通知相关业主，通知中应当载明默认表决或者异议表决的相关说明。

第四十条 筹集的首期专项维修资金余额不足百分之三十的，业主应当按照国家和省相关规定以及业主大会的决定，续筹住宅专项维修资金。

业主其他共有资金应当首先用于补充住宅专项维修资金。

第四十一条 市、辖市（区）物业管理主管部门应当建立物

业维修保险机制，按照业主投保、企业参保、权责匹配、风险分担、维修便捷的原则，开展房屋渗漏、电梯故障等维修保险工作。

第四十二条 业主共有资金的管理单位由业主大会共同决定。业主大会成立之前或者业主大会成立后未作出决定的，业主共有资金由维修资金管理机构管理。管理单位应当至少每年一次公布业主共有资金的筹集和使用情况。

市维修资金管理机构应当建立全市联网共享的住宅专项维修资金信息平台，指导督促业主委员会、物业服务企业接入信息平台，引导业主在线缴纳共有资金，及时发布专项维修资金、共用部位收益等业主共有资金的收入和支出信息，接受业主监督。

第四章 前期物业管理

第四十三条 新建住宅区实行前期物业管理。在业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位承担前期物业管理责任。建设单位应当依照法律、法规规定的方式选聘前期物业服务企业，并与其签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务企业约定。合同期限届满后，建设单位未续聘或者另聘物业服务企业，物业服务企业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，应当提前三个月书面告知另一方当事人和市（区）物业管理主管部门、街道办

事处（乡镇人民政府），并在住宅区显著位置公示。

第四十四条 建设单位与房屋买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业服务内容、物业服务费标准、汽车停放费等条款。

建设单位与物业买受人签订房屋买卖合同时，应当将临时管理规约作为房屋买卖合同的附件并同时签署。

已竣工但尚未售出或者尚未交付买受人的房屋，前期物业服务费用由建设单位全额承担。

第四十五条 物业服务企业承接住宅区时，应当对物业共用部分、共用设施设备进行查验。物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明以及保护业主共同财产的原则。

现场查验二十日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（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）物业管理所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

承接查验后，建设单位应当与物业服务企业签订承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双

方权利义务、违约责任等作出明确约定。

第四十六条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内,持下列文件向物业所在地的市(区)物业管理主管部门办理备案手续:

- (一) 前期物业服务合同;
- (二) 临时管理规约;
- (三) 物业承接查验协议;
- (四) 建设单位移交资料清单;
- (五) 查验记录;
- (六) 交接记录;
- (七) 其他与承接查验有关的文件。

物业服务企业应当在备案后将物业承接查验情况,在住宅区显著位置公示。

第四十七条 物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案,并妥善保管。

物业承接查验档案属于全体业主所有。前期物业服务合同终止,业主大会选聘新的物业服务企业的,被解聘的物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起十日内,在业主委员会的监督确认下,向被选聘的物业服务企业移交物业承接查验档案,或者向业主委员会移交。

第四十八条 新建住宅区建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房,低于一百平方

米的按照一百平方米配置，并无偿移交。其中，用于业主委员会议事活动用房的，应当按照配置物业服务用房的比例合理确定，一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。

物业服务用房应当是地面以上的房屋，由建设单位装修，具备独立、正常使用功能，相对集中安排在住宅小区中心区域或者住宅小区出入口附近。物业服务用房设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。

物业服务用房所有权属于全体业主，建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应当注明物业服务用房并申请登记。

集中建设的保障性住房还应当按照不低于总建筑面积千分之三增加配置物业服务经营性用房，收益用于弥补物业服务费不足。配置的物业服务经营性用房，按照物业服务用房进行登记。

物业服务用房、业主委员会议事活动用房、物业服务经营性用房不得买卖和抵押。

建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有，由物业服务企业使用。

第四十九条 建设单位应当在申报办理工程竣工验收备案前，按照建筑安装总造价百分之一的标准向物业所在地物业管理主管部门交存物业保修金，用作保修期内建设单位未履行保修责任，或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的维修费用。物业保修金不得纳入建设成本。

物业保修金实行统一交存、权属不变、专款专用、政府监管的原则，由市或者辖市（区）物业管理主管部门统一管理，具体办法由市人民政府制定。

第五十条 物业保修金交存期限为五年。保修期内出现物业质量问题，保修金交存期满仍未修复的，保修金交存期顺延至修复完成。

物业保修期内，物业保修金不足以支付物业维修费用的，建设单位应当补足；物业保修期满后，物业保修金有余额的，应当返还建设单位。

第五十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限、保修范围，承担物业保修责任。保修期内建设单位未保修或者未修复的，保修期满后仍由建设单位承担保修责任。

第五章 物业服务与管理

第五十二条 一个住宅区应当由一个物业服务企业统一提供物业服务，但是业主自行管理的除外。

住宅区选聘物业服务企业应当公开招标。投标人少于三个的，应当依法重新招标；重新招标后投标人仍少于三个的，可以协议选聘物业服务企业。

公开招标选聘物业服务企业应当在市物业管理信息平台发布招标信息。

第五十三条 从事物业服务的企业应当具有独立法人资格。物业服务企业服务多个住宅区的，应当对各住宅区分别进行核算。物业服务企业可以将住宅区的专项服务业务委托给专业服务企业，但不得将该区域内的全部物业服务委托给他人。

物业服务企业应当按照法律、法规的规定和物业服务合同的约定履行义务。

鼓励和引导物业服务企业参与基层社会治理，履行综合治理相关责任，物业服务企业积极参与基层社会治理履行综合治理责任的，应当给予相应的奖励或者补贴。

第五十四条 业主大会选聘物业服务企业，应当签订物业服务合同，约定物业服务内容、物业服务费标准、合同期限等。

本条例实施前签订的物业服务合同，合同期限延续至本条例实施后的，继续按照合同约定执行；合同到期后，按照本条例的相关规定执行。

物业服务内容约定不明的，参照市物业管理主管部门发布的物业服务标准执行。

物业服务企业应当在签订物业服务合同之日起三十日内将物业服务合同副本报市（区）物业管理主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第五十五条 物业服务费由业主大会与物业服务企业根据服务内容、服务标准、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定。

第五十六条 住宅区物业服务实行项目经理负责制度。一名项目经理负责多个住宅区物业服务工作的，应当明确告知业主委员会并且征得业主委员会同意。

物业服务企业更换项目经理的，应当及时告知业主委员会。

第五十七条 物业服务企业应当将下列信息予以公示：

（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人基本情况以及服务电话等；

（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、联系方式等，如法律法规规定需要具备专业资质的，还应当公示相关资质信息；

（四）管理规约摘要信息；

（五）上一年度物业服务合同履行情况；

（六）公共能耗费分摊、物业服务企业管理的业主共有资金收支情况；

（七）根据物业服务合同约定公开物业服务费收支情况；

（八）其他应当向业主公开的信息和资料。

前款第一项至第四项应当长期公布，第五项应当每年公布一次，第六项应当及时公布且期限不少于十五日，第七项根据合同约定公布。业主对公布内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。

第五十八条 普通住宅的前期物业服务收费实行政府指导价，业主大会成立后，物业服务收费是否实行政府指导价由业主大会决定，业主大会未能形成共同决定的，继续实行政府指导价。非普通住宅和非住宅、满足部分业主需要或者接受业主委托开展的特约服务等其他物业服务收费，实行市场调节价。

价格主管部门应当会同物业管理主管部门，综合考虑物业服务平均成本、最低工资标准调整幅度以及消费物价指数变动情况，制定物业服务等级标准以及相应的政府指导价标准与浮动幅度，并向社会公布。价格主管部门应当每三年内对物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度进行评估，并根据评估结果适时调整。

第五十九条 物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业服务费用，但是预收物业服务费用的期限最长不得超过一年。

业主应当根据物业服务合同的约定缴纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。

房屋所有权发生转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。有未结清物业服务费用转移房屋所有权情形的，物业服务企业可以将相关信息上报市物业管理信息系统并推送至不动产登记机构，不动产登记机构应当要求业主结清物业服务费用。

第六十条 物业服务企业享受国家和省有关现代服务业规

定的税收优惠政策。物业服务企业代收代征的各类费用，不计征营业税和企业所得税。

住宅区共用设施设备维护管理、保洁、绿化等物业服务过程中的用水、用电、用气价格按照当地居民使用价格的标准执行，但洗车、餐饮等经营性用水、用电、用气除外。

第六十一条 物业服务企业应当按照物业服务合同中关于安全防范的约定落实安全防范措施，做好住宅区的安全防范工作。物业服务企业未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定，导致业主人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

住宅区发生安全事故等突发事件时，物业服务企业应当采取应急措施，及时向有关主管部门报告，并协助做好救助工作。

业主、物业使用人对人身、财产安全有特殊保护要求的，由业主、物业使用人与物业服务企业另行约定。

第六十二条 物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会会议，决定选聘或者续聘物业服务企业，将决定书面告知物业服务企业、市（区）物业管理主管部门和街道办事处（乡镇人民政府），并在住宅区显著位置公示。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会、市（区）物业管理主管部门和街道办事处（乡镇人民政府），并在住宅区显著位置公示。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

第六十三条 业主大会决定解聘物业服务企业的，被解聘的物业服务企业应当按照规定办理移交手续。被解聘的物业服务企业在办理交接至退出住宅区前的期间内，应当维持正常的物业管理秩序，但合同另有约定的除外。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，被解聘的物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内，退出住宅区，并向业主委员会或者在业主委员会的监督确认下与被选聘的物业服务企业履行下列交接义务：

（一）移交占用的物业共用部分、由前期物业管理开办费购买的物业办公设备等固定资产；

（二）移交本条例第四十五条第二款规定的相关资料；

（三）移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料，运行、维护、保养记录；

（四）结清预收、代收和预付、代付的有关费用；

（五）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务企业拒不移交前款资金、资料和物品或者拒绝退出住宅区的，业主委员会可以向街道办事处和市（区）物业管理主管部门报告，并可以向公安机关请求协助，也可以依法提起诉讼。

物业服务合同期限届满，业主大会未作出选聘或者续聘决定，物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的，原合同权利

义务对双方具有约束力。在原合同权利义务延续期间，任何一方当事人提出终止合同的，应当提前三个月书面告知另一方当事人辖市（区）物业管理主管部门、街道办事处（乡镇人民政府），并在住宅区显著位置公示。

第六十四条 住宅区供水、供电、供气、通讯等相关专营单位应当向最终用户收取有关费用。相关专营单位委托物业服务企业代收代缴有关费用和进行有关设施设备日常维修养护的，应当签订委托协议，明确委托的主要事项和费用支付标准与方式。未签订委托协议的，由相关专营单位自行负责相关工作，法律、法规另有规定的除外。

未经供水、供电、供气等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，物业服务企业不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第六十五条 单体住宅楼或者规模较小的住宅区，经业主大会或者业主共同决定，在街道办事处（乡镇人民政府）的监督指导下，业主可以对物业实施自行管理。

业主自行管理的，应当对下列事项作出决定：

- （一）自行管理的执行机构、管理人；
- （二）自行管理的内容、标准、费用和期限；
- （三）聘请专业机构的方案；
- （四）其他有关自行管理的内容。

电梯、消防、监控安防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护。

第六章 物业的使用与维护

第六十六条 住宅区规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的停车需要。

第六十七条 土地主管部门应当在土地出让合同中与建设单位约定住宅区的车位、车库权属。

住宅区的车位、车库约定归建设单位所有的，其所有的车位、车库只能出售、附赠、出租给本住宅区的业主。建设单位应当在房屋预售或者现售时，将本住宅区用于出售、附赠、出租的车位、车库的数量予以公示，并在房屋买卖合同中明示。拟出售车位、车库数量少于本区域要求购买车位、车库业主的房屋套数时，应当通过抽签等公平方式确定，每户业主只能购买一个车位或者车库。

住宅区的地面车位未在土地出让合同中约定权属或约定不明的，归全体业主共同所有，可以租赁给业主使用，不得出售或者变相出售。

第六十八条 建设单位未出售或者未附赠的车位、车库，应当优先出租给本区域内业主，租金按照价格主管部门核定的标准执行；业主要求承租车位、车库的，建设单位不得只售不租。拟

出租车位、车库数量少于本区域要求承租车位、车库业主的房屋套数时，应当通过抽签等公平方式确定给未购买或者未受赠车位、车库的业主，每户业主只能承租一个车位或者车库。

在首先满足本住宅区业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的，可以出租给本住宅区外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。

第六十九条 业主大会或者业主委员会应当制定住宅区公共停车管理规定，对占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的行为进行规范。

住宅区划设车位、停放车辆，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

违反住宅区停车管理规定的，业主委员会或者物业服务企业可以请求公安机关进行查处。

第七十条 在住宅区共用车位或道路、场地停放汽车的，应当根据合同约定或者业主大会、业主委员会决定缴纳汽车停放费。物业服务企业应当将汽车停放费单独列账，独立核算。业主对汽车停放有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订保管服务合同。

业主大会成立前，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分补贴物业服务费。

业主大会成立后，包括汽车停放费收益、利用业主共有部分或共用设施从事广告等经营性活动的收益在内的共用部位收益，

按照业主大会、业主委员会的决定或者合同约定使用，没有决定或者约定的，按照前款规定使用。

汽车停放费的具体标准，由价格主管部门会同物业管理主管部门制定并公布。业主委员会应当对共用部位收益进行监督，并每年不少于一次向业主大会报告。

第七十一条 业主委员会或者物业服务企业应当将住宅区公共车位、车库的使用情况予以公示。公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

住宅区的公共车位、车库，应当向全体业主开放租赁，每个租赁期限不得超过三年。

第七十二条 住宅区依法配建的人民防空工程平时用于停放汽车的，应当开放使用并保持人民防空功能，按照“谁受益、谁负责”的原则，由人民防空工程停车位使用费收取方负责维修、保养。

第七十三条 住宅区依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。

住宅区依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主开放，出租的租赁期限不得超过三年，不得将停车位出售、附赠。

人民防空工程平时用作停车位收取的汽车停放费、租金，应当依照有关规定，用于该人民防空工程设施的维护管理和停车管理的必要支出，剩余部分按照本条例第七十条第二款规定使用。

管理办法和具体收费标准由价格主管部门会同物业管理、民防等主管部门制定并公布。

第七十四条 新建住宅区配建停车位，建设单位应当按照规划建设充电设施或者预留建设安装条件。已建住宅区，经业主大会或者业主委员会同意，可以通过改造、加装等方式建设充电设施。

第七十五条 住宅区禁止下列行为：

- （一）擅自改变物业的规划用途；
- （二）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （三）违法搭建建筑物、构筑物；
- （四）损坏或者擅自占用、改建物业共用部分，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- （五）存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品；
- （六）制造超过规定标准的噪音、振动或者影响邻居采光、通风；
- （七）任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物和露天焚烧；
- （八）侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施；
- （九）擅自摆摊设点、占道经营，无序停放车辆；
- （十）破坏或者擅自改变房屋外观；
- （十一）擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；
- （十二）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关主管部门，有关主管部门应当及时依法处理；业主、物业使用人对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第七十六条 业主或者物业使用人对住宅装饰装修的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将住宅装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人。

业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续，签订住宅装饰装修服务协议。变动建筑主体或者承重结构的，需要提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案和城市房屋安全鉴定机构出具的审定意见，并按照规定办理批准手续。

业主或者物业使用人拒不办理登记、批准手续的，物业服务企业可以按照临时管理规约或者管理规约，禁止装饰装修施工人员进入住宅区。

物业服务企业对住宅装饰装修活动进行巡查时，业主或者物业使用人、装饰装修施工人员不得拒绝和阻碍。

第七十七条 住宅装饰装修施工作业时间应当遵守下列规定：

- （一）工作日为七时至十二时，十四时至十九时；
- （二）非工作日为八时至十二时，十四时至十八时。

在非工作日不得进行产生环境噪声污染的装饰装修施工作业。非装饰装修施工作业时间不得进行装饰装修作业，公安部门应当加大对非装饰装修施工作业时间进行装饰装修作业行为的查处力度。物业服务企业应当加大对装饰装修的巡查力度，对非作业时间进行装饰装修的行为进行制止，无法制止的应当及时报告公安部门。

第七十八条 城市管理、公安、市场监督、生态环境、卫生、自然资源和规划等部门，应当加强住宅区公共秩序、治安消防、环境卫生、房屋使用等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在住宅区显著位置公布联系人姓名和联系方式，依法处理住宅区的违法行为。

第七十九条 住宅区存在安全隐患、严重影响市容或者妨碍他人正常使用的，业主、物业使用人或者物业服务企业应当及时维修、养护或者采取防范措施。业主、物业使用人或者物业服务企业怠于维修、养护的，相关主管部门应当责令限期改正或者组织代修，相关费用根据法律、法规规定或者合同约定从业主共有资金中列支或者由物业服务企业承担。

物业共用部分、共用设施设备维修、更新和改造时，相关业主、物业使用人应当予以配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修、更新和改造，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

第八十条 住宅楼需要使用共有部分增设电梯等进行二次

开发、改造的，应当经本幢或者本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规和技术标准。

住宅楼共有部分增设电梯免于规划选址、建设用地规划许可和用地审批手续。

第七章 监督管理

第八十一条 市人民政府住房和城乡建设部门履行下列职责：

- （一）贯彻执行物业管理法律、法规和相关规定；
- （二）研究拟定或者制定物业管理标准、规范和措施；
- （三）负责市区维修资金管理工作的；
- （四）建立全市联网共享的物业管理信息平台；
- （五）统筹、协调全市物业管理培训与宣传工作；
- （六）法律、法规规定的其他职责。

市住房和城乡建设部门应当把物业服务相关主体信用信息、物业服务招投标信息、维修资金信息等内容纳入物业管理信息平台建设，并实行全市联网共享。

第八十二条 辖市（区）人民政府住房和城乡建设部门履行下列职责：

- （一）指导街道办事处（乡镇人民政府）物业管理相关工作；
- （二）指导、监督物业服务企业履约、物业服务企业交接相

关工作；

- （三）负责业主大会、业主委员会备案；
- （四）负责开展日常培训；
- （五）负责维修资金（使用）管理；
- （六）负责物业管理相关主体信用信息的采集和报送；
- （七）负责指导弃管住宅区的应急物业服务工作；
- （八）负责联网接入市物业管理信息平台；
- （九）法律、法规规定的其他职责。

第八十三条 街道办事处（乡镇人民政府）履行下列职责：

- （一）指导、协助和监督业主大会筹备、业主委员会选举，组织成立物业管理委员会；
- （二）监督物业服务企业交接相关工作；
- （三）责令限期改正或者撤销业主大会、业主委员会的违法决定；
- （四）督促建立由社区居（村）民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业以及相关职能部门参加的联席会议制度，协调处理物业管理重大事宜；
- （五）负责牵头协调处理物业管理相关投诉和矛盾纠纷；
- （六）落实弃管住宅区应急物业服务工作；
- （七）协助、配合主管部门对物业管理相关主体信用信息的采集工作；
- （八）法律、法规规定的其他职责。

辖市（区）人民政府应当在街道办事处（乡镇人民政府）明确物业管理机构，配备专门管理人员，落实工作经费。

第八十四条 社区居（村）民委员会履行下列职责：

- （一）指导和监督业主自治；
- （二）牵头建立由公安派出所、业主委员会、物业服务企业以及相关职能部门组成的联席会议；
- （三）建立物业管理相关投诉和矛盾纠纷调解机制，及时协调、处理本社区内的物业管理矛盾纠纷；
- （四）参与监督住宅专项维修资金和共用部位收益的管理和使用；
- （五）法律、法规规定的其他职责。

第八十五条 市、辖市（区）相关部门应当依法履行职责，落实监督、执法管理进住宅区的要求，做好下列工作：

- （一）住房和城乡建设部门主管本行政区域内的住宅物业管理活动，负责建设工程质量保修、人防工程、供水、排水、供热、供气、绿化等监督管理；
- （二）公安机关负责指导住宅区汽车通行、汽车停放管理，负责住宅区生活噪声、房屋出租、公共安全、公共秩序等监督管理；
- （三）民政部门负责对业主委员会的社团法人的管理；
- （四）自然资源和规划部门会同物业管理主管部门负责住宅物业管理区域的划定，负责配合物业管理主管部门落实住宅专项

维修资金的归集；

（五）生态环境部门负责住宅区及其周边污染源的监督管理；

（六）城市管理部门负责违法搭建建（构）筑物、占道经营、破坏城市及住宅区容貌、占用和毁坏绿地和绿化、乱设摊点、乱设乱贴广告、任意弃置垃圾、倾倒污水以及违规饲养家畜家禽和宠物等行为的监督管理；

（七）消防主管部门负责影响消防设施、消防车通道安全行为以及物业服务企业履行消防安全职责的监督管理；

（八）市场监督管理部门负责物业服务违规收费、无照经营行为和电梯等特种设备的监督管理。

（九）价格主管部门负责物业服务收费行为的监督管理，落实实行政府指导价的服务收费标准定期评估调整机制，依法查处物业管理中的价格违法行为。

（十）信用主管部门负责指导、支持住房和城乡建设部门建立物业管理服务领域相关主体信用档案，并牵头实施守信联合激励失信联合惩戒。

第八章 法律责任

第八十六条 建设单位违反本条例规定，由市（区）物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处

罚：

（一）违反本条例第十二条第三款规定，未按照要求报送相关文件资料的，处一万元以上五万元以下的罚款；

（二）违反本条例第十二条第四款规定，未按照要求缴纳首次业主大会会议筹备经费的，处五万元以上十万元以下的罚款；

（三）违反本条例第四十九条第一款、第五十条第二款规定，未按照要求交存或者补足物业保修金的，处二十万元以上三十万元以下的罚款。

第八十七条 物业服务企业违反本条例规定，由市（区）物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚：

（一）违反本条例第五十七条规定，物业服务企业未公布、公示物业服务内容等相关信息或者公布、公示虚假信息的，处一万元以上五万元以下的罚款；

（二）违反本条例第六十三条规定，物业服务企业未在规定期限内退出物业管理区域的，处五万元以上二十万元以下的罚款；

（三）违反本条例第七十五条规定，物业服务企业对物业管理违法行为未予以劝阻、制止，或者未及时报告有关主管部门的，可以处一千元以上五千元以下的罚款；

（四）违反本条例第四十二条第一款规定，由物业服务企业管理共用部位收益，物业服务企业未单独列账的，处三万元以上

十万元以下的罚款；挪用公共收益的，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用资金二倍以下的罚款。

第八十八条 物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)、相关主管部门的工作人员以及其他受委托从事公务的人员违反本条例规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十九条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第九章 附则

第九十条 本条例下列用语的含义：

(一) 物业，是指房屋及其附属的设施设备和相关场地。

(二) 住宅物业管理，是指住宅业主经共同决定，委托物业服务企业或者自行对住宅建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和秩序的活动。

(三) 住宅业主，是指住宅房屋所有权人，包括住宅区内的非住宅业主以及与住宅楼结构相连或者具有共用设施设备的非住宅业主。

(四) 物业使用人，是指除业主以外合法使用物业的单位和人，包括但不限于物业承租人。

(五) 物业服务费，是指由业主或者物业使用人缴纳的物业

服务预付金，包括支付给物业服务企业的费用和除专项维修资金以外其他应当由业主共同支付的服务费用。

（六）住宅区显著位置公示，是指在住宅区各出入口公开张贴。

（七）物业承接查验，是指承接新建物业前，建设单位、业主大会、物业服务企业在筹备组的指导、协调下，根据国家和本条例有关规定以及三方协议约定，共同对共有物业进行检查和验收的活动。

（八）业主共同决定，是指住宅区多数业主就某一事项达成一致意见。成立业主大会的，包括业主大会依法作出的决定和业主委员会根据业主大会授权作出的决定；未成立业主大会的，指占业主总人数和业主投票权数过半数的业主同意作出的决定。

（九）默认表决，是指业主大会或业主表决共同决定事项时，将未参与投票业主的投票数计入参与投票业主意见中得票数较多的意见中。

（十）异议表决，是指业主大会或业主表决共同决定事项时，只统计反对票数，再以总票数减去反对票数的结果为同意票数。

第九十一条 业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

（一）业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专

有部分的，按照汇总面积计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；

（三）业主总人数，按照本款第二项业主人数的总和计算。
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，所代表的业主人数为一人。

第九十二条 非住宅的物业管理活动及其监督可以参照本规定执行。

第九十三条 本条例自（）年（）月（）日起施行。