

关于《北京市物业管理条例(草案)》的说明

北京市司法局局长 李富莹

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

我受市人民政府委托，现就提请本次会议审议的《北京市物业管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)作如下说明：

一、立法背景

2003年，国务院公布实施《物业管理条例》，本市根据管理实际于2010年公布实施《北京市物业管理办法》，这两部法规规章在推动业主自治管理，维护物业各方权益方面发挥了基础性作用。

随着经济社会的发展，住宅小区不仅是居民居住生活的基本单元，也是基层社会治理的基本单元。相应地，随着居民对物业服务品质的要求不断提高，由物业服务引发的社会管理问题日益凸显。近年来，12345市民热线反映的物业服务类投诉较多，一方面反映出以物业服务为基础的社会治理架构有待完善，需要重新思考兼具自治管理、市场运行、公共服务和社区治理等多重属性的物业服务的定位和作用；另一方面，也反映出当前的物业服务、管理理念和制度措施已不能完全适应现阶段的公众要求和社会治理需求，迫切需要按照十九届四中全会精神，从完善城市治理体系和治理能力的角度创新制度设计，破解现实难题。

二、立法工作情况

蔡奇书记高度重视物业管理工作，多次实地调研、专题研究，针对物业管理突出问题，6次作出重要批示，要求加强对物业管理立法研究，强调立法要奔着问题去，使立法过程成为凝聚共识、攻坚克难、推动工作的过程。陈吉宁市长多次对物业管理立法提出明确要求，针对一些根本性和基础性问题给出确定解决思路和方案。

为了提高立法协同，市人大与市政府专门成立了以市人大常委会刘伟副主任、市政府隋振江副市长为组长的工作专班，由市人大常委会相关工作机构、市住建委、市司法局等单位工作人员组成起草小组，集中开展起草工作。隋振江副市长数次听取立法工作进展情况汇报，对起草中遇到的疑难、复杂问题，多次主持专题会听取各方意见，探寻多方共赢的解决方案。李伟主任亲自过问立法工作安排，亲自协调工作推进。

11月6日，市住建委将《北京市物业管理条例(草案送审稿)》(以下简称草案送审稿)报送市政府。在对草案送审稿进行法律审查期间，我们重点开展了以下工作：一是，通过首都之窗、市司法局和市住建委门户网站公开向社会征求意见。二是，书面征求相关中央和国家机关、市政府有关部门和16个区政府、经济开发区、市高院等单位的意见。三是，召开区政府部门、街道办事处和乡镇政府以及居(村)民委员会代表等参加的座谈会，专门听取基层单位意见。四是，召开专项座谈会，听取开发建设单位、物业服务企业

和物业协会、律师协会等市场主体和行业协会的意见和建议。五是,系统梳理物业管理相关法律法规、规章及行政规范性文件,对上海、深圳等地的最新立法成果开展比较研究。六是,邀请北京大学、中国人民大学等参与《民法典物权编》起草工作的专家学者就重点问题进行专题论证。七是,召开市政府立法工作法律专家委员会工作组会议,对草案送审稿进行法律审核。

在综合各方面意见的基础上,形成了提交市人大常委会审议的《条例(草案)》。《条例(草案)》已经市政府第49次常务会议审议。

三、公开征求意见和专家审核、论证情况

(一)公开征求意见情况

经市政府同意,10月22日,市司法局会同市住建委就草案送审稿启动为期30天的向社会公开征求意见工作。期间,共收到网上意见1379条。其中,整体性意见312条,占22.6%;具体条款意见1067条,占77.4%。总体上,公众认可通过立法进一步规范物业管理的必要性。意见主要集中在以下几个方面:

一是,针对不同房屋性质的小区分别设定物业管理区域。二是,严格业主大会议定事项的程序,严格业委会委员的资格准入,严格对业委会委员的约束和监督。三是,进一步细化物业管理委员会的成立条件和职责。四是,防止前期物业加重业主负担,同时,建议前期物业承接查验引入第三方监理。五是,认为业主有权根据物业服务品质少交或者不交物业费,同时,担心物业服务费实

行市场调节价可能导致物业费变相涨价。六是,希望加大对物业服务企业的监管。七是,希望解决小区停车难问题。

(二)专家审核、论证情况

专家们总体上认可草案送审稿的主要制度设计,同时,提出了具体意见:

一是,关于赋予街道办事处执法权,专家观点不一。有专家认为,在上位法没有修改之前,将执法权直接给予街道,与法律存在冲突。也有专家认为,赋权街道符合中央关于基层治理改革的基本精神。二是,建议地方立法正确处理业主的自治权与地方政府及有关部门“指导和协助”之间的关系。三是,认可物业管理委员会作为业主自治和行政管理相结合的社会治理架构,符合社会管理的客观需要,可以填补业主共同决策、执行机构的真空,但不能直接代行业委会的职能。四是,认为物业费调整是合同双方决定事项,政府可以完善相关程序和规则,但不宜过多介入。五是,承认专业管线虽然属于小区业主共有、但并不产生收益这一事实,认为草案送审稿重点针对维修养护问题划分了责任,解决了实践难点,但形成了产权主体与维修养护责任主体不一致的新问题。

四、主要思路和主要内容

(一)主要思路

一是,坚持党建引领。积极探索党建引领社区治理的有效路径,把党的政治和组织优势转化为基层治理优势。二是,坚持问题导向。重点解决实践急需解决的问题,有效回应社会需要。三是,

坚持底线思维。维护法制统一,切实保护业主以所有权为核心的基本民事权利,按照上位法确立的基本制度和立法精神,围绕满足业主生活需要创新制度设计,预防和化解物业纠纷。

(二)主要内容

《条例(草案)》共 8 章 103 条,主要内容如下:

1. 建立党建引领下的社区治理架构,提高党组织和工作覆盖率。《条例(草案)》明确构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系;将物业管理纳入社区治理,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;社区党组织有权推荐业委会候选人,引导和支持业主中的党员积极参选业委会委员,通过法定程序担任业委会委员。(第 1、5、37 条)

2. 明确前期物业的管理责任,促进前期物业服务的规范运行。《条例(草案)》明确建设单位承担前期物业服务责任,规定前期物业合同的履行、费用交纳的起算时间,明确承接查验过程中建设单位应当向物业管理人移交的材料清单。(第 17、18、19、20 条)

3. 推动和规范业主大会的设立和日常运行,提高业委会组建率。鉴于实践中存在的“自治失灵”问题,《条例(草案)》立足于为业主大会的筹备、成立及日常运行提供制度性保障,调整了申请成立业主大会的条件,规定除 5% 以上的业主、专有部分占总面积 5% 以上的业主外,建设单位也可以申请成立业主大会;同时,居(村)民委员会还可以组织符合条件的业主或者建设单位提出成立业主大会的申请;符合业主大会成立条件的,街道办事处、乡镇政

府指定居(村)民委员会工作人员担任筹备组组长;筹备组负责组织召开首次业主大会,并审议通过管理规约、议事规则,选举产生业委会委员和候补委员。(第 28、29、30、31 条)

4. 强化对业委会的指导和监督,促使业委会的自治管理权在阳光下运行。针对业委会的运行存在权力边界不清晰、权责不对等、运行不规范、行政监管空白、违法成本较低等问题,《条例(草案)》从把好人选关、增加备案制度、明确职责、增加禁止性规定等方面进行规范,细化街道办事处、乡镇政府以及居(村)民委员会的监督途径和方式。(第 36、41、42、43、44、45、47 条)

5. 因地制宜组建物业管理委员会,提高物业管理覆盖率。针对未能成立业主大会或者无法选举产生业委会的情形,《条例(草案)》创设物业管理委员会,赋予其组织业主共同决定物业管理事项的职能,为更广泛地实施物业服务提供制度基础,避免因居民自治管理意识不足、业主大会和业委会制度运行不畅造成的所有权行使不充分问题。(第 50、51、53、54 条)

6. 建立物业服务费适时调整机制,防止物业纠纷陷入恶性循环。《条例(草案)》规定,物业服务费实行市场调节价,由业主和物业管理人进行协商,并适时调整。同时,要求市住房和城乡建设行政主管部门发布物业服务项目清单,明确服务标准和内容,行业协会发布物业服务成本信息和计价规则,供协商物业服务费时参考。(第 67 条)

7. 加强专项维修资金监管,完善专项维修资金续筹。《条例

(草案)》明确,物业买受人应当按照规定足额交纳专项维修资金;专项维修资金属于业主共有,业主大会可以自行管理或者委托住建部门代管;自行管理的,街道办事处、乡镇政府加强监督、指导;未选举产生业委会的,由住建部门代管。同时规定,专项维修资金余额不足30%时,应当补足,转移或者抵押不动产时,应当提供已足额交纳专项维修资金的相关凭证。(第75、77、78、79条)

8. 明确公共设施设备故障的维修、养护责任,最大限度方便业主。考虑到既有住宅小区设施设备的权属状况,《条例(草案)》规定,新建项目的建设单位可以接受委托建设专业管线,验收合格后交由专业运营单位管理,避免所有权移交问题;对于已入住项目,由专业运营单位承担维修养护责任。(第81条)

9. 建立应急物业服务机制,保障业主基本生活需要。《条例(草案)》规定,物业管理区域突发失管状态时,街道办事处、乡镇政府应当组织有关单位确定应急物业管理人,提供供水、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,期限不超过6个月,费用由全体业主承担。应急物业服务期间,街道办事处、乡镇政府应当组织业主共同决定选聘新的物业管理人,协调新的物业管理人和应急物业管理人做好交接。(第71条)

10. 对因政策等历史原因形成的物业管理中的特殊问题的处理。《条例(草案)》规定,公房尚未出售的,产权单位是业主,享受业主权利,承担业主义务;已售公房的业主转让公房前,应当按照标准补足专项维修资金;因继承、赠予等发生已售公房产权人变更

的,继承人、受赠人等受让人应当按照届时适用的商品房标准补足专项维修资金;实施专项维修资金制度之前的未售公房,没有专项维修资金的,产权单位应当建立并足额交纳;制度实施之后出售的,业主和售房单位应当按照比例交纳。(第 23、75、76 条)

目前形成的《条例(草案)》尽最大可能考虑并吸收采纳了各方面的意见,但在有的问题上尚未达到完全一致,还有待在市人大常委会审议阶段进一步凝聚共识。

《条例(草案)》已印发各位委员,请审议。

北京市物业管理条例

(草案)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 物业管理区域
- 第三章 前期物业
- 第四章 业主、业主组织和物业管理委员会
 - 第一节 业主和业主大会
 - 第二节 业主委员会
 - 第三节 物业管理委员会
- 第五章 物业服务
- 第六章 物业的使用和维护
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理,维护物业管理各方的合法权益,保障物业的依法、安全、合理使用,构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系,改善人民群众的居住环境,建设和谐宜居社区,根据相关法律法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理,是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务企业、专业单位等物业管理人的形式,对物业管理区域内的建筑物、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,维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 本市支持符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会决定物业管理区域内的重大事项及有关共有物业和共有部分利用和管理的事项。

符合本条例规定情形的,街道办事处、乡镇人民政府可以组织物业管理区域内的业主和有关单位成立物业管理委员会,依照本条例承担相关职责,组织、推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

第四条 全社会应当共同遵守权责一致、质价相符、公平公开的物业服务市场规则,维护“享受物业服务依法付费”的物业服务市场秩序,构建共商、共治、共享的物业服务市场环境。

第五条 本市物业管理坚持党委领导、政府主导、居民自治、

多方参与、协商共建的工作格局。

本市物业管理纳入社区治理体系,建立健全社区党组织领导下居(村)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、物业管理人、业主等共同参与的治理架构。

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。

第六条 市住房和城乡建设行政主管部门负责制定本市物业管理的相关政策、标准和规范并组织实施,会同有关部门建立健全业主委员会、物业管理委员会委员培训制度,对全市物业管理实施指导、监督和管理。

区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门具体负责本辖区内物业管理的监督管理工作,会同有关部门组织对业主委员会、物业管理委员会委员开展培训,指导街道办事处、乡镇人民政府实施与物业管理相关工作。

发展改革、民政、财政、规划、城市管理、水务、市场监管、园林绿化、人防等相关行政主管部门,按照各自职责,负责物业管理区域内相关的监督管理工作。

第七条 区人民政府应当加强对本辖区内物业管理工作的组织领导,建立由辖区内住房和城乡建设或者房屋行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府及相关部门和单位参加的物业管理综合协调工作机制,统筹推进辖区内物业管理各项工作,协调解决辖区内物业管理重大问题。

第八条 街道办事处、乡镇人民政府组织、协调、指导本辖区内业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建,并办理相关备案手续,指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责,有权撤销其做出的违反法律、法规和规章的决定,参加物业承接查验,指导监督辖区内物业管理项目的移交和接管,指导、协调物业管理人履行义务,调处物业管理纠纷,统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动。

居(村)民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下,具体负责组织、推动物业管理区域内业主大会成立、业主委员会选举产生、物业管理委员会的组建和日常工作,建立党建引领下的物业管理协商共治机制,指导监督业主大会、业主委员会依据法律、法规和规章开展工作,有权就业主反映的物业管理事项向业主大会、业主委员会进行询问,引导其以自治方式规范运作,调解物业纠纷。

第九条 街道办事处、乡镇人民政府根据市政府确定的行政执法事项清单,依法行使与物业管理密切相关的行政执法权,并会同区人民政府相关工作部门建立综合执法工作机制,加强对住宅小区内违法行为的巡查、检查和处理。

第十条 业主大会和业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业服务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,请求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第十一条 本市支持物业管理、物业服务评估监理等行业协会依法制定和组织实施自律性规范,实行自律管理,编制团体标准、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。

支持、鼓励物业服务企业加入行业协会。

第十二条 本市支持法律、会计、工程、评估、咨询等专业服务机构和人员参与物业管理和服务活动,为物业管理各方提供公正、专业的咨询、培训、评价、检验、监督和审计等服务。

第二章 物业管理区域

第十三条 物业管理区域的划分应当符合法律法规的规定,综合考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素,遵循服务便利、资源共享、协商议事的原则。

规划城市道路、城市公共绿地、城市河道等公共区域不得划入物业管理区域。

第十四条 新开发建设项目的土地使用权划拨、出让前,住房和城乡建设行政主管部门应当就物业管理区域的划分提出意见,纳入区域规划综合实施方案、土地出让合同或者划拨文件,并向社会公布。

建设单位应当在房屋买卖合同中明示核定的物业管理区域。

第十五条 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,物业所在地街道办事处、乡镇人民政府

会同区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门,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。

第十六条 新开发建设项目,一个物业管理区域内应当配建独立且相对集中的物业管理用房,满足物业管理设施设备、办公及值班需求,具体面积按照本市公共服务设施配置指标执行。物业管理用房的面积、位置应当在规划许可证、房屋买卖合同中载明。

已投入使用但未配建物业管理用房的,建设单位或者产权单位应当通过提供其他用房、等值的资金等多种方式提供,建设单位和产权单位已不存在的,由街道办事处、乡镇人民政府统筹研究解决。

第三章 前期物业

第十七条 建设单位承担前期物业服务责任。建设单位销售房屋前,应当选聘前期物业管理人,签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同应当就前期物业服务是否收费、服务内容以及收费标准进行约定,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。

前期物业服务合同期限最长不超过2年,具体期限在前期物业服务合同中约定。期限届满前3个月,由业主共同决定是否继续使用前期物业管理人。期限届满,业主未就是否继续使用前期物业管理人做出决定的,在业主共同决定重新选聘物业管理人、签订新的物业服务合同并生效之前,前期物业管理人继续提供服务;

期限未滿或者未约定前期物业服务期限，业主共同决定重新选聘物业管理人、签订新的物业服务合同并生效的，前期物业服务合同终止。

第十八条 建设单位与前期物业管理人应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导、监督下，共同确认物业管理区域，并对物业管理区域内的物业共有、共用部位和设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议，向业主公开查验的结果。

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 30 日内予以整改，或者委托前期物业管理人整改。

未经业主同意，建设单位不得占用物业管理区域内的物业共有、共用部位和设施设备。

第十九条 在办理物业承接查验手续时，建设单位应当向物业管理人移交下列资料：

- (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) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- (四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (五) 物业管理必需的其他资料。

物业已投入使用,上述资料未移交的,应当移交;资料不全的,应当补齐。

第二十条 前期物业服务合同生效之日至承接查验协议生效之日的当月发生的物业服务费用,由建设单位承担。

承接查验协议生效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,由业主按照房屋买卖合同的约定承担;房屋买卖合同未约定的,由建设单位承担。

第二十一条 建设单位在销售物业前,应当制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,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,并在销售场所显著位置公示。临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

市住房和城乡建设行政主管部门应当制定并发布临时管理规约的示范文本。

第二十二条 前期物业管理期限届满前6个月,街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主成立业主大会,选举产生业主委员会或者组建物业管理委员会,就物业管理事项进行表决。

第四章 业主、业主组织和物业管理委员会

第一节 业主和业主大会

第二十三条 房屋等建筑所有权人为业主。公房尚未出售

的,产权单位是业主,已出售的,购房人是业主。

尚未登记取得所有权,符合下列条件之一的,视为业主:

(一)基于买卖、赠与、继承、拆迁补偿等旨在转移所有权的民事法律行为已经合法拥有建筑物专有部分单位或者个人;

(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)因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(四)其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

第二十四条 物业管理区域内的以下部分属于业主共有:

(一)道路、绿地,但属于城市公共道路、城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外;

(二)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;

(三)物业管理用房等其他公共场所、公用设施;

(四)法律、法规规定或者房屋买卖合同约定的其他共有部分。

第二十五条 业主在物业管理活动中,享有下列权利:

(一)自行管理物业,或者委托物业管理人管理物业;

(二)提议召开业主大会,并就物业管理的有关事项提出建议;

(三)提出制定和修改临时管理规约或者管理规约、业主大会议事规则的建议;

- (四)参加业主大会会议,行使投票权;
- (五)选举业主委员会委员,并享有被选举权;
- (六)监督业主委员会或者物业管理委员会的工作;
- (七)监督物业管理人履行物业服务合同;
- (八)对物业共有共用区域、部位或者设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权;
- (九)监督专项维修资金的管理和使用;
- (十)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。

第二十六条 业主应当履行下列义务:

- (一)遵守临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则;
- (二)遵守物业管理区域内物业共有共用区域、部位或者设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;
- (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)按照国家和本市有关规定交纳专项维修资金;
- (五)按时足额交纳物业服务费用;
- (六)履行房屋安全使用责任;
- (七)按照规定分类投放生活垃圾;
- (八)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；不得以放弃权利不履行义务。

第二十七条 业主可以成立业主大会。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。

第二十八条 一个物业管理区域内，已交付业主的专有部分达到建筑物总面积50%以上的，5%以上的业主、专有部分占建筑物总面积5%以上的业主或者建设单位均可以向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的申请，居(村)民委员会也可以组织达到前述条件的业主或者建设单位提出成立业主大会的申请。

第二十九条 街道办事处、乡镇人民政府应当在接到成立业主大会书面申请后30日内，对提出申请的业主身份和申请进行审核，对符合业主大会成立条件的，指定居(村)民委员会工作人员担任筹备组组长。

筹备组组长应当于30日内组织业主代表、建设单位、产权单位、街道办事处、乡镇人民政府、社区党组织、居(村)民委员会代表召开首次筹备组会议，成立筹备组。

筹备组中的业主代表可以由业主自荐或者居(村)民委员会推荐产生，由街道办事处、乡镇人民政府确定，业主代表资格应当参照适用本条例第三十六条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 7 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。

第三十条 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 15 日前在物业管理区域内显著位置公示:

- (一)确认业主身份、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;
- (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,筹备组应当研究处理并作出答复。

筹备组应当自成立之日起 60 日内,组织召开首次业主大会会议。

第三十一条 首次业主大会应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

首次业主大会,至少应当审议并通过管理规约、业主大会议事

规则,并选举产生业主委员会委员和候补委员。

根据本条第二款决定的事项,应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第三十二条 业主大会采取会议方式,决定下列事项:

- (一)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、解聘物业管理人或者不再接受事实服务;
- (五)筹集、管理和使用专项维修资金;
- (六)申请改建、重建建筑物及其附属设施;
- (七)决定物业共用部分的经营方式,管理、使用物业共用部分经营收益等共有资金;
- (八)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;
- (九)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)有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

决定第(五)项和第(六)项事项,应当经专项维修资金列支范围内专有部分占所涉建筑物面积三分之二以上的业主且占所涉人数三分之二以上的业主同意;决定其他事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主委员会应当就本条第一款规定的决定事项向业主大会提出讨论方案。

第三十三条 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召开，每年至少召开一次。经 20% 以上业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开；采用互联网方式表决的，应当通过市住房和城乡建设行政主管部门建立的电子投票系统进行。

召开业主大会会议的，业主委员会应当于会议召开 15 日前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，并报物业所在地居(村)民委员会，居(村)民委员会应当派员列席会议。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

第三十四条 业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府组织召集。

第三十五条 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和物业使用人具有约束力。

业主大会会议的决定，应当自作出决定之日起 3 日内在物业管理区域内显著位置公示。

第二节 业主委员会

第三十六条 业主委员会由5人以上单数组成,具体人数根据该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3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、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。

自然人业主应当符合下列条件:

- (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)按时足额交纳物业服务费、不存在欠缴专项维修资金及其它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管理人无直接的利害关系;
- (六)未被列为失信被执行人;
- (七)未有本条例规定的房屋使用禁止规定的行为;
- (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。

第三十七条 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(村)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党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。

第三十八条 首次业主大会选举产生业主委员会委员、候补委员。

业主委员会委员、候补委员首轮选举应当获得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

首轮未能足额选出委员、候补委员的,筹备组按照不少于尚未选出的委员、候补委员名额的120%从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

第三十九条 业主委员会委员实行任期制,每届任期不超过5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。具体递补办法由业主大会议事规则约定。

第四十条 业主委员会应当自选举产生之日起7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 3 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。

第四十一条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内,持下列材料向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府申请备案:

- (一)业主大会首次会议记录和会议决定;
- (二)业主大会议事规则;
- (三)管理规约;
- (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、基本情况。

街道办事处、乡镇人民政府对以上材料的真实性、规范性进行核实,符合要求的,5 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。

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。

业主大会可以委托街道办事处、乡镇人民政府或者居(村)民委员会代为保管业主大会印章;需要使用业主大会印章的,由业主委员会向街道办事处、乡镇人民政府或者居(村)民委员会提出。

业主委员会印章由业主委员会保管,需要使用业主委员会印章的,应当有业主委员会半数以上委员签字。

第四十二条 业主委员会应当执行业主大会的决定,接受业主大会和业主的监督,并履行下列职责:

- (一)召集业主大会会议,报告年度物业管理的实施情况、业主

委员会履职情况；

(二)代表业主与业主大会选聘的物业管理人签订物业服务合同,与解聘的物业管理人进行交接；

(三)拟定共有物业、共有资金使用与管理办法；

(四)监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、再次筹集；

(五)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,督促业主交纳物业服务费用,监督物业管理人履行物业服务合同；

(六)监督管理规约的实施,对业主违反管理规约的行为进行制止；

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

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

(九)协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

(十)在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；

(十一)配合、支持居(村)民委员会依法履行职责,并接受其指导和监督；

(十二)业主大会赋予的其他职责。

业主委员会不得擅自决定本条例第三十二条第一款规定事项；业主大会不得授权业主委员会决定本条例第三十二条第一款规定事项。

第四十三条 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,业主委员会应当召开临时会议。

定期会议和临时会议应当有半数以上的委员参加,委员不得委托他人参会。

业主委员会应当在会议召开前5日将会议议题告知物业所在地居(村)民委员会,并听取意见和建议。居(村)民委员会可以根据情况派代表参加。

业主委员会确定的事项应当经半数以上的委员签字同意。会议结束后3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。

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居(村)民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府责令限期召集;逾期仍未召集的,由物业所在地居(村)民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府组织召集,并重新推选业主委员会主任、副主任。

第四十四条 业主委员会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,并提请业主大会确认:

- (一)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)因健康等原因长期无法履行职责的。

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,或者不再符合本条例第三十六条规定的委员条件的,业主委员会应当提请业主大会罢免其委员资格;业主委员会未提请的,街道办事处、乡镇人民政府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。

第四十五条 业主委员会委员、候补委员不得有下列行为:

(一)干扰、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、毁弃物业管理活动中形成的文件资料;

(三)拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料,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管理人签订、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)与物业管理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)侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员、候补委员有本条第一款规定的第(一)项至第(五)项行为的,街道办事处、乡镇人民政府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。业主委员会拒不履行职责的,物业所在地居(村)民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会临时会议,重新选举业主委员会。

业主委员会委员、候补委员有本条第一款规定的行为,构成违反治安管理行为的,公安机关依法给予治安管理处罚;造成业主等他人损失的,依法承担民事责任。

第四十六条 一个任期内,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,物业所在地居(村)民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会临时会议,重新选举业主委员会。

第四十七条 业主委员会任期届满6个月前,应当书面报告街道办事处、乡镇人民政府。

街道办事处、乡镇人民政府应当在收到书面报告之日起60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,街道办事处、乡镇人民政府应当督促其履责,也可以应业主书面要求,依照筹备组的人员构成组建换届小组。

第四十八条 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,业主委员会或者物业管理委员会应当在 30 日内向街道办事处、乡镇人民政府办理变更备案手续。

因物业管理区域调整、房屋灭失等客观原因致使有关业主大会、业主委员会无法存续的,街道办事处、乡镇人民政府应当办理有关业主大会、业主委员会注销手续,并公告其印章作废。

第四十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责,街道办事处、乡镇人民政府对业主大会、业主委员会作出的违反法律、法规和规章的决定,应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主,对于业主委员会作出的违反法律法规和规章的决定,签字同意该决定的业主委员会委员应当承担相应的法律责任。

第三节 物业管理委员会

第五十条 有下列情形之一的,街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会,组织业主共同决定物业管理事项:

- (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的;
- (三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会的;
- (四)需要重新选举业主委员会,经物业所在地街道办事处、乡镇人民政府组织、指导后仍不能选举产生业主委员会的。

第五十一条 物业管理委员会由居(村)民委员会组织居(村)民委员会、业主、物业使用人代表 7 人以上组成,人数应当为单数,

其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。

物业管理委员会主任由居(村)民委员会代表担任,副主任由居(村)民委员会指定一名业主代表担任。物业管理委员会委员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

第五十二条 成立业主大会但尚未成立业主委员会的,物业管理委员会自成立之日起30日内,持下列材料向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府申请备案:

- (一)业主大会会议记录和会议决定;
- (二)业主大会议事规则;
- (三)管理规约。

街道办事处、乡镇人民政府对以上材料进行核实,符合要求的,5个工作日内予以备案,并出具业主大会备案证明和印章刻制证明。

物业管理委员会可持业主大会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,持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。未成立业主大会的,物业管理委员会持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

第五十三条 已成立业主大会、未成立业主委员会的,物业管理委员会组织业主大会按照本条例第三十二条的规定履行职责,并组织执行业主大会的决定;未成立业主大会的,物业管理委员会组织业主行使本条例第三十二条和第四十二条规定的业主大会和

业主委员会的职责。

已成立业主大会、选举产生业主委员会,并依照本条例第四十一条规定备案的,或者因物业管理区域调整、房屋灭失或者其他等客观原因致使物业管理委员会无法存续的,街道办事处、乡镇人民政府应当解散物业管理委员会,并在物业管理区域内显著位置公示。

第五十四条 物业管理委员会会议由主任或者由主任委托副主任召集和主持,三分之一以上委员提出召开物业管理委员会会议的,主任应当组织召开会议。

会议应当有半数以上委员且半数以上业主代表委员参加,业主代表委员不能委托代理人参加会议。物业管理委员会确定的事项应当经半数以上的委员签字同意。会议结束后3日内,物业管理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10个工作日。

第五十五条 公示期间,未有专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主对物业管理委员会组织业主研究确定的事项表示反对的,物业管理委员会按照确定的事项执行。有异议的,物业所在地的居(村)民委员会应当研究处理并作出答复。

第五章 物业服务

第五十六条 业主可以自行管理物业,也可以委托他人管理

物业；委托物业服务企业提供物业服务的，对一个物业管理区域应当选定一个物业服务企业提供物业服务。

对电梯、消防、技防、配电等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备的维修和养护，应当由专业机构实施。

第五十七条 接受委托提供物业服务的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。

第五十八条 业主委员会或者物业管理委员会应当代表业主与业主共同选聘的物业管理人订立书面合同，就服务内容、标准和费用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

业主与物业管理人对收费标准未能达成一致意见的，双方可以委托第三方评估监理企业评估；双方对委托第三方评估监理企业未能达成一致意见的，可以从区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门确定的第三方评估监理企业目录中随机选定。

物业服务合同签订或者变更之日起 15 日内，物业管理人应当将物业服务合同报街道办事处、乡镇人民政府备案。

市住房和城乡建设行政主管部门应当会同有关部门、协会制定物业服务合同示范文本，并向社会公布。

第五十九条 业主共同决定由物业服务企业提供物业服务的，应当授权业主委员会或者物业管理委员会进行招标，继续聘用原物业服务企业的除外。

鼓励业主通过市住房和城乡建设行政主管部门建立的招投标

平台选聘物业服务企业。

第六十条 物业管理人提供物业服务,应当遵守下列规定:

(一)按照物业服务合同的约定提供服务,服务有国家标准的,应当执行相关标准;

(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、占用消防通道等违法违规行为进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,及时报告有关行政执法部门;

(五)对业主、物业使用人有违反临时管理规约、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;

(六)不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息;

(七)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;

(八)配合居(村)民委员会做好社区管理相关工作。

第六十一条 物业服务企业应当指派项目负责人,项目负责人应当在到岗之日起3日内到项目所在地居(村)民委员会报到,接受监督、指导,参与社区治理工作。

第六十二条 街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会可以委托专业评估机构,根据物业服务标准和社区治理要求,对物业

服务企业参与社区治理情况和物业共用部分管理状况进行评估。

专业评估机构应当按照本市相关规定提供专业服务,提供客观、真实、准确的评估报告。

第六十三条 物业管理人可以将物业服务合同中的专项服务事项委托给专业服务企业,但不得将物业服务合同约定的全部事项一并委托给第三方。

第六十四条 物业管理人应当在物业管理区域内显著位置如实公示下列信息:

(一)物业服务企业的营业执照、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、监控、人防等专项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、物业服务费、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)物业服务合同约定的其它应当公示的信息。

业主对公示内容有异议的,物业管理人应当予以答复。

第六十五条 物业管理人应当建立和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、有限空间等物业共有、共用部位和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。

第六十六条 业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准,按时足额交纳物业服务费用。业主逾期不交纳物业服务费用的,业主委员会或者物业管理委员会应当督促其交纳,拒不交纳的,物业管理人可以向人民法院起诉。业主拒不执行人民法院生效法律文书的,人民法院可以依法对业主作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

采取酬金制交纳物业服务费的,物业服务企业应当与业主委员会或者物业管理委员会建立物业服务费用和共用部分经营收益的共管账户。业主委员会或者物业管理委员会可以委托第三方对物业服务收支情况进行审计。

第六十七条 物业服务收费实行市场调节价并适时调整。

市住房和城乡建设行政主管部门应当发布住宅小区物业服务项目清单,明确服务标准和服务内容。物业管理行业协会应当监测并定期发布物业服务项目成本信息和计价规则,供业主和物业管理人在协商物业服务费用时参考。

第六十八条 物业管理人利用物业共用部分从事经营活动的,应当将公共收益单独列账。

公共收益归全体业主所有。专项维修资金余额不足首期应筹集金额 30%的,50%以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金,剩余部分的使用由业主共同决定。

第六十九条 物业服务合同期限届满的 6 个月前,业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业管理人,并将决定书面告知原物业管理人。原物业管理人接受续聘的,双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业管理人不接受续聘的,应当提前 3 个月书面告知业主委员会或者物业管理委员会。

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管理人决定,物业管理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 3 个月书面告知对方。

第七十条 业主共同决定解聘物业管理人的,物业管理人应当自接到通知之日起 30 日内履行下列交接义务,并撤出物业管理区域:

- (一)移交物业共用部分;
- (二)移交本条例第十九条、第六十五条规定的档案和资料;
- (三)结清预收、代收的有关费用;
- (四)物业服务合同约定的其他事项。

原物业管理人不得以业主欠交物业服务费用、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接,不得以任何理由阻挠、干扰、妨碍新的物业管理人进场服务。原物业管理人拒不移交有关资料或者财物的,或者拒不撤出物业管理区域的,业主委员会或者物业管理委员会可以向街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门报告,并向辖区内公安机关请求协助,或者向人民法院提起诉讼,要求原物业管理人返还占用的物业管理区域;物业管理人有违反治安管理行为的,由公安机关依法给予治安管理处罚。物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府和区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门应当加强对物业管理人交接工作的监管。

原物业管理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。

新物业管理人不得强行接管物业,按照约定承接物业时,应当对物业共有、共用部位和设施设备进行查验。

第七十一条 本市建立应急物业服务机制。物业管理区域突发失管状态时,街道办事处、乡镇人民政府应当组织有关单位确定应急物业管理人,提供供水、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,街道办事处、乡镇人民政府应当将服务内容、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6个月,费用由全体业主

承担。

应急物业服务期间,街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主共同决定选聘新的物业管理人,协调新的物业管理人和应急物业管理人做好交接。

第六章 物业的使用和维护

第七十二条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规、规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定,按照规划用途合理、安全使用物业。

业主、物业使用人、物业管理人等任何单位和个人不得从事下列行为:

- (一)损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构;
- (二)擅自利用共有共用区域、部位或者设施设备进行经营;
- (三)违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间;
- (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充电;
- (六)擅自拆改供水、排水、再生水等管线;
- (七)高空抛物;
- (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、乱堆乱放杂物等方式占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共有共用区域、部位,或者损坏消防设施等共有共用设备设施;

(十一)擅自改变物业规划用途;

(十二)违反规定饲养动物;

(十三)违反规定出租房屋。

发生本条第二款规定行为的,利害关系人有权投诉、举报,业主委员会或者物业管理委员会、物业管理人应当及时劝阻;劝阻无效的,应当向街道办事处、乡镇人民政府或者相关行政执法机关报告。

第七十三条 业主、物业使用人装饰装修房屋的,应当事先告知物业管理人,并与物业管理人签订装饰装修服务协议。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。未签订协议的,物业管理人可以按照临时管理规约或者管理规约的约定,禁止装饰装修施工人员、材料进入物业管理区域。

业主、物业使用人或者物业管理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。

物业管理人应当加强对装饰装修活动的巡查、监督。业主或者物业使用人未提前告知或者违反相关规定及装饰装修服务协议的,物业管理人应当及时劝阻;拒不改的,物业管理人应当及时向有关主管部门报告。

第七十四条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库,应当首先满足业主的需要。用于出售的,不得出售给本物业管理区域业主以外的其他人;不出售或者尚未售出的,应当提供给本物业管理区域业主使用。满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

第七十五条 物业买受人应当遵守国家有关专项维修资金制度,按照规定足额交纳专项维修资金。

业主转让物业、办理转移登记后,转让物业的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,专项维修资金余额归业主所有。

已售公房的业主转让公房前,应当按照届时适用的商品房标准补足公房的专项维修资金;因继承、赠予、执行生效法律文书而发生已售公房产权人变更的,继承人、受赠人、受偿人应当按照届时适用的商品房标准补足专项维修资金。

第七十六条 国家实施专项维修资金制度之前的未售公房,没有专项维修资金的,产权单位应当按照规定建立并足额交纳专项维修资金。

国家实施专项维修资金制度之后出售的公房,业主和售房单位应当按照国家和本市规定的比例交纳专项维修资金;未按规定交纳专项维修资金的,业主和售房单位应当协商并足额补交,未足额补交的,已售出的公房不得再次转让。

第七十七条 专项维修资金余额不足首期筹集金额 30%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。

业主申请不动产转移登记或者抵押登记时,应当向不动产登记机构提供已足额交纳专项维修资金的相关凭证。

第七十八条 未选举产生业主委员会的,专项维修资金由物业所在地区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门代管,存入银行专用账户。

选举产生业主委员会的,业主大会可以决定自行管理专项维修资金,或者委托物业所在地区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门代管。业主大会决定自行管理的,应当以自己名义设立专用账户,街道办事处、乡镇人民政府应当监督、指导专项维修资金的使用管理。

业主大会可以委托具有资质的中介机构对共有资金进行财务管理。业主大会或者业主委员会自行管理共有资金的,应当每季度公布一次自行管理账目。

第七十九条 专项维修资金属于业主共有,应当专项用于物业共有共用区域、部位或者设施设备保修期满后的维修、更新、改造,不得挪作他用。

第八十条 维修、更新和改造共有共用的区域、部位或者设施设备,需要使用专项维修资金的,应当按照下列规定分摊:

(一)商品住宅之间或者商品住宅和非住宅之间共有共用区域、部位或者设施设备的维修、更新和改造费用,由相关业主按照

各自专有物业建筑面积比例分摊。

(二)售后公房之间共有共用区域、部位或者设施的维修、更新和改造费用,由相关业主和售房单位按照所交存专项维修资金的比例分摊;其中,应当由业主承担的,再由相关业主按照各自专有物业建筑面积的比例分摊。

(三)售后公房与商品房住宅或者非住宅之间共有共用区域、部位或者设施的维修、更新和改造费用,先按照建筑面积比例分摊到各相关物业,再按照本条第(一)项、第(二)项的规定比例分摊。

物业共有共用的区域、部位或者设施设备需要维修、更新和改造,但没有专项维修资金的,维修、更新和改造费用按照本条前款的规定由业主共同分摊。

第八十一条 新开发建设项目,建设单位可以接受水、电、气、热以及通讯等专业设施设备专业运营单位委托,按照国家技术标准和专业技术规范建设物业管理区域内业主专有部分以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备,经验收合格,将专业设施设备及工程图纸等资料交由专业运营单位承担维修、养护和更新改造责任。

已入住项目,物业管理区域内业主专有部分以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备发生故障、不能正常使用的,物业管理人应当立即报告相关专业运营单位;专业运营单位应当及时采取措施,排除故障。

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、物业使用人和物业管理人应当给予配合,不得以任何方式干扰、阻挠、妨碍其正常作业。

第八十二条 物业管理人应当对物业管理区域内的电梯、消防设施、外墙及墙面等易于发生安全风险的设备设施和部位加强日常巡查和定期养护;发现有安全风险隐患的,应当及时设置安全警示标志,采取措施排除隐患,或者向有关专业机构报告。

排除安全风险隐患需要使用专项维修资金的,物业管理人应当及时报告业主委员会或者物业管理委员会;业主委员会或者物业管理委员会认为确有必要的,经街道办事处、乡镇人民政府同意,可以从专项维修资金专户预支维修费用。安全风险隐患排除后60日内,业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主确认维修费用的使用。

第八十三条 建筑物专有部分存在安全隐患,危及公共利益或者他人合法权益的,相关业主应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。

业主不履行维修养护义务的,可以由物业管理人报经业主委员会或者物业管理委员会同意,或者按照临时管理规约、管理规约的约定,代为维修养护或者采取应急防范措施,费用由业主承担。

经鉴定为停止使用、整体拆除的危险房屋的,业主或者物业使用人应当停止使用,立即搬出;拒不搬出的,区住房和城乡建设或

者房屋行政主管部门应当书面责令业主或者物业使用人搬出,情况紧急危及公共安全的,区人民政府可以责成有关部门组织强制搬出,并妥善安置。

第八十四条 本市建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解构成的多元纠纷解决机制,化解物业纠纷。

第八十五条 业主、物业使用人、物业管理人因物业管理事项需要法律咨询的,可以向公共法律服务机构咨询;符合法律援助条件的,可以依法申请法律援助。

第七章 法律责任

第八十六条 违反本条例第十六条规定,未按照规定配建物业管理用房的,规划和自然资源行政主管部门责令限期改正,处该建设工程造价5%以上10%以下的罚款;逾期不改的,处应建部分工程造价一倍以上二倍以下的罚款。

第八十七条 违反本条例第十九条的规定,建设单位不移交或者补齐资料的,街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正;逾期不改的,可处5万元以上10万元以下的罚款。

第八十八条 违反本条例第五十八条的规定,物业管理人未按规定将物业服务合同报街道办事处、乡镇人民政府备案的,街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正;逾期不改的,处5000元以上1万元以下的罚款。

第八十九条 违反本条例第六十条第一款第(一)项至第(五)

项的规定,物业管理人提供服务未遵守相关规定的,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门给予警告,处 5000 元以上 1 万元以下的罚款;违反第(六)项的规定,物业管理人泄露业主个人信息的,公安机关依法处理;违反第(七)项的规定,物业管理人未履行生活垃圾分类管理责任人责任的,城市管理综合行政执法部门依照生活垃圾分类管理法律法规,责令改正,处 3000 元以上 3 万元以下的罚款。

第九十条 违反本条例第六十一条的规定,物业服务企业项目负责人未按时报到的,街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正;逾期不改的,处 5000 元以上 1 万元以下的罚款。

第九十一条 违反本条例第六十三条的规定,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门责令限期改正,并处委托合同价款 30% 以上 50% 以下的罚款。委托所得收益,用于物业管理区域内物业共有、共用部位和设施设备的维修、养护,剩余部分的使用由业主共同决定;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第九十二条 违反本条例第六十四条的规定,物业管理人未按照规定如实公示有关信息的,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门责令限期改正;逾期不改的,处 1000 元以上 5000 元以下的罚款。

第九十三条 违反本条例第六十五条的规定,物业管理人未建立和保存相关档案和材料的,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门责令限期改正,处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

第九十四条 物业管理人违反本条例第七十条第一款的规定,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门责令限期改正;逾期不改的,对物业管理人予以通报,对拒不移交有关资料或者财物的,处1万元以上10万元以下的罚款;拒不退出物业管理区域的,自规定时间届满次日起处每日1万元的罚款。

第九十五条 物业管理区域有下列行为之一的,由有关行政主管部门按照下列规定予以查处:

(一)违反本条例第七十二条第二款第(一)项规定的,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门责令限期改正,处5万元以上10万元以下的罚款;

(二)违反本条例第七十二条第二款第(二)项规定的,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门责令限期改正,给予警告,对个人处1000元以上1万元以下的罚款;对单位处5万元以上20万元以下的罚款;有违法所得的,责令退还违法所得;

(三)违反本条例第七十二条第二款第(三)项规定的,由城市管理综合行政执法部门依照城乡规划法律法规给予责令拆除或者回填、罚款等处罚;

(四)违反本条例第七十二条第二款第(四)项规定的,公安机关依照治安管理处罚法律法规处以拘留;

(五)违反本条例第七十二条第二款第(五)项规定的,消防救援机构责令改正,拒不改正的,处500元以上5000元以下的罚款;

(六)违反本条例第七十二条第二款第(六)项规定的,水行政

主管部门责令限期改正,处 1 万元以上 3 万元以下的罚款;

(七)违反本条例第七十二条第二款第(七)项规定的,公安机关给予警告,处 500 元以上 5000 元以下的罚款;

(八)违反本条例第七十二条第二款第(八)项规定的,公安机关责令改正,拒不改正的,处 200 元以上 500 元以下的罚款;

(九)违反本条例第七十二条第二款第(九)项规定的,城市管理综合行政执法部门责令改正,拒不改正的,处 500 元以上 5000 元以下的罚款;

(十)违反本条例第七十二条第二款第(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,消防救援机构责令改正,对单位处 5000 元以上 5 万元以下的罚款,对个人处 500 元以上 5000 元以下的罚款;占用、堵塞、封闭其他共有共用区域、部位,或者损坏其他共有共用设施设备的,城市管理综合行政执法部门责令改正,给予警告,对单位处 2000 元以上 2 万元以下的罚款,对个人处 500 元以上 2000 元以下的罚款;

(十一)违反本条例第七十二条第二款第(十一)项规定的,规划和自然资源行政主管部门责令当事人限期改正、按照实际使用用途类型应当缴纳的土地使用权地价款数额的二倍处以罚款;情节严重的,依法无偿收回土地使用权;

(十二)违反本条例第七十二条第二款第(十二)项、第(十三)项规定的,公安机关依照治安管理处罚法律法规给予警告、罚款或者拘留。

第九十六条 违反本条例第七十四条的规定,将车位、车库提供给业主以外的其他人的,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门责令限期改正,有违法出租所得的,责令退还违法所得,按每个违法出租车位处 5000 元以上 1 万元以下的罚款;拒不改的,按每个违法出租车位处每月 2000 元的罚款。

第九十七条 违反本条例第七十九条的规定,挪用专项维修资金的,区住房和城乡建设或者房屋行政主管部门追回挪用的专项维修资金,有违法所得的,责令退还违法所得,处挪用金额 2 倍以下的罚款。

第九十八条 违反本条例规定,造成他人损失的,依法承担民事责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第九十九条 执法机关应当将物业管理中受到行政处罚或者行政强制的情况共享到本市的公共信用信息平台。行政机关根据本市关于公共信用信息管理规定可以对其采取惩戒措施。

第八章 附 则

第一百条 本条例所称物业使用人,是指除业主以外合法占有、使用物业的人,包括但不限于物业的承租人。

第一百零一条 本条例规定退还的违法所得,应当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。

第一百零二条 农村集体经济组织依法建设的房屋等自行管

理或者委托物业管理人提供服务等相关事项的管理办法,由区人民政府制定。

第一百零三条 本条例自 年 月 日起施行。