



临夏回族自治州人民代表大会常务委员会

公 报

甘肃省临夏回族自治州物业管理条例

2023年第1期

甘肃省临夏回族自治州物业管理条例

(2019年2月21日临夏回族自治州第十五届人民代表大会第四次会议通过 2019年5月31日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议批准 2023年5月5日临夏回族自治州第十六届人民代表大会常务委员会第十次会议修订 2023年5月31日甘肃省第十四届人民代表大会常务委员会第三次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 业主、业主大会和业主委员会
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业管理与服务
- 第五章 物业的使用与维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务人的合法权益,改善人居环境,促进社会和谐,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等有关法律法规规定,结合自治州实际,制定本条例。

第二条 本自治州行政区域内物业的使用、维护、服务及其监督管理活动,适用本条例。

第三条 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人的形式,对物业管理区域内的建筑物及其附属设施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。

第四条 物业管理应当构建党建引领、政府主导、行业自律、业主自治、专业服务、多方参与、协商共建的工作格局。

第五条 自治州房地产主管部门负责全州物业管理活动的统一监督管理工作。

县(市)物业主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作,依法履行下列职责:

- (一) 制定物业管理相关政策和措施;
- (二) 指导街道办事处、乡(镇)人民政府对物业管理活动进行监督管理;
- (三) 指导街道办事处、乡(镇)人民政府调解物业管理纠纷;
- (四) 开展物业服务项目星级评定;
- (五) 建立健全物业服务信用管理体系;
- (六) 建立健全物业管理电子信息平台;
- (七) 对物业招投标活动进行监督管理;
- (八) 对建筑物及其附属设施的维修资金缴存、使用情况进行监督管理;
- (九) 组织开展物业管理相关培训;
- (十) 实施法律法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。

街道办事处、乡(镇)人民政府依法履行下列职责:

- (一) 组织成立首次业主大会会议筹备组;
- (二) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举和换届;

(三) 指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

(四) 对物业管理区域内的物业服务实施监督检查；

(五) 指导和监督物业承接查验、物业服务人退出交接活动；

(六) 建立物业管理纠纷调解、投诉和举报处理机制，调解物业管理纠纷，处理物业管理相关投诉和举报；

(七) 组织引进物业服务人开展老旧小区物业服务；

(八) 实施法律法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。

居（村）民委员会协助、配合街道办事处、乡（镇）人民政府开展物业管理相关具体工作，指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责，调解物业管理纠纷。

城市管理、发展改革、公安机关、房产、民政、财政、自然资源、生态环境、市场监管、应急管理、林草和园林、综合执法等相关部门，按照各自职责，做好物业管理相关工作。

第六条 自治州房地产主管部门、县（市）物业主管部门应当开展物业管理法律法规以及相关政策的宣传、培训，引导业主和物业服务人依法行使权利、履行义务，加强行业诚信管理，促进物业服务人依法经营、诚信服务，维护市场秩序和公平竞争，推动物业管理行业健康发展。

鼓励采用新技术、新方法，促进互联网与物业管理深度融合，提升物业管理质量和服务水平，推动物业服务向智能、绿色、文明方向发展。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第七条 房屋所有权人为业主。物业使用人根据法律法规、管理规约以及其与业主的约定，享有业主权利，承担业主义务。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

(一) 按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务；

(二) 提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

(三) 提出制定和修改管理规约、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) 选举业主委员会成员，并享有被选举权；

(六) 监督业主委员会的工作；

(七) 监督物业服务人履行物业服务合同；

(八) 对物业共有部分、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

(九) 监督物业建筑物及其附属设施的维修资金的管理和使用；

(十) 法律法规规定的其它权利。

业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、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作出的决定；

(四) 按照国家有关规定交纳建筑物及其附属设施的维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费用；

(六) 配合物业服务人实施物业服务；

(七) 履行房屋安全使用责任；

(八) 依法配合物业服务人，执行政府依法实施的应急处

置措施和其他措施；

(九) 法律法规规定的其他义务。

第八条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由全体业主组成。但是只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主不能参加业主大会会议的,可以书面委托代理人参加或者在业主身份确认的前提下,采用视频等信息化技术手段参与业主大会表决方式参与投票。代理人不能为本小区物业服务企业人员或其他管理人。

第九条 一个物业管理区域内,已交付的专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上,或者达到百分之三十以上不足百分之五十,但首个房屋单元出售并实际交付使用已满两年的,建设单位应当向物业所在地的县(市)物业主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府报送下列筹备首次业主大会会议的文件资料:

- (一) 物业管理区域证明;
- (二) 房屋及建筑物面积清册;
- (三) 业主名册;
- (四) 建筑规划总平面图;
- (五) 交付使用共用设施设备的证明;
- (六) 物业服务用房配置证明;
- (七) 其他有关的文件资料。

符合成立业主大会条件的,县(市)物业主管部门和街道办事处、乡(镇)人民政府,应当在收到提出筹备业主大会书面申请后六十日内,负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

第十条 下列事项由业主共同决定:

- (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人或者其他管理人；
- (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过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第十一条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，执行业主大会决定的事项，履行法律法规规定的职责，接受业主的监督。

业主委员会由五人以上的单数组成。业主委员会委员每届任期不超过五年，可连选连任。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。业主委员会会议应当有三分之二以上委员出席，业主委员会会议依法在职责范围内作出的决定应当经全体委员过半数以上同意。

业主委员会会议作出的决定，应当在物业管理区域内显著位置公示不少于十五天。

第十二条 业主委员会委员应当符合下列条件：

- (一) 系本物业管理区域内的业主，遵守法律法规，热心

公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力，能正确维护业主的合法权益；

(二) 有履行业主委员会委员职务的能力和時間保证；

(三) 带头履行业主义务；

(四) 法律法规规定的其他条件。

第十三条 业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定召开，业主大会临时会议经百分之二十以上的业主提议，由业主委员会组织召开。

业主委员会未按业主大会议事规则按期召集业主大会会议的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当督促召开业主大会会议。

有下列情形之一的，业主委员会应当召集业主大会临时会议：

(一) 发生重大事故或者紧急事件，需要及时处理的；

(二) 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业主提议的；

(三) 业主委员会委员缺额人数超过总人数二分之一，或者业主委员会主任缺额，或者二名副主任缺额的；

(四) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他需要召开业主大会临时会议的。

第十四条 首次业主大会工作经费由建设单位或者原产权单位承担，除首次业主大会会议外工作经费从共有部分、共用设施收益中列支，无共有部分、共用设施收益的由全体业主分摊。工作经费的收支情况，应当每半年以书面形式在物业显著区域内公示一次，公示期限不得少于七天，接受业主监督。

第十五条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的县（市）物业主管部门和街道办事处或乡（镇）人民政府备案：

- (一) 业主大会成立和业主委员会选举的情况；
- (二) 管理规约；
- (三) 业主大会议事规则；
- (四) 业主大会决定的其他事项。

第十六条 业主委员会应当接受业主、物业使用人的咨询、投诉,并做好记录,必要时及时向物业服务人、建设单位等反馈。

业主委员会应当建立信息公开制度,及时公布物业服务合同的签订与履行、管理规约的实施、建筑物及其附属设施的维修资金的管理和使用、公共收益的收支情况等物业管理活动中的重大事项。

业主委员会应当建立工作记录制度,做好业主大会会议、业主委员会会议以及物业管理活动中重要事项的记录,并建立工作档案。

第十七条 业主委员会任期届满前九十日内,应当召集业主大会会议进行换届选举。根据管理规约或者业主大会决定,应当委托第三方专业机构对业主委员会任期内财务状况进行审计。

业主委员会任期届满逾期未进行换届选举的,县(市)物业主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府应当督促指导换届选举。

第十八条 业主大会会议选举出新一届业主委员会之日起十日内,上一届业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于业主共有的财物等,移交新一届业主委员会。拒不移交的,新一届业主委员会可以请求县(市)物业主管部门、街道办事处或者乡(镇)人民政府责令限期移交、退出。上一届业主委员会有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的,由公安机关依法调查处理。

第十九条 业主大会、业主委员会应当配合所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府以及居(村)民委员会依法履行职责,并

接受其指导和监督。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县（市）人民政府物业主管部门或者街道办事处、乡（镇）人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十条 业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）非法索取、收受建设单位、物业服务人或者利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业内任职或减免其个人物业服务费；
- （四）擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动；
- （五）其他有损业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

第二十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主委员会三分之一以上委员或者百分之二十以上的业主提议，可以决定终止其委员资格：

- （一）以书面方式提出辞职请求的；
- （二）不履行委员职责的；
- （三）利用委员资格谋取私利的；
- （四）拒不履行业主义务的；
- （五）侵害其他业主、物业使用人或物业服务人合法权益的；
- （六）因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第二十二条 有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府负责组建物业管理委员会：

- （一）业主大会筹备组未能在九十天内召开业主大会；
- （二）具备成立业主大会条件，但因其他原因未成立的；

(三) 不具备成立业主大会条件的；

(四) 已召开首次业主大会，但未能选举产生业主委员会的。

物业管理委员会作为临时机构，依照本条例承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，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。

物业管理委员会由物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府组织社区党组织、居（村）民委员会成员、业主代表等七人以上单数组成。其中业主代表应当不少于物业管理委员会成员人数的二分之一，由街道办事处、乡（镇）人民政府通过听取业主意见、召开座谈会等方式，在自愿参加的业主中确定。业主代表适用本条例第十二条关于业主委员会成员条件的规定。

物业管理委员会主任由社区党组织、居（村）民委员会代表担任；副主任由社区党组织、居（村）民委员会指定一名业主代表担任。物业管理委员会成员名单应当在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

物业管理委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集和主持。三分之一以上的成员提议召开物业管理委员会会议的，应当组织召开会议。

物业管理委员会任期一般不超过三年。任期届满仍未推动业主大会并选举产生业主委员会的，由物业所在地的街道办事处或者乡（镇）人民政府应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公告。

第三章 前期物业管理

第二十三条 物业管理区域划分应当以建设用地规划许可

证确定的红线图范围为基础,综合考虑建筑规模、共用设施设备、社区建设等因素,由县(市)物业主管部门会同街道办事处、乡(镇)人民政府以及社区共同划定。

建设项目已经按照规划分割成两个以上独立院落或者封闭区域的,在明确附属设施设备管理、维护责任和不影响使用功能的情况下,可以分别划分为独立的物业管理区域。

影响消防通道、避难场所、燃气使用安全、楼宇通道、电梯使用以及共有部分、共用设施设备共有功能的,不得分割划分为独立的物业管理区域。

第二十四条 住宅物业的建设单位应当在规划报建图中明确标明物业服务用房的位置和面积,并纳入建设计划,同步设计、同步施工、同步交付使用,不得出售或者改变用途。

物业服务用房产权归全体业主所有。

物业服务用房应当为地面以上能够使用的房屋,具备水、电、通风、采光、简单装修等适用条件,且设有服务厅、业主委员会办公用房、卫生间、库房等设施。

建设住宅总建筑面积在五万平方米以上的,物业服务用房的面积,按照住宅总建筑面积的千分之二到千分之三的比例确定。建设住宅总建筑面积低于五万平方米(包括五万平方米)的,物业服务用房面积不得少于四十平方米。

第二十五条 物业管理区域划定后,建设单位在销售房屋时,向买受人明示物业管理区域、前期物业服务合同、临时管理规约。

第二十六条 住宅小区的建设单位应当按照国家规定通过招标投标方式选聘物业服务人进行前期物业服务,并签订前期物业服务合同,合同期限不超过三年。投标人少于三个或者房屋建筑面积少于三万平方米(包括同一建设项目内非住宅的房屋建筑面积),经物业所在地的县(市)物业主管部门批准,可以采

用协议方式选聘具备相应条件的物业服务人。

在业主委员会与业主大会选聘的物业服务人签订的物业服务合同生效时，前期物业服务合同自行终止。

前期物业服务期间，有下列情形之一的，建设单位应当依法重新选聘物业服务人，并监督物业服务人之间依法交接：

（一）前期物业服务合同期满，业主大会尚未成立，物业服务人不愿再续签合同的；

（二）物业服务人擅自撤离的；

（三）物业服务企业被吊销或者注销营业执照的；

（四）法律法规规定的其他情形。

第二十七条 建设单位交付前期物业应当符合下列条件：

（一）完成建设工程竣工验收；

（二）供排水、供电、燃气、供热已纳入市政管网系统，并按照要求 and 设计标准安装计量装置；有分户计量要求的，应安装分户计量装置；

（三）通信网络、有线电视数据传输信息端口敷设到户；信报箱、网购小商品储存箱等按规划设计配置到位；

（四）安全监控装置按照要求安装到位，做到物业管理区域全覆盖；电梯、锅炉、消防等特种设备，经相关部门验收合格；

（五）按照规划设计完成物业服务用房以及停车库、车位的配建；

（六）按照规划设计完成绿化工程建设，因季节原因需延后完成的，建设单位作出的书面保证已在物业管理区域内公示；

（七）住宅公共区域内消防通道、安全出口等，按照国家相关标准标示。

分期建设的项目，建成区应当符合前款规定，并与施工区

设置隔离设施。

第二十八条 建设单位向前期物业服务人移交下列资料：

(一) 竣工总平面图、平面布置图和消防设施系统图，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，分户验收等竣工验收资料；

(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) 供水、供电、供气、供热、通信网络、有线电视等准许使用文件；

(五) 业主名册；

(六) 物业管理所必需的其他资料。

前期物业服务合同终止的，物业服务人应当将物业服务用房及前款所列资料移交给业主委员会。

第二十九条 物业服务人应当在前期物业管理期间履行以下职责：

(一) 对发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题，及时向建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议，并协助专业管理部门督促落实；

(二) 就共用设施设备的安装位置、管线走向等事项向建设单位提出建议，并参与共用设施设备的安装、调试等工作；

(三) 收集物业共有部分、共用设施设备等工程信息资料，建立日常管理档案；

(四) 向业主提供物业服务并引导业主遵守约定，维护物业公共利益和管理秩序。

第三十条 物业服务人对物业的共有部分、共用设施设备及相关场地等进行查验时，应当和建设单位签订承接查验协议。

物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全

和正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。

物业服务人应当将承接查验的有关文件、资料建立档案，并妥善保管。

第四章 物业管理与服务

第三十一条 县(市)物业主管部门会同街道办事处或乡(镇)人民政府督促、指导住宅小区成立业主大会实行业主自治管理或选聘物业服务人进行管理。

物业服务人将物业服务区域内的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。

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机构实施。

第三十二条 从事物业服务活动的企业，应当具有独立的法人资格，诚实守信，依法经营，科学管理，规范服务。

第三十三条 业主委员会应当依据法律法规与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同。

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。

第三十四条 物业服务人应当依照物业服务合同约定提供相应服务，并履行下列职责：

- (一) 房屋共有部分的维修养护和管理；
- (二) 物业共用设施设备的维护养护和运行管理；
- (三) 物业管理区域内环境卫生、垃圾清运、化粪池清掏、

公共区域的绿化养护等环境管理；

(四) 物业管理区域内的秩序维护、安全防范，以及救助等事项的协助工作；

(五) 做好物业管理区域内消防通道、消防扑救场地、楼道、楼梯间、单元门库、疏散通道管理；

(六) 按照业主大会的决定，做好利用物业共有部分和共用设施设备的经营管理；

(七) 做好室内外装饰装修管理服务和停车管理服务；

(八) 对业主或者物业使用人的违法违规违约行为进行告知、劝阻和制止，劝阻、制止无效的，应当及时报告相关主管部门处理；

(九) 做好物业、业主和日常物业管理资料的归档和管理工作，对在提供物业服务过程中获取的业主、物业使用人的个人信息予以保密；

(十) 以为业主服务为宗旨，定期开展员工规范、文明培训，不断提高服务质量和水平；

(十一) 做好其他物业管理服务工作。

鼓励物业服务人拓展服务范围，满足业主日益增长的多元化生活服务需求，为业主提供专有部分专项服务或者特约服务工作等便民化服务项目。

第三十五条 建设单位未售出的及业主购房未入住的空置物业，建设单位或者业主应当缴纳物业服务费用。缴纳比例为收费标准的百分之七十，但不得因此而增加其他业主的负担。

第三十六条 建设单位或者物业服务人利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

利用业主共有部分产生的收入，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务人的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充建筑物及其附属设施的维修资金，

也可以按照业主大会的决定使用。

利用业主共有部分产生的收入，应当向业主公开，且每年不得少于一次。

任何单位和个人不得挪用、侵占利用业主共有部分产生的收入。利用业主共有部分产生的收入由建设单位或者物业服务人代管的，应当单独列账，接受业主、业主委员会的监督。由业主委员会自行管理的，应当接受业主、居（村）民委员会的监督。

第三十七条 物业服务期限届满前，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。

物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，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。

在交接工作未办结或者没有进行明确约定之前，原物业服务人不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。新选聘的物业服务人也不得强行进驻物业管理区域，开展物业服务。

第三十八条 物业服务人不得在物业管理区域内从事下列活动：

- （一）改变物业共有部分、共用设施设备规划用途；
- （二）设置营业摊点；
- （三）许可或者默许他人利用共有部分、共用设施设备从事广告宣传、经营活动；

(四) 向业主、物业使用人指定装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料;

(五) 擅自提高物业管理相关费用;

(六) 从事与物业管理服务无关的活动;

(七) 法律法规或者管理规约禁止的行为。

第三十九条 普通住宅物业服务收费实行政府指导价。普通住宅物业服务以外的物业服务收费实行市场调节价。

实行政府指导价的物业服务收费,严格执行县(市)价格主管部门会同同级物业主管部门制定的物业服务收费基准价及浮动幅度。县(市)物业主管部门应当建立物业服务等级评定制度,根据费用与服务水平相适应的原则,对物业服务人从事物业服务活动实施动态监督管理。

第四十条 物业服务人违反价格管理规定及物业服务合同约定,擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费、强制服务或者变相强制服务并收费、不按规定实行明码标价的,业主委员会应当制止或者纠正,业主有权拒交,并向所在地的县(市)物业主管部门、市场监管部门反映督促整改。

业主应当按照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服务费。

业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人在服务区域内显著位置每年不得少于一次以书面形式公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况和业主规约等相关信息。物业服务人不得向业主或者物业使用人收取未予公示的费用。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费，也不得采取限制或者变相限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等方式催交物业费。

第四十一条 物业管理区域内占用业主共有的道路和其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有，不得出售。车位应当优先满足业主需求。车位总量少于业主总数或者需求数的，应当在管理规约中明确取得车位的方法。车位满足业主需要后仍有空余的，经业主委员会同意后，可以向物业管理区域以外的其他人出租。除管理规约、业主大会另有规定的外，出租期限一次不超过十二个月；租赁合同期满后，业主有新增需求的，应当优先满足。

停放车辆按照价格行政主管部门规定的标准或者业主大会和物业服务人共同确定的标准交费。

车主对车辆有保管要求的，应当与物业服务人另行签订车辆保管合同。

建设单位未出售或者未附赠的车库，应当优先满足本区域内业主停车需求，业主要求承租车位、车库的，建设单位不得只售不租。

第四十二条 业主或者物业使用人装饰装修房屋时，应当事先告知物业服务人，物业服务人应当按照相关法律法规提供管理和服務，并将装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人和装饰装修企业。

第四十三条 业主不得违反法律法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律法规和管理规约外，应当经利害关系业主一致同意，且不得影响物业管理区域内的公共空间使用、维护。

第四十四条 物业交付使用前，建设单位应当依照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、供热、通信网络、有线电视等

设施设备和有关技术资料移交给相关专业经营单位,相关专业经营单位应当及时接收并做好相应的管理。

物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信网络、有线电视等专业经营单位向最终用户收取有关费用。其中属物业服务人使用的费用,由物业服务人交纳。

专业经营单位不得向物业服务人收取变电、二次供水、换热、燃气调压等发生的费用。

相关专业经营单位在老旧小区的服务项目暂不具备向最终用户收取费用的,应当制定和实施限期改造计划,过渡实现向最终用户收取费用。

专业经营单位不得强制物业服务人代收有关费用,不得因物业服务人拒绝代收而停止提供服务。

物业服务人接受专业经营单位委托代收前款有关费用的,可以根据双方约定向委托单位收取代收服务费,但不得向业主收取服务费等额外费用。

第五章 物业的使用与维护

第四十五条 供排水、供电、供气、供热等经营单位,应当按以下规定负责物业管理区域内相关设施设备(业主自行增加的设施设备除外)的维修、养护和更新:

- (一) 业主终端计量水表及以外的供水设施设备;
- (二) 业主终端计量电表及以外的供电设施设备(集中设表的,为用户户外的供电设施设备);
- (三) 业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备;
- (四) 业主户外分户阀及以外的供热设施设备;
- (五) 业主楼外排水井及以外的排水设施设备。

第四十六条 业主、物业使用人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、土壤污染物、噪声、光辐射、电磁辐射等有害物质。

第四十七条 业主、物业使用人应当遵守有关法律、法规、规章和管理规约的规定，不得行使下列行为：

（一）损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；

（二）侵占或者损坏物业共有部分、共用设施设备，擅自移动共用设施设备或者擅自改变共用设施设备用途；

（三）将无设计防水的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

（四）生产、经营、存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品、危险化学品、烟花爆竹等有毒有害、易燃易爆物品；

（五）违法搭建、改建建筑物或构筑物；违法在院落、屋顶私搭乱建；违法挖掘房屋地下空间；

（六）违规拆除各类安全设施设备；

（七）擅自占用绿地，损毁树木、绿化设施；

（八）随意倾倒或者抛弃垃圾、污水、废旧家具和杂物，往楼下抛弃物品；

（九）违反有关法规、管理规约饲养动物，影响物业管理区域内的卫生和居民的正常生活；

（十）排放超过规定标准的噪声、光、辐射等；

（十一）损坏、挪用、埋压、圈占、遮挡、拆除或停用消防设施器材；

（十二）占用、堵塞、封闭消防通道、消防扑救场地等消防场地，占用楼道、楼梯间、单元门库、疏散通道放置杂物

等；违规安装、使用电器产品和敷设用电线路；在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者电动自行车充电；

(十三) 法律法规以及管理规约禁止的其他行为。

对违反前款规定的行为，物业服务人、业主委员会、利害关系人有权予以劝阻、制止，劝阻、制止无效的，物业服务人、业主委员会、利害关系人应当及时向有关行政主管部门报告，并协助处理。

第四十八条 建设单位应当依法承担物业的保修责任，保修期满后，物业共有部分、共用设施设备的维修、更新和改造责任及费用，按照下列规定承担：

(一) 按照业主的建筑物区分所有权范围，使用部分业主或者全体业主的建筑物及附属设施的维修资金进行维修；

(二) 属于人为损坏的，费用由责任人承担；

(三) 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通信网络、有线电视等专业经营设施设备，属于业主专有部分的，由业主承担；业主专有部分之外的，由相关专业经营单位承担。

第四十九条 物业管理区域内共有部分、共用设施设备存在安全隐患时，物业服务人应当设置相应的警示标志，采取具体防范措施，向业主委员会和有关行政管理部门报告，立即排除。

物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务人维修养护，费用由责任人承担。

第五十条 建设单位、物业服务人代收的建筑物及其附属设施的维修资金及时归集到县(市)人民政府物业主管部门开立的建筑物及其附属设施的维修资金专户。建筑物及其附属设施的维修资金的缴存、归集、使用、管理、审计和监督，严格按照国

家规定执行。

第五十一条 未按规定缴存首期住宅建筑物及其附属设施的维修资金的,开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第六章 法律责任

第五十二条 对违反本条例规定的行为,法律法规已有处罚规定的,从其规定。

第五十三条 违反本条例的规定,挪用建筑物及其附属设施的维修资金,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的建筑物及其附属设施的维修资金,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额二倍以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十四条 业主委员会委员违反本条例第二十条规定的,应当退还被挪用、侵占业主的共有财产和非法索取、收受的报酬及得到的不当利益;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。

第五十五条 违反本条例第二十四条规定,建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的,由县(市)物业主管部门责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第五十六条 建设单位、物业服务人违反本条例第二十八条、第三十七条规定,不移交有关资料的,由县(市)物业主管部门责令限期整改;逾期仍不移交的,予以通报批评,并处一万元以上十万元以下罚款。

第五十七条 物业服务人违反本条例第三十六条规定,挪用、侵占利用业主的共有部分产生的收入,由县(市)物业主管部

门责令限期退还,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十八条 对物业服务人违反第三十一条规定,将物业管理区域全部物业服务一并委托给其他单位或者个人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人的,处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。

违反本条例第三十八条第(一)项、第(二)项、第(三)项规定,由县(市)物业主管部门责令限期改正,给予警告,对个人处一千元以上一万元以下的罚款,对单位处五万元以上二十万元以下的罚款。

第五十九条 物业服务人违反本条例第四十条规定,擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费、强制服务或者变相强制服务并收费、或者不按规定实行明码标价的,由物业主管部门或者市场监管部门责令整改。

第六十条 物业服务人违反本条例第四十条规定,代收水、电、气、热等费用向业主加收手续费的,采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费,或者采取限制或者变相限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进出车位等方式催交物业费,影响业主生活的,由物业主管部门或者市场监管部门责令整改。

第六十一条 开发建设单位违反本条例第五十一条规定将房屋交付买受人的,由县(市)物业主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以三万元以下的罚款。

第六十二条 物业主管部门,街道办事处或者乡(镇)人民政府,以及其他有关行政主管部门及其工作人员有下列情形之一的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

(一)未按照规定的期限、条件划分物业管理区域的;

(二)未按照规定组织指导成立业主大会筹备组、业主大会,或者干预、阻挠业主委员会选举的;

- (三) 接到举报投诉不及时处理的；
- (四) 其他不履行法定职责的行为。

第七章 附则

第六十三条 本条例下列用语的含义：

- (一) 物业，是指已建成投入使用的各类建筑物及其相配套的公共设施和相关场地。
- (二) 物业使用人，是指承租人或者以其它合法方式使用物业者。
- (三) 物业服务人，是指依法设立，从事物业服务活动的企业、组织和其他管理人。

第六十四条 本条例自 2023 年 8 月 1 日起施行。