辽宁省人民代表大会常务委员会关于批准 《鞍山市物业管理条例》的决定

(2022年11月29日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过)

辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议对鞍山市人民代表大会常务委员会报请省人民代表大会常务委员会批准的《鞍山市物业管理条例》进行了审议,决定同意辽

宁省人民代表大会法制委员会的审查意见,予以批准,由鞍山市人民代表大会常务委员会公布施行。

鞍山市物业管理条例

(2022年10月28日鞍山市第十七届人民代表大会常务委员会第七次会议通过 2022年11月29日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十七次会议批准)

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企业的合法权益,构建物业管理与基层治理共建共治共享的基层社会治理体系,营造良好的宜居环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》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及其监督管理活动;非住宅物业管理参照执行。

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,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 本市物业管理应当遵循党委领导、政府主导、业主自治、专业服务、属地管理、协商共建的原则。坚持以党建为引领,以居民参与社会治理为依托,以办实事、聚民心为目标,将物业管理纳入基层社会治理体系,形成社区治理合力。

推动物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会成立党组织,发挥党建引领作用。

第四条 物业管理应当符合节约资源、保护生态环境、彰显文明城市、倡导文明新风的

要求，不得违背公序良俗，不得损害公共利益和他人合法权益。

物业管理相关主体应当遵守权责一致、质价相符、公平公开的物业服务市场规则，维护享受物业服务并依法付费的市场秩序，优化市场环境。

第五条 市、县（市）区人民政府应当加强物业管理工作的组织领导，建立综合协调机制、考核评价机制、信用体系，加强对物业管理活动的监督管理。

鼓励运用数字化等新技术、新方法，发挥公共数据平台作用，提升物业管理质量和服务水平。

第六条 市住房和城乡建设行政主管部门负责本市行政区域内物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

（一）制定本市物业管理相关政策并组织实施；

（二）制定物业服务企业星级服务标准；

（三）指导、协调各县（市）区住房和城乡建设行政主管部门以及相关主管部门、街道办事处、乡镇人民政府等依法开展物业管理相关工作；

（四）指导、监督专项维修资金的管理、使用和筹集工作；

（五）建立、完善物业管理分级培训体系，组织开展物业管理相关法律、法规、政策的宣传和业务培训；

（六）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本；

（七）建立全市统一的物业管理信息系统，

提供信息查询、服务质量评价、电子投票、信用监管等服务；

（八）指导、监督物业服务行业协会开展行业自律和服务工作；

（九）法律、法规规定的其他职责。

县（市）区住房和城乡建设行政主管部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

（一）负责物业管理法律、法规、政策的贯彻落实；

（二）负责住宅小区前期物业管理招投标、物业承接查验以及物业服务企业交接工作的指导监督；

（三）指导和配合街道办事处、乡镇人民政府做好业主大会筹建、业主委员会换届及日常工作的监督；

（四）负责对物业服务企业的日常监督及信用信息核查管理；

（五）指导和协调老旧小区物业管理工

作；

（六）依法查处违反物业管理法律、法规的行为；

（七）指导、监督辖区内专项维修资金的管理、使用、筹集；

（八）法律、法规规定的其他职责。

第七条 政府相关部门按照各自职责做好物业管理相关工作：

（一）发展改革行政主管部门负责会同住房和城乡建设行政主管部门制定前期物业服务收费指导价格；

（二）公安机关负责依法查处住宅小区内

高空抛物等影响公共安全、公共秩序的违法犯罪行为,对违规燃放烟花爆竹、监控安防、违规养犬等开展监督检查,依法参与交通安全纠纷处理,做好流动人口监管工作,加强对物业服务企业安全防范的监督、检查、指导;

(三)民政行政主管部门负责将物业管理纳入社区建设,指导居(村)民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府加强对业主委员会选举工作的监督和管理;

(四)司法行政主管部门负责加强对各级物业管理矛盾纠纷人民调解组织的指导,建立物业矛盾纠纷调处律师人才库;

(五)人力资源和社会保障行政主管部门负责指导、监督物业服务企业依法用工,依法受理物业服务企业的劳动争议投诉案件,协调处理物业服务企业的劳资纠纷;

(六)市场监督管理行政主管部门负责对物业服务企业经营行为进行监督管理,监督检查价格公示,依法查处物业服务企业价格违法行为;

(七)自然资源行政主管部门负责在控制性详细规划(地块规划条件)中明确物业用房和停车位等配套设施标准,在不动产登记时明确公共配套设施的产权归属;

(八)城市管理综合执法行政主管部门负责查处违法建设、毁坏绿地道路景观以及违反城乡规划、市容环境卫生管理法律法规的行为;

(九)生态环境行政主管部门负责违法排放水污染物等污染环境行为的监督检查;

(十)人民防空行政主管部门负责监督检查危害、破坏人防工程设施等违法行为;

(十一)行政审批行政主管部门负责依法把好企业和个体工商户注册登记关口。

供水、供电、供气、供热、通信等相关企业负责物业管理区域内已移交相关设施的监督管理和维护工作。

市人民政府应当建立健全物业管理区域内住房和城乡建设、自然资源、公安、消防救援、综合执法、人民防空、市场监督管理、生态环境等相关部门执法责任清单制度并督促落实。各相关部门应当建立住宅小区物业管理综合协调和目标责任机制,强化执法部门进小区执法的责任落实,及时依法处置住宅小区内各类违法行为。

第八条 街道办事处、乡镇人民政府应当将物业管理活动纳入基层治理工作,配备物业管理专职工作人员,落实工作经费,履行以下职责:

(一)组织成立首次业主大会筹备组,指导和协调和监督业主大会的成立,以及业主委员会的选举、换届、备案及其日常工作;

(二)组织成立或者重新组建物业管理委员会;

(三)指导、监督物业承接查验;

(四)指导、监督辖区内物业管理项目、管理资料的移交和接管工作;

(五)协调解决物业服务企业退出和交接过程中出现的问题;

(六)建立辖区物业管理联席会议制度,协调物业管理与社区管理服务相关事宜,调解处理业主、业主委员会、物业服务企业、建设单位之间在物业管理活动中的纠纷、市民热线

投诉和信访工作；

(七)协调、指导老旧住宅区物业管理工作；

(八)法律、法规规定的其他职责。

居(村)民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府做好与物业管理有关的工作。

第九条 市、县(市)区住房和城乡建设行政主管部门及其他有关部门、街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会、物业服务行业协会应当建立和完善人民调解、行政调解等相衔接的物业管理活动纠纷处理机制。

鼓励通过和解、调解等途径解决物业管理活动纠纷。

第十条 建立健全社区、村党组织领导下的居(村)民委员会、业主委员会、物业服务企业议事协调机制,发挥所在社区的企业事业单位、社会组织、联系社区的有关部门等参与物业管理活动的积极性,促进和谐社区建设。

第十一条 物业服务行业协会应当加强行业自律,规范服务行为,加强物业服务行业人员培训,促进物业服务企业诚信经营,开展行业守信激励和失信惩戒,推动行业健康有序发展。

第十二条 突发事件应对期间,街道办事处、乡镇人民政府负责落实政府依法采取的各项应急措施;指导物业服务企业开展相应级别的应对工作,并给予物资和资金支持。

物业服务企业应当按照要求服从政府统一指挥,在街道办事处、乡镇人民政府指导下积极配合居(村)民委员会开展工作,依法落实应急预案和各项应急措施。

第二章 业主和业主组织

第十三条 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,接受物业服务企业提供的服务;

(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)监督业主大会筹备组、业主委员会或者物业管理委员会的工作;

(七)监督物业服务企业履行物业服务合同;

(八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权、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。

第十四条 业主在物业管理活动中,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) 按照国家和省市有关规定交纳专项维修资金;

(五) 按照物业服务合同约定交纳物业服务费用;

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第十五条 物业管理区域划分、调整等按照国家、省有关规定执行。

物业管理区域内的全体业主组成业主大会,选举产生业主委员会。业主大会和业主委员会代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

物业管理区域具备法律、法规规定的业主大会成立条件的,所在地的街道办事处、乡镇人民政府,应当在条件具备后及时组织成立业主大会筹备组,筹备成立业主大会。筹备组应当自成立之日起六十日内筹备召开首次业主大会会议,所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当给予指导。

首次业主大会会议筹备经费根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素确定,由建设单位承担。建设单位应当在物业交付前,将筹备经费交由街道办事处、乡镇人民政府管理,由筹备组使用。

筹备组应当在首次业主大会会议召开后,及时将筹备经费的使用情况向全体业主公布,接受监督。筹备经费的结余部分应当纳入专项维修资金或者根据业主大会的决定使用。筹备组在业主大会成立后自行解散。

第十六条 首次业主大会会议应当表决通过业主大会议事规则、管理规约,并选举产生业主委员会。

业主大会议事规则应当对业主大会的议事事项、议事方式、表决程序和业主委员会的组成、任期及其会议召开等作出约定。

管理规约应当对物业管理区域内有关物业的使用和管理维护、环境卫生和秩序的管理、房屋装修和外观维护、物业管理相关费用分担方式、业主应当履行的义务、违反管理规约应当承担的责任等事项作出约定。管理规约应当尊重社会公德,不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

第十七条 业主大会会议讨论决定下列事项:

(一) 制定和修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则;

(二) 选举、罢免或者更换业主委员会成员;

(三) 确定物业管理方式,选聘、续聘和解聘物业服务企业;

(四) 确定物业服务事项、标准以及物业服务费用的标准和收取办法;

(五) 使用和筹集专项维修资金;

(六) 改建、重建建筑物及其附属设施;

(七) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

(八) 共用部位、共用设施设备经营方式和所得收益的管理、分配、使用;

(九) 制定公共绿地管护办法;

(十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用,以及业主委员会成员津贴的来源、支付标准;

(十一) 改变或者撤销业主委员会作出的

不适当决定；

（十二）法律、法规或者管理规约规定的应由业主共同决定的其他重大事项。

法律、法规规定的应当由业主大会讨论的事项，须有法定人数参与表决方为有效。

第十八条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行业主大会赋予的职责，接受业主大会和业主监督。业主委员会每届任期不超过五年。鼓励业主中符合条件的中国共产党党员参选业主委员会成员。

业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议，维护业主合法权益；

（二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况、业主委员会履职情况；

（三）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；

（四）及时了解业主的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主按约定支付物业服务费及其他相关费用；

（七）组织和监督专项维修资金的使用和筹集；

（八）制作和保管会议记录、业主共有部分的档案、会计凭证以及账簿、财务报表等有关文件，会议记录应当由参加会议人员签字；

（九）调解业主之间、物业服务企业与业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，可以依法申请使用专项维修资金；

（十一）业主大会赋予的其他职责。

第十九条 业主委员会成员应当认真履行职责，承担业主委员会安排的工作任务，不得实施下列行为：

（一）阻挠业主大会行使职权，拒不执行业主大会决定；

（二）虚构、转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料；

（三）未经业主大会决定与物业服务企业签订、变更物业服务合同；

（四）索取、收受建设单位、物业服务企业等与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的利益或者报酬；

（五）挪用或者侵占专项维修资金、公共收益等业主共有财产；

（六）法律、法规以及管理规约、业主大会议事规则规定的损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

第二十条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，到所在地的县（市）区住房和城乡建设行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府依法办理备案。

第二十一条 业主委员会应当及时向全体业主公开下列信息，公开时间不得少于七日：

（一）业主委员会成员和专职工作人员的姓名、职务、联系方式等信息；

（二）管理规约、业主大会议事规则；

（三）业主大会、业主委员会的决定；

（四）物业服务合同；

（五）专项维修资金的交存、使用、增值、结存情况；

（六）物业共有部分的使用和收益情况；

（七）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的处分情况；

（八）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（九）其他应当向业主公开的情况和资料。

第二十二条 有下列情形之一的，业主委员会应当委托专业机构对共有收入的收支情况和业主大会、业主委员会运行经费的使用情况等进行审计：

（一）业主委员会任期届满的；

（二）业主委员会主任或者负责财务管理的业主委员会成员在任期内职务终止的；

（三）管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会任期届满或者在任期内终止的，应当由新一届业主委员会委托审计；新一届业主委员会尚未产生的，由物业管理委员会委托审计；业主委员会、物业管理委员会拒绝委托审计的，居（村）民委员会可以代为委托。

审计结果应当向全体业主公布。

第二十三条 有下列情形之一的，所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当及时组建物业管理委员会，开展与物业管理活动有关的日常服务与保障工作，县（市）区住房和城乡建设行政主管部门应当予以指导，并会同民政部门对物业管理委员会成员开展相关培训：

（一）新交付物业项目尚不具备召开首次业主大会会议条件的；

（二）具备召开业主大会会议条件，经指导仍未完成组建业主大会的；

（三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的。

第二十四条 物业管理委员会由街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会、建设单位和业主代表组成，人数应当为七人以上十五人以下的单数，业主代表的人数不得少于总人数的二分之一。建设单位未指派人员参加的，不影响物业管理委员会的成立。

业主代表人选由街道办事处、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推荐产生。街道办事处、乡镇人民政府应当在物业管理委员会成立前，在物业管理区域内显著位置公示业主代表人选，公示时间不得少于十五日。业主有异议的，可以向街道办事处、乡镇人民政府提出。

物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇人民政府指派的代表担任，副主任由街道办事处、乡镇人民政府指定的业主担任。街道办事处、乡镇人民政府应当自物业管理委员会成立后，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行公布。

物业管理委员会应当自成立之日起三十日内将成立情况书面告知所在地县（市）区住房和城乡建设行政主管部门。

第二十五条 物业管理委员会的任期一般不超过二年；期满仍未成立业主大会或者选举产生业主委员会的，由街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会应当自业主委员会依法备案之日起解散，并于七日内与业主委员会办理相关资料及财物移交手续。

业主有权监督物业管理委员会的工作，物业管理委员会应当及时向业主公开物业管理相关信息，接受街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督。

第二十六条 物业管理委员会组建的具体办法，由市住房和城乡建设行政主管部门另行制定。

第三章 物业服务

第二十七条 归全体业主共有的配套设施设备主要包括：

- (一) 物业服务用房；
- (二) 门卫房、电话间、监控室、泵房、地面架空层、共用走廊；
- (三) 物业管理区域内按规划配建的非机动车车库（车场）；
- (四) 物业管理区域内的公共绿地、道路、场地；
- (五) 建设单位以房屋销售合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的设施设备；
- (六) 其他依法归全体业主共有的设施设备。

第二十八条 新建物业实行物业交付承接查验制度。承接新建物业前，物业服务企业和建设单位在新建物业竣工验收后，应当在街道办事处、乡镇人民政府的监督下，按照国家、省相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备和其相应的物业档案进行承接查验，并建立物业承接查验档案。

物业承接查验后，建设单位应当与物业服务企业签订物业承接查验协议，物业承接查验

协议作为前期物业服务合同的补充协议。未经承接查验的，不得交付使用。物业服务企业不得承接未查验或者查验不合格的物业。

第二十九条 鼓励业主大会通过公开招投标方式选聘品牌优质、信用良好的物业服务企业。

从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格。

业主委员会应当与业主大会决定选聘的物业服务企业依法签订物业服务合同。

第三十条 物业服务企业享有以下权利：

- (一) 根据法律、法规规定和物业服务合同约定，对物业及其环境、秩序进行管理；
- (二) 依照国家、省有关规定和物业服务合同约定收取服务费用。业主欠交物业服务等费用的，物业服务企业可以通过上门催交等方式，督促其在合理期限内支付；逾期不支付的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。拒不履行仲裁裁决和生效判决的，物业服务企业可以依法向人民法院申请强制执行，人民法院按照有关规定录入个人信用信息系统；
- (三) 与业主委员会、业主协商，并经业主大会共同决定后，调整物业服务收费标准；
- (四) 劝阻违反物业管理规约的行为；
- (五) 可以将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，但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；
- (六) 法律、法规规定或者业主大会授予的其他权利。

第三十一条 物业服务企业应当履行以下

义务:

(一) 按照物业服务合同约定, 提供物业服务;

(二) 及时向业主告知安全、合理使用物业的注意事项;

(三) 接受业主和业主委员会的监督, 定期听取业主的意见和建议, 改进和完善物业服务;

(四) 采取合理措施, 及时劝阻、制止业主违反国土空间规划、建筑、房屋安全、环境卫生、绿化、饲养动物、治安管理、环境保护、消防安全等法律、法规和管理规约的行为; 劝阻、制止无效的, 及时报告业主委员会、居(村)民委员会、有关主管部门, 协助有关主管部门依法处理;

(五) 协助有关部门开展社区文化和精神文明建设活动;

(六) 管理消防设施, 以及受委托管理电梯的, 应当依法依规履行安全管理职责;

(七) 法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第三十二条 物业服务企业应当向业主大会、业主委员会报告下列信息, 并在物业管理区域显著位置公示:

(一) 物业服务企业的营业执照(执业证照)、投诉电话及物业服务企业和项目负责人的信用信息;

(二) 物业服务内容和质量要求, 收费项目、标准和方式, 合同履行情况;

(三) 电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修保养单位名称、资质、联系方式、

维修保养记录以及安全运行状况;

(四) 协调水务部门出具供水二次加压调节水箱清洗记录及水箱水质检测报告;

(五) 业主共有部分的经营收益收支情况和建筑物及其附属设施的维修资金使用情况;

(六) 物业服务用房使用情况;

(七) 按物业服务合同约定, 定期向业主公布物业服务资金收支情况;

(八) 法律、法规规定和物业服务合同约定其他应当公示的信息。

前款第一项至第四项的事项应当持续公开; 其他事项, 应当每半年至少公示一次, 公示期不少于三十日。

具备条件的, 可以同时通过电子信息技术方式向业主公示。

业主对公示内容提出异议的, 物业服务企业应当及时答复。

业主对公布的收支明细情况有异议的, 物业服务企业或者业主委员会应当予以答复和说明。业主可以要求业主委员会对收支情况组织进行审计。业主委员会应当按照物业服务合同的约定或者业主大会的决定组织进行审计, 并向全体业主公布审计结果。

第三十三条 物业服务企业不得有下列行为:

(一) 擅自改变物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备的用途;

(二) 擅自占用、挖掘物业管理区域内道路或者场地, 损害业主共同利益;

(三) 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营;

(四) 物业服务合同终止时, 拒不退出物业管理区域或者不按照规定移交物业服务用房和有关财物、资料;

(五) 擅自退出物业管理区域等违反物业服务合同的行为;

(六) 采取停用或者以限时、限量等方式变相停用门禁卡、电梯卡或者停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费;

(七) 出售、泄露或者非法提供、使用业主信息;

(八) 强制业主通过指纹、人脸识别等生物信息方式使用共用设施设备;

(九) 骗取、挪用或者侵占专项维修资金、公共收益等业主共有财产;

(十) 擅自扩大收费范围、提高收费标准以及重复收费的;

(十一) 其他违反法律、法规规定和合同约定的行为。

处理业主的个人信息应当依法进行并确保信息安全。

第三十四条 在物业服务合同解除或者终止前, 原物业服务企业不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。在物业服务合同解除或者终止时, 被解聘的物业服务企业拒不撤离物业管理区域的, 物业所在地的县(市)区住房和城乡建设行政主管部门应当责令其限期撤离, 逾期不撤离的, 将其行为记入诚信档案。违反治安管理法律、法规的, 由公安机关依法给予治安处罚。业主委员会或者业主可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第三十五条 市住房和城乡建设行政主管

部门应当建立物业服务企业信用管理制度, 对物业服务企业从事物业服务活动实施动态监督管理, 并开展信用评价, 信用评价情况应当依法向社会公开。评价结果可以作为选聘物业服务企业、调整物业服务收费的重要参考。

对严重失信的物业服务企业, 有关部门和社会组织应当依法依规采取惩戒措施。

第三十六条 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实施应急物业服务或者指定应急物业服务单位, 提供垃圾清运、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六个月, 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物业服务企业, 协调新物业服务企业和应急物业服务单位做好交接。

第四章 物业使用和维护

第三十七条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利; 对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利, 并承担相应的义务, 不得以放弃权利为由不履行义务。

物业服务企业根据物业服务合同约定和有关法律、法规规定, 利用物业管理区域内业主共有部分、共用设施设备进行经营的收入, 去除合理成本后, 收益归全体业主共同所有。

第三十八条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构；

（二）侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；

（三）违法搭建建筑物、构筑物，私挖地下空间；

（四）擅自改变建筑物及其附属设施用途；

（五）擅自改变房屋外观；

（六）违反规定在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者悬挂、张贴宣传品；

（七）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；

（八）侵占、损坏公共绿地、道路、景观及其附属设施；

（九）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；

（十）违反规定停放车辆；

（十一）违反规定摆摊设点、占道经营；

（十二）违反规定饲养动物；

（十三）违反规定种植果树、蔬菜；

（十四）占用、堵塞、封闭疏散通道、消防车通道和安全出口；损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施器材；

（十五）在公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口等停放电动自行车、摩托车等或者违规充电行为；

（十六）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

违反上述规定的，物业服务企业、业主委员会应当制止。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告城市管理综合执法等主管部门。有关主管部门在接到报告后，应当依法予以处理。

第三十九条 建设单位应当按照国家、省规定的物业保修范围和保修期限，承担保修责任。

第四十条 物业服务企业应当健全业主共有部分的管理养护制度，按照物业服务合同约定和国家有关物业服务标准和规范提供服务，加强物业共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查，并做好记录。

物业服务企业应当对物业管理区域内的电梯、消防设施等易于发生安全风险的共用设施设备加强日常巡查和定期养护，并做好记录；采取必要的安全保障措施，防止建筑物或者其他设施及其他搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。

物业服务企业应当根据日常检查发现的问题，向业主委员会提出业主共有部分维修、更新、改造的建议，由业主委员会提请业主大会表决后组织实施。

第四十一条 物业管理区域应当按照国家和省、市规定设立专项维修资金。

专项维修资金管理的具体办法，由市住房和城乡建设行政主管部门另行制定。

第四十二条 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营性活动的，经营所得应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

经营所得应当单独分类列账，独立核算，

每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。

第五章 老旧住宅区物业管理

第四十三条 市、县（市）区人民政府应当建立老旧住宅区管理长效机制，对配套设施不齐全、环境较差的老旧住宅区进行改造整治，并向社会公布改造整治规划和年度计划。

老旧住宅区改造应当有利于物业管理，县（市）区人民政府应当细化、确定改造内容清单、标准和支持政策。

第四十四条 街道办事处、乡镇人民政府应当引导居民协商确定老旧住宅区的管理模式，推动建立物业管理长效机制。根据老旧住宅区改造后的实际情况，指导、帮助成立业主大会，选举业主委员会或者组建物业管理委员会。首次业主大会会议的筹备经费，由县（市）区人民政府承担。

第四十五条 对于具备实施专业化物业服务条件，且经业主大会讨论决定选聘物业服务企业的老旧住宅区，街道办事处、乡镇人民政府应当予以指导、协调。

对于暂不具备实施专业化物业服务条件的老旧住宅区，可以组织实施环境卫生、秩序维护等基本物业服务。实施基本物业服务的具体条件、收费标准、服务内容等由县（市）区人民政府制定。鼓励国有物业服务企业为老旧住宅区提供基本物业服务。

业主愿意自我组织、自我服务的，可选择由业主或者居民提供的共谋共享自我服务。

对产权结构单一且产权单位有能力提供保障服务的，可选择由产权单位提供的共建共治

保障服务。

鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧住宅区，支持物业服务企业为老旧住宅区提供公益性物业服务。

第四十六条 市、县（市）区人民政府有关部门应当指导、协调老旧住宅区停车位、广告点位的设置和管理，优化小区布局，拓展收益渠道。

第六章 法律责任

第四十七条 违反本条例的规定，法律、法规有处罚规定的，从其规定；造成他人损害的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上住房和城乡建设行政主管部门追回挪用的专项维修资金，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，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第四十九条 违反本条例的规定，物业服务企业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的，由县级以上住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，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；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十条 违反本条例的规定，住房和城乡建设行政主管部门或者其他有关行政主管部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财

物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七章 附则

第五十一条 本条例自2023年6月1日起

施行。

第五十二条 业主共同决定自行管理物业管理区域的，参照本条例执行。

对其他物业服务人的物业服务管理，按照有关法律、法规规定执行。

关于《鞍山市物业管理条例》的说明

鞍山市人大常委会

《鞍山市物业管理条例》（以下简称《条例》）是鞍山市人大常委会2022年度地方立法计划中的制定项目。我市在认真学习研究上位法、充分调研和借鉴省内、外先进城市经验、做法的基础上，以解决问题为导向，以创新机制为原则，以提质升级为目标，以强化监管为抓手，起草了《条例（草案）》。

2022年9月15日，鞍山市第十七届人民代表大会常务委员会第五次会议对《条例（草案）》进行了初次审议。之后，市人大常委会在鞍山日报上全文公布法规草案，开展为期1个月的公开征求意见。同时开展了一系列的调研论证工作。成立立法调研组，赴杭州、宁波、大连等地开展立法调研；常委会主要领导、分管领导分别带队赴住宅小区、社区、街道办事处、基层立法联系点等地开展立法调研，听取业主、业主委员会、物业服务企业代表、人大代表、政协委员、政府相关部门以及地方立法专家、基层立法联系点的意见建议。先后开展5次专

题调研，9次座谈会论证会，发函至21个政府部门、县（市）区人大常委会征求意见。听取各方面意见建议120人次，征集意见建议430余条，吸收采纳意见200余条。学习研究有关法律法规政策文件20余件，完成了2册、4万字的立法审议参考资料汇编，3次向省人大法制委汇报立法情况、征询意见，进行了10多轮修改完善。召开市人大法制委员会会议、市人大常委会党组会议、市委法建委立法协调小组会议审议。2022年10月28日，经十三届市委常委会第54次会议审议后，鞍山市第十七届人民代表大会常务委员会第七次会议审议并通过了《条例（草案）》，现报请省人大常委会批准。

一、制定《条例》的必要性和立法依据

（一）制定《条例》的必要性

《鞍山市城市住宅区物业管理办法》是2005年4月市政府颁布实施，经2007年11月、2010年11月两次修正，在一段时间内，对规范我市物业服务市场发挥了重要作用。但随着社