

沈阳市物业管理条例

（2010年8月31日沈阳市第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2010年9月29日辽宁省第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准 2018年10月25日沈阳市第十六届人民代表大会常务委员会第六次会议修订 2018年11月28日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议批准 根据2022年4月29日沈阳市第十七届人民代表大会常务委员会第二次会议通过 2022年5月31日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准《沈阳市人民代表大会常务委员会关于修改〈沈阳市物业管理条例〉的决定》修正）

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、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物业管理及其监督管理活动。

第三条 市和区、县（市）人民政府应当建立健全物业管理服务综合协调机制和目标责任制，督促有关部门依法履行监督管理职责，研究解决物业管理工作中的重大问题，促进物业服务发展与和谐社区建设。

第四条 市房产主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。

区、县（市）房产主管部门负责辖区内物业管理活动的监督管理工作。

公安、民政、财政、规划和国土、环保、建设、城管、城市管理行政执法、水利、质监、人防、工商、价格等有关主管部门，按照各自职责，

依法做好物业管理的相关工作。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府应当履行下列物业管理职责：

- （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；
- （三）指导、支持和监督业主大会、业主委员会开展日常工作；
- （四）协调和指导旧住宅区物业管理工作；
- （五）协调物业管理与社区管理服务之间关系，调解业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业、建设单位之间在物业管理活动中的纠纷；
- （六）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。

第六条 物业服务企业行业协会应当加强行业自律管理，规范行业行为，加强从业人员培训，协调解决行业争议，推动行业健康有序发展。

第二章 前期物业管理

第七条 本条例所称前期物业管理，是指业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

第八条 住宅物业的建设单位应当依法以招标投标的方式选聘物业服务企业。一个物业管理区域应当作为一个整体进行招标投标。

投标人少于三个或者建筑面积不超过三万平方米的，经物业所在地的区、县（市）房产主管部门批准，可以采取协议方式选聘。

第九条 建设单位选聘物业服务企业从事前期物业管理的，应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前，向物业所在地的区、县（市）房产主管部门办理招标备案，并提供下列资料：

- （一）建设单位工商营业执照和资质证书；
- （二）物业管理区域划分意见书；
- （三）招标文件；
- （四）临时管理规约；
- （五）法律、法规规定的其他材料。

建设单位制定的临时管理规约，不得违反相关法律法规、侵害物业买受人的合法权益。

第十条 建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同，合同期限不得超过三年。自前期物业服务合同签订之日起十五日内，建设单位应当将前期物业服务合同报物业所在地的区、县（市）房产主管部门备案。

第十一条 新建物业的供水、供气、供热、供电、排水、通信、有线电视、消防、道路、绿化、物业管理用房、停车位等配套建筑及设施设备

经依法竣工综合验收合格后，建设单位方可向物业买受人办理物业交付手续。

建设单位将未达到交付条件的新建物业交付给买受人的，应当承担相应的责任，并承担前期物业服务费用。

第十二条 已按照规定交付业主的物业，物业服务费由业主承担；未交付的或者已竣工但尚未售出的物业，物业服务费由建设单位全额承担。建设单位与物业买受人约定减免物业服务费的，减免费用由建设单位承担。

第十三条 建设单位应当与物业服务企业做好物业承接查验工作，并于现场查验二十日前，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、地下管网工程竣工验收资料；
- （二）设施设备安装、使用和维护保养等技术资料（含随机资料）；
- （三）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- （四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- （五）建设单位与专业经营单位办理的设施设备产权移交资料；
- （六）业主名册；
- （七）物业管理区域内各类建筑物、构筑物、设施设备的清单；
- （八）承接查验所必需的其他资料。

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。

第十四条 物业服务企业应当在承接验收手续办理完毕后三十日内,到物业所在地的区、县(市)房产主管部门备案。

物业服务企业应当在备案后十五日内将备案情况,在物业管理区域内显著位置公告。

第十五条 建设单位交付住宅物业时,应当向房屋买受人提供住宅质量保证书、住宅使用说明书、前期物业服务合同等资料。

第十六条 建设单位应当按照国家规定的物业保修范围和保修期限,承担保修责任。物业服务企业对业主专有部分和共用部位、共用设施设备保修期内出现的质量问题,应当及时通知建设单位。建设单位应当立即通知施工单位到现场核查情况,予以保修。建设单位无法通知施工单位或者施工单位未按照约定进行保修的,建设单位应当另行委托其他单位保修。建设单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,物业服务企业、业主可以向建设主管部门反映,由建设主管部门依法监管。保修期满或者保修范围以外的物业维修、保养由物业服务企业按照物业服务合同约定承担。电梯、消防等涉及人身、财产安全并有特定要求的设施设备,应当按照有关法律、法规规定,由共有人或者实际管理人履行管理义务,委托专业机构定期维修和养护,确保使用安全。

第三章 业主、业主大会和业主委员会

第十七条 业主在物业管理活动中,依法享有权利,履行义务。

业主可以依法成立业主大会,选举业主委员会。

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。

第十八条 业主应当遵守有关法律、法规以及管理规约的规定,按时交纳物业服务费。业主不得以物业空置、未享受或者无需接受相关物业服务为由拒付物业服务费。

第十九条 符合下列条件之一的,街道办事处、乡镇人民政府应当会同区、县(市)房产主管部门组织成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议:

(一)交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十的;

(二)交付的房屋户数达到总户数百分之五十的;

(三)自交付首位业主之日起满二年且已交付户数比例达到百分之三十的。

物业管理区域符合前款条件之一的,建设单位应当向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报送物业管理区域划分资料、房屋及建筑物面积清册、业主名册、建筑规划总平面图、交付使用公共设施设备的证明和物业服务用房配置证明等筹备首次业主大会会议所需的文件资料。

第二十条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居(村)民委员会代表组成,人数应当为七人以上十五人以下单数,其中业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府组织业主推荐,并征求业主意见后确定,所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府代表担任。筹

备组成员名单确定后，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

筹备组自业主大会成立后自行解散。

第二十一条 业主大会可以搭建实名制信息化投票平台，充分利用信息化手段，提高表决效率。

第二十二条 业主委员会由业主大会会议选举产生，业主委员会委员、候补委员应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规以及管理规约、业主大会议事规则，履行业主义务；
- （三）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定的公信力、组织能力、文化水平和良好的个人信用记录；
- （四）本人、配偶及其亲属未在本物业管理区域物业服务企业或者建设单位任职；
- （五）具备与履行职责相适应的工作时间。

业主委员会由五至十一名委员单数组成，每届任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任、副主任。

业主大会在选举业主委员会委员的同时，可以选举出业主委员会候补委员。候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。在个别业主委员会委员资格终止时，经业主委员会决定，从候补委员中按照得票多少依次递补，并在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。

第二十三条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理

实施情况；

- （二）执行业主大会的决定和决议；

（三）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、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；

- （五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主交纳物业服务费以及其他相关费用；

（七）组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和服务产生的纠纷；

- （九）业主大会赋予的其他职责。

第二十四条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向物业所在地的区、县（市）房产主管部门办理备案手续：

- （一）业主大会成立和业主委员会选举决议；
- （二）管理规约；
- （三）业主大会议事规则；
- （四）业主委员会主任、副主任以及其他成员名单；
- （五）业主大会决定的其他重大事项。

符合备案条件的，区、县（市）房产主管部门应当自收到备案资料后十日内予以备案并出具备案证明。

业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案部门。

业主委员会应当依法刻制和使用印章。

第二十五条 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；
- （二）业主大会和业主委员会的决定；
- （三）物业服务合同；
- （四）住宅专项维修资金的筹集、使用情况；
- （五）物业共有部分的使用和收益情况；
- （六）占用业主共有的道路或者其他场地用于停车车位的处分情况；

（七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（八）其他应当向业主公开的情况和资料。

前款第五项、第六项和第七项规定的事项应当于每年三月底前在物业管理区域内显著位置公布。

第二十六条 业主委员会任期届满六十日前，应当组织召开业主大会会议完成换届选举，并报告物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由街道办事处、乡镇人民政府组织、指导业主召开业主大会会议进行换届选举。

第二十七条 不具备成立业主大会条件的物业管理区域，或者具备成立业主大会条件而未成立，且经街道办事处、乡镇人民政府指导后仍不能成立的物业管理区域可以由街道办事处、乡镇人民政府指导物业管理区域所在地的居（村）民委员会临时代行业主委员会职责，或者组织成立物业管理委员会临时代行业主委

员会职责。

第二十八条 物业管理委员会由街道办事处、乡镇人民政府组织成立，由业主、街道办事处或者乡镇人民政府、公安派出所、居（村）民委员会、建设单位派员组成，人数为九人以上十三人以下单数，其中业主代表所占比例不得低于总人数的百分之五十，由街道办事处、乡镇人民政府在业主中推荐产生。物业管理委员会的业主代表资格应当符合本条例第二十二条的规定。

物业管理委员会成员应当在物业管理区域内显著位置公示。

第二十九条 居（村）民委员会、物业管理委员会应当自业主大会成立之日起停止履行职责，并在七日内与业主大会办理移交手续，物业管理委员会应当自办理移交手续后解散。

第三十条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，区、县（市）房产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第三十一条 业主委员会应当自新一届业主委员会履职之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及业主共有的其他财物予以移交。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处、乡镇人民政府或者物业管理委员会督促其移交；必要时，由公安机关依法给予协助。

业主委员会委员任期内资格终止的，应当自终止之日起三日内移交其保管的前款规定的财物。

第四章 物业管理服务、使用与维护

第三十二条 物业服务主要包括以下内容：

（一）提出物业共用部位、共用设施设备维修年度计划，经业主大会通过后组织实施；

（二）维修、养护共用设施设备；

（三）物业管理区域内公共秩序的维护；

（四）日常清扫保洁，将装修以及生活垃圾收集到指定的垃圾中转站；

（五）绿地以及附属设施养护管理；

（六）物业管理区域内的公共区域的病媒生物防治；

（七）物业管理区域内机动车辆停放以及交通秩序的维护；

（八）建立完整、准确、及时更新的业主和物业信息档案；

（九）业主与物业服务企业约定的其他事项。

第三十三条 物业服务企业享有下列权利：

（一）根据业主大会决定对物业实施管理；

（二）收取物业服务费；

（三）委托专营企业承担专项物业服务；

（四）法律、法规规定的其他权利。

第三十四条 物业服务企业应当履行下列义务：

（一）依法制订物业服务制度和物业服务方案；

（二）依照物业服务合同提供服务；

（三）提出物业共用部位、共用设施设备维修年度计划，提交业主大会讨论，年度计划应当包括维修项目、费用预算、资金来源、列支范围等；

（四）每半年向业主委员会报告工作，报送物业维修账目，接受业主、业主委员会的监督；

（五）按照业主、业主委员会要求，列席业主大会、业主委员会会议，解答业主、业主委员会提出的咨询，听取意见和建议，改进和完善管理服务；

（六）在物业服务合同终止后向业主委员会移交有关资料、资产；

（七）按照有关规定做好房屋装饰装修管理工作；

（八）劝阻违反管理规约以及物业管理制度的行为；

（九）协助有关部门做好安全防范工作；

（十）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第三十五条 物业服务企业不得有下列行为：

（一）将一个物业管理区域内的全部物业管理项目一并委托给他人；

（二）违反物业服务合同约定，减少服务内容，降低服务质量和标准；

（三）擅自改变物业服务用房用途；

（四）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公共设施用途；

（五）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；

（六）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（七）物业服务合同终止时，不按照规定移交物业服务用房和有关资料；

（八）擅自提高物业服务收费标准；

（九）擅自处分属于业主共有财产；

（十）擅自将电梯使用、汽车停放、办理

不动产登记等与物业服务费相捆绑；

（十一）法律、法规禁止的其他行为。

第三十六条 物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起三十日内，在物业所在地的区、县（市）房产主管部门，街道办事处、乡镇人民政府的监督下，与新选聘的物业服务企业做好交接工作，并向业主委员会或者代行职责的居（村）民委员会或者物业管理委员会移交本条例第十三条规定的资料以及下列文件和资产：

（一）实施前期物业管理期间有关物业改造、维修、保养的技术资料；

（二）物业服务用房和属于业主共用的场地、设施设备；

（三）预收的物业服务费、场地占用费和利用物业共用部位、共用设施设备经营性收益的结余；

（四）与物业项目相关的债权债务清单；

（五）物业共用部位、共用设施设备维修费用的明细账；

（六）应当移交的其他管理资料和资产。

第三十七条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定收取物业服务费。物业服务费一般包括物业服务人员费用，物业共用部位、共用设施设备日常运行及维护费用，绿化养护费用，清洁卫生费用，秩序维护费用，物业共用部位、共用设施设备保险及公众责任保险费用，办公费用，管理费用，固定资产折旧以及经业主同意支付的其他费用。物业服务费应当按照房屋的建筑面积分摊。

第三十八条 物业服务企业应当于每年第一季度在物业管理区域内的显著位置公布上一

年度物业服务合同履行情况和利用物业共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的收支情况。业主提出质询时，物业服务企业应当及时答复。

业主大会或者业主委员会要求对利用物业共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的收支情况进行审计的，物业服务企业应当予以配合。

第三十九条 物业管理活动中发生纠纷的，可以协商解决。无法协商解决的，可以由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府和区、县（市）有关主管部门进行调解。调解不成的，当事人可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第四十条 物业管理应当实行信用信息管理制度。市房产主管部门应当对全市物业服务企业信用实施考核，统一管理。区、县（市）房产主管部门对本辖区内的物业管理信用信息进行核实，并将核实结果及时上报。

物业服务企业或者相关管理人经查实存在失信行为的，应当记入物业行业信用档案。

第四十一条 物业管理区域内不得有下列行为：

（一）擅自拆改房屋承重结构；

（二）擅自改变物业规划用途；

（三）侵占、损坏公共场地，物业共用部位、共用设施设备；

（四）损害或者违章使用电力、燃气设施；

（五）占用消防通道，挤占消防设施；

（六）违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色；

（七）违反规定进行房屋装饰装修；

（八）违章加建、改建、侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分；

（九）排放有毒、有害物质或者超过规定标准的噪音；

（十）违反规定倾倒垃圾、污水和抛掷杂物；

（十一）违反规定饲养家禽、宠物；

（十二）违反规定从事妨碍其他业主正常生活的经营活动；

（十三）实施危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（十四）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品；

（十五）在建筑物、构筑物上违章搭建、涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；

（十六）在供水、供气、供热设施的地面及地下修建构筑物、挖坑、掘土、打桩、爆破作业、堆放垃圾杂物等；

（十七）擅自打井，私自开采地下水；

（十八）法律、法规禁止的其他行为。

发生上述行为时，业主有权投诉举报；物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、制止、督促改正；拒不改正的，应当及时向有关主管部门报告。有关主管部门接到报告后，应当对违法行为依法进行处理。

第四十二条 物业管理区域内确需占用业主共有道路、场地停放机动车辆的，应当经业主大会同意，由业主大会决定是否收取占用费以及占用费的收取标准和用途等。

业主大会决定收取机动车辆场地占用费的，由物业服务企业代为收取，单独记账，独立核算，

定期公布账目，并接受业主的监督。扣除管理成本后的场地占用费归全体业主共有。业主对机动车辆有保管要求的，应当与物业服务企业另行约定。

第四十三条 物业管理区域内的业主，应当依法交纳住宅专项维修资金。住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的管理原则。

第四十四条 业主大会成立前，住宅专项维修资金由市房产主管部门代管，并在商业银行开立专户。业主大会成立后，决定自行管理住宅专项维修资金的，应当在商业银行开立专户，并接受市房产主管部门监督。

住宅专项维修资金应当以物业管理区域为单位设总账，以幢为单位设分幢账，按照房屋户门号设分户账。

第四十五条 住宅专项维修资金的补交、续交以及管理使用办法由市人民政府按照国家有关规定制定。

第五章 旧住宅区物业管理

第四十六条 本条例所称旧住宅区是指2000年6月底以前交付使用，房屋产权单位或者售房单位因客观原因无法履行房屋修缮责任的住宅区，由政府组织建设的安居、解困、回迁住宅区，以及按照政策移交政府管理的住宅区。

第四十七条 市和区、县（市）人民政府应当对配套设施不齐全、环境较差的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。

第四十八条 旧住宅区综合改造后应当推行专业化物业服务，由物业服务企业根据业主

的需求和支付能力，提供环境卫生保洁、公共秩序维护、绿化养护和房屋小修养护等基本的物业服务，合理收取物业服务费。

旧住宅区综合改造后，业主大会可以自行选聘物业服务企业，也可以委托街道办事处、乡镇人民政府将本住宅区纳入临近物业管理小区统一管理。

对尚不具备引入专业物业服务条件的，业主应当在居（村）民委员会的指导下，根据管理服务质量和费用，自愿选择服务模式，并承担相应管理费用。

第四十九条 对于产权多元化或者出租房屋较多的旧住宅区，可以在居（村）民委员会指导下，由业主代表、产权单位代表、承租人代表等联合组成协商议事组织，进行自治管理。

第六章 法律责任

第五十条 违反本条例第八条规定，住宅物业的建设单位未通过招标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由市或者区、县（市）房产主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处五万元以上十万元以下的罚款。

第五十一条 违反本条例第三十五条第一项规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理项目一并委托给他人的，由市或者区、县（市）房产主管部门责令限期改正，处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。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。

第五十二条 违反本条例第三十五条第三项规定，物业服务企业擅自改变物业服务用房用途的，由市或者区、县（市）房产主管部门责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；有收益的，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。

第五十三条 违反本条例第三十五条第四项、第五项、第六项规定，物业服务企业擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公共设施用途，或者擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主共同利益，或者擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，由市或者区、县（市）房产主管部门责令限期改正，给予警告，并处五万元以上二十万元以下的罚款；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。

第五十四条 违反本条例第三十五条第七项规定，物业服务企业未在规定时间内移交有关资料和资产的，由市或者区、县（市）房产主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料和资产的，处五万元以上十万元以下的罚款。

第七章 附则

第五十五条 本条例自2019年1月1日起施行。