



江 苏 省
人民代表大会常务委员会
公 报

2021

第六、七号

江苏省物业管理条例

(2000年12月24日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过 根据2003年10月25日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈江苏省物业管理条例〉的决定》第一次修正 2012年11月29日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议修订 根据2018年3月28日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈江苏省大气污染防治条例〉等十六件地方性法规的决定》第二次修正 根据2020年11月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议《关于修改〈江苏省物业管理条例〉等六件地方性法规的决定》第三次修正 根据2021年9月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议《关于修改〈江苏省河道管理条例〉等二十九件地方性法规的决定》第四次修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 物业管理区域
- 第三章 业主、业主大会与业主委员会
- 第四章 前期物业管理
- 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 为了规范物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,营造良好的居住和工作环境,促进和谐社区建设,根据《中华人民共和国民

法典》、国务院《物业管理条例》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内物业的使用、维护、服务及其监督管理活动。

本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业或者业主自行对物业管理区域内的建筑物、构筑物及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 县级以上地方人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区管理体系,制定、落实扶持政策,减轻物业服务企业负担;建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制,鼓励采用新技术、新方法,提高物业管理和服务水平。

街道办事处(乡镇人民政府)具体负责本辖区内物业管理工作的指导、协助和监督,协调物业管理与社区管理、社区服务的关系,协调建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业的关系。社区居(村)民委员会应当予以协助和配合。

第四条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设或者房产行政主管部门(以下简称物业管理行政主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府其他有关部门,按照各自职责,负责物业管理活动的有关监督管理工作。

第五条 物业管理行政主管部门应当加强对街道办事处(乡镇人民政府)物业管理工作人员和业主委员会成员的培训,提高物业管理水平,所需经费列入同级人民政府财政预算。

对在物业服务中取得显著成绩或者获得省级以上物业管理荣誉称号的物业服务企业,物业管理行政主管部门应当给予表彰、奖励。

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,加强物业服务企业从业人员培训,提高物业服务水平,维护物业服务企业的合法权益。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则,综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素确定。

规划行政主管部门在审查住宅建设工程设计方案时,应当听取物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门对物业管理区域划分的意见。

建设单位应当根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围,结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定物业管理区域。物业的配套设施设备共用的,应当划定为一个物业管理区域;配套设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

第八条 新建物业出售前,建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门备案,并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

已划定物业管理区域并实施物业管理但尚未向物业管理行政主管部门备案的,由物业服务企业向物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门备案。

已投入使用但尚未划分物业管理区域的,由县(市、区)物业管理行政主管部门会同街道办事处(乡镇人民政府)征求相关业主意见后确定物业管理区域。

第九条 县(市、区)物业管理行政主管部门应当建立物业管理区域档案。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、业主共有部分主要情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

第三章 业主、业主大会与业主委员会

第十条 房屋的所有权人为业主。
业主应当依照法律、法规和管理规约行使权利,自觉履行法定和约定的义务。

第十一条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成。物业管理区域内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、业主委员会的职责。

第十二条 业主户数超过三百户的,可以成立业主代表大会,履行业主大会的职责。

第十三条 符合下列条件之一的,应当召开首次业主大会或者业主代表大会(以下统称业主大会)会议:

(一)物业管理区域内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)物业管理区域内业主已入住户数的比例达到百分之五十以上的。

第十四条 物业管理区域内已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时,建设单位应当按照物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)的要求,报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料:

(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。

第十五条 符合成立业主大会条件的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到建设单位或者十人以上的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。

筹备召开首次业主大会会议所需费用由建设单位承担。

第十六条 首次业主大会筹备组由业主、建设单位、街道办事处(乡镇人民政府)、社区居民委员会等派员组成。筹备组中的业主成员由街道办事处(乡镇人民政府)组织业主推荐产生。

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,将成员名单在物业管理区域内显著位置进行公示。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。

第十七条 首次业主大会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、地点和内容;

(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成员候选人条件、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,在物业管理区域内显著位置公告,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。

第十八条 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。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,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十九条 召开业主大会会议,应当于会议

召开十五日前通知全体业主。召开住宅小区的业主大会会议,应当同时告知社区居(村)民委员会。业主委员会应当做好业主大会会议记录,并妥善保管。

第二十条 业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的,应当出具书面委托书,载明委托事项、委托权限及期限。

第二十一条 业主委员会由业主大会会议选举产生。业主委员会成员应当由履行业主义务,热心公益事业、责任心强,具有一定组织能力的业主担任。对有不履行业主义务,侵害业主共同利益行为的业主,业主大会可以在业主大会议事规则、管理规约中对其担任业主委员会成员作出限制性规定。

业主委员会由五至十一人的单数成员组成,每届任期三至五年,成员可以连选连任,具体人数、任期、成员任职条件、终止成员资格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成员中推选产生。

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。

业主委员会实行差额选举的,未当选业主委员会成员且得票数达到法定票数的候选人,可以按照得票顺序当选业主委员会候补成员,并在业主委员会成员出缺时依次递补。候补成员人数由业主大会议事规则确定,但最多不得超过业主委员会成员总数的百分之五十。候补成员可以列席业主委员会会议,不具有表决权。

第二十二条 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、区)物业管理行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)备案:

- (一)业主委员会备案申请书;
- (二)业主委员会成员名单;

- (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。

第二十三条 依法成立的业主委员会,以其选举产生之日为成立日期。

业主大会议事规则和管理规约自业主大会审议通过之日起生效。

第二十四条 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、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,县(市、区)物业管理行政主管部门应当责令其限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

业主委员会不能正常开展工作的,物业所在地的街道办事处(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。

第二十五条 业主大会和业主委员会日常工作经费由全体业主承担,可以从物业共有部分、共用设施设备经营收益中列支,也可以由全体业主分摊。

经费的筹集、管理和使用以及业主委员会成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物业管理区域内显著位置公告经费收支情况,接受业主的监督。

第二十六条 业主大会、业主委员会应当积极配合有关主管部门,与社区居(村)民委员会相互协作,共同做好物业管理区域内与物业管理有关的社会管理工作。

在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合社区居(村)民委员会依法履行自治管理职责,支持社区居(村)民委员会开展工作,并接受其指导和监督。社区居(村)民委员会应当支持业主大会、业主委员会开展工作。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定,应当书面告知社区居(村)民委员会。

第二十七条 不具备成立业主大会条件,或者具备成立条件但未成立业主大会的住宅小区,经物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门或者街道办事处(乡镇人民政府)指导后仍不能成立的,可以由街道办事处(乡镇人民政府)、社区居(村)民委员会、社区服务机构、建设单位、业主代表等组成所在物业管理区域内的物业管理委员会,代行业主大会和业主委员会职责。

物业管理委员会的人员组成,应当在所在物业管理区域内显著位置公示。

第二十八条 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的,可以以幢、单元为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责:

- (一)推选业主代表出席业主大会会议;
- (二)决定本幢、单元范围内住宅共用部分、共用设施设备的维修、养护、更新和改造;
- (三)决定本小组范围内的其他事项。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持。业主小组履行职责时不得违反业主大会或者业主大会授权的业主委员会作出的决定。业主小组履行职责的程序,参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。

第二十九条 街道办事处(乡镇人民政府)应当建立物业管理矛盾投诉调解、协调物业应急维修服务社区服务机构,完善社区公共服务体系,为业主提供基本服务。

第三十条 街道办事处(乡镇人民政府)应当建立由社区居(村)民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业等参加的联席会议制度,协调处理物业管理重大事宜。

第四章 前期物业管理

第三十一条 新建住宅物业实行前期物业

管理。

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,前期物业管理由建设单位负责。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。

前期物业服务合同可以约定期限;期限未满,业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

第三十二条 住宅物业的建设单位,应当通过招投标的方式选聘物业服务企业。

投标人少于三个或者住宅规模建筑面积小于三万平方米的,经物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务企业。

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。

第三十三条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容,或者同时签订前期物业服务委托协议,对前期物业服务的内容予以约定。

第三十四条 前期物业费由物业买受人按照房屋买卖合同约定的标准承担,房屋买卖合同未约定的,由建设单位承担。

已竣工但尚未售出或者尚未交付物业买受人的物业,物业费由建设单位全额承担。

第三十五条 新建住宅物业管理区域内,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。

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,收益用于弥补物业费不足。

配置物业服务用房、业主委员会议事活动用房、物业服务经营性用房的具体标准,由设区的市人民政府制定。

第三十六条 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。

物业服务用房不计入分摊公用建筑面积,其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。

第三十七条 新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等终端用户的分户计量表或者终端用户入户端口以外的专业经营设施设备,应当符合国家技术标准和专业技术规范。

建设单位在组织竣工验收时,应当通知供水、供电、供气、供热等专业经营单位参加;在竣工验收合格后,应当将住宅物业管理区域内专业经营设施设备移交给专业经营单位负责管理。专业经营单位应当接收并承担维修、养护和更新的责任,有关费用由专业经营单位承担,但二次供水设施的费用承担,按照《江苏省城乡供水管理条例》有关规定执行。

本条例实施前建设的住宅小区内的专业经营设施设备,业主大会决定移交给专业经营单位管理的,专业经营单位应当接收。具体实施办法由设区的市人民政府制定。

专业经营设施设备包括变(配)电、二次供水、燃气调压、供热等设施设备及相关管线。

第三十八条 前期物业服务企业应当向业主提供物业服务手册,并可以接受建设单位的委托,协助建设单位办理住宅物业交付的有关具体事宜。

第三十九条 建设单位应当按照国家有关规定和房屋买卖合同的约定,交付权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

新建住宅小区应当具备以下条件:

(一)建设工程竣工验收合格,取得自然资源、公安、生态环境、人防等行政管理部门和消防管理机构出具的认可或者准许使用文件,并经住房城乡建设行政主管部门备案;

(二)供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按照规划设计要求建成,供水、供电、供气、供热已安装独立的经检定合格的计量表具;

(三)教育、邮政、医疗卫生、文化、体育、环境卫生、养老服务、社区服务以及人民防空等公共服务设施已按照规划设计要求建成;

(四)道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按照规划设计要求建成,并满足使用功能要求;

(五)电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、监控安防等共用设施设备依法取得使用合格证书;

(六)物业使用、维护和管理的相关资料完整齐全;

(七)法律、法规规定的其他条件。

第四十条 物业服务企业承接物业时,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。

现场查验物业二十日前,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。

第四十一条 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县(市、区)物业管理行政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,在物业管理区域内显著位置公告。

第四十二条 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。

第五章 物业服务

第四十三条 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格。

第四十四条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之

日起三十日内,将物业服务合同报物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)备案。

第四十五条 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业服务委托给他人。

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,物业服务企业应当委托专业机构进行维修和养护。

第四十六条 物业服务企业应当按照物业服务合同指派项目负责人。更换项目负责人的,应当及时告知业主并在物业管理区域内显著位置进行公示。

业主委员会经征求业主意见,可以要求物业服务企业更换项目负责人;要求更换项目负责人的,物业服务企业应当及时更换,并在物业管理区域内显著位置进行公示。

第四十七条 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,做好物业管理区域内的安全防范工作。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。

物业管理区域内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。

物业服务企业应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,积极配合开展相关工作。对于物业服务企业执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主应当依法予以配合。

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。

第四十八条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业费的,从其约定,业主负连带交纳责任。

物业所有权发生转移时,业主应当与物业服务企业结清物业费。

第四十九条 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点,遵循合理、公开、服务质量和价格相符的原则确定,实行政府指导价和市场调节价。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;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。具体物业服务收费标准,由当事人在物业服务合同中约定。

实行政府指导价的,价格行政主管部门应当会同物业管理行政主管部门,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基准价与浮动幅度,并向社会公布。价格行政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。

物业服务企业为业主或者物业使用人提供物业服务合同约定以外的专项服务的,其收费标准可以由双方另行约定。

第五十条 物业费可以采取包干制或者酬金制等方式,具体收费方式由物业服务合同约定。实行酬金制收费方式的,物业服务企业应当按照规定对物业服务各项资金的收支建立台账,并接受业主委员会的核查。

第五十一条 物业服务收费应当明码标价,物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置,将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有

关情况如实公示。

物业服务企业应当按照物业服务合同的约定定期将物业费和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况如实公示。

物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业费,但是预收物业费的期限最长不得超过一年。

第五十二条 物业服务企业应当定期公布共用场地、共用设施设备产生的供水、供电、供气、供热的用量、单价、金额,并按照实际费用和物业服务合同约定的方式由全体业主分摊。没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊。

业主或者业主委员会对公布的共用场地、共用设施设备产生的供水、供电、供气、供热费用的分摊情况提出异议的,物业服务企业应当答复。

第五十三条 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向最终用户收取费用,不得转嫁户外管线或者其他设施的能源损耗和损失。最终用户是指接受供水、供电、供气、供热等服务的最终分户业主或者实际使用人。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

第五十四条 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。

住宅小区内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。

第五十五条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务企业的,可以解除物业服务合同。

决定解聘的,应当提前六十日书面通知物业服务企业,但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务企业损失的,除不可归责于业主的事由外,业主应当赔偿损失。

第五十六条 物业服务合同期限届满九十日前,业主委员会应当组织召开业主大会会议,决定续聘或者另聘物业服务企业,并将决定书面通知原物业服务企业,但是合同对通知期限另有约定的除外;同时书面告知物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府),并在物业管理区域显著位置公告。

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九十日前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;同时书面告知物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府),并在物业管理区域显著位置公告。

业主依法共同决定续聘的,业主委员会应当在物业服务合同期限届满前与原物业服务企业续签物业服务合同。

物业服务合同期限届满,业主没有依法作出续聘或者另聘决定,物业服务企业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另一方当事人;同时书面告知物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府),并在物业管理区域显著位置公告。

第五十七条 物业服务合同终止的,原物业服务企业应当按照约定期限,没有约定期限的应当在物业服务合同终止之日起十五日内,退出物业管理区域,并向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人履行下列交接义务:

(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。

物业服务合同终止后,在业主或者业主大会选聘的新物业服务企业或者决定自行管理的业主接管之前,原物业服务企业应当继续处理物业服务事项,维持正常的物业管理秩序,并可以请求业主支付该期间的物业费。

第五十八条 物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)应当加强对物业服务企业交接工作的监管。

被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的,物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门应当责令其限期撤出,业主委员会可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第五十九条 物业管理行政主管部门应当根据物业服务企业基本状况、履行物业服务合同、投诉处理和日常检查等情况,建立物业服务企业及其项目负责人信用档案,并向社会公开。

第六十条 单体物业或者规模较小的物业,经业主或者业主大会决定,在物业所在地的街道办事处(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 物业的使用和维护

第六十一条 业主、物业使用人对物业的使用与维护,应当遵守法律、法规、管理规约的规定及业主大会的决定,相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求,不得损害公共利益和他人合法权益。

第六十二条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施,不得擅自改变用途。

平时开发利用人民防空工程设施,不得影响其战时防空效能和应急避难功能。

第六十三条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库,建设单位应当首先满足本区域内业主的停车需要,其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

建设单位办理商品房房屋预销售登记后出售或者附赠的车位、车库,应当明示并在物业管理区域内显著位置公示拟出售车位、车库的产权证明文件和出售价格。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。

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,租金按照价格行政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。

在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的,可以出租给本物业管理区域外的使用人,但租赁期限不得超过六个月。

第六十四条 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、车库,由业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定使用。

物业管理区域内划定车位、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,不得影响其他车辆和行人的正常通行。

第六十五条 在物业管理区域内公共、共用车库、道路、场地停放汽车的,应当根据业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定交纳汽车停放费。

物业服务企业可以根据物业服务合同收取汽车停放费。汽车停放费的具体标准,由价格行政主管部门会同物业管理行政主管部门制定并公布。

物业服务企业应当将汽车停放费单独列账,独立核算。业主委员会应当对汽车停放费的收支情况进行监督,并向业主大会报告。

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。

第六十六条 业主大会成立前,需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的,应当在前期物业服务合同中约定。物业服务企业应当将汽车停放费单独列账,所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金,其余部分可以用于补贴物业费。

业主大会成立后,需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车,以及利用业主共有部分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大会授权的业主委员会决定后,依法办理有关手续并公示。利用业主

共有部分从事广告等经营性活动的,还应当经有利害关系的业主同意。利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,所得收益属于业主共有,应当单独列账。收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用。

第六十七条 物业管理区域内依法配建的人民防空工程,应当按照设计文件在实地标注。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的,应当向业主开放,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,有剩余费用的按照本条例第六十六条第一款规定使用。管理办法和具体收费标准由省价格行政主管部门会同物业管理、人防等行政主管部门制定并公布。

第六十八条 物业管理区域内禁止下列行为:

- (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。

第六十九条 城市管理、公安、市场监督管理、生态环境、卫生健康、自然资源等行政主管部门和消防管理机构,应当加强物业管理区域内公共秩序、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,并在物业管理区域内显著位置公布联系人姓名和联系方式,依法处理物业管理区域内的违法行为。

第七十条 住宅物业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,并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,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,并且依法办理相关批准手续。

第七十一条 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物业管理区域。

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。

第七十二条 在国家规定的保修期限内,物业由建设单位负责保修。保修期届满后,物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担,物业部分共有部分的维修责任由部分共有的业主承担,物业专有部分的维修责任由该业主承担。

第七十三条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。建设单位委托物业服务企业保修的,应当与物业服务企业另行签订委托协议。

第七十四条 物业存在安全隐患、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。

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。

第七十五条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主,应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时,将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。在国家规定的保修期届满后未出售的物业,由建设单位先行交存住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金属于业主所有,专项用于国家规定的保修期届满后物业共用部分、共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用。

第七十六条 住宅物业交付使用后,电梯、消防等设施设备的日常维护费用由业主承担;其更新和改造按照相关法律、法规执行,所需资金由业主承担,政府可以给予补贴。

本条例施行后受让土地的住宅物业配置电梯的,建设单位应当在交付使用前按照建筑安装总费用百分之一的比例交存资金,专项用于电梯、消防等设施设备的更新和改造。该资金归业主所有,纳入物业管理区域住宅专项维修资金管理。

第七十七条 发生下列危及房屋安全情形之一,需要立即对住宅物业共用部分、共用设施设备进行应急维修、更新和改造的,业主大会或者业主委员会可以申请使用建筑物及其附属设施的维修资金,提出应急处置方案,经住宅专项维修资金代管部门复核后进行应急处置:

- (一)屋面防水损坏造成渗漏的;
- (二)电梯故障危及人身安全的;
- (三)公共护(围)栏破损严重,危及人身安全的;
- (四)楼体单侧外立面有脱落危险的;
- (五)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身、财产安全的;
- (六)危及房屋安全的其他情形。

应急维修费用向业主公示后,从相关业主的住宅专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支;其中涉及已售公有住房的,从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第七十八条 住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的,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。

第七十九条 业主委员会可以向住宅专项维修资金代管部门提出申请,将不低于住宅专项维修资金百分之八十的款项转存为一年以上的定期存款,住宅专项维修资金代管部门应当自收到申请之日起五个工作日内予以办理。利息计入相关业主的住宅专项维修资金分户账。

住宅专项维修资金代管部门应当将住宅专项维修资金保值增值情况向业主公开,业主有权查询本人的住宅专项维修资金结存情况。

住宅专项维修资金代管部门应当根据维修资金的使用计划和本条第一款、第二款的规定,履行维修资金保值增值的责任。具体办法由省物业管理行政主管部门、省财政行政主管部门自本条例施行之日起一年内制定。

第八十条 对配套设施不齐全、环境较差的旧住宅小区,设区的市、县(市、区)人民政府应当采取措施进行改造整治,并将改造整治规划和年度计划向社会公布。旧住宅小区的范围,由设区的市、县(市、区)人民政府确定。

旧住宅小区内的道路、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套建筑及设施的改造建设资金,由政府负责;业主专有部分的设施设备改造支出,由业主承担。

第八十一条 旧住宅小区改造整治中,经有利害关系的业主同意,并经法定程序批准可以建设物业服务用房和一定比例的物业服务经营性用房。物业服务经营性用房的经营收益作为旧住宅小区维护管理费用的补充资金,由业主大会监督使用。

第七章 法律责任

第八十二条 违反本条例第三十七条规定,专业经营单位拒不承担维修、养护或者更新责任的,由县(市、区)物业管理行政主管部门责令限期改正,造成业主损失的,应当依法承担赔偿责任。

第八十三条 违反本条例第四十条第一款规定,物业服务企业承接物业未进行查验的,由县(市、区)物业管理行政主管部门责令限期改正。

第八十四条 违反本条例第四十一条第二款规定,物业服务企业未将物业承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告的,由县(市、区)物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上十万元以下罚款。

第八十五条 违反本条例第四十八条第一款规定,业主、物业使用人未按照物业服务合同的约定支付物业费的,业主委员会、物业服务企业可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务企业不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

第八十六条 违反本条例第五十一条第一款、第二款规定,物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业费和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况或者公示失实信息的,由县(市、区)市场监督管理部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

第八十七条 违反本条例第五十三条第二款规定,物业服务企业在接受委托代收有关费用时向业主收取手续费等额外费用的,由县(市、区)市场监督管理部门责令限期改正,并退还已收取的费用。

第八十八条 违反本条例第五十七条第一款规定,原物业服务企业未按照规定履行交接义务的,由县(市、区)物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期仍不履行交接义务的,对物业服务企业

务企业予以通报，处一万元以上十万元以下罚款。

有下列行为之一，由县(市、区)物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款：

(一)违反本条例第五十七条第二款规定，原物业服务企业在业主或者业主大会选聘的新物业服务企业或者决定自行管理的业主接管之前，不维持正常的物业管理秩序的；

(二)违反本条例第五十八条第二款规定，被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的。

第八十九条 违反本条例第六十三条第三款、第四款规定，建设单位将未出售或者未附赠的车位、车库不优先出租给本区域内业主，或者将多余车位、车库出租给本物业管理区域外使用人的租赁期限超过六个月的，由县(市、区)物业管理行政主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

违反本条例第六十三条第三款规定，建设单位对业主要求承租的车位、车库只售不租的，由县(市、区)物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款。

第九十条 违反本条例第六十七条第二款规定，将平时用作停车位的人民防空工程不向业主开放、出租停车位的租赁期限超过三年或者将停车位出售、附赠的，由县级以上人防行政主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

第九十一条 违反本条例第六十八条第一款规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任；违反行政管理规定的，由县级以上地方人民政府城市管理、公安、生态环境、自然资源、住房城乡建设、房管等有关行政管理部门按照各自职责依

法查处。

第九十二条 县级以上地方人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)以及其他有关主管部门的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，尚未构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第九十三条 本条例所称住宅共用部分，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部分，一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本条例所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主和有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、监控安防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

本条例规定的面积和人数，按照下列方式计算：

(一)专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂时按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂时按照房屋买卖合同记载的面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算；

(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。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算；总人数，按照前项的统计总和计算。

第九十四条 其他管理人接受委托，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生

和相关秩序的管理维护等物业服务的,适用本条例有关物业服务企业的规定。

第九十五条 本条例自 2013 年 5 月 1 日起施行。