



张家口市人民代表大会常务委员会 公 报

2021

第2号（总第107号）

张家口市人民代表大会常务委员会公报

第 2 号 (总第 107 号)

2021 年 6 月 2 日

目 录

张家口市第十四届人民代表大会常务委员会公告	(1)
河北省人民代表大会常务委员会关于批准《张家口市物业管理条例》的决定	(2)
张家口市物业管理条例	(3)
张家口市人民代表大会常务委员会关于《张家口市物业管理条例》的说明	(17)

张家口市物业管理条例

(2021年4月14日张家口市第十四届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过
2021年5月28日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，改善人民生活和工作环境，打造共建共治共享的社会治理格局，根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》等相关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业管理服务活动适用本条例。

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、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。物业服务人包括物业服务企业、专业单位和其他物业管理人。

第三条 物业管理坚持党建引领、政府主导、业主自治、多方参与、协商共建的原则。

第四条 市、县级人民政府应当将物业管理工作纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社会治理体系，建立物业管理工作联席会议制度等物业管理综合协调机制。

鼓励采用新技术、新方法，促进互联网与物业管理的深度融合，推动本市物业服务行业的规范和健康发展。

第五条 市、县级住房和城乡建设主管部门按照属地管理原则，负责辖区内物业监督管理工作，履行下列职责：

- (一) 研究制定物业管理相关政策和物业服务行业规范；
- (二) 监督管理物业服务企业和从业人员的日常工作；
- (三) 接受物业服务合同备案和物业承接查验备案；
- (四) 监督管理维修资金的提取、使用等有关事宜；
- (五) 协调处理物业管理矛盾纠纷；
- (六) 法律、法规规定的其他职责。

第六条 市、县级有关主管部门依据职责分工，共同做好物业监督管理工作：

(一) 民政部门负责指导无物业管理的小区依托居(村)民委员会实行自治管理;

(二) 城市管理综合行政执法部门负责查处物业管理区域内违规饲养家畜家禽, 占用和毁坏绿地, 擅自伐移树木, 临街建筑物私自张贴广告等违法违规行为; 依法对擅自改变建筑物、构筑物以及其他设施的用途、形式、色彩或者材质, 擅自改变房屋外立面, 私搭乱建等违法违规行为实施行政处罚;

(三) 市场监督管理部门负责查处物业管理区域内从事无照经营的行为; 负责物业管理区域内的电梯、特种设备目录内锅炉等特种设备的安全监察工作, 查处特种设备安装、改造、维修和使用等方面的违法违规行为; 负责物业管理区域内物业服务收费的监督检查工作, 依法查处各类价格违法违规行为;

(四) 公安机关负责开展社区警务工作, 加强物业管理区域内治安防范, 推进智慧平安社区建设, 查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法违规行为;

(五) 生态环境主管部门负责物业管理区域内环境保护监督管理工作;

(六) 价格主管部门会同相关部门负责实行政府指导价物业服务收费标准的制定与调整;

(七) 卫生健康主管部门负责物业管理区域内传染病防治、生活饮用水卫生监督;

(八) 规划、财政、行政审批、应急、人防、司法等有关部门按照各自职责做好物业管理监督管理相关工作。

第七条 街道办事处(乡镇人民政府)履行下列物业监督管理职责:

(一) 组织和指导成立业主大会、选举业主委员会, 组建物业管理委员会, 组织和指导业主委员会换届改选, 负责业主委员会备案;

(二) 指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责;

(三) 指导和监督物业服务人依法履行义务, 对物业服务实施情况开展监督检查;

(四) 建立物业管理矛盾投诉调解机制, 协调处理物业管理纠纷;

(五) 负责物业档案管理, 协助开展辖区内物业服务人信用信息采集和核查工作;

(六) 法律、法规规定的其他职责。

居(村)民委员会协助和配合街道办事处(乡镇人民政府)开展物业监督管理相关工作, 对业主大会、业主委员会和物业服务人的日常工作进行指导和监督。

第八条 建立党建引领下的居(村)民委员会、业主委员会、物业服务人协调运行机制, 充分调动居民参与积极性, 形成社区治理合力。

推动业主委员会成员和物业服务人中的党员担任社区党组织兼职委员, 符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

第九条 物业服务应当遵守权责一致、质价相符、诚实守信、公平公开竞争的物业服务市场规则, 维护享受服务并依规付费的市场秩序。鼓励物业服务人优化组合、集团化规

范运作,深化科技支撑,优化市场环境。

发挥政府职能作用,支持社会资本参与老旧小区物业管理。

第十条 健全人民调解、行政调解、司法调解构成的多元纠纷解决机制,化解物业管理纠纷。

支持、鼓励物业服务人加入行业协会。物业管理行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范,引导物业服务人增强服务意识,及时调解行业纠纷。

第二章 前期物业管理

第十一条 在业主、业主大会选聘物业服务人之前,建设单位选聘物业服务人的,应当签订书面的前期物业服务合同。

前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容进行约定。

第十二条 前期物业服务合同期限届满前,业主委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

第十三条 业主大会成立之前的住宅区(别墅除外)公共性物业服务收费实行政府指导价。

实行政府指导价的住宅区物业服务收费,由市、县级人民政府价格主管部门会同住房和城乡建设主管部门制定等级基准价及其浮动幅度和相关物业服务收费标准,并向社会公布。

第十四条 建设单位应当按照规划建设物业管理用房。物业管理用房属于全体业主共有,主要用于物业服务人开展物业服务和业主委员会日常办公,由物业服务人负责维修、养护,不得买卖、抵押或者改作他用。

第十五条 街道办事处、乡镇人民政府指导开展物业承接查验工作并公开结果,监督物业项目有序交接。物业服务人承接物业前,应当按照国家、省有关规定和前期物业服务合同的约定,与建设单位共同对物业共有部位、共用设施设备进行检查和验收,并邀请业主代表以及物业所在地的县级住房和城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会参加,也可以聘请相关专业机构予以协助,物业承接查验的过程和结果可以公证。

第十六条 经现场查验,物业符合交付条件的,前期物业服务人应当与建设单位签订物业承接查验协议,作为前期物业服务合同的补充协议,与前期物业服务合同具有同等的法律效力。

第十七条 前期物业服务人应当自物业交接三十日内,按有关规定向物业所在地的县级人民政府住房和城乡建设主管部门办理备案手续。

第十八条 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日当月所发生的物业服务费，由建设单位负担。

第三章 业主、业主大会、业主委员会和物业管理委员会

第十九条 房屋的所有权人为业主。公有住房尚未出售的，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，但基于买卖、赠与、继承、拆迁或者征收补偿等法律行为已经合法占有该房屋的人，认定为物业管理中的业主。

第二十条 物业管理区域内的以下部分属于业主共有：

- (一) 道路、绿地，但是属于城市公共道路、城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外；
- (二) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车辆的车位；
- (三) 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、电梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，架空层、设备层或者设备间等；
- (四) 物业服务用房和其他公共场所、公用设施；
- (五) 法律法规规定或者房屋买卖合同依法约定的其他共有部分。

第二十一条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- (一) 自行管理物业；
- (二) 要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；
- (三) 提议召开业主大会，并就物业管理的有关事项提出建议；
- (四) 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- (五) 参加业主大会会议，行使投票权；
- (六) 选举业主委员会委员，并享有被选举权；
- (七) 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；
- (八) 监督物业服务人履行物业服务合同；
- (九) 对共有部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权；
- (十) 监督维修资金的管理和使用；
- (十一) 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。

第二十二条 业主应当履行下列义务：

- (一) 遵守管理规约和业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内共有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制度要求；

(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) 配合物业服务人实施物业管理；

(五) 按照规定交纳维修资金；

(六) 按时足额交纳物业费；

(七) 履行房屋安全使用责任；

(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。

第二十三条 业主可以成立业主大会。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，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。

第二十四条 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百分之五十以上的，占业主总人数百分之五以上的业主、专有部分占建筑物总面积百分之五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。

物业管理区域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。

第二十五条 街道办事处（乡镇人民政府）应当自收到业主提出筹备业主大会书面申请之日起六十日内，负责组织、指导成立首次业主大会筹备组。

首次业主大会筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处（乡镇人民政府）代表和居（村）民委员会代表组成。筹备组成员人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一，筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。

筹备组中业主代表的产生，由街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会组织业主推荐。

筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

第二十六条 筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式就确定的事项在物业管理区域内显著位置公告。业主对公告内容有异议的，筹备组应当研究处理并在首次业主大会会议召开前作出答复。

第二十七条 业主大会筹备组应当自成立之日起九十日内，在物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）的指导下，组织召开首次业主大会会议。

第二十八条 业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并

选举产生业主委员会之日起成立。

业主委员会选举产生后，筹备组应当在五日内向业主委员会移交筹备期间的全部资料，资料移交后筹备组自行解散。

第二十九条 业主大会决定下列事项：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则、管理规约；
- (二) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (三) 选聘和解聘物业服务人或者其他管理人；
- (四) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (五) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (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) 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。决定前款第五项至第七项规定的事项，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。

第三十条 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。经百分之二十以上业主提议，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。召开业主大会会议的，业主委员会应当于会议召开十五日前通知全体业主，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，并报物业所在地的居（村）民委员会。居（村）民委员会应当派代表列席会议。

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的街道办事处（乡镇人民政府）责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）组织召集。

第三十一条 业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主大会和业主的监督，具体职责如下：

- (一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况，业主委员会履职情况；
- (二) 业主大会作出决定三十日内，代表业主大会与选聘的物业服务人签订、续签或者解除物业服务合同，公开物业服务事项和物业服务费交纳标准；
- (三) 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人履行物业服

务合同；

（四）监督管理规约的实施，督促不交纳物业管理服务费的业主限期交纳；

（五）组织业主对物业共有部位、共用设施设备的维修、更新、改造方案进行书面确认，并监督实施；

（六）业主大会赋予的其他职责。

第三十二条 业主委员会由五至十一人单数组成，任期不超过五年，可连选连任，具体人数由业主大会决定。

业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主，并应当符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；

（三）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；

（四）未被列为失信被执行人；

（五）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。

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。

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一人、副主任一至二人，并在推选完成之日起三日内，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、分工、联系方式。

第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的县级住房和城乡建设主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案。党组织的设立情况应当纳入业主委员会的备案要求。

备案资料齐全的，物业所在地的县级住房和城乡建设主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）应当在五日内出具备案证明。

业主委员会可持备案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。使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定。

业主委员会任期内，备案事项发生变更的，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。

第三十四条 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过半数委员参加，委员不得委托他人参加。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题告知物业所在地的居（村）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。

业主委员会决定的事项应当经过半数委员签字同意。会议结束后三日内，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。

第三十五条 业主委员会应当建立信息公开制度，在物业管理区域内显著位置及时向业主公布下列事项：

- （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）物业维修资金的筹集、使用情况；
- （五）物业共有部位、共用设施设备的使用和收益情况；
- （六）占用业主共有的道路或者其他场地划设车位的设置、处分和收益情况；
- （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事项。

前款第四项至第七项规定的内容，应当每年至少公布一次。

第三十六条 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；
- （二）以书面形式向业主委员会提出辞职；
- （三）因健康等原因无法履行职责且未提出辞职；
- （四）法律、法规或者业主大会议事规则、管理规约等规定的其他情形。

第三十七条 业主委员会委员不得实施下列行为：

- （一）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服务人签订、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）与物业服务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。

业主委员会委员有前款规定的第（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。

第三十八条 业主委员会成员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

拒不移交的，业主委员会可以请求物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）督促移交，公安机关依法予以协助。

第三十九条 业主委员会任期届满前六个月，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六十日内组建换届小组，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）应当督促其履行职责。

业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及业主共同所有的其他财物移交新一届业主委员会。街道办事处（乡镇人民政府）应当做好移交监督工作。

换届改选小组成立至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等事项组织召开业主大会会议。

第四十条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第四十一条 街道办事处（乡镇人民政府）负责组建物业管理委员会。物业管理委员会作为临时机构，组织业主共同决定物业管理事项，并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。

第四十二条 有下列情形之一的，可以组建物业管理委员会：

- （一）不具备成立业主大会条件；
- （二）具备成立业主大会条件，但是确有困难未成立；
- （三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会。

第四十三条 物业管理委员会组建、运行的具体办法，由市政府组织有关部门制定。

第四章 物业管理服务

第四十四条 业主可以自行管理物业，也可以委托他人管理；委托物业服务人提供物业服务的，一个物业管理区域应当选定一个物业服务人提供物业服务。

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

构或者人员实施。

第四十五条 业主委员会应当代表业主与物业服务人签订书面合同，就物业服务内容和标准、费用、物业服务用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

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

第四十六条 物业服务人承接物业时，应当与业主委员会或物业管理委员会办理物业验收手续。

第四十七条 物业服务合同可以约定物业服务履约保证金。物业服务履约保证金主要用于物业服务人擅自退出、终止物业服务后，业主大会选聘新的物业服务人前，物业管理区域内基本生活秩序的维护。

第四十八条 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。

第四十九条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，并且可以通过互联网方式告知全体业主：

（一）物业服务人的营业执照、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、消防等具有专业技术要求的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、物业费、公共收益收支与维修资金使用情况，其中电梯相关费用的收支情况应当单独立账并公布；

（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况；

（七）物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；

（八）其他应当公示的信息。

业主或者业主委员会对公示信息有异议的，物业服务人应当及时予以答复。

第五十条 物业服务收费实行市场调节价。

市住房和城乡建设主管部门应当发布住宅小区物业服务项目清单，明确物业服务内容和标准。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，供业主和物业服务人在协商物业费时参考。

物业服务合同期内，物业服务人不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整的，应当

公示拟调价方案、调价理由、成本变动情况等相关资料在小区显著位置公示征求意见，并经业主大会同意后，与业主委员会签订变更协议。

第五十一条 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。

物业服务人不得以业主拖欠物业费、不配合管理为由，减少服务内容或者降低服务质量；不得采取停止供电、供水、供热、供气或者限制业主交纳水费等方式催交物业费。

第五十二条 物业服务合同期限届满前六个月，业主委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不接受续聘的，应当提前九十日书面告知业主或者业主委员会。

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服务人决定，物业服务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，应当提前六十日书面告知对方。

第五十三条 业主大会依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，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人。

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

第五十四条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必须的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

原物业服务人不得以业主欠交物业服务费、对业主大会决定有异议等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

原物业服务人拒不移交或者拒不退出物业管理区域的，业主委员会可以请求物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）督促移交。

第五十五条 建立物业服务信用评价制度。市住房和城乡建设主管部门应当对物业服务人进行信用评价，并记入市物业服务人信用信息管理平台。

第五章 物业的使用与维护

第五十六条 业主、物业使用人、物业服务人应当遵守有关法律法规，遵守管理规约和业主大会的决定，并在物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 破坏或者改变房屋承重结构、主体结构;
- (二) 擅自将住宅改变为经营性用房或者擅自改变建筑物及其附属设施用途;
- (三) 擅自利用共有部位、共用设施设备进行经营;
- (四) 破坏、占用或者擅自改建物业共有部位, 破坏、占用或者擅自迁移共用设施设备;
- (五) 擅自占用或者挖掘物业区域内的道路、场地;
- (六) 侵占绿地, 损毁树木、绿化设施;
- (七) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道;
- (八) 存放易燃、易爆、剧毒或者放射性物质等危险物品;
- (九) 破坏或者擅自停用公共消防设施和器材;
- (十) 擅自拆改供水、排水、电缆、供暖等管线;
- (十一) 随意弃置垃圾、排放污水、高空抛物或者露天烧烤、露天焚烧杂物, 制造超过规定标准的噪声、震动、光源;
- (十二) 擅自架设电线、电缆, 加装车辆充电设施, 在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、刻画, 在楼道等共有部位堆放物品;
- (十三) 使用地锁、石墩、栅栏等障碍物占用公共道路、公共停车泊位, 违反规定停放车辆;
- (十四) 违反规定饲养动物或者种植植物;
- (十五) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第五十七条 经业主大会决定, 利用物业共有部位、共用设施设备进行经营所得收益在扣除合理成本后归全体业主所有, 应当主要用于补充维修资金, 也可以按照业主大会的决定进行使用。

经业主大会决定, 收益资金可以由物业服务人代收代管。收益资金由物业服务人代收代管的, 应当单独列账, 独立核算, 接受业主委员会的监督; 收益资金由业主委员会自行管理的, 应当以业主委员会名义开设账户, 接受居(村)民委员会的监督。收益资金收支账目应当每半年公示一次, 接受业主监督。

第五十八条 业主、物业使用人装饰装修房屋的, 应当事先告知物业服务人, 遵守物业服务人提示的合理注意事项, 并配合其进行必要的现场检查。

装饰装修造成物业共有部位、共用设施设备损坏的, 业主、物业使用人应当及时修复; 造成损失的, 应当依法承担赔偿责任。

第五十九条 业主应当依法足额交纳住宅维修资金。住宅维修资金属于业主所有, 用于物业保修期满后物业共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造, 不得挪作他用。

住宅维修资金管理的具体办法由市人民政府制定。

第六十条 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，可以由物业服务人报经业主委员会或物业管理委员会同意，或者按照管理规约的约定，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由业主承担。

第六十一条 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，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当提供给本物业管理区域内的业主使用。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。

物业区域内划设车位、停放车辆，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车道，不得妨碍其他车辆和行人的正常通行。

第六十二条 物业服务人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部位和设施设备加强日常巡查和定期养护，采取必要的安全保障措施，消除安全隐患。

第六十三条 业主长期空置房屋等物业设施的，应当告知物业服务人，并与物业服务人就紧急情况处置等事项签订协议，物业服务费的收费标准可以由双方具体约定，但业主不得以房屋空置未接受或者无需接受物业服务为由拒绝支付物业服务费。

第六十四条 新开发建设项目，建设单位可以接受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，物业服务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、物业使用人和物业服务人应当予以配合，不得以任何方式阻挠、妨碍其正常作业。

第六十五条 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服务人，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人，协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第六章 法律责任

第六十六条 业主违反本条例第五十一条第一款规定，欠交物业服务费的，物业服务人可以催告业主在合理期限内交纳，业主委员会或物业管理委员会应当予以协助；逾期仍不交纳的，物业服务人可以依法提起诉讼或申请仲裁。

物业服务人违反第五十一条第二款规定，采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费的，处三千元以上五千元以下罚款；采取限制业主交纳水费的方式催交物业费的，处一千元以上三千元以下罚款。

第六十七条 物业服务人违反本条例第五十四条第一款规定的，由县级住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改的，对物业服务人予以通报，对拒不移交有关资料或者财物的，处一万元以上十万元以下的罚款；拒不退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起处每日五千元的罚款。物业服务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。

第六十八条 业主、物业使用人、物业服务人违反本条例第五十六条规定的，有关当事人有权劝阻、制止；劝阻、制止无效的，可以向有关主管部门报告或者投诉；自身合法权益受到侵害的，可以依法向人民法院提起诉讼。

第六十九条 违反本条例第五十七条规定，物业服务人挪用、侵占公共收益的，由县级住房和城乡建设主管部门责令退还，并处挪用、侵占金额二倍以下的罚款。

第七十条 违反本条例第六十一条第一款规定，将车位、车库提供给业主以外的其他人的，由县级住房和城乡建设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；拒不改正的，按每个违法出租车位处五千元以上一万元以下的罚款。

第七十一条 其他违反本条例规定的行为，本条例未作出处罚的，依照相关法律、法规的处罚规定执行。

第七十二条 负有物业监督管理职责的有关部门及其工作人员违反本条例规定，在物业监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，对责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第七十三条 业主自行管理或者委托物业服务人以外的其他管理人管理物业的，参照本条例的有关规定执行。

第七十四条 察北管理区、塞北管理区和张家口经济开发区按照本条例执行。

第七十五条 本条例自2021年9月1日起施行。