

海南省人民代表大会常务委员会 公 告

第 83 号

《海南经济特区物业管理条例》已由海南省第六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议于 2021 年 6 月 1 日修订通过，现予公布，自 2021 年 11 月 1 日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会

2021 年 6 月 1 日

海南经济特区物业管理条例

(2010 年 7 月 31 日海南省第四届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2021 年 6 月 1 日海南省第六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议修订)

目 录

第一章 总 则

第一章 总 则
第二章 物业管理区域
第三章 业主和业主组织
第一节 业主和业主大会
第二节 业主委员会
第四章 物业管理服务
第五章 物业的使用与维护
第六章 法律责任
第七章 附 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人、物业服务人等的合法权益，营造文明和谐的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》等法律、法规，结合本经济特区实际，制定本条例。

第二条 本经济特区内住宅区物业与非住宅区物业管理及相关监督管理活动适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理、委托物业服务人的方式，对物业管理区

域内的建筑物及其附属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和其他管理人。

第三条 物业管理应当遵循党委领导、政府主导、业主自治、专业服务、社区治理、多方参与相结合的原则。

推动在业主委员会、物业服务人中建立党组织，发挥党建引领作用。建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，加强社区治理。推动符合条件的社区党组织和居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

第四条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入社区治理体系，建立和完善专业化、标准化、市场化、信息化的物业管理机制，建立物业管理联席会议制度，协调处理物业管理的重大问题。县级人民政府应当在街道办事处、乡镇人民政府配备专（兼）职物业管理工作人员。

县级以上人民政府物业管理主管部门对本行政区域内的物业管理活动进行管理、监督和指导。

县级以上人民政府发展和改革、自然资源和规划、生态环境、财政、公安、应急管理、市场监督管理、综合执法等相关部门按照各自职责，共同做好物业管理有关工作。

街道办事处应当建立健全居住社区综合治理工作制度，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道办事处建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，推动业主设立业主大会、选举业主委员会，并依法

监督业主委员会和物业服务人履行职责。

乡镇人民政府应当根据本条例规定和市、县、自治县人民政府决定，负责辖区内物业管理活动的指导、协助和有关监督工作。

居（村）民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理相关工作。

第五条 物业管理行业组织应当依法加强行业自律管理，制定行业规范，规范从业行为，推进行业标准化建设，调解行业纠纷，促进物业服务人依法经营和诚信服务。

物业管理行业组织应当接受物业管理主管部门的指导和监督。

第六条 鼓励业主、业主委员会、物业服务人组织开展文化娱乐、邻里互助等多种形式的社区活动，推进和谐社区建设。

完善物业管理纠纷处理机制，鼓励通过协商、调解、仲裁等方式解决物业纠纷。人民调解组织和行业性、专业性调解组织应当依法及时受理和调解物业纠纷，化解物业矛盾。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域的划分应当考虑物业的规划用地范围、土地使用权属范围、自然界限、共用设施设备、建筑物规模、社区布局等因素确定。

已交付使用物业，按照已形成的物业管理区域划定，不再重新调整，但业主共同决定分割或者合并物业管理区域的除外。

第八条 新建物业的建设单位应当在申领房屋预售许可或者现房销售备案前，将划定的物业管理区域向所在地县级人民政府物业管理主管部门申请备案，备案机关经审查认为建设单位划定物业管理区域不符合本条例第七条规定的，应当书面通知建设单位重新划定。已备

案的物业管理区域应当在房屋买卖合同中明示。

已交付使用物业，由物业服务人向所在地县级人民政府物业管理主管部门申请备案；没有物业服务人的，由街道办事处、乡镇人民政府申请备案。

第九条 物业服务用房包括物业服务人办公用房和业主委员会办公用房，应当由建设单位按照下列标准提供：

（一）物业管理区域物业总建筑面积未超过二十五万平方米的，按照不少于物业总建筑面积的千分之二提供，并不得少于一百平方米；

（二）物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，二十五万平方米以内部分，按照该部分面积的千分之二提供；超出部分按照该部分面积的千分之一增加。

业主委员会办公用房建筑面积应当不低于二十平方米。

物业服务用房产权属全体业主共有，任何单位和个人不得改变其用途。

物业服务用房应当为地面以上能够独立使用的房屋，具备水、电、通风、采光等使用功能，没有配置电梯的物业，所在楼层不得高于四层。

第十条 物业管理区域内的下列部分依法属于业主共有：

（一）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、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

（二）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）；

（三）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设

施设备；

（四）房屋买卖合同约定属于业主共有的物业；

（五）法律、法规规定的其他共有部分。

建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当提出共有物业产权登记申请，不动产登记机构应当进行实地查看，并在不动产登记簿上予以记载。

第十一条 业主大会成立前，利用业主共有部分进行经营的，应当在临时管理规约中予以明示或者由业主共同决定；业主大会成立后，利用业主共有部分进行经营的，应当经业主大会同意。

利用业主共有部分进行经营所得收入扣除合理成本后的收益，归全体业主共有，并应当单独列账或者设立单独账户，或者由业主委员会与物业服务人设立共管账户。

业主大会、业主委员会应当加强对业主共有部分经营收益的监督管理，并可以对其使用情况进行审计。

第三章 业主和业主组织

第一节 业主和业主大会

第十二条 房屋的所有权人为业主。

基于与建设单位之间的房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有房屋但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

业主在物业管理中的权利、义务，依照法律、法规规定以及管理规约、物业服务合同约定确定。

第十三条 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和管理规约；

（二）选举业主委员会或者更换、罢免业主

委员会成员；

(三) 制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

(四) 选聘和解聘物业服务人；

(五) 使用住宅专项维修资金；

(六) 筹集住宅专项维修资金；

(七) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(八) 改变共有部分的用途和利用共有部分进行经营；

(九) 利用共有部分进行经营所得收益的分配与使用；

(十) 有关共有和共同管理权利的其他事项。

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。

第十四条 业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

一个物业管理区域设立一个业主大会。

第十五条 物业管理区域符合下列情形之一的,可以召开首次业主大会会议,选举业主委员会:

(一) 房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积二分之一以上;

(二) 首套房屋出售并交付使用满两年。

符合前款规定成立业主大会条件的,建设单位应当向街道办事处、乡镇人民政府书面申请成立首次业主大会会议筹备组。业主也可以

向街道办事处、乡镇人民政府提出书面申请。

街道办事处、乡镇人民政府应当自收到申请后三十日内组建首次业主大会会议筹备组,也可以根据物业管理区域实际情况主动组建筹备组。筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。县级以上人民政府物业管理主管部门应当加强对成立首次业主大会会议筹备工作的指导。

第十六条 街道办事处、乡镇人民政府应当自收到成立首次业主大会书面申请后五日内通知建设单位或者物业服务人报送物业出售和物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的住宅专项维修资金清册等材料。

建设单位或者物业服务人应当自收到街道办事处、乡镇人民政府通知后十日内报送材料,协助成立筹备组,并在物业管理区域内为筹备组和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持。

经筹备组申请,房屋交易管理机构或者不动产登记机构应当及时提供房屋面积、门牌号码、业主姓名和联系方式等信息。

第十七条 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、乡镇人民政府代表和居(村)民委员会代表组成。筹备组中的业主代表可以由业主自荐、推荐或者居(村)民委员会推荐产生,由街道办事处、乡镇人民政府确定。

筹备组成员人数应当为单数,具体人数由街道办事处、乡镇人民政府根据物业管理区域具体情况确定。其中业主代表应当不少于会议筹备组人数的二分之一。建设单位拒绝派员参加筹备组,不影响筹备组的成立。

筹备组应当自成立之日起七日内,在物业管理区域内的显著位置进行公示。

第十八条 筹备组应当完成下列筹备工作，并于首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内的显著位置向业主公告：

- （一）确认并公示业主名单、人数和投票权数；
- （二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、内容和会议表决规则；
- （三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （四）确定首届业主委员会委员候选人产生办法和名单；
- （五）制定首届业主委员会选举办法；
- （六）其他筹备工作。

第十九条 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；逾期不能召开的，可以向街道办事处、乡镇人民政府申请延长筹备期限一次，但延长时间不得超过九十日。

筹备组应当自业主委员会选举产生之日起十日内，向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。筹备组在规定期限内不能组织召开首次业主大会会议的，自行解散。

第二十条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

书面征求意见是指通过文书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的征求业主意见形式。在确认业主身份的前提下，以手机短信、微信、电子邮件等形式征求业主意见的，视为书面征求意见。

业主书面意见征集、统计办法和存档期限由业主大会决定，存档期限不得少于五年。

县级以上人民政府物业管理主管部门应当逐步建立业主决策信息服务平台，供业主、业主委员会和业主大会免费使用。

第二十一条 首次业主大会会议应当对下列事项进行表决：

- （一）业主委员会的选举；
- （二）管理规约草案；
- （三）业主大会议事规则草案；
- （四）需要由业主共同决定的其他事项。

第二十二条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。有下列情形之一的，业主委员会应当召开业主大会临时会议：

- （一）经百分之二十以上的业主提议的；
- （二）发生重大或者紧急事件需要及时处理的；
- （三）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前通知全体业主，并将会议议题、具体内容、时间、地点和形式等予以公示。召开业主大会会议，应当提前三个工作日书面告知物业所在地街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会。居（村）民委员会应当派员列席会议。

业主大会会议召集人应当在业主大会会议作出决定三日内将决定公示。

第二十三条 业主大会会议采用投票方式进行。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票，一名受托人不得接受超过三名业主的委托。

委托投票的，应当提供委托人和受托人的身份证明资料、授权委托书。授权委托书中应当载明委托事项、委托人意见、投票权数和委托人联系方式。

第二节 业主委员会

第二十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

(一) 召集业主大会会议，向业主大会报告物业管理的实施情况和业主委员会履职情况；

(二) 草拟管理规约、业主大会议事规则修订草案和业主共有部分经营收益管理与使用办法；

(三) 制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录等相关文件，并建立相关档案；

(四) 代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务人签订物业服务合同；

(五) 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，督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改；

(六) 组织住宅专项维修资金的筹集，监督住宅专项维修资金的使用；

(七) 监督业主和物业使用人遵守法律、法规、管理规约和业主大会决议，对其违法违规行为进行劝阻；

(八) 法律、法规和业主大会赋予的其他职责。

前款所称物业使用人，是指物业的承租人以及业主之外的其他合法实际使用物业的人。

业主委员会应当每年向业主公布业主共有部分经营与收益、住宅专项维修资金使用、经费开支等信息，公示业主委员会委员交纳物业服务费用情况、车位（车库）使用情况，保障业主的知情权和监督权。

第二十五条 业主委员会由五人以上单数组成，具体人数根据本物业管理区域的实际情况确定。

业主委员会委员由业主大会从业主中选举产生，每届任期三至五年，可以连选连任，委员任期与业主委员会任期相同，具体任期由业主大会议事规则规定。业主委员会主任、副主

任由业主委员会从委员中推选产生。

第二十六条 业主委员会委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

(一) 具有完全民事行为能力；

(二) 热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；

(三) 遵守管理规约和业主大会议事规则；

(四) 本人、配偶及其近亲属与物业服务人无直接的利益关系；

(五) 书面承诺及时、全面履行工作职责；

(六) 法律、法规规定的其他条件。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向所在地街道办事处、乡镇人民政府备案：

(一) 业主委员会委员名单及相关资料；

(二) 业主大会会议表决结果及决议；

(三) 管理规约、业主大会议事规则；

(四) 业主大会决议的其他事项。

符合备案条件的，街道办事处、乡镇人民政府应当自收到备案资料之日起五日内出具备案证明。取得备案证明后，业主委员会依法申请刻制业主大会、业主委员会印章。业主委员会应当对所提供材料的真实性、合法性负责。

第一款所列备案事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内办理备案变更手续。

街道办事处、乡镇人民政府应当将备案情况及时告知所在地县级人民政府物业管理主管部门。

第二十八条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主大会决定对业主委员会主任任期和离

任实行经济责任审计的，审计费用从业主共有部分经营收益中列支。

第二十九条 业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）拒不执行业主大会决定；
- （二）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；
- （三）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物业服务合同；
- （四）侵占、挪用业主共有部分收益，擅自将业主共有部分收益借贷给他人或者以业主大会财产为他人提供担保；
- （五）收受、索取物业服务人或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的财物、减免收费等利益；
- （六）向本物业管理区域提供服务的物业服务人销售商品、承揽其相关业务，获取其他不正当利益；
- （七）泄露业主信息；
- （八）违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

第三十条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务终止：

- （一）因物业所有权转让、赠与、灭失等原因不再是业主的；
- （二）因疾病或者其他原因丧失履职能力的；
- （三）被判处刑罚的；
- （四）法律、法规、业主大会议事规则及管理规约规定的其他情形。

业主委员会委员职务终止的，业主委员会应当在物业管理区域内的显著位置公告，并可

以接受业主查询。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其职务并予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

- （一）拒不履行业主义务且拒不改正的；
- （二）不履行委员职责和义务的；
- （三）其他不宜担任业主委员会委员的情形。

第三十二条 业主委员会任期届满前六个月，应当在书面报告所在地县级人民政府物业管理主管部门后，组织召开业主大会会议，进行换届选举。业主委员会在规定时间内不报告，也不组织换届选举的，所在地县级人民政府物业管理主管部门应当责令其限期组织换届选举，并通告全体业主。

业主委员会逾期未组织换届选举的，所在地县级人民政府物业管理主管部门应当成立由街道办事处、乡镇人民政府代表、业主代表、居（村）民委员会代表组成的业主委员会换届小组。由换届小组召集业主大会会议，重新选举业主委员会。

第三十三条 业主委员会应当在任期届满后三日内，移交有关业主大会、业主委员会的财物、文件资料、印章等。已经完成换届选举的，应当移交给新一届业主委员会；未完成换届选举的，移交给换届小组或者所在地县级人民政府物业管理主管部门代管。

第三十四条 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，所在地县级人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正；逾期不改正的，撤

销其决定，并通告全体业主。

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所在地县级人民政府物业管理主管部门依法处理或者向人民法院提起诉讼。

第三十五条 市、县、自治县人民政府可以根据实际需要，决定由街道办事处、乡镇人民政府履行本章第三十二条、第三十三条和第三十四条规定的职责。

第四章 物业管理服务

第三十六条 建设单位承担前期物业服务责任。建设单位销售房屋前，应当选聘前期物业服务人，签订前期物业服务合同。

建设单位选聘前期物业服务人的，应当通过省人民政府公共资源交易平台采用招投标方式选聘。其中，物业管理区域总建筑面积在三万平方米以上的，应当采用公开招标方式；总建筑面积在三万平方米以下的，可以采用邀请招标方式。投标人少于三个的，经物业所在地市、县、自治县人民政府物业管理主管部门批准，可以采用协议方式选聘前期物业服务人。

省人民政府物业管理主管部门应当结合实际，制定物业管理评标专家标准，确定评标专家名单，并纳入省人民政府公共资源交易平台专家库管理。

第三十七条 前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务人约定，最长期限不超过三年。期限届满，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效之前，前期物业服务人继续提供服务，服务期限为不定期；期限未满或者未约定前期物业服务期限，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第三十八条 新建物业交付使用前，建设单位和前期物业服务人应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共有部分进行承接查验；未经承接查验的，不得交付使用。

承接查验时，建设单位应当邀请业主代表和所在地县级人民政府物业管理主管部门参加，必要时可以聘请相关专业服务机构协助进行。

街道办事处、乡镇人民政府应当指导开展物业承接查验并公开结果，监督物业项目有序交接。

第三十九条 一个物业管理区域应当由一个物业服务人提供物业服务。

同一物业管理区域内分期开发的物业，前期建成部分已确定物业服务人的，后期建成部分应当由同一物业服务人提供物业服务。

第四十条 业主大会成立后，由业主大会决定续聘或者选聘物业服务人。决定续聘的，由业主大会、业主委员会与原物业服务人签订物业服务合同；决定选聘的，拟定选聘方案，经业主大会表决通过后实施。选聘方案应当包括选聘的方式和物业服务内容、服务质量标准、服务收费、合同期限等内容。

除业主大会决定采用协议方式的以外，应当采用招投标方式选聘物业服务人。

第四十一条 物业服务人在物业服务活动中应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：

（一）做好物业维修、养护、更新及其费用收支记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册；

（二）建立健全物业管理区域安全防范制度和制订安全防范应急预案，保障安防监控设施正常运转，落实安防人员、安防设施及安全保

障措施，防范从建筑物中抛掷物品等情况发生，保护业主的人身、财产安全；

（三）维护物业管理区域环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理；

（四）制定和完善物业服务工作应急预案，及时处理物业服务中的突发事件及其他日常纠纷；

（五）不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；

（六）听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；

（七）执行人民政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合人民政府和居民委员会做好物业管理区域公共卫生、疫情防控等工作；

（八）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第四十二条 物业服务人应当在物业管理区域内的显著位置公示、及时更新下列信息，并通过短信、微信等形式告知全体业主：

（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、物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

（四）共用设施设备和相关场地用水、用电的费用分摊和共有部分收益收支情况；

（五）车位（车库）的出售和出租情况；

（六）住宅专项维修资金使用情况；

（七）房屋装饰装修及使用过程中的结构变动等安全注意事项；

（八）法律、法规规定的其他应当公示的信

息。

业主有权查询公示内容，业主对公示内容有异议的，物业服务人应当予以答复。

物业服务人应当听取业主意见和建议，接受业主监督，每年向业主大会、业主委员会报告工作情况。

第四十三条 物业服务收费应当按照国家和本省有关规定分别实行政府指导价和市场调节价。

保障性住房物业服务收费实行政府指导价，由物业所在地市、县、自治县人民政府结合当地社会和经济实际，充分考虑保障对象的经济承受能力，合理制定具体收费标准。

其他物业的物业服务收费实行市场调节价的，应当遵循合理、公开以及质价相符的原则，由建设单位或者业主大会与物业服务人参考物业服务标准、服务规范及其信用评价情况，根据服务内容和水平、人力成本、物价成本等因素在物业服务合同中约定。

市、县、自治县人民政府物业管理主管部门应当发布物业服务清单，明确物业服务内容和标准。

第四十四条 物业服务人不得在物业服务履行期限内擅自调整物业服务收费标准。因物价变动、职工最低工资标准调整等原因确需调整的，物业服务人应当在物业管理区域内按幢公示拟调价方案、拟调价理由、成本变动情况等相关资料。物业服务人应当充分听取业主意见，与业主委员会协商，并经业主大会同意；没有成立业主大会的，由业主共同决定。

物业服务人不得强制或者变相强制收费，不得擅自提高收费标准，增加收费项目，重复收取费用，扩大收费范围。

物业服务人调整保障性住房物业服务收费

的，应当及时向所在地人民政府价格主管部门备案。

第四十五条 业主应当按照约定按时足额交纳物业服务费用。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用。

业主违反物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费用及相关费用的，业主大会或者业主委员会应当督促其限期交纳；物业服务人应当书面催交，逾期仍不交纳的，物业服务人可以向人民法院起诉，或者按照约定申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水以及限制业主进出小区、入户、使用电梯等其他方式催交物业服务费用。

业主违反约定逾期不支付物业服务费用超过三个月，且经两次以上催告仍不支付的，物业服务人可以根据管理规约的规定在物业管理区域显著位置公示。

第四十六条 业主共有部分应当安装独立的水、电等计量器具。共有部分使用的水电费用，可以纳入物业服务费用统一收取，也可以由业主根据实际消费分摊，具体由业主和物业服务人协商确定。

第四十七条 有下列情形之一的，物业服务费用由建设单位全额交纳：

- （一）已竣工但尚未出售的；
- （二）已竣工但尚未交付给物业买受人的物业；
- （三）已经依法交付业主，但建设单位经物业服务人同意，在出售物业时向业主承诺赠送的物业服务费用。

第四十八条 物业服务人应当在物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后十日

内，办理以下移交手续，并退出物业管理区域：

- （一）移交业主共有的物业服务用房、物业管理设施设备用房、经营用房、场地和其他财物；
- （二）物业承接查验档案；
- （三）移交提供物业服务期间用业主共有资金购置的属于业主共有的财产；
- （四）移交预收的物业服务费用或者结余的物业服务资金、住宅专项维修资金及相关费用；
- （五）移交提供物业服务期间形成的有关业主共有部分大修、更新、改造及维修、运行、保养的有关资料；
- （六）其他应当移交的资金、资料和物品。

前款规定的财物和资料，成立业主委员会的，应当向业主委员会移交；没有成立业主委员会或者业主委员会任期届满未完成换届选举的，交市、县、自治县人民政府物业管理主管部门接收和代管。

第四十九条 物业服务合同的权利义务终止后，物业服务人不得以业主欠交物业服务费用、对业主共同决定有异议等理由拒绝办理移交手续、退出物业管理区域。物业服务人拒绝移交、退出的，业主有权拒付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费用；业主委员会或者业主可以请求市、县、自治县人民政府物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府责令原物业服务人退出物业管理区域，并可以向辖区内公安机关请求协助，或者依法向人民法院提起诉讼。物业服务人应当负责维持退出前物业管理区域的正常秩序。

物业服务人违反前款规定，给业主造成损失的，应当赔偿损失。

市、县、自治县人民政府物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府应当加强对物

业服务人交接工作的监管。

第五十条 物业管理区域可以在居（村）民委员会的指导和监督下由业主自行管理。市、县、自治县人民政府可以根据实际情况制定业主自行管理办法。

业主大会决定自行管理的，应当按照监督和管理分离的原则，制定自行管理方案，对以下事项作出明确规定：

- （一）自行管理的执行机构；
- （二）自行管理的内容、标准等；
- （三）聘请专业服务机构的方案；
- （四）物业服务费用、住宅专项维修资金的管理和使用；
- （五）其他有关自行管理的内容。

电梯、消防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理，应当委托专业机构进行维修和养护。

第五十一条 无物业管理的老旧住宅小区由全体业主共同承担管理责任。街道办事处、乡镇人民政府应当指导和协助业主成立业主大会，由业主自行管理。无法实行自行管理的，由街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会组织基本保洁、电梯运行和维护等服务，费用由全体业主共同承担。

第五十二条 业主、业主委员会和物业服务人之间因物业管理服务发生纠纷的，可以向街道办事处、乡镇人民政府申请调解，也可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第五章 物业的使用与维护

第五十三条 业主转让或者出租房屋时，应当将物业管理方面的约定告知受让人或者承租人，并自合同签订之日起十五日内将转让或者出租的情况告知物业服务人和业主委员会。

第五十四条 业主装饰装修房屋，应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的法律、法规和管理规约的规定，并告知物业服务人和业主委员会。物业服务人应当书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项，并对房屋装饰装修施工进行现场监督。

业主违反法律、法规或者管理规约规定的，物业服务人应当及时督促其改正；仍不改正的，物业服务人有权禁止装饰装修施工人员和施工材料进入物业管理区域，并报告有关主管部门，有关主管部门应当及时处理。

业主进行装饰装修影响到相邻业主正常生活的，相邻业主有权劝止，也可以请求物业服务人或者业主委员会协调处理。物业服务人或者业主委员会应当在接到请求后及时协调处理。

第五十五条 物业管理区域内的车位（车库），应当首先满足业主、物业使用人的需要。

车位（车库）数量等于或者少于物业管理区域的房屋套数时，每套房屋只能配套购买或者受赠一个车位（车库）。空余车位（车库）可以临时出租给业主、物业使用人以外的单位或者个人，但业主、物业使用人有需要的，应当随时收回。

建设单位不得只出售而不出租车位（车库）。建设单位应当公开物业管理区域内尚未出售、附赠或者出租的车位（车库），业主要求承租的，建设单位不得拒绝。

建设单位或者业主不得将车位（车库）出售或者转让给本物业管理区域业主以外的其他人。本物业管理区域业主以外的其他人购买车位（车库）的，不动产登记部门不得办理登记、过户手续。

第五十六条 物业服务人应当采取措施，对进入住宅物业管理区域的车辆进行严格管理。

进入物业管理区域的车辆，应当在停车场所有序停放，不得占用疏散通道、消防车通道，不得影响其他车辆和行人的正常通行。

工程车辆、大中型客货车辆不得进入住宅物业管理区域内停放。但工程车辆因本物业管理区域建设、设施设备维修确需停放以及业主因搬家等确需临时停放车辆的除外。

物业管理区域内发生交通事故报警的，公安机关交通管理部门应当受理。

对依照本条规定不得进入住宅物业管理区域内停放的车辆或者停放车辆影响其他车辆和行人正常通行的，物业服务人应当予以阻止，或者责令离开。

第五十七条 业主、物业使用人、物业服务人、其他单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益需要，确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务人的同意。其中物业服务人确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

临时占用、挖掘道路、场地的，应当在约定期限内恢复原状。

第五十八条 新建物业应当按照国家和本省地方标准配建停车位充电设施，与主体工程同步设计、施工、验收。

已建成物业应当按照标准和技术规范要求逐步改造建设停车位充电设施。物业服务人、业主委员会应当支持充电设施建设，配合施工单位等开展现场勘查、用电安装、施工建设等工作。

第五十九条 已交付使用的物业管理区域内业主专有部分以外的水、电、气等专业经营

设施设备发生故障、不能正常使用的，专业经营单位应当及时采取措施，排除故障。

专业经营单位对专业经营设施设备进行更新、改造、维护和管理，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。

第六十条 物业管理区域内，供水、供电、供气等专业经营单位应当向最终用户收取使用费用。专业经营单位委托物业服务人代收代交的，应当签订协议，不得强制物业服务人无偿代收代交相关费用，不得因物业服务人拒绝代收代交相关费用而停止向最终用户提供服务。

物业服务人接受委托代收代交前款费用的，不得向业主收取额外费用；不得以业主未交付物业服务费用等理由拒绝代收代交并擅自停止向业主供水供电供气。

第六十一条 物业维修、更新和改造的费用，按照下列规定承担：

（一）自用部分的所需费用，由拥有该部分的业主自行承担；

（二）业主共有部分的维修、更新和改造费用，有约定的，按照约定承担；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例分摊。依照有关规定设立住宅专项维修资金的，从中列支。但物业的共有部分属于人为损坏的，费用应当由责任人承担；

（三）物业保修期内发生的维修费用，由建设单位承担，不得从住宅专项维修资金中列支；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的维修和养护费用，不得从住宅专项维修资金中列支。

第六十二条 鼓励建设单位购买工程质量潜在缺陷保险。在保险期间内，因工程质量潜在缺陷造成物业损坏的，由业主向保险公司提出书面索赔申请，保险公司应当按照法律规定

和合同约定履行赔偿和维修义务。

第六十三条 住宅专项维修资金实行专户存储，以物业管理区域为单位设账，并按照幢、房屋户门号分级设分户账。未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按照房屋户门号设分户账。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前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

在办理不动产首次登记时尚未出售的物业，由建设单位一次性交存首期住宅专项维修资金，并在出售时向业主收取。不动产登记机构在办理不动产首次登记时，应当核验住宅专项维修资金交存情况。

住宅专项维修资金业主账面余额不足首期交付额的百分之三十的，业主应当按照有关规定续交，续交资金不低于首期归集的住宅专项维修资金金额。业主拒不续交住宅专项维修资金的，业主委员会可以督促其限期交纳。

第六十四条 维修、更新、改造业主共用部分，需要使用住宅专项维修资金的，业主委员会、物业服务人或者相关业主可以提出使用建议，经业主依法共同决定后，由市、县、自治县人民政府物业管理主管部门审核同意列支。

发生下列危及房屋安全等紧急情况的，可以申请紧急动用住宅专项维修资金：

（一）消防设施设备严重损坏、电梯故障严重影响业主生活或者危及人身安全的；

（二）屋面、外墙损坏造成严重渗漏的；

（三）供水水泵损坏或者水管爆裂等导致供水中断，严重影响业主生活的；

（四）楼体外立面或者楼梯间、公共走廊的瓷砖等装饰层发生脱落或者存在脱落危险，危及人身财产安全的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等

造成功能障碍，严重影响业主生活或者危及财产安全的；

（六）供配电系统中涉及的设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

申请紧急动用住宅专项维修资金的，业主大会成立前，由物业服务人或者相关业主持有关材料向市、县、自治县人民政府物业管理主管部门申请，物业管理主管部门审核同意后列支；业主大会成立后，由业主大会或者业主委员会向市、县、自治县人民政府物业管理主管部门申请，物业管理主管部门审核同意后列支。

第六章 法律责任

第六十五条 建设单位违反本条例第九条规定，不按照规定提供物业服务用房的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期三个月内提供；逾期未提供的，责令建设单位按照本物业管理区域物业平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款，用于购置、租赁物业管理用房，并处三十万元以上五十万元以下罚款。

第六十六条 物业服务人、业主委员会委员违反本条例规定，挪用或者侵占业主共有部分收益的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令返还被挪用或者侵占的共有部分收益，给予警告，没收违法所得，并处挪用或者侵占金额二倍以下的罚款；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。

第六十七条 业主委员会有下列情形之一的，由县级以上人民政府物业管理主管部门予

以处罚：

（一）违反本条例第二十七条规定，未按时将有关材料报送备案，或者相关事项发生变化未重新报送备案的，责令限期改正，并给予警告；逾期不改正的，对相关责任委员处一千元以上三千元以下罚款；

（二）违反本条例第三十三条规定，拒不移交有关业主大会、业主委员会的财物、文件资料、印章等的，责令限期改正，并给予警告；逾期不改正的，对相关责任委员分别处五千元以上一万元以下罚款。

业主委员会超越职权作出决定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关决定的，同意作出该决定的业主委员会委员应当承担相应的法律责任。

第六十八条 建设单位、物业服务人违反本条例第三十八条规定，拒不履行承接查验义务的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正，并处三万元以上十万元以下罚款。

第六十九条 物业服务人违反本条例第四十二条第一款第二项规定，未向业主、物业服务人公示物业服务费用的收费项目、收费标准的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上二万元以下罚款。

物业服务人违反本条例第四十四条第二款、第六十条第二款规定及物业服务合同约定，强制或者变相强制收费，擅自提高收费标准，增加收费项目，重复收取费用，扩大收费范围，接受委托代收代交时收取额外费用的，由县级以上人民政府市场监督管理部门依法处罚。

第七十条 物业服务人违反本条例第四十八条、第四十九条规定，拒绝退出物业管理区

域、拒绝办理移交手续的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令其限期退出、移交；逾期仍不退出、移交的，按照逾期天数处每日五千元罚款；构成治安管理处罚的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚。

第七十一条 物业服务人违反本条例第五十四条规定，未书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项，且未派人到装饰装修现场监督检查的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令改正，可处一千元以上三千元以下罚款。

物业服务人发现业主违反房屋装饰装修或者管理规约规定，不及时向有关主管部门报告的，由县级以上人民政府物业管理主管部门给予警告，可处一千元以上两千元以下罚款。

第七十二条 建设单位、物业服务人、业主以及其他有关人员有下列情形之一的，由县级以上人民政府物业管理主管部门予以处罚：

（一）建设单位违反本条例第五十五条第二款规定，不按规定收回业主、物业服务人以外单位、个人临时租用的车位（车库）的，责令限期改正；逾期拒不改正的，没收违法所得，并处一万元以上三万元以下罚款；

（二）建设单位违反本条例第五十五条第三款规定，拒绝业主承租的，责令限期改正；逾期拒不改正的，处五万元以上十万元以下罚款；

（三）建设单位、业主违反本条例第五十五条第四款规定，将车位（车库）出售、转让给本物业管理区域业主以外的其他人的，责令限期改正；逾期拒不改正的，没收违法所得，并处违法所得一倍的罚款；

（四）违反本条例第五十六条第一款的规定，在住宅物业管理区域停放车辆占用疏散通

道以及其他影响行人及车辆正常通行的，给予警告，或者处五十元以上五百元以下罚款；占用消防车通道的，依照有关法律、法规的规定处罚；

（五）违反本条例第五十六条第二款规定，在住宅物业管理区域停放工程车辆、大中型客货车辆的，给予警告，或者处五百元以上五千元以下罚款；

（六）物业服务人违反本条例第五十六条第四款规定，不履行车辆管理职责的，可给予警告，或者处一千元以上三万元以下罚款。

第七十三条 供水、供电、供气等专业经营单位违反本条例第六十条第一款规定，因物业服务人拒绝代收代交相关费用而停止向最终用户提供服务的，由县级以上人民政府物业管理主管部门处十万元以上五十万元以下罚款。

物业服务人违反本条例第六十条第二款规定，拒绝代收代交相关费用并擅自向业主停止供水供电供气的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期拒不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

第七十四条 违反本条例规定，挪用或者侵占住宅专项维修资金的，由县级以上人民政府物业管理主管部门责令返还被挪用或者侵占的住宅专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用金额二倍以下的罚款；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。

第七十五条 对物业管理区域内违反法律、法规和管理规约规定的损害他人合法权益的行为，业主委员会、物业服务人有权予以制止，并及时向有关主管部门报告。有关主管部门在接到报告后，应当对违法行为依法处理。业主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。

第七十六条 物业管理主管部门或者其他有关部门及其工作人员违反本条例规定，未履行相关职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂等违法违纪行为的，由其上级机关或者监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十七条 违反本条例的行为，本条例未设定处罚但其他法律、法规已设定处罚规定的，依照有关法律、法规的规定处罚。

违反本条例的行为，经依法决定由市、县、自治县综合执法部门或者街道办事处、乡镇人民政府实施处罚的，从其规定。

第七章 附 则

第七十八条 省人民政府物业管理主管部门应当结合本经济特区实际和特色，制定物业管理相关规定以及临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、前期物业服务合同、物业服务合同、装饰装修承诺书等示范文本。

第七十九条 本条例中有关专业用语：

（一）专有部分，是指物业管理区域内的房屋（含整幢建筑物）、车位（车库）、摊位，以及规划专属于特定房屋且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等特定空间。其具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定业主所有权的客体；

（二）自用部位，是指业主所购房屋内部，由业主自用的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、庭园及室内墙面、天花板、地面等部位；

（三）自用设施设备，是指业主所购房屋内部，由业主自用的门窗、卫生洁具以及通向总管的供水、排水、燃气管道、电线等设施设备；

（四）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及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、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。

第八十条 在本省内经济特区以外区域的物业管理工作，参照本条例执行。

第八十一条 本条例自 2021 年 11 月 1 日起施行。

关于《海南经济特区物业管理条例（修订草案）》的说明

——2020 年 9 月 28 日在海南省第六届人民代表大会

常务委员会第二十三次会议上

海南省住房和城乡建设厅厅长 霍巨燃

海南省人民代表大会常务委员会：

受省政府委托，现就《海南经济特区物业管理条例（修订草案）》（以下简称《条例（修订草案）》）的有关情况说明如下：

一、修订必要性

物业管理与广大人民群众生产生活息息相关，是重大的民生问题，也是社区治理重要部分，对构建和谐社会以及建设海南自贸港有着重要意义。《海南经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）自 2011 年 1 月 1 日实施，在业主自治、行业管理、法制建设等诸多方面进行了有益探索与实践，并取得了积极成效。但是，随着经济社会的飞速发展，思想观念的更新，物业管理行业也出现了很多新问题和矛盾，有必要修订《条例》，调整现行物业管理模式，适应经济社会的发展。

（一）海南自由贸易港建设的需要

《海南自由贸易港建设总体方案》明确规定

海南自由贸易港要打造共建共治共享的社会治理格局，赋予社区更大的基层治理权限，加快社区服务与治理创新。为加快建立健全社区治理体系，实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动，推进海南自由贸易港建设，有必要对《条例》进行修订。

（二）顺应新时代物业管理发展的需要

随着社会的不断发展进步，物业管理也进入了新时代，一是《民法典》以及最高人民法院关于物业管理有关司法解释的实施，物业管理法律环境发生了变化，有必要修订《条例》；二是物业管理的内涵发生变化，包括业主自行管理、委托物业服务企业以及其他管理人管理等多种方式；三是近几年国家推进服务型政府建设，加大“放管服”力度，取消了物业服务企业资质审批，政府职能发生了变化。因此，为了顺应新时代物业管理发展要求，有必要对《条例》进行修订完善。