

宿迁市住宅物业管理条例

(2017年10月27日宿迁市第五届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2017年12月2日江苏省第十二届人民代表大会常务委
员会第三十三次会议批准 根据2021年4月28日宿迁市第五届人民
代表大会常务委员会第二十九次会议通过,2021年5月27日江苏省第
十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准的《宿迁市人
民代表大会常务委员会关于修改〈宿迁市住宅物业管理条例〉的决
定》修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 业主自我管理组织
 - 第一节 业主大会
 - 第二节 业主委员会
 - 第三节 物业管理委员会
- 第三章 新建物业的前期管理
 - 第一节 前期物业服务
 - 第二节 前期物业的承接查验
 - 第三节 物业服务用房
- 第四章 物业服务
 - 第一节 物业服务企业
 - 第二节 物业服务合同
 - 第三节 物业服务收费与收益
- 第五章 物业的使用和维护
 - 第一节 物业的使用
 - 第二节 物业的维护
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护物业管理各方的合法权益,营造良好的居住和生活环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》及相关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内住宅物业的使用、维护、服务及其监督管理活动,适用本条例。

本条例所称住宅物业管理(以下简称物业管理),是指业主通过选聘物业服务企业,或者业主自行对住宅物业管理区域(以下简称物业管理区域)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。

第三条 市人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,县(区)人民政府应当建立联席会议制度,协调处理物业管理工作中的重大问题。

第四条 市物业管理行政主管部门负责本市物业管理活动的统一指导、监督和管理。县

(区)物业管理行政主管部门负责辖区内物业管理活动的监督管理工作。开发区、园区、旅游度假区托管的区域,其物业管理活动的监督管理工作由市、县(区)人民政府确定的部门负责。

住房和城乡建设、城市管理、发展和改革、自然资源和规划、公安、生态环境、水利、市场监督管理等行政主管部门按照各自职责,做好物业管理相关工作。

街道办事处(乡镇人民政府)按照规定职责负责辖区内物业管理活动的指导、协调和监督,并明确物业管理专门机构和专职人员。

居(村)民委员会应当协助街道办事处(乡镇人民政府)做好物业管理相关工作。

第五条 县(区)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)物业管理机构、物业服务企业和业主委员会等相关人员的法律法规和业务知识培训,提高物业管理与服务水平,所需经费列入本级人民政府财政预算。

物业服务行业协会应当加强行业自律管理,依法制定和组织实施自律性规范。

第六条 物业管理实行信用管理制度,对与物业管理相关的各方利益主体的失信行为进行惩戒。

第二章 业主自我管理组织

第一节 业主大会

第七条 房屋的所有权人为业主。尚未进行房屋权属登记,但基于买卖、赠与、征收补偿等已经合法占有该房屋的人,在物业管理和服务中视为业主。

业主应当依照法律、法规和管理规约(临时管理规约)行使权利,履行义务。

第八条 业主大会根据划定的物业管理区

域设立,一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域内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职责。

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、业主代表大会(以下统称业主大会)的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主大会自首次业主大会会议审议通过管理规约和业主大会议事规则之日起成立。

第九条 业主代表大会代表一般不少于三十人,由业主按楼(幢)、单元、楼层为单位推选产生,每楼(幢)至少有一名业主代表。

第十条 符合下列条件之一的,应当召开首次业主大会会议:

(一)物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到或者超过百分之五十的;

(二)物业管理区域内业主已入住户数的比例达到或者超过百分之五十的;

符合成立业主大会条件的,应当按照有关法律、法规规定的程序筹备成立业主大会。

第十一条 首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担,建设单位应当在办理房屋所有权初始登记之前,按照相关标准将首次业主大会会议筹备经费交至街道办事处(乡镇人民政府)开立的专有账户,供业主大会筹备组使用。

首次业主大会召开后,业主大会筹备组应当将筹备经费的使用情况向全体业主公布,接受全体业主的监督。筹备经费的结余部分应当返还建设单位,县(区)物业管理行政主管部门应当对首次业主大会会议筹备经费使用情况进行监督。

第十二条 首次业主大会会议筹备组由业主、建设单位、公安机关、街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会等派员组成,筹备组组长由街道办事处(乡镇人民政府)指定人员担任。

筹备组由五至十一人的单数成员组成。其

中,业主成员不少于筹备组成员总数的百分之六十,由街道办事处(乡镇人民政府)组织业主推荐产生。

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。

第十三条 筹备组成员应当符合下列条件:

- (一)具有完全民事行为能力;
- (二)本人及其配偶、直系亲属未在同一物业管理区域内提供前期物业服务的企业任职;
- (三)无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为;
- (四)无严重失信行为;
- (五)法律、法规规定的其他条件。

筹备组中的业主成员应当从遵纪守法、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力,并且本人及其配偶、直系亲属未在本物业管理区域建设单位任职的业主中产生。

第十四条 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,由业主委员会按照业主大会议事规则的规定组织召开。有下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

- (一)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的;
- (二)发生重大事故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形。

业主委员会不按照规定组织召开业主大会定期会议和临时会议的,由街道办事处(乡镇人民政府)责令限期组织召开。逾期仍不组织召开的,由街道办事处(乡镇人民政府)组织召开,并公告全体业主。

除业主委员会和街道办事处(乡镇人民政

府)外,其他任何单位和个人不得组织召开业主大会会议。

第十五条 下列事项由业主大会决定:

- (一)制定和修改业主大会议事规则;
- (二)制定和修改管理规约;
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四)制定物业服务内容及标准,物业服务费、代收代交费用收费方案,公摊费用分摊方式;
- (五)选聘和解聘物业服务企业;
- (六)使用住宅专项维修资金;
- (七)筹集住宅专项维修资金;
- (八)改变共用部位、共用设施设备的用途,改建、重建建筑物附属设施;
- (九)决定或者授权业主委员会决定共用部位、共用设施设备的经营方式;
- (十)管理、使用和分配公共收益;
- (十一)有关行使共同管理权利的其他重大事项。

由业主大会决定的事项,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,并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。决定前款第七项至第九项规定的事项,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。

业主大会作出前款第八项决定,应当符合有关法律、法规的规定,并依法办理有关手续。

业主大会议事规则应当对业主大会议事方式、表决程序等作出约定;成立业主代表大会的,还应当对业主代表的推选方式、表决办法等作出约定。

第十六条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者运用电子信息平台等形式

召开。讨论的事项需要表决的,按照有关法律、法规和业主大会议事规则规定的程序、方式和办法执行。

市、县物业管理行政主管部门应当建立电子信息平台,为业主大会的召开和讨论、表决有关事项提供服务。

第二节 业主委员会

第十七条 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,接受业主的监督。

业主委员会以其选举产生之日为成立日期。

第十八条 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,委员可以连选连任。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十九条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,持业主大会通过的相关文件和资料到街道办事处(乡镇人民政府)办理备案手续。

文件和资料齐全的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在五个工作日内出具书面备案证明。街道办事处(乡镇人民政府)应当将备案的相关文件和资料抄送县(区)物业管理行政主管部门、公安机关、居(村)民委员会。

第二十条 业主委员会任期届满三十日前,应当组织召开业主大会会议,进行换届选举,并书面告知街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会。街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会应当加强对业主委员会换届选举的指导。

业主委员会不按期组织换届选举的,街道办事处(乡镇人民政府)应当督促其成立换届改选小组,由换届改选小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

换届改选小组应当由业主、街道办事处(乡

镇人民政府)、公安机关、居(村)民委员会等派员组成,组长由街道办事处(乡镇人民政府)指定人员担任。换届改选小组由五至十一人的单数成员组成,其中业主成员应当不少于换届改选小组人数的百分之六十,由街道办事处(乡镇人民政府)在业主中推荐产生。

换届改选小组的成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

第二十一条 除发生危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况,需要立即使用专项维修资金对物业进行维修、更新、改造外,换届改选小组产生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、解聘物业服务企业等共同管理事项,组织召开业主大会会议。

第二十二条 业主委员会应当自换届改选小组成立之日起十日内,将其保管的有关财务凭证、业主名册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交街道办事处(乡镇人民政府)保管。业主大会、业主委员会依法需要使用上述资料物品的,街道办事处(乡镇人民政府)应当及时提供。

街道办事处(乡镇人民政府)自新一届业主委员会选举产生并办理换届备案手续后十日内,将其保管的材料物品移交新一届业主委员会。

资料物品的移交、保管、使用应当办理有关确认手续。业主委员会不移交材料物品的,由街道办事处(乡镇人民政府)责令其限期移交。

第二十三条 业主委员会应当依法履行职责,主动接受居(村)民委员会的指导和监督。业主委员会依照业主大会授权作出涉及业主共同利益的决定之前,应当听取相关居(村)民委员会的意见和建议。居(村)民委员会对于业主委员会损害业主共同利益的行为,可以建议业主委员会纠正,并报告街道办事处(乡镇人民政府)。

经业主大会决定,可以给予业主委员会活动

经费和业主委员会成员工作补贴,所需经费从公共收益中列支。相关经费的使用情况,每年应当至少向全体业主公布一次。

第三节 物业管理委员会

第二十四条 物业管理区域内有下列情形之一的,可以成立物业管理委员会,作为物业管理的临时机构,代行业主大会和业主委员会职责:

(一)不具备本条例第十条规定的成立业主大会条件的;

(二)具备成立业主大会条件但未成立,经街道办事处(乡镇人民政府)指导后仍然不能成立的;

(三)业主委员会长期无法正常工作,需要重新选举,经街道办事处(乡镇人民政府)多次指导后仍然不能选举产生新一届业主委员会的。

第二十五条 物业管理委员会由街道办事处(乡镇人民政府)组织成立,由业主代表以及街道办事处(乡镇人民政府)、公安机关、居(村)民委员会、建设单位等派员组成,物业管理委员会主任一般由业主成员担任;由非业主成员担任的,应当在业主成员中明确一名副主任,承担日常事务。

物业管理委员会由九至十三人的单数成员组成,其中业主成员不少于百分之六十,由街道办事处(乡镇人民政府)在业主中推荐产生。

物业管理委员会成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

第二十六条 物业管理委员会自成立之日起十日内,街道办事处(乡镇人民政府)应当将成立情况书面告知县(区)物业管理行政主管部门。

物业管理委员会自新一届业主委员会产生或者原业主委员会恢复履行职责之日起停止履行职责,自动解散。

第三章 新建物业的前期管理

第一节 前期物业服务

第二十七条 新建物业实行前期物业管理。前期物业管理由建设单位负责,前期物业管理的临时管理规约由建设单位制定。

第二十八条 建设单位应当在取得建筑工程施工许可证三十日内,通过招标投标方式选聘物业服务企业实施前期物业管理。分期开发的物业,其前期物业管理招标投标,应当以全部物业管理区域为范围。

第二十九条 一个物业管理区域内有下列情形之一的,经县(区)物业管理行政主管部门批准,建设单位可以采取协议方式选聘物业服务企业:

(一)多层住宅总建筑面积少于三万平方米;

(二)多层、高层混合住宅总建筑面积少于二万平方米;

(三)只有高层住宅且总建筑面积少于一万平方米;

(四)投标人少于三人。

第三十条 物业服务企业应当自与建设单位签定前期物业服务合同之日起十五日内,持下列资料向县(区)物业管理行政主管部门备案:

(一)中标通知书或者物业管理行政主管部门同意采取协议方式确定物业服务企业的文件;

(二)物业服务合同;

(三)企业营业执照;

(四)法律、法规规定的其他资料。

县(区)物业管理行政主管部门应当将备案的相关资料抄送街道办事处(乡镇人民政府)。

第三十一条 建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同对业主具有法律约

束力。

前期物业服务合同应当约定服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、起止时限以及合同终止的处理方式等内容。

第三十二条 前期物业服务合同期限未满,但业主大会召开会议并选聘物业服务企业的,自业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起,前期物业服务合同终止。

第三十三条 前期物业公共服务费由物业买受人按照房屋买卖合同的约定承担,房屋买卖合同未约定的由建设单位承担。

前期物业公共服务费实行政府指导价。

第三十四条 物业服务企业在前期物业管理期间履行以下职责:

(一)参与工程的检查,对发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题,及时向建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议;

(二)就共用设施设备的安装位置、管线走向等事宜向建设单位提出建议,并参与共用设施设备的安装、调试等工作;

(三)建立物业共用部位、共用设施设备等信息资料和日常管理档案;

(四)根据临时管理规约、前期物业服务合同的约定向业主提供物业服务;

(五)配合街道办事处(乡镇人民政府)、县(区)物业管理行政主管部门做好业主大会的成立工作。

第二节 前期物业的承接查验

第三十五条 前期物业承接时,物业服务企业应当与建设单位共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

在物业承接查验过程中和办理承接手续时,物业服务企业和建设单位应当邀请县(区)物业

管理行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)参加,并接受其监督。县(区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)接到邀请后,应当派员参加。

建设单位在商品房交付之前,应当将承接查验结果等相关资料报送市、县物业管理行政主管部门。

第三十六条 建设单位应当在现场查验物业二十日前,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、综合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)业主名册;

(五)房屋勘测成果报告;

(六)物业管理所需要的其他资料。

第三十七条 物业服务企业应当自物业交接完成之日起三十日内,向县(区)物业管理行政主管部门办理承接查验备案手续,并将物业承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告。

县(区)物业管理行政主管部门应当将承接查验备案相关资料抄送街道办事处(乡镇人民政府)。

第三十八条 建设单位、物业服务企业应当妥善保存业主信息资料,不得遗失、泄露业主信息资料,不得将业主信息资料用于与物业管理服务无关的活动。

第三十九条 物业承接查验档案资料属于全体业主所有,物业服务企业应当妥善保管。前期物业服务合同期限届满或者终止的,物业服务企业应当自合同期满或者终止之日起十日内,在县(区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)的监督确认下向业主委员会或者新

选聘的物业服务企业移交物业承接查验档案资料。

第三节 物业服务用房

第四十条 新建物业应当由建设单位在物业管理区域内,按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例(不低于一百平方米)配置物业服务用房,其中业主活动用房不低于三十平方米。

第四十一条 物业服务用房应当为地面以上、二层以下,相对集中、独立门户,由建设单位装修并具备水、电等基本使用功能的房屋。

电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房(道)、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车库(棚)、架空层、夹层和人防工程等,以及室内层高不足2.2米的房屋,不得作为物业服务用房。

物业服务用房所有权属于全体业主,不计入分摊公用建筑面积,不得挪作他用或者改变房屋性质。

第四十二条 自然资源和规划部门在核发建设工程规划许可证时,应当对规划图纸中标注的物业服务用房的位置和面积进行审核。

物业管理行政主管部门在商品房交付使用前,应当对物业服务用房配置情况进行核实。

分期开发的新建物业尚未建设物业服务用房的,应当在本期商品房交付使用前提供不低于规划用于物业服务用房面积的房屋作为物业服务临时用房。在后期建设的物业服务用房交付前,临时用房不得销售。

第四章 物业服务

第一节 物业服务企业

第四十三条 物业服务企业从事物业服务

活动,应当具有独立的法人资格。住所地不在本行政区域的物业服务企业,进入本市、县从事物业服务经营活动的,可以依法设立分支机构,办理市场主体登记。

市、县物业管理行政主管部门应当建立物业服务质量考评制度,实施对物业服务企业的动态监管。

第四十四条 县(区)物业管理行政主管部门应当建立统一的物业管理招标投标平台,为业主和建设单位选聘物业服务企业提供服务。物业服务企业可以申请加入物业管理招标投标平台。鼓励业主通过物业管理招标投标平台选聘物业服务企业。

第四十五条 物业服务项目实行项目经理责任制。

物业服务企业应当按照投标文件或者物业服务合同约定指派项目经理。项目经理不得随意更换,更换项目经理的,应当事先征求业主委员会意见。

第四十六条 物业服务企业应当定期将下列信息在物业管理区域内主要出入口的显著位置公示:

- (一)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等;
- (二)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、联系方式和应急处置方案等;
- (三)住宅专项维修资金的使用情况,共用部位、共用设施设备的经营、收益情况;
- (四)物业费的收费分摊支出明细;
- (五)物业服务企业客服电话,负责人员姓名及联系方式;
- (六)其他应当公示的信息。

业主对公示内容有异议的,物业服务企业应当予以答复,并根据业主要求提供合同、账务、票

据等资料查询。

第四十七条 物业服务合同期满或者物业服务企业中途退出的,物业服务企业应当按照规定办理移交手续,并向业主委员会或者新选聘的物业服务企业移交下列资料:

(一)建设单位按照本条例第三十六条规定移交的资料;

(二)物业管理用房、共用部位和共用设施设备资料;

(三)物业管理服务期间配置的固定设施设备资料;

(四)物业服务企业建档保存的物业改造、维修、养护资料;

(五)利用共用部位、共用设施设备经营的相关资料,预收的物业费交纳记录等资料;

(六)其他应当移交的资料。

第四十八条 物业服务企业将物业服务区域内的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的,就该部分专项服务事项仍然应当向业主负责。

第四十九条 物业服务企业不得有下列行为:

(一)减少专业人员数量和物业服务面积,物业服务的质量达不到物业服务合同约定的标准;

(二)将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给第三人或者将全部物业管理业务支解后分别转委托给第三人;

(三)挪用住宅专项维修资金;

(四)擅自改变物业服务用房用途;

(五)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;

(六)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;

(七)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营;

(八)与物业管理招标人或者其他物业管理投标人相互串通,以不正当手段谋取中标;

(九)法律、法规禁止的其他行为。

第五十条 被依法、依约解聘的物业服务企业不得拒绝退出物业管理区域。

第五十一条 县(区)物业管理行政主管部门应当按照自愿、公平、择优的原则选取物业服务企业建立物业服务企业应急备选库。

物业管理区域没有物业服务企业提供服务的,街道办事处(乡镇人民政府)可以从应急备选库中挑选物业服务企业提供应急物业服务。应急物业服务期限不得超过半年,产生的相关费用从物业费中列支。

第二节 物业服务合同

第五十二条 业主委员会应当与业主大会依法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,将物业服务合同报县(区)物业管理行政主管部门备案。

第五十三条 物业服务合同一般包含下列基本内容:

(一)物业管理区域内共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护;

(二)公共区域的秩序维护;

(三)公共区域环境卫生的维护;

(四)公共绿化的维护;

(五)物业使用中对禁止行为的告知、劝阻、报告等事项;

(六)物业维修、更新、改造费用的账务管理;

(七)物业服务档案和物业档案的保管;

(八)物业服务从业人员的年龄、健康状况、专业水平等;

(九)所提供的物业服务的内容、质量及其他

物业公共服务事项;

(十)物业费的标准和收取办法;

(十一)合同的期限、变更和解除;

(十二)合同终止时物业服务的交接。

物业服务合同还可以约定物业纠纷的调处与解决方式、合同的履约保证方式、物业装饰装修的管理方式等内容。

市物业管理协会可以制定物业服务合同示范文本。

第五十四条 物业服务企业对于业主提出的物业服务要求和需要解答的问题,应当及时处理和答复。其中,不属于物业服务合同约定事项的,可以协助业主联系或者协调相关专业单位和人员处理。

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。

第五十五条 业主委员会应当在物业服务合同期限届满九十日前,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(区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府),并在物业管理区域内显著位置公告。

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前九十日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(区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府),并在物业管理区域内显著位置公告。

物业服务合同期限届满后,业主未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(区)物业管理行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府),并在物业管理区域内显著位置公告。

第三节 物业服务收费与收益

第五十六条 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、明码标价、质价相符的原则,实行政府指导价和市场调节价。实施政府指导价的收费项目,收费标准由市、县发展和改革委员会会同同级物业管理行政主管部门依法制定。

未经业主大会同意,物业服务合同约定的物业公共服务费的收费标准不得擅自调整。

第五十七条 房屋空置期间由业主按百分之七十的比例承担物业公共服务费。电梯起始层(电梯起始点设在地下层的除外)、房屋空置的业主不承担电梯运行电费。

房屋空置的认定办法由市物业管理行政主管部门会同发展和改革委员会制定。

第五十八条 建设单位应当对业主共用部位使用、共用设施设备运行单独配置水、电、气、热等公共能耗计量器具。物业服务企业按规定或者约定负责代收代交业主公共能耗费用的,应当单独列账,并定期公布各项公共能耗数量及其金额,按照实际支出和约定的分摊方式向业主分摊。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确定。

第五十九条 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯等专业经营单位,应当向最终用户收取费用。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的,双方应当签订书面委托协议;未签订书面委托协议的,由专业经营单位自行负责相关工作。

专业经营单位不得因部分最终用户未履行交费义务停止已交费用户和共用部位的服务。

第六十条 业主应当按照物业服务合同的约定及时交纳物业费。

业主未按照物业服务合同的约定交纳物业费的,业主委员会、物业服务企业可以通过催告等方式,督促其在合理期限内交纳;合理期限届满仍不交纳的,物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

第六十一条 利用物业管理区域内业主共用部位、共用设施设备进行经营的公共收益归全体业主所有,物业服务企业应当单独列账保管。

公共收益可以根据业主大会决定,直接用于共用部分、共用设施的维修、更新、改造或者补充专项维修资金,以及弥补物业公共服务费不足等服务于业主共同利益的其他需要。

第六十二条 本市对公共收益和预收半年以上的物业公共服务费实行第三方监管制度。具体办法由市人民政府制定。

物业服务企业应当按照规定将公共收益和预收的物业公共服务费存入物业服务企业开立的银行专用账户。

对公共收益和预收的物业公共服务费的监管不得侵害物业服务企业的合法权益,不得影响物业服务企业对资金的正常使用。

第五章 物业的使用和维护

第一节 物业的使用

第六十三条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施设备,不得擅自改变用途。

第六十四条 物业管理区域内禁止下列行为:

(一)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;

(二)将没有防水要求的房间或者阳台等改为卫生间、厨房或其他用途,或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室和书房的上方;

(三)擅自改变房屋外观;

(四)违法搭建建筑物、构筑物;

(五)损坏或者擅自占用、改建物业共用部位;

(六)损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;

(七)侵占绿地、损坏绿化和绿化设施;

(八)擅自摆摊设点、占道经营,无序停放车辆;

(九)乱丢垃圾,高空抛物;

(十)发出超过规定标准的噪声;

(十一)擅自在建筑物、构筑物或者树木上悬挂、张贴、涂写、刻画;

(十二)擅自架设电线、电缆;

(十三)违规饲养动物,影响物业管理区域的卫生和业主的正常生活;

(十四)生产、储存、经营易燃、易爆、放射性等危险物品,存放、铺设超负荷物品;

(十五)占用、堵塞、封闭消防通道,在消防通道上设置路障,损坏、挪用或者停用消防设备;

(十六)法律、法规和管理规约(临时管理规约)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进行劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时向相关主管部门报告,相关主管部门接到报告后应当及时登记、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;业主委员会可以对侵害业主共同利益的行为向人民法院提起诉讼。

第六十五条 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。

未出售或者未附赠的车位、车库,业主要求承租的,建设单位不得只售不租。

物业管理区域内应当设置一定数量的临时停车位,临时停车位不得出售、附赠或者出租。

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,每次出租的租赁期限不得超过三年,不得将车位出售、附赠。其租赁所得的汽车停放费、租金,应当依照有关规定用于该防空工程设施的维护管理、停车管理必要支出,剩余部分纳入住宅专项维修资金。

第六十六条 业主进行物业装饰装修,应当遵守法律、法规,遵守管理规约(临时管理规约)和物业服务合同的约定。

业主应当在装饰装修工程开工前到物业服务企业办理登记。业主拒不办理登记等手续的,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。

物业服务企业应当加强对业主住宅装饰装修活动的巡查,及时制止违规装修行为;制止无效的,应当及时向有关行政主管部门报告,相关部门接到报告后应当及时登记、处理。

物业服务企业不得指定装饰装修施工单位、装饰装修物料搬运人员、装饰装修材料供应商。

第二节 物业的维护

第六十七条 建设单位应当在物业保修期和保修范围内,承担物业的保修责任。物业保修期、保修范围按照国家规定执行。

第六十八条 建设单位在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案时,应当按照建筑安

装总费用百分之一的标准交存物业保修金,作为物业保修期内物业维修费用的保障。物业保修金不得纳入房屋建设成本。

物业保修金实行统一交存、权属不变、专款专用、政府监管的原则,由市物业管理行政主管部门统一管理。在物业保修金交存期内,建设单位不履行保修责任或者因歇业、破产等原因无法履行保修责任的,维修费用在物业保修金中列支。

物业保修金交存期限为五年。物业保修期内,物业保修金不足的,建设单位应当补足;物业保修金交存期满后,物业保修金有余额的,应当返还建设单位。

保修期内出现的物业质量问题,保修金交存期满仍未修复的,保修金交存期延长至修复完成。

第六十九条 物业保修期限届满的维修责任,按照下列规定划分:

(一)业主专有部分,由业主自行维修;毗连部位,由相邻业主共同维修;

(二)共用物业的维修、更新、改造费用,由共用该物业的业主按照拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊;

(三)单幢房屋整体共用部分、共用设施设备的维修、更新、改造,由该幢房屋的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积比例承担。

业主专有部分之外或者入户计量仪器外接端口之前的管线及配套设施由相关专业经营单位负责维修养护。

第七十条 物业维修实行住宅专项维修资金制度。

住宅专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造,不得挪作他用。

建设单位在办理商品房预售许可证或者商

第六章 法律责任

品房现售备案时,应当按照建筑安装总费用百分之五的标准将住宅专项维修资金一次性交存至住宅专项维修资金专户,并在物业交付使用时向业主收取。对分期开发的物业,住宅专项维修资金分期交存。配置电梯的物业,建设单位应当按照建筑安装总费用百分之二的标准交存资金,专项用于电梯、消防设施的更新改造和维护保养。

第七十一条 发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况,需要立即进行维修和更新、改造的,业主大会或者业主委员会可以申请使用住宅专项维修资金,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)电梯以及消防设施故障;
- (二)屋面、外墙渗漏;
- (三)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍;
- (四)二次供水水泵运行中断,但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外;
- (五)楼顶、楼体外立面存在脱落危险;
- (六)其他危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况。

住宅专项维修资金代管部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起五个工作日内完成复核。应急维修工程竣工验收后,应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。

住宅专项维修资金代管部门应当方便快捷地处理应急维修事项,加强监督管理,保障资金安全。

第七十二条 物业共用部分、共用设施设备维修和更新、改造时,相关业主应当予以配合。因相关业主阻挠维修、更新,造成其他业主财产损失的,责任人应当负责赔偿。

第七十三条 建设单位违反本条例第十一条第一款规定,未按照相关标准将首次业主大会筹备经费交至专有账户的,由物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上十万元以下罚款。

第七十四条 建设单位违反本条例第三十五条第三款规定,未报送承接查验结果等相关资料的,由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。

第七十五条 物业服务企业违反本条例第三十七条第一款规定,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。

第七十六条 建设单位、物业服务企业违反本条例第三十八条规定,故意泄露业主信息资料或者将业主信息资料用于与物业管理服务无关的活动,造成严重后果的,由公安机关依照相关法律、法规的规定处罚。

第七十七条 物业服务企业违反本条例第四十七条规定,未按照规定办理移交手续或者未移交资料的,由物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上十万元以下罚款。

第七十八条 物业服务企业违反本条例第四十九条第一项规定,减少专业人员数量和物业服务面积,物业服务的质量、等级达不到物业服务合同约定的标准的,由物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

物业服务企业违反本条例第四十九条第二项至第七项规定,由物业管理行政主管部门依照

国务院《物业管理条例》的规定处罚。

物业服务企业违反本条例第四十九条第八项规定,与物业管理招标人或者其他物业管理投标人相互串通,以不正当手段谋取中标的,中标无效,依照招标投标法律、法规的规定处罚。

第七十九条 物业服务企业违反本条例第六十二条第二款规定,未将公共收益和预收的物业公共服务费存入银行专用账户的,由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。

第八十条 业主违反本条例第六十四条第一款规定,给他人造成损失的,依法承担民事责任,并由相关行政主管部门按照规定进行查处:

(一)违反第一项、第二项规定的,由物业管理行政主管部门依法查处;

(二)违反第三项至第十三项规定的,由城市管理行政主管部门按照城市管理相对集中行政处罚权相关规定依法查处;

(三)违反第十四项规定的,由公安机关依法查处;

(四)违反第十五项规定的,由消防救援机构依法查处。

第八十一条 建设单位违反本条例第六十八条第一款规定,未按照要求交存物业保修金的,由物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处十万元以上三十万元以下罚款。

第八十二条 建设单位违反本条例第七十条第三款规定,未按照要求交存专项维修资金的,由物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处应交存专项维修资金数额的百分之十以上百分之三十以下罚款。

第八十三条 物业服务企业违反价格管理规定的,由市场监督管理部门按照价格法律、法规的规定处罚。

第八十四条 物业服务企业有下列情形之一的,

一的,由物业管理行政主管部门按照信用管理规定,依据生效的法律文书,将相关企业及其法定代表人的失信信息录入信用管理档案:

(一)未按照本条例第四十七条第一款规定移交相关资料的;

(二)无正当理由违反物业服务合同约定,停止服务的;

(三)违反物业管理法律、法规的其他情形。

建设单位违反本条例第二十八条、第二十九条规定,未通过招标投标方式选聘物业服务企业,或者未经批准采取协议方式选聘物业服务企业的,由物业管理行政主管部门按照信用管理规定,依据生效的法律文书,将相关企业及其法定代表人的失信信息录入信用管理档案。

第八十五条 业主有下列行为之一的,由街道办事处(乡镇人民政府)按照信用管理规定,依据生效的法律文书,将相关业主的失信信息报送信用管理行政主管部门,录入信用管理档案:

(一)欠交物业费,经仲裁裁决或者生效判决确认后应当交纳而仍不交纳的;

(二)违反管理规约(临时管理规约)或者违反本条例第六十四条第一款规定的情形,情节严重的;

(三)违反物业管理法律、法规的其他情形。

业主委员会不按照本条例第二十二条第一款规定移交相关材料物品的,由街道办事处(乡镇人民政府)按照信用管理规定,依据生效的法律文书,将业主委员会的相关责任人员的失信信息报送信用管理行政主管部门,录入信用管理档案。

第八十六条 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有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等失职渎职行为,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。

第七章 附则

第八十七条 本条例中有关专业用语的含义：

- (一) 专有部分,是指门户以内的房间、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位;
- (二) 专有设备,是指门户(户表)以内,业主自用的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、燃气管道、电线以及水、电、气户表设备等;
- (三) 共用部位,包括房屋承重结构、房屋主

体结构、公共阳台、疏散通道、安全出口、消防车通道内天井、户外墙壁、屋面、传达室、治安监控室、消防监控室、消防设备用房等;

- (四) 共用设施设备,包括绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、电梯、房屋的排水管道、信报箱、消防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、露天停车场、非机动车库、公用设施设备用房等。

第八十八条 非住宅物业的管理参照本条例相关规定执行。

第八十九条 本条例自 2018 年 6 月 30 日起施行。