附件1：

《四川省物业管理条例》（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为了构建共建共治共享的社会治理制度下的物业管理体系，建设和谐宜居社区，规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，促进社会和谐，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规，结合四川省实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用本省行政区域内的物业管理及相关监督管理活动。

本条例所称物业管理，是指对建筑区划内的建筑物、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，维护相关区域环境卫生和秩序，满足业主、使用人生活、办公需求提供相关服务等活动。

经业主共同决定，可以委托物业服务人实施管理，也可以由业主自行实施管理。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

**第三条** 物业管理纳入社区治理体系，建立健全党建引领下居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理机制。

符合条件的业主委员会、物业服务企业依照中国共产党章程的规定设立党的基层组织，指导和监督物业管理相关活动。

**第四条** 省人民政府住房城乡建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理，会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业信用管理。市、县级人民政府住房城乡建设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。

县级以上地方人民政府发展改革、经济信息化、公安、民政、司法、财政、自然资源、生态环境、消防救援、卫生健康、应急、市场监管、人防等有关部门按照各自职责，负责对物业管理活动实施监督管理。

**第五条** 街道办事处（乡、镇人民政府）组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届或者物业管理委员会组建，指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责；组织、推动老旧小区更新改造和物业管理；建立应急物业服务保障机制；协调社区建设与物业管理的关系，调解处理物业管理纠纷。

街道办事处（乡、镇人民政府）应当建立物业管理联席会议制度，相关行政主管部门、居（村）民委员会、公安派出所、建设单位、物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会、业主、公用事业服务单位等有关方面参加，协调处理业主大会设立、业主委员会选举及换届或者物业管理委员会组建、物业服务人交接过程中出现的问题以及其他重大物业管理纠纷。

居（村）民委员会在街道办事处（乡、镇人民政府）的指导下开展具体工作，设立环境和物业管理委员会，对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，加强对业主大会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人的指导和监督。

县级地方人民政府应当在街道办事处（乡、镇人民政府）明确承担物业管理活动指导和监督职责的工作机构，配备与工作任务相适应的工作人员，落实工作经费。

**第六条** 突发事件应对期间，物业服务人、业主、业主委员会或者物业管理委员会应当按照要求服从政府统一指挥，在街道办事处（乡、镇人民政府）及有关部门指导下积极配合居（村）民委员会开展突发事件应对工作，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施。

县级以上地方人民政府应当将物业服务依法纳入应急管理体系并给予物资和资金支持。

**第七条** 县级以上地方人民政府住房建设行政主管部门应当加强对街道办事处（乡、镇人民政府）、居（村）民委员会物业管理工作人员和业主委员会或者物业管理委员会成员、物业服务从业人员的培训，提高物业管理水平，所需经费列入同级人民政府财政预算。

**第八条** 县级以上地方人民政府及有关部门应当将物业服务行业纳入本地现代服务业发展规划，支持物业服务与社区养老、托幼等服务业融合发展。制定扶持政策和质量标准, 推动物业服务规范化、专业化、市场化，促进物业服务行业发展。

鼓励采用新技术、新方法，促进互联网与物业服务深度融合，依靠科技进步提高物业服务水平，推进绿色和智慧物业建设。

**第九条** 物业服务行业组织应当依法加强行业自律管理，推进行业标准化建设，规范行业行为，督促物业服务人诚信经营和服务，加强物业服务从业人员培训，提高物业服务水平，维护物业服务人及从业人员合法权益。

第二章 物业服务区域及设施

**第一节 物业服务区域划分与调整**

**第十条** 县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当根据建设单位或者业主委员会的申请，以土地使用权证确定的用地范围为基础，并考虑建筑物规模、共用设施设备的管理与维护和社区建设等因素划定物业服务区域。影响消防、避险、燃气、电梯以及其他共用设施设备使用的，不得分割划分。县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当建立物业服务区域档案。

分期建设或者由两个以上单位共同开发建设的项目，其设置的附属设施是共用的，应当划分一个物业服务区域。

**第十一条** 建设单位在取得商品房预售许可或者现房销售前，应当持房地产开发项目核准或者备案文件、土地使用权证、建设用地规划许可证、项目规划设计方案等资料，向项目所在地县级人民政府住房城乡建设行政主管部门申请划分物业服务区域。住房城乡建设行政主管部门应当自受理申请之日起五个工作日内，征求物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）的意见，按本条例第十条规定进行划分。

建设单位应当将划定的物业服务区域以书面说明和图纸形式在房屋销售现场的显著位置公示。

**第十二条** 已经建成并交付使用的物业，确需要划分或者调整物业服务区域的，由业主委员会或者同一物业服务区域内已交付专有部分百分之十以上业主向物业所在地县级人民政府住房城乡建设行政主管部门提出申请。住房城乡建设行政主管部门应当在物业服务区域所在地街道办事处（乡、镇人民政府）的配合下，征求业主、公用事业服务单位、居（村）民委员会的意见，并由业主共同决定后进行划分或者调整，并在相应区域内公告。

**第二节 配套建筑和附属设施设备的配置**

**第十三条** 物业服务区域内的各类物业配套建筑应当按照工程建设强制性标准和规范同时规划设计、同时建设。任何单位和个人不得擅自改变配套建筑的用途。

**第十四条** 新建物业时建设单位应当设计配置具备水、电、通风、采光等基本使用功能和满足办公条件的物业服务用房、业主委员会议事活动用房，建设单位应当按照规定分别设置。物业服务用房、业主委员会议事活动用房可以兼作党群服务用房。

建设单位在物业服务区域内配置的物业服务用房、业主委员会议事活动用房位于地面的部分不低于百分之五十。物业服务用房按照房屋建筑总面积的千分之二，且不低于一百平方米配置；业主委员会议事活动用房按照不低于三十平方米配置。

规划与自然资源行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当在许可证及其附件中明确配套建设的物业服务用房位置及规模。住房城乡建设行政主管部门核发房屋预售许可证、不动产登记机构办理不动产登记时，应当注明物业服务用房室号。

物业服务用房、业主委员会议事活动用房属全体业主共有，分别交由物业服务人和业主委员会无偿使用。任何组织和个人不得擅自变更用途，也不得分割、转让、抵押。

**第十五条** 新建物业服务区域应当按照国家、行业、地方标准配置机动车、非机动车停放库（位）及配建停车充电设施，与主体工程同步设计、施工、验收。

已建成有条件的物业服务区域应当按照标准和技术规范要求逐步改造建设停车充电设施，供电公用事业服务单位应当给予电力改造支持，业主与物业服务人应当给予配合。

**第十六条** 新建住宅物业服务区域内的水、电、气等计量装置应当按照专有部分一户门号一贸易结算表、共有部分独立计量表配置。通讯、消防、电梯、安全防范、环卫、邮政等附属设施设备的配置应当符合相关技术标准和规范。

配套设施不齐全的老旧住宅区，公用事业服务单位应当配合地方人民政府采取措施逐步改造，实现供水、供电、供气等公用事业设施设备的分户计量、分户控制。业主及物业服务人应当为改造工作提供便利。

鼓励社会资本和社会力量参与老旧住宅区改造及运营。

第十七条 新建住宅物业服务区域内的供水、供电、供气等终端用户的分户计量表或者终端用户入户端口以前的公用事业设施设备及相关管线按照国家技术标准和专业技术规范统一设计，由建设单位依法组织具有资质的单位安装施工，竣工验收完成后，应当将住宅物业服务区域内公用事业设施设备及相关管线的所有权移交给公用事业服务单位，公用事业服务单位应当接收并承担维修、养护、更新和管理的责任。

市、县（市、区）人民政府决定由承担维修、养护、更新和管理责任的供水、燃气、供电公用事业服务单位统一组织安装施工的，应当公示服务流程、服务标准及收费价格，并接受发展改革、住房城乡建设、经济信息化及主管部门与社会公众的监督。

物业服务区域红线内包括二次供水的供水设施移交给供水公用事业单位管理的，其运行维护、抢修和更新改造费用计入供水成本。物业服务区域内按照法律、法规的规定由燃气公用事业服务单位承担运行维护责任的成本，以及燃气表后至燃具前由燃气公用事业服务单位为排除安全隐患而开展的上门服务、安全检查、设施修理、材料更换等服务成本，纳入配气价格统筹考虑。

公用事业设施设备包括变（配）电、二次供水、燃气调压等设施设备及相关管线。

**第十八条** 本条例实施前建设的住宅物业服务区域内的供水、供电、供气等终端用户分户计量表或者终端用户入户端口以前的公用事业设施设备及相关管线的所有权由业主大会决定是否无偿移交给公用事业服务单位；决定无偿移交的，物业服务区域所在地县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当组织有关公用事业服务单位按照国家技术标准和专业技术规范进行验收，验收合格的，公用事业服务单位应当接收并负责维修、养护、更新和管理，物业服务人应当配合公用事业服务单位相关工作。

验收不合格的，由公用事业服务单位按照国家技术标准和专业技术规范提出整改方案，经整改合格后移交。住宅物业尚在工程质量保修期内的整改费用由建设单位承担，超出保修期的由全体业主共同承担。

**第三节 新建物业的交付使用**

**第十九条** 新建物业服务区域内建设工程竣工验收合格后交付使用，其附属设施设备应当具备下列条件：

（一）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、供气等计量装置已按照专有部分一户一终端结算表、共有部分独立计量表配置；

（二）邮政、环境卫生等公共服务设施已按照规划设计要求建成；

（三）道路、车位、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；

（四）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

（五）同一住宅建设项目分期建设的，已建成的住宅周边场地与施工工地之间设置符合安全要求的隔离设施；

（六）按照规划要求完成小区道路建设，并与城市道路或者公路相连；

（七）建筑物及其配套设施的标志标识完整、清晰；

（八）法律、法规规定的其他条件。

**第二十条** 新建物业交付使用前，建设单位应当向县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门办理新建物业交付使用备案手续，并提供新建物业建设工程竣工验收文件，以及第十九条所列的附属设施设备符合交付使用条件的相关文件和资料。

第三章 业主、业主大会、业主委员会和物业管理委员会

**第一节 业主**

**第二十一条** 依法登记取得房屋的所有权人为业主。

因买卖、赠与、继承等法律关系已经合法占有房屋，但尚未依法办理所有权登记的，在物业管理中享有业主权利，承担相应义务。

**第二十二条** 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）提议召开业主大会、业主小组会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（二）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（三）参加业主大会、业主小组会议，行使投票权；

（四）选举业主小组、业主代表大会、业主委员会、业主监督委员会成员，并享有被选举权；

（五）监督物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；

（六）监督业主代表大会、业主委员会或者物业管理委员会、业主监督委员会的工作；

（七）监督专项维修资金的管理和使用；

（八）对共用部位、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；

（九）法律、法规规定和管理规约约定的其他权利。

因物业服务人未按照合同约定提供的服务损害业主合法权益的，业主可以向业主委员会或者物业管理委员会投诉，也可以申请人民调解、仲裁或者向人民法院提起诉讼，维护其合法权益。

**第二十三条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；

（二）遵守物业服务区域内共用部位、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规章制度要求；

（三）执行业主大会、业主代表大会、业主委员会或者物业管理委员会依法作出的决定以及其他业主共同决定；

（四）配合物业服务人实施物业管理；

（五）按照有关规定或者管理规约约定交纳、续筹专项维修资金，并对符合使用专项维修资金条件的事项进行确认；

（六）按照约定支付物业服务费；

（七）履行房屋安全使用责任；

（八）按照规定分类投放生活垃圾；

（九）转让、出租房屋之日起三十日内应告知业主委员会或者物业管理委员会和物业服务人；

（十）法律、法规规定的其他义务；

业主不得以放弃权利为由不履行义务。

**第二十四条** 物业的承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法规、管理规约、业主大会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。

物业使用人可以接受业主书面委托，按照受委托事项、时间、权限，代理业主参与业主大会、业主小组会议行使投票表决，但不得享有基于业主身份的被选举权利。

**第二十五条** 管理规约应当包含以下事项：

（一）有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益；

（二）业主应当享有的权利和履行的义务；

（三）违反管理规约应当承担的责任；

（四）中国共产党基层组织指导监督；

（五）其他依法作出约定的事项。

制定管理规约，应当尊重社会公德，不得违反法律、法规的规定和损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

**第二十六条** 业主大会议事规则应当包含以下事项：

（一）业主大会的议事方式、表决程序、活动经费，缺席业主表决权计算规则；

（二）业主委员会的届期、组成和成员任职条件、终止成员资格；

（三）业主委员会候补委员设立；

（四）业主代表大会的设立及代表的产生和权责；

（五）业主监督委员会的设立及委员的产生和权责；

（六）业主小组及代表的设立、产生和权责；

（七）业主委员会和业主监督委员会工作经费；

（八）中国共产党基层组织指导监督；

（九）其他依法作出约定的事项。

业主大会议事规则对全体业主具有约束力。

**第二十七条** 业主在业主大会上的投票权的人数，实行一人一票，一个专有部分按一人计算。但在首次业主大会上建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的，或者同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。

业主在业主大会上的投票权的专有部分面积，按照[不动产登记簿](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%8D%E5%8A%A8%E4%BA%A7%E7%99%BB%E8%AE%B0%E7%B0%BF)记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

**第二节 业主大会**

**第二十八条** 一个物业服务区域成立一个业主大会，业主大会由物业服务区域内全体业主组成。

业主共同决定可以成立业主代表大会，讨论决定业主共同决定授权的事项，履行与业主大会相同的职责。

业主人数较少且经全体业主一致同意，可以不成立业主大会，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

**第二十九条** 物业服务区域内，符合下列条件之一的，可以召开首次业主大会会议：

（一）交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上；

（二）首套房屋交付已满二年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上；

（三）物业服务人在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十日。

**第三十条** 符合本条例第二十九条第一款规定情形的，条件具备之日起三十日内，建设单位应当书面报告物业服务区域所在地街道办事处（乡、镇人民政府）。

符合本条例第二十九条第一款规定情形的，建设单位未及时书面报告的，同一物业服务区域内已交付专有部分百分之十以上的业主可以联名向物业服务区域所在地街道办事处（乡、镇人民政府）提出设立业主大会的书面要求。

**第三十一条** 街道办事处（乡、镇人民政府）应当在接到成立业主大会书面报告或者申请后十五日内，对提出报告或者申请的资料进行审核，对符合业主大会成立条件的，成立业主大会筹备组，对筹备组成员进行培训，筹备召开首次业主大会会议。

筹备组由街道办事处（乡、镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、公安派出所、建设单位代表和业主代表组成。筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

筹备组中的业主代表由街道办事处（乡、镇人民政府）组织业主联名推荐或者社区（村）党组织、居（村）民委员会推荐产生，业主代表资格应当参照适用本条例第三十八条有关业主委员会委员候选人资格的规定。筹备组业主代表不得担任本届业主委员会委员。筹备组组长可由街道办事处（乡、镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会任一代表担任。

建设单位、业主、物业服务人应当对筹备组筹备召开首次业主大会会议给予工作配合。

**第三十二条** 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、内容和形式；

（二）拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（三）确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积；

（四）拟定业主委员会选举办法草案，确定候选人名单；

（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。

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;逾期不能组织召开首次业主大会会议的，经街道办事处（乡、镇人民政府）批准，可以延长一次期限，但延长时间不得超过六十日。

筹备组工作经费和召开首次业主大会会议经费由建设单位承担，经费交纳具体管理办法由市级人民政府住房城乡建设行政主管部门负责制定。

**第三十三条** 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;

（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）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金;

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金;

（七）改建、重建建筑物及其附属设施;

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

（九）成立业主代表大会及赋予相应职责；

（十）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。

**第三十四条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议，业主大会定期会议每年至少召开一次。

业主大会会议可以采取集体讨论形式，也可以采用书面征求意见或者通过互联网征求意见的形式召开，采用互联网征求意见的，应当采用实名可追溯的方式进行。市、县（区）级人民政府或者住房城乡建设行政主管部门应当建立的业主电子表决系统，鼓励业主使用。

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居（村）民委员会。居（村）民委员会应当派员列席会议。业主委员会应当将业主大会决议事项及时向街道办事处（乡、镇人民政府）备案，抄送社区（村）党组织。

业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，物业服务区域内专有部分百分之十以上业主代表可以请求物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）责令限期召开，逾期仍未召集的，由物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）组织召集。

**第三十五条** 同一物业服务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，推选业主代表出席业主大会会议或者业主代表大会会议，表达本小组业主的意愿。业主小组由该幢、单元的全体业主组成，讨论决定本单元物业共有部分的经营、维修等事项，履行管理规约、业主大会议事规则约定职责。

**第三十六条** 业主大会可以设立业主监督委员会，负责监督业主委员会的工作，并履行业主大会赋予的其他职责。

业主监督委员会议事规则和成员的资格、任期等事项由业主大会议事规则约定。

**第三节 业主委员会**

**第三十七条** 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，由五人以上的单数组成，任期不超过五年。业主委员会可以设候补委员，候补委员产生及递补由业主大会议事规则约定。业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会的决定应当自作出之日起三日内在建筑区划内显著位置公告。

业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

**第三十八条** 业主委员会委员、候补委员应当为本建筑区划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）模范履行业主义务；

（三）遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强、有一定的组织能力、文化水平和必要的工作时间；

（四）本人、配偶及其直系亲属未在为本建筑区划提供物业服务的物业服务人处任职；

（五）书面承诺履行工作职责；

（六）法律、法规规定的其他条件。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员、候补委员：

（一）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年的；

（二）候选人报名日期截止前两年内，因物业管理相关违法行为受到行政处罚；

（三）候选人报名日期截止前两年内欠缴物业服务费或者专项维修资金累计达六个月以上；

（四）因违法违纪等原因被国家机关、企业事业单位开除公职或者辞退；

（五）被法院列入失信被执行人；

（六）法律、法规规定其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

**第三十九条** 业主委员会委员候选人可以通过下列方式产生：

（一）十名以上业主联名推荐；

（二）社区（村）党组织和居（村）民委员会联合推荐。

业主中的党员、人大代表、政协委员、居民（村）民委员会委员、人民陪审员、网格员、律师等可以按照法定程序参选业主委员会委员，充分发挥自身优势，依法履行职责。

社区（村）党组织成员或者居（村）民委员会成员可以通过法定程序兼任业主委员会成员。

业主委员会委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。

**第四十条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料到物业服务区域所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）备案，街道办事处（乡、镇人民政府）应当在收到备案材料后抄送县级人民政府民政和住房城乡建设行政主管部门：

（一）业主大会成立和业主委员会选举的情况；

（二）管理规约、业主大会议事规则；

（三）业主大会决定的其他重大事项。

业主委员会办理备案手续后，依法刻制业主大会、业主委员会印章。可持备案证明、公章等向物业所在地县级人民政府市场监管行政主管部门申请办理业主大会信用代码登记，并在商业银行开设业主共有资金基本账户。

业主委员会应当将成立情况在物业服务区域内公告。

**第四十一条** 业主委员会应当履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；

（二）召集业主大会会议，报告年度物业管理实施情况和业主委员会履职情况；

（三）制定业主委员会财务、印章、会议等管理制度，并建立相关档案；

（四）组织和监督专项维修资金的筹集和使用，拟定业主共有部分经营、共有资金使用与管理办法；

（五）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（六）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督业主遵守管理规约，监督物业服务人履行物业服务合同；

（七）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（八）配合司法机关、行政执法机关依法开展工作；

（九）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受社区（村）党组织、居（村）民委员会指导和监督；

（十）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

**第四十二条** 业主委员会应当及时在物业服务区域内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）专项维修资金的筹集、使用情况；

（五）物业共有部分的使用和经营收益的收支情况；

（六）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（七）法律、法规规定和业主大会议事规则约定其他应当公示的情况和资料。

业主委员会应当每半年公示业主委员会委员、候补委员、监督委员、业主代表交纳物业服务费、专项维修资金、停车费等情况。

**第四十三条** 业主委员会成员、候补委员、监督委员会成员、业主代表不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有财产；

（二）利用职务之便索取、收受建设单位、物业服务人或者有利害关系业主提供的不正当利益；

（三）利用职务之便要求物业服务企业减免其物业服务费；

（四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

（五）转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料；

（六）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（七）拒不执行业主大会或者业主共同决定；

（八）违反法律、法规和侵害业主合法权益的其他行为。

有前款行为之一，涉嫌犯罪的，业主、业主委员会有权向公安机关举报、控告。

**第四十四条** 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，不得作出与本物业服务区域物业管理无关的决定。业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出与本物业服务区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会委员承担相应的法律责任。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以要求撤销。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，由街道办事处（乡、镇人民政府）责令改正，拒不改正的，由街道办事处（乡、镇人民政府）予以撤销。业主大会、业主委员会拒不撤销的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

**第四十五条** 除任期届满外，业主委员会成员、候补委员有下列情形之一时，其资格自行终止，由业主委员会公示，并向业主大会报告：

（一）不再是业主的；

（二）因健康等原因丧失履行职责能力的；

（三）被依法追究刑事责任；

（四）违反本条例第四十三条规定禁止行为且受到行政处罚的；

（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起满三十日的；

（六）法律、法规规定或者业主大会议事规则约定的其他情形。

**第四十六条** 业主委员会成员、候补委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其资格并予以公示，提请下次业主大会会议决定罢免终止或者恢复其资格。业主委员会也可以根据业主大会的授权，直接决定罢免其成员资格：

（一）违反本条例第四十三条规定禁止行为的；

（二）经业主委员会二分之一以上委员或者五分之一以上业主提议撤销其委员资格的；（三）不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正的；

（四）一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议的；

（五）本人、配偶及其直系亲属在本物业服务区域内物业服务人处任（兼）职的；

（六）被人民法院列为失信被执行人的；

（七）业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定或者罢免的，由街道办事处（乡、镇人民政府）责令限期作出；逾期未作出的，由街道办事处（乡、镇人民政府）作出中止相应人员资格的决定并予以公示。

业主委员会成员经递补人数仍不足总数的二分之一或者其他无法正常履行职责的情形，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，重新选举业主委员会。

**第四十七条** 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）组建换届小组。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指导业主委员会组建换届小组，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）可以发出换届通知书，督促其履行职责。业主委员会未按换届通知书履行职责的，专有部分百分之十以上业主代表向街道办事处书面要求换届的，街道办事处（乡、镇人民政府）也可以应业主书面要求组建换届小组，业主委员会拒绝换届行为及作出相关决议无效。

换届期间业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等共同管理事项组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即使用专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。

换届小组参照本条例首次业主大会筹备组的人员构成组建。

**第四十八条** 业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡、镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）协助收回。

业主委员会委员资格届内终止或被罢免的，应当在终止之日起七日内向本届业主委员会移交由其保管的前款所列文件资料及财物。

**第四十九条** 经业主大会同意决定，可以从下列渠道筹集工作经费用于业主委员会、业主监督委员会开展工作：

（一）全体业主共有部分物业经营收益；

（二）全体业主共同交纳；

（三）捐赠等其他合法方式。

工作经费开支范围、标准由业主大会决定，并在业主大会议事规则中约定。业主委员会、业主监督委员会应当加强工作经费的管理，每半年向业主书面公告收支情况。

**第四节 物业管理委员会**

**第五十条** 未依法选举产生业主委员会的物业服务区域，可以由街道办事处（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，依照本条例规定享有业主委员会相应权利、履行业主委员会相应职责，组织业主共同决定物业管理事项。

物业管理委员会由街道办事处（乡、镇人民政府）、居（村）民委员会、公安派出所、业主、建设单位等代表七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员总人数的二分之一，业主代表资格应符合本条例第三十九条业主委员会委员资格，业主代表由街道办事处（乡、镇人民政府）组织业主联名推荐或者社区（村）党组织、居（村）民委员会推荐产生。

物业管理委员会的任期不超过二年，任期届满未选举产生业主委员会的，经街道办事处（乡、镇人民政府）批准可以延期一年，延长期限内应当发布物业管理委员会中公职人员更换为业主代表的公告，替换的业主代表需经十名业主联名推荐，公示无异议后生效。无法推举产生替换的业主代表的，由物业管理委员会报街道办事处（乡、镇人民政府）确定五人以上单数业主代表组成的物业管理小组名单，在物业服务区域内公示三十日无异议的，代替业主委员会履行相关职责。

业主委员会选举产生后，物业管理委员会或者物业管理小组自动终止。

物业管理委员会相关备案及印章刻制等按照业主委员会相关规定。物业管理委员会应当推动符合条件的物业服务区域设立业主大会、选举产生业主委员会。

第四章 前期物业管理

**第五十一条** 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，并按照有关规定拟定临时管理规约。

前期物业服务合同期限最长不超过二年，具体期限在前期物业服务合同中约定。

业主委员会或者物业管理委员会组织业主续聘、选聘物业服务人，业主委员会或者物业管理委员会未组织的，物业服务区域内已交付专有部分百分之十以上业主代表向街道办事处（乡、镇人民政府）提出书面申请，街道办事处（乡、镇人民政府）责令业主委员会或者物业管理委员会限期组织，逾期仍未组织的，街道办事处（乡、镇人民政府）应当组织业主续聘、选聘物业服务人。

前期物业服务合同期满，业主委员会或者物业管理委员会未产生的，物业服务人继续提供物业服务的，原前期物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。业主委员会或者物业管理委员会产生后，可以随时解除不定期前期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

续聘、选聘物业服务人的方式在业主大会议事规则中自行约定。

**第五十二条** 建设单位在申请房屋预售许可或者现房销售前，应当参照省住房城乡建设行政主管部门制作的示范文本，制定临时管理规约、前期物业服务合同和房屋使用说明书，并向县级人民政府住房城乡建设行政主管部门提交下列材料：

（一）临时管理规约样本；

（二）前期物业服务合同；

（三）房屋使用说明书；

（四）物业服务用房和业主委员会议事活动用房的配置图纸及证明文件；

（五）法律、法规规定其他应当提交的资料。

**第五十三条** 建设单位与物业买受人签订房屋买卖合同时，经备案的临时管理规约、前期物业服务合同，应当作为建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同附件。

物业买受人应当遵守临时管理规约，履行前期物业服务合同。

**第五十四条** 新建物业实行物业交付承接查验制度。承接新建物业前，物业服务人和建设单位在新建物业竣工验收后，应当按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

物业承接查验应当邀请物业买受人代表以及物业所在地县级人民政府住房城乡建设行政主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）参加，可以聘请相关专业机构协助进行。

物业承接查验费用由建设单位承担。

**第五十五条** 物业服务人承接物业服务项目时，应当对物业服务区域内共有部分及其相应的物业档案进行查验，签订承接查验协议，明确双方的权利与义务。发现共有部分与竣工图及其规划设计审批文件不符或者有质量安全问题的，应当书面告知建设单位，并按照有关规定处理。

**第五十六条** 物业服务人应当自物业交接后三十日内，将查验文件向物业所在地的县级人民政府住房城乡建设行政主管部门备案，并在物业服务区域内显著位置公告。

**第五十七条** 物业服务人应当按照有关规定与建设单位或者业主委员会办理物业档案和物业服务档案、业主权属等资料的移交手续。

物业服务人应当自办理移交手续之日起三十日内，持相关资料向县级人民政府住房城乡建设行政主管部门备案。

**第五十八条** 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。

第五章 物业服务

**第五十九条** 一个物业服务区域由一个物业服务人提供物业管理服务，实施独立核算制度。

委托物业服务企业提供物业服务的，物业服务企业应当具有独立法人资格。

**第六十条** 业主共同决定委托物业服务人提供物业服务的，可以授权业主委员会或者物业管理委员会进行公开招投标选聘物业服务人，决定继续聘用原物业服务人的除外。

物业服务招标投标办法及配套文本由省人民政府住房城乡建设行政主管部门制定。

**第六十一条** 业主委员会或者物业管理委员会应当与选聘的物业服务人签订书面物业服务合同。物业服务人应当自签订物业服务合同之日起三十日内，向县级人民政府住房城乡建设行政主管部门备案，并将备案情况抄送物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）。

**第六十二条** 物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、专项维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接、违约责任等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

**第六十三条** 物业服务事项应当包含下列内容：

（一）建筑物共有部位的维护和管理；

（二）共用设施设备的日常运行、维护和管理；

（三）共有部位的绿化、环境卫生的保养和维护；

（四）秩序维护、安全防范、车辆停放管理等事项；

（五）物业服务档案和物业档案的管理；

（六）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务人可以就超出物业服务合同约定的服务与相关业主另行约定。

**第六十四条** 物业服务人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）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

（二）定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；

（三）配合司法机关、行政执法机关依法开展工作；

（四）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受社区（村）党组织、居（村）民委员会指导和监督；

（五）对违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

（六）发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，告知业主，采取应急措施，并向物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、相关部门和单位报告；

（七）对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻，并及时报告业主委员会或者物业管理委员会；

（八）不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；

（九）法律、法规作出的其他规定。

**第六十五条** 物业服务人应当按照物业服务合同中关于安全防范的约定，健全安全防范措施，建立突发事件应急预案并向业主公示，做好物业服务区域内的安全防范工作，为业主提供安全高效便捷的服务。未履行约定义务的，依法承担相应的法律责任。

物业服务区域内发生公共安全事件时，物业服务人应当按照应急预案采取相应措施，保护业主的人身、财产安全，及时向有关行政管理部门报告，并接受业主大会、业主委员会监督协助做好救助工作。

物业服务人员在从事物业服务活动时，应当依法履行职责，不得侵害业主的合法权益。

**第六十六条** 物业服务人应当指派物业项目负责人，物业服务人在项目负责人到岗之日起三日内告知项目所在地的居（村）民委员会，并在物业服务区域内公告。

**第六十七条** 物业服务人应当按照国家和省的有关规定向县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门定期报送信用档案信息、统计报表等相关资料。

**第六十八条** 物业服务收费标准应当遵循合理、公平、公开、质价相符的原则，由合同双方当事人予以约定。前期物业服务和保障性住房物业服务收费标准由县级人民政府价格行政主管部门会同县级人民政府住房城乡建设行政主管部门根据当地实际情况综合考虑物业服务质量内容、服务标准、服务成本等因素制定政府指导价并公布，政府指导价实行动态调整，最长不得超过五年。

同一物业服务区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的，物业服务收费应当执行同一价格标准。

省人民政府住房城乡建设行政主管部门负责全省物业服务标准体系建立与推进，市级人民政府住房城乡建设主管部门负责具体标准制定。

**第六十九条** 物业服务收费标准应当保持相对稳定。有下列情形，需要调整物业服务收费标准的，物业服务人应当与业主委员会（物业管理委员会）协商，并经业主共同表决同意：

（一）公共服务产品能耗价格调整的；

（二）业主要求物业服务内容和物业服务等级变动的；

（三）物业服务区域内共用设施设备维修养护费用调整的；

（四）其他政策性费用调整的。

物业服务区域所在地县级人民政府市场监督管理行政主管部门应当加强物业服务收费的监督和管理。业主与物业服务人对收费标准未能达成一致意见的，双方可以委托第三方专业机构评估；双方对委托第三方专业机构未能达成一致意见的，可以从县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门确定的第三方专业机构目录中随机选定。

**第七十条** 县级人民政府住房城乡建设行政主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）、居（村）民委员会可以根据物业服务标准和社区治理、物业服务管理要求，委托第三方机构对物业服务人参与社区治理情况和共有部分管理状况、业主满意度等进行评估。鼓励物业服务人通过承揽政府购买服务方式积极参与社区治理。

物业管理相关主体可以委托第三方专业机构对物业承接和查验、物业服务标准和费用测算、业主满意度、物业服务质量等进行评估。具体办法和评估规范由省人民政府住房城乡建设行政主管部门制定。

第三方专业机构应当按照相关规定提供专业服务，出具客观、真实、准确的评估报告。

**第七十一条** 已竣工验收但尚未出售或者未交付给物业买受人的物业，物业服务费由建设单位承担；已交付业主的物业若未达到房屋买卖合同约定的交付条件，整改期间的物业服务费由建设单位承担。

建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费由业主承担。建设单位与业主另有约定的从其约定。

**第七十二条** 物业服务人应当在物业服务区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，并且可以通过合理方式告知业主：

（一）物业服务人的营业执照（执业证照）、项目负责人的基本情况及联系方式以及物业服务投诉电话，物业服务人和项目负责人信用信息；

（二）物业服务内容和标准，收费项目、收费标准和方式，履行情况；

（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、维修保养以及安全运行状况等；

（四）实施酬金制收费的，公布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、业主共有部分的经营与收益和专项维修资金使用情况；

（六）物业服务用房使用情况；

（七）其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当及时答复。

**第七十三条** 物业服务人应当建立、保存下列档案和资料：

（一）物业承接查验后承接的竣工总平面图，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。共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料和其他承接查验资料；

（二）共有部分经营管理档案；

（三）监控系统、电梯、配电、消防等共用部位共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（四）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；

（五）装饰装修管理资料；

（六）业主名册；

（七）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

（八）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

物业服务人采取数字化管理的，在退出物业服务区域时应当将上述档案和资料采取合理方式向业主委员会或者管理委员会交接。

**第七十四条** 物业服务合同双方当事人解除或者终止物业服务合同，应当依据合同履行必要的告知义务；合同未约定告知期限的，应当提前九十日书面告知。

业主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，但是合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务合同解除或者终止后，物业服务人应当与业主委员会（物业管理委员会）按照法律法规和合同约定办理退出交接事宜，并履行下列交接义务：

（一）移交保管的物业档案、物业服务档案；

（二）移交物业服务期间形成的有关房屋及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料；

（三）移交物业服务用房；

（四）分项清算预收、代收的有关费用；

（五）专项维修资金使用情况资料；

（六）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务人未按照本条第一款履行告知义务并办理退出交接手续的，不得擅自撤离物业服务区域或者停止物业服务。

**第七十五条** 街道办事处（乡、镇人民政府）应当建立本辖区内应急物业服务保障机制。物业服务区域突发失管或者重大矛盾纠纷影响社会稳定急需政府介入状态时，街道办事处（乡、镇人民政府）应当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服务区域内显著位置公示，应急物业服务期间的物业服务费用按照原物业服务合同约定标准执行。

街道办事处（乡、镇人民政府）应当在六个月内组织业主采用招投标、竞争性磋商等方式选聘新的物业服务人，协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

**第七十六条** 有下列情形之一的，原物业服务人应当退出物业服务：

（一）合同期满未续约的；

（二）依法、依约定解除合同的；

（三）法律、法规规定不得继续从事物业服务活动的。

原物业服务人不得以业主欠交物业服务费、阶段工作未完成、对业主决议事项有异议等为由拒绝退出及办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。街道办事处（乡、镇人民政府）启动应急物业服务的，原物业服务人应当与提供应急物业服务人做好交接。

原物业服务人拒不移交的或者拒绝退出物业服务区域的，业主可以请求街道办事处（乡、镇人民政府）责令原物业服务人限期移交或者退出；原物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。

原物业服务人违反本条第二款规定，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业服务费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

在原物业服务人与业主委员会或者物业管理委员会完成交接前，新物业服务人不得违反法定程序接管物业。

**第七十七条** 经业主共同决定可以对物业服务区域内实施自行管理。实行自行管理的全体业主应当通过管理规约就管理事项、管理实施方式、管理责任的承担方式等事项共同作出约定。

市级人民政府住房城乡建设主管部门应当制定业主自行管理相关规则及标准，提升业主自行管理水平。

**第七十八条** 公安、生态环境、价格、自然资源、住房城乡建设、卫生健康、市场监督管理、城管执法、应急管理等有关部门应当加强对物业服务区域内的管理和指导，接到有关违反治安、环保、消防、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定行为的报告或者发生安全事故的报告后，应当及时调查处理。

前款规定的相关行政主管部门，应当根据县级以上人民政府确定物业服务区域内相关监管职责，建立违法行为投诉受理登记制度，在物业服务区域内显著位置公布所负责执法事项、联系人姓名和联系方式，依法及时处理物业服务区域内的违法行为。

**第七十九条** 县级以上地方人民政府相关行政主管部门应当将物业管理相关主体受到行政处罚或者行政强制的情况推送至政府公共信用信息平台，可以根据公共信用信息管理规定对其采取惩戒措施。

物业服务人在物业管理活动中违反法律、法规行为被有关行政机关纳入失信名单的，地方人民政府有关部门可以对其参与物业管理招标投标活动等市场准入予以限制；业主、业主委员会成员、业主监督委员会成员因其在物业管理活动中违反法律、法规行为被有关行政机关纳入失信名单的，业主大会应当通过业主大会议事规则对其参与物业管理活动中的被选举权利予以限制，并可以在物业服务区域内公示。

县级以上地方人民政府住房城乡建设行政主管部门制定物业管理活动相关主体信用信息管理办法。

**第八十条** 业主、业主大会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人、公用事业服务单位、建设单位之间因物业管理发生争议时，可以向街道办事处（乡、镇）人民调解委员会申请调解。

第六章 物业的使用与维护

**第八十一条** 业主、物业使用人和物业服务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，不得损害公共利益和他人合法权益。

**第八十二条** 物业服务区域内禁止下列行为：

（一）房屋装饰装修损坏房屋承重结构；

（二）违章搭建建筑物和构筑物；

（三）侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共用部位、共用设施设备；

（四）擅自改变房屋、绿地使用性质；

（五）随意堆放、倾倒垃圾、杂物；

（六）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害、异味物质、污染物；

（七）占用、堵塞、封闭疏散通道、消防车通道和安全出口；

（八）超过规定标准排放噪声或产生振动，影响居民生活；

（九）违规私拉电线为机动车、非机动车充电；

（十）从建筑物中抛掷物品；

（十一）毁坏电梯及其安全附件、安全保护装置、警示标志等相关设施设备；

（十二）违反规定饲养动物；

（十三）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

**第八十三条** 业主、物业服务人、公用事业服务单位不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。
因维修物业或者公共利益，业主、公共事业服务单位确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或者物业管理委员会和物业服务人的同意。未产生业主委员会或者物业管理委员会的，物业服务人应向居（村）民委员会报告，并及时在物业服务区域内公示。

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或者物业管理委员会的同意。施工人在施工现场应当设置明显标志和采取安全措施。
业主、物业服务人、公共事业服务单位临时占用、挖掘的道路、场地的，应当及时恢复原状。

**第八十四条** 业主专有部分出现危害安全、影响容貌、妨碍公共利益及其他影响物业正常使用情形时，业主或者物业使用人应当按整体设计要求及时养护、维修，相邻业主应当提供便利。

业主、物业使用人对其所有或者使用的窗户、阳台上搁置物、悬挂物等存在影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。物业服务人发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台上搁置物、悬挂物等存在安全隐患的，应当通知业主或者物业使用人及时处理。

**第八十五条** 业主装饰装修房屋的，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。

业主、物业使用人装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，由业主、物业使用人负责清理。委托物业服务人清理的，应当约定清理的费用。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督。业主或者物业使用人未签订装饰装修服务协议或者违反相关规定及装饰装修服务协议的,物业服务人应当及时劝阻;拒不改正的，应当及时向有关主管部门报告。

**第八十六条** 业主和物业使用人不得违反法律、法规和管理规约，擅自将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房。

**第八十七条** 物业服务区域内的电梯由业主、业主委员会或者物业管理委员会选聘的物业服务人按照合同约定和特种设备有关法律、法规的规定，承担特种设备使用单位职责。

电梯的日常维护保养单位，应当对其安全性能负责，保证电梯的安全运行。接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。

**第八十八条** 物业服务区域内按照规划设置的车位、车库，应当首先满足业主的需要及相关规范要求，已经建成并交付使用的物业服务区域，在条件允许并经业主共同决定情况下，可以新划定车位，用于业主停车。但不得占用公共绿地、消防通道，不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

建设单位在依法取得房屋预售许可或者现房销售许可后，应当将车位、车库产权归属以及规划配建数量、位置、租售与租赁价格、停放服务收费标准在房屋销售现场公布并告知物业买受人。

属于建设单位所有的车位、车库出租（售）的，建设单位出租（售）其车位、车库时，应当至少提前十五日以书面形式在物业服务区域内公示拟出租（售）车位、车库的数量，相关证明文件和出租（售）价格及承租（购买）人条件等信息。

规划与自然资源主管部门颁发建设工程规划许可时应当明确地下车位、车库的规划用途及权属关系，不得许可占有地面共有部分申报配套车位，包括以地面划线车位充抵地下车位的变更。房地产预售许可主管部门不得许可占用地面共有部分车位预售。建设单位不得占有地面共有部分设置的车位。

公安、消防、救护、环卫、邮政、工程抢险等特种车辆执行任务，需在物业服务区域内临时停放的，不得收费。

**第八十九条** 建设单位、物业服务人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，收益属于业主共有。

利用共有部分划定车位、设置广告等方式进行经营的，经业主共同决定，可以委托物业服务人经营，也可以由业主委员会或者物业管理委员会经营。委托物业服务人经营的，应当与物业服务人明确约定。

业主共有部分收益，有约定的按照约定分配；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占物业服务区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金以及业主大会或者业主委员会工作经费。

业主共有收益单独列账，经营单位每半年至少公布一次经营收益的收支情况，任何人不得挪用、侵占业主共有收益。

**第九十条** 物业服务区域内的供水、供电、供气等有关公用事业服务单位提供产品服务的费用，业主专有部分使用的，由业主承担；物业服务人使用的，由物业服务人承担；部分业主或者全体业主共同使用的，由相关业主共同分担。但已纳入物业服务成本的，不得要求业主再次分担。物业服务人不得擅自采取停止供电、供水、供气等方式催交物业服务费。

供水、供电、供气等公用事业服务单位应当按照国家核准的价格、计量装置的记录和合同约定向产权分割后的最终用户计收有关费用，用户应当按照合同约定按时足额交纳费用。

任何单位和个人不得强制物业服务人代收代缴有关费用或要求物业服务人提供无偿服务。

**第九十一条** 物业保修期内，因建设工程质量问题发生的维修等费用，由建设单位承担，不得从专项维修资金中列支。

物业保修期届满后，物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维护、维修、保养和管理责任，由业主共同承担。共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

**第九十二条** 住宅物业和住宅区内的非住宅物业出售时，物业出售人和买受人应当按照国家和省的相关规定交存首期专项维修资金。不动产登记机构在进行不动产权登记时，应当核验首期专项维修资金交存情况。

县级以上地方人民政府住房城乡建设行政主管部门应当按照国家和省的相关规定，通过市场竞争等方式确定存储本地专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开设专户。开设的专户，应当按物业服务区域或者幢立账、按户核算。业主大会设立前，或者业主大会已设立但未申请划转专项维修资金自管的，专项维修资金应当由县级以上地方人民政府专项维修资金管理机构代管。

专项维修资金应当专项用于物业共用部位及共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，也可使用专项维修资金购买物业共用部位、共用设施设备维修保险但不得挪作他用。

未建立首期专项维修资金或者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的相关规定、管理规约约定和全体业主的共同决定，及时补建或者再次筹集专项维修资金。

业主转让物业时，其交存的专项维修资金余额不予退还，一并转让给物业买受人。房屋灭失的，应当返还专项维修资金账户中对应灭失房屋的结余资金。

相关主体每年至少公布一次物业服务区域专项维修资金的收支情况，接受业主的监督。专项维修资金代管的，由专户管理银行和县级以上地方人民政府专项维修资金管理机构公布；专项维修资金自管的，由专户管理银行和业主委员会公布。

**第九十三条** 建设单位未按照本条例第三十条规定报告成立业主大会前，物业共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造的，建设单位应当承担物业维修责任，不得动用专项维修资金。

**第九十四条** 业主可以在管理规约中约定，发生下列情况时，物业服务人应当配合业主委员会或者物业管理委员会先行组织维修、更新或者采取应急防范措施，同时由业主委员会或者物业管理委员会向物业所在地县级人民政府住房城乡建设行政主管部门报告，经核准后其费用在专项维修资金中列支，事后应当向业主大会书面说明情况：

（一）屋面防水损坏造成渗漏的；

（二）电梯、消防、安防等共用设施设备存在严重安全隐患的；

（三）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身安全的；

（四）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；

（五）其他危及公共安全和物业使用功能的紧急情况。

县级人民政府住房城乡建设行政主管部门接到紧急情况维修申请报告后，应当在三个工作日内办理相关手续。

**第九十五条** 公用事业设施设备的维护、保养等费用，由公用事业服务单位承担，不得从专项维修资金中列支。

公用事业设施设备发生故障或损坏时，公用事业服务单位应当及时进行维修、养护、更新，物业服务人、业主应当予以配合。

公用事业服务单位可以将专业经营设施设备的维护、保养等事宜委托给物业服务人承担，物业服务人可以按照委托合同向公用事业服务单位收取报酬。

第七章 法律责任

**第九十六条** 违反本条例规定的行为，法律、法规已有规定的，从其规定。

**第九十七条** 建设单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设行政主管部门予以处罚：

（一）未按本条例第十四条规定配置业主委员会议事活动用房的，责令限期改正，没收违法所得，给予警告，并处十万元以上五十万元以下的罚款；擅自变更用途或者处分按照规划建设的物业服务活动用房或者业主委员会议事活动用房的所有权或使用权的，责令限期改正，没收违法所得，并处五万元以上二十万元以下的罚款；

（二）未按本条例第二十条规定在新建住宅物业交付使用前未办理新建住宅交付使用备案手续的，责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上十五万元以下的罚款；

（三）未按本条例第三十条规定报告申请设立业主大会或者违反本条例第三十二条规定拒不承担筹备组工作经费和首次业主大会会议经费的，责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上十五万元以下的罚款；

（四）未按本条例第五十四条规定对与物业服务人对物业共用部位、共用设施设备进行查验的，责令限期改正，并可对建设单位处三万元以上十万元以下的罚款。

**第九十八条** 物业服务人违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门予以处罚：

（一）物未按本条例第五十四条规定与建设单位对物业共用部位、共用设施设备进行查验的，责令限期改正，并可对物业服务人处三万元以上十万元以下的罚款；

（二）未按第五十六条规定办理查验文件备案的，责令限期改正；逾期未改正的，处三万元以上十万元以下的罚款；

（三）未按本条例第六十一条规定办理物业服务合同备案的，责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上五万元以下罚款；

（四）未按本条例第六十七条规定报送信用档案信息、统计报表等相关资料的，责令限期改正；逾期未改正的，处一千元以上五千元以下的罚款；

（五）未按本条例第七十二条规定在物业服务区域公示相关信息的，给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上三万元以下罚款；

（六）未按本条例第七十三条规定建立、保存相关档案和资料的，责令限期改正；逾期未改正的，处一千元以上五千元以下罚款；

（七）违反本条例第七十六条规定，原物业服务人拒不移交或者拒绝退出物业服务区域，经街道办事处（乡、镇人民政府）限期移交或者退出仍拒不移交或者拒绝退出的，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；拒不退出物业服务区域的，自规定时间届满次日起处每日一万元的罚款，二年内不得承接新的物业服务项目；

（八）违反本条例第八十九条规定，物业服务人挪用、侵占业主共有部分收益的，责令退还，并处挪用、侵占金额二倍以下的罚款；

（九）违反按本条例第九十条规定，无正当理由擅自对业主实施停水、停电、停气的，责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款。

**第九十九条** 业主委员会违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门予以处罚：

（一） 未按本条例第四十二条规定未定期公示业主委员会委员、候补委员、监督委员交纳物业服务费、专项维修资金、停车费等情况，对相关责任人给予警告，并责令限期改正。逾期未改正的，对相关责任人处一千元以上五千元以下的罚款；

（二）未按本条例第四十五条规定公示终止职务的业主委员会委员、候补委员名单的，对相关责任人给予警告，并责令限期改正。逾期未改正的，对相关责任人处处一千元以上五千元以下的罚款；

（三）未按本条例第四十六条规定终止或者中止、罢免业主委员会成员资格的，对相关责任人给予警告，并责令限期改正。逾期未改正的，对相关责任人处五千元以上一万元以下的罚款；

（四）违反本条例八十九条规定，业主委员会挪用、侵占公共收益的，责令退还，并处挪用、侵占金额二倍以下的罚款。

**第一百条** 业主委员会成员、候补委员、监督委员会成员、业主代表违反本条例第四十三条规定的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门给予警告，并处五千元以上一万元以下罚款,有违法所得的,没收违法所得。

**第一百零一条** 物业服务区域有下列行为之一的，按照下列规定予以查处：

（一）违反本条例第八十二条第一款第三项规定，侵占楼道、公共园林绿地等物业共用部位、共用设施设备的，由县级以上住房城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，个人处一千元以上一万元以下的罚款，单位处五万元以上二十万元以下的罚款。损坏楼道、公共园林绿地等物业共用部位、共用设施设备的，由县级以上住房城乡建设主管部门对个人处以一千元以上一万元以下的罚款，对单位处以五万元以上二十万元以下的罚款；

（二）违反本条例八十二条第一款第四项规定，擅自改变专有部分房屋使用性质的,由县级以上规划和自然资源行政主管部门责令限期改正，按建筑面积处每平方米一百元以上五百元以下罚款；逾期不改正的，每逾期一日，按罚款额的百分之三加处罚款；

（三）违反本条例八十二条第一款第六项规定，在物业服务区域堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害、异味物质、污染物的，由县级以上消防救援机构、生态环境主管部门按照职责分工，责令限期改正，对单位处一万元以上五万元以下的罚款，对个人处一千元以上五千元以下的罚款；

（四）违反本条例八十二条第一款第九项规定，违规私拉电线为机动车、非机动车充电行为的，由县级以上消防应急救援机构责令限期改正，并可处一千元以上五千元以下罚款；

（五）违反本条例八十二条第一款第十项规定，从建筑物中抛掷物品行为的，由公安机关给予警告，处五百元以上五千元以下罚款；

（六）违反本条例八十二条第十一项规定，毁坏电梯及其安全附件、安全保护装置、警示标志等相关设施设备行为的，由县级人民政府特种设备安全监管部门责令限期整改，对违法行为人处一万元以上五万以下罚款；

（七）违反本条例八十二条第十二项规定，违反规定饲养动物行为的，依照《中华人民共和国治安处罚法》等法律、法规的规定予以处罚。

**第一百零二条** 供水、供电、供气等公用事业服务单位违反本条例第十七条、第十八条规定，无正当理由拒绝、拖延组织安装施工或者拒绝接收住宅物业服务区域内公用事业经营设施设备的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设行政主管部门责令限期改正。影响房屋交付使用、业主正常生活或者造成人身、财产损害的，公用事业服务单位应当承担相应的赔偿责任。

公用事业服务单位未按本条例第九十五条规定履行维修、养护、更新等义务及承担相关费用的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处十万元以上三十万元以下的罚款。

**第一百零三条** 违反本条例规定，造成他人损失的，依法承担民事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第一百零四条** 住房城乡建设行政主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）和其他有关部门的工作人员在物业管理工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

**第一百零五条** 省住房城乡建设行政主管部门应当会同有关部门根据本条例制定（临时）管理规约、（前期）物业服务合同、房屋使用说明书、业主大会议事规则等示范文本，供建设单位、业主、业主大会、业主委员会、物业服务人参照使用。

**第一百零六条** 本条例自 年 月 日起施行。