



# 科目一 《物业法规》学习手册

## 第一部分 《物业管理条例》

- 1、《国务院修改物业管理条例》
- 2、《吉林省物业管理条例》
- 3、《长春市物业管理条例》

## 第二部分 《民法典》物业管理相关规定

## 第三部分 《招标投标管理》

## 第四部分 《公共维修资金使用》

长春市物业服务行业协会

二〇二二年十一月二日



## 目 录

<b>第一部分《物业管理条例》</b> .....	<b>4</b>
<b>《国务院修改物业管理条例》</b> .....	<b>4</b>
第一章 总 则 .....	4
第二章 业主及业主大会 .....	5
第三章 前期物业管理 .....	9
第四章 物业管理服务 .....	10
第五章 物业的使用与维护 .....	13
第六章 法律责任 .....	14
第七章 附 则 .....	16
<b>《吉林省物业管理条例》</b> .....	<b>17</b>
第一章 总 则 .....	17
第二章 物业管理区域及设施 .....	20
第三章 业主、业主组织及物业管理委员会 .....	23
第四章 前期物业 .....	38
第五章 物业服务 .....	41
第六章 物业的使用 .....	47



第七章 专项维修资金 .....	50
第八章 监督管理 .....	52
第九章 法律责任 .....	54
第十章 附 则 .....	59
<b>《长春市物业管理条例》 .....</b>	<b>60</b>
第一章 总 则 .....	60
第二章 业主和业主组织 .....	62
第三章 物业管理与服务 .....	72
第四章 物业的使用与维护 .....	79
第五章 法律责任 .....	82
第六章 附 则 .....	87
<b>第二部分 《民法典》物业管理相关规定 .....</b>	<b>88</b>
第二编 物权（第六章 业主的建筑物区分所有权） .....	88
第二编 物权（第八章 共有） .....	92
第三编 合同（第二十四章 物业服务合同） .....	95
第四编 人格权（第六章 隐私权和个人信息保护） .....	98
第七编 侵权责任（第十章 建筑物和物件损害责任） .....	101
附 则 .....	102



**第三部分《招投标管理》 ..... 104**

**《长春市物业服务招标投标管理办法》 ..... 104**

第一章 总则 ..... 104

第二章 招标 ..... 105

第三章 投标 ..... 109

第四章 开标、评标和中标 ..... 111

第五章 评标专家 ..... 115

第六章 附则 ..... 116

**第四部分《公共维修资金使用》 ..... 117**

第一章 总 则 ..... 117

第二章 交 存 ..... 118

第三章 管理监督 ..... 119

第四章 使 用 ..... 124

第五章 附 则 ..... 128



## 第一部分《物业管理条例》

### 《国务院修改物业管理条例》

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布)

根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修订

根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订

根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订

#### 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

**第二条** 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

**第三条** 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

**第四条** 国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

**第五条** 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产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。



## 第二章 业主及业主大会

**第六条** 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- (一)按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- (二)提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；
- (三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- (四)参加业主大会会议，行使投票权；
- (五)选举业主委员会成员，并享有被选举权；
- (六)监督业主委员会的工作；
- (七)监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- (九)监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用；
- (十)法律、法规规定的其他权利。

**第七条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一)遵守管理规约、业主大会议事规则；
- (二)遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (三)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- (四)按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (五)按时交纳物业服务费用；



(六)法律、法规规定的其他义务。

**第八条** 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当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。

**第九条** 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

**第十条** 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者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。

**第十一条** 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；
- (五)筹集和使用专项维修资金；
- (六)改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

**第十二条** 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；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。



业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第(五)项和第(六)项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

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。

**第十三条** 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 20%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。

**第十四条** 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

**第十五条** 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- (一)召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (二)代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (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企业履行物业服务合同；
- (四)监督管理规约的实施；
- (五)业主大会赋予的其他职责。

**第十六条** 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人



民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

**第十七条** 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

**第十八条** 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

**第十九条** 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，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

**第二十条** 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。



### 第三章 前期物业管理

**第二十一条** 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

**第二十二条** 建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

**第二十三条** 建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

**第二十四条** 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业。

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3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 前期物业服务合同可以约定期限；但是，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。

**第二十七条** 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，



建设单位不得擅自处分。

**第二十八条** 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

**第二十九条** 在办理物业承接验收手续时，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。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

**第三十条** 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

**第三十一条** 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。

#### 第四章 物业管理服务

**第三十二条** 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

**第三十三条** 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

**第三十四条** 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。



物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

**第三十五条** 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

**第三十六条** 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

**第三十七条** 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

**第三十八条** 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

**第三十九条** 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管理一并委托给他人。

**第四十条** 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

**第四十一条** 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。



**第四十二条** 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

**第四十三条** 物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

**第四十四条** 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

**第四十五条** 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

**第四十六条** 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

**第四十七条** 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

**第四十八条** 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。



## 第五章 物业的使用与维护

**第四十九条** 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

**第五十条** 业主、物业服务企业不得擅自占用、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，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

**第五十一条** 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

**第五十二条** 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

**第五十三条** 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。



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。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

**第五十四条** 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

**第五十五条** 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

## 第六章 法律责任

**第五十六条** 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处 10 万元以下的罚款。

**第五十七条** 违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第五十八条** 违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服



务企业予以通报，处 1 万元以上 10 万元以下的罚款。

**第五十九条** 违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款 30%以上 50%以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第六十条** 违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额 2 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。

**第六十一条** 违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

**第六十二条** 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 1 万元以上 10 万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

**第六十三条** 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：

(一)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；



(二)擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

(三)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处 1000 元以上 1 万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处 5 万元以上 20 万元以下的罚款。

**第六十四条** 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

**第六十五条** 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

**第六十六条** 违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

## 第七章 附 则

**第六十七条** 本条例自 2003 年 9 月 1 日起施行。



## 《吉林省物业管理条例》

(2021年5月27日吉林省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过)

### 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，构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，营造和谐有序的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等有关法律、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的物业管理活动及其监督管理。

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和其他管理人。

**第三条** 物业管理应当纳入社区治理体系，构建党建引领、政府主导、行业自律、居民自治、专业服务、多方参与、协商共建的工作格局。

**第四条** 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的组织和领导，建立健全物业管理工作综合协调机制和目标责任制；完善扶持、激励政策和措施，建立与之相适应的资金投入与保障机制；鼓励采用新技术、新方法，运用信息化手段，提高物业管理和服务质量。

**第五条** 县级以上人民政府物业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，依法履行下列职责：



- (一) 制定物业管理相关政策和措施；
- (二) 指导街道办事处、乡镇人民政府对物业管理活动进行监督管理；
- (三) 指导街道办事处、乡镇人民政府调解物业管理纠纷；
- (四) 建立健全物业服务规范与质量考核体系；
- (五) 建立健全物业服务信用管理体系；
- (六) 建立健全物业管理电子信息平台；
- (七) 对物业招投标活动进行监督管理；
- (八) 对建筑物及其附属设施的维修资金（以下统称专项维修资金）交存、使用情况  
情况进行监督管理；
- (九) 组织开展物业管理相关培训；
- (十) 实施法律、法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。

**第六条** 街道办事处、乡镇人民政府负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作，依法履行下列职责：

- (一) 组织成立首次业主大会会议筹备组；
- (二) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举和换届；
- (三) 指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；
- (四) 对物业管理区域内的物业服务实施监督检查；
- (五) 指导和监督物业承接查验、物业服务人退出交接活动；
- (六) 建立物业管理纠纷调解、投诉和举报处理机制，调解物业管理纠纷，处理  
物业管理相关投诉和举报；
- (七) 协调和监督老旧小区物业管理；
- (八) 实施法律、法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。



**第七条** 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，指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责，调解物业管理纠纷。

**第八条** 引导和支持业主中的中国共产党党员通过法定程序成为业主委员会成员。推动业主委员会、物业服务企业成立党组织。

鼓励和支持业主委员会成员、物业项目负责人中的中国共产党党员担任社区党组织兼职委员；符合条件的社区党组织、居（村）民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

建立健全社区党组织、居（村）民委员会、业主委员会和物业服务人议事协调机制。

**第九条** 业主应当遵守法律、法规规定，弘扬和践行社会主义核心价值观，依法行使业主权利、履行业主义务，不得违背公序良俗，不得损害公共利益。

**第十条** 物业管理行业协会应当加强行业自律，规范行业经营行为，促进物业服务标准化建设，维护市场秩序和公平竞争，促进物业管理行业健康发展。

**第十一条** 突发事件应对期间，物业服务人应当执行县级以上人民政府依法实施的各项应急措施，积极配合开展相关工作，并由县级以上人民政府给予必要的物资和资金支持。

对物业服务人执行政府依法实施的各项应急措施，业主、物业使用人应当依法予以配合。

**第十二条** 县级以上人民政府物业行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府应当通过报刊、广播、电视、互联网、在物业管理区域内显著位置长期公开等多种方式，组织开展物业管理法律、法规的宣传工作。



## 第二章 物业管理区域及设施

**第十三条** 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则，综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区布局、业主人数、土地使用权属范围、自然界限等因素确定：

（一）配套设施设备共用的，应当划分为一个物业管理区域，影响设施设备共用功能使用的，不得分割划分；配套设施设备和相关场地能够分割并独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域；

（二）原有住宅物业界线已自然形成且无争议的，划分为一个物业管理区域；

（三）商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业以及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备并能够封闭的，划分为一个物业管理区域。

**第十四条** 已投入使用但尚未划分物业管理区域，或者需要调整物业管理区域的，物业所在地的县（市、区）人民政府物业行政主管部门应当会同街道办事处、乡镇人民政府，在征求业主意见后予以划分或者调整，并在相应区域内显著位置进行不少于七日的公告。

**第十五条** 建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，将划定的物业管理区域资料报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

建设单位应当将已备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

建设单位应当在物业管理区域内显著位置长期公开物业管理区域规划总平面图，并在图上标明或者使用文字辅助说明下列事项：

（一）物业管理区域的四至范围；

（二）属于业主共有的道路、绿地和其他公共场所的面积和位置；



- (三) 规划配建的车位数量和位置；
- (四) 地下室、地面架空层的面积；
- (五) 物业服务用房的面积和位置；
- (六) 共用设施设备名称；
- (七) 其他需要明示的场所和设施设备。

物业服务人应当对长期公开的物业管理区域规划总平面图做好维护管理工作。

**第十六条** 住宅小区的规划设计中，应当明确物业服务用房的具体位置和面积。建设单位应当按照下列规定配置物业管理区域内的物业服务用房：

- (一) 房屋总建筑面积二十万平方米以下的部分，按照不少于千分之四的标准配置，且物业服务用房建筑面积不得少于一百平方米；
- (二) 房屋总建筑面积超过二十万平方米的部分，按照不少于千分之二标准配置；
- (三) 分期开发的，首期配置建筑面积不得少于一百平方米；
- (四) 物业服务用房应当在地面以上，具备独立使用功能，相对集中，便于开展物业服务活动，并具备采光、通风、供水、排水、供电、供热、通信等正常使用功能和独立通道。

**第十七条** 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。其中，业主委员会办公用房建筑面积不得少于二十平方米。

建设单位申请房屋所有权首次登记时，应当将物业服务用房申请登记为业主共有。

物业服务用房不计入分摊的公用建筑面积，其所有权属于全体业主。未经业主大会决定或者业主共同决定，任何单位和个人不得改变物业服务用房的用途，不得转让和抵押物业服务用房。



**第十八条** 建筑区划内的以下部分属于业主共有：

- (一) 道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外；
- (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；
- (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、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；
- (四) 物业服务用房和其他公共场所、公用设施；
- (五) 法律、法规规定或者商品房买卖合同依法约定的其他共有部分。

未经业主大会决定或者业主共同决定，任何单位和个人不得改变共有部分的用途，不得利用共有部分从事经营活动，不得处分共有部分。

**第十九条** 新建住宅物业管理区域内的供电、供水、供热、供燃气、排水、通讯等专业经营设施设备以及相关管线，应当符合国家技术标准和技术规范，并与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。

建设单位在组织竣工验收时，应当通知供电、供水、供热、供燃气等专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

已投入使用的设施设备以及相关管线尚未移交专业经营单位维护管理的，物业所在地的县（市、区）人民政府应当组织专业经营单位接收。验收合格的，专业经营单位应当接收；验收不合格的，县（市、区）人民政府应当组织相关单位进行整改，整改合格后，由专业经营单位接收。

移交给专业经营单位的设施设备以及相关管线，其维修、养护、更新等费用，由



专业经营单位依法承担，不得从物业费和专项维修资金中列支。尚在保修期内的，其费用由建设单位承担。

### 第三章 业主、业主组织及物业管理委员会

#### 第一节 业主

**第二十条** 房屋的所有权人为业主。

本条例所称业主还包括：

（一）尚未登记取得所有权，但是基于买卖、赠与等旨在转移所有权的行为已合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承取得建筑物专有部分所有权的个人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（五）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

**第二十一条** 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同约定，接受物业服务人提供的服务；

（二）提议成立业主大会，提议召开业主大会会议，并就物业管理的相关事项提出建议；

（三）提出制定和修改业主大会议事规则、管理规约的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；



- (六) 监督首次业主大会会议筹备组、业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务人履行物业服务合同；
- (八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- (九) 监督专项维修资金的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

**第二十二条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守业主大会议事规则、临时管理规约、管理规约；
- (二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的管理、维护等方面的规章制度；
- (三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- (四) 按照规定交存专项维修资金；
- (五) 按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已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费；
- (六) 按照规定分类投放生活垃圾；
- (七) 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；不得以放弃权利为由不履行义务。

## 第二节 业主大会

**第二十三条** 业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

一个物业管理区域成立一个业主大会。



只有一个业主，或者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，由全体业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

**第二十四条** 一个物业管理区域内，已交付业主的专有部分面积占比百分之五十以上的，可以成立业主大会。

建设单位应当在具备成立业主大会条件之日起三十日内向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需的建筑物面积清册、业主名册、规划总平面图、交付使用共用设施设备证明、物业服务用房配置证明等资料。

**第二十五条** 符合成立业主大会条件的，百分之五以上的业主、专有部分面积占比百分之五以上的业主、居（村）民委员会或者建设单位，可以向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府提出筹备成立业主大会的书面申请。

街道办事处、乡镇人民政府应当在收到书面申请后六十日内，组织成立首次业主大会会议筹备组。

**第二十六条** 首次业主大会会议筹备组成员由业主代表、街道办事处、乡镇人民政府代表，社区党组织、居（村）民委员会代表和建设单位代表组成。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。业主代表的产生由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织业主推荐后确定。筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府指派的代表担任。

筹备组应当自成立之日起七日内，将其成员名单和工作职责，在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。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。

筹备组正式工作前，街道办事处、乡镇人民政府应当会同县（市、区）人民政府物业行政主管部门，对筹备组成员进行培训。



**第二十七条** 首次业主大会会议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、配偶及其近亲属未在为本物业管理区域提供服务的物业服务人处任职；
- (三) 无非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的利益、报酬或者向其索取利益、报酬的行为；
- (四) 法律、法规规定的其他条件。

**第二十八条** 首次业主大会会议筹备组履行下列职责：

- (一) 确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- (二) 制定召开首次业主大会会议方案，确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 拟定业主大会议事规则草案和管理规约草案；
- (四) 确定首次业主大会会议表决规则；
- (五) 制定业主委员会成员候选人产生办法，确定业主委员会成员候选人名单；
- (六) 制定业主委员会选举办法；
- (七) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容所涉相关事项，应当在首次业主大会会议召开十五日前，以书面形式在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。业主对公示内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

**第二十九条** 筹备组应当自组成之日起九十日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议应当表决业主大会议事规则、管理规约，并选举业主委员会。



业主大会自首次业主大会会议审议通过业主大会议事规则、管理规约之日起成立。

首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的，筹备组应当自会议结束之日起七日内，持首次业主大会会议记录和会议决定、业主大会议事规则、管理规约，向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案，并向业主公开业主大会决定、业主大会议事规则和管理规约。

首次业主大会会议选举产生业主委员会的，按照本条例第四十六条规定备案。

**第三十条** 业主大会决定下列事项：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (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) 使用专项维修资金；
- (六) 筹集专项维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九) 制定和修改业主委员会工作规则；
- (十) 听取和审查业主委员会工作报告；
- (十一) 决定业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴及标准；
- (十二) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

未成立业主大会的，前款规定的事项由业主共同决定。

**第三十一条** 业主大会决定事项或者业主共同决定事项，应当由物业管理区域内专



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。

决定本条例第三十条第一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。

决定本条例第三十条第一款其他事项，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。

**第三十二条** 业主行使投票权时，专有部分面积和业主人数按照下列方法确定：

（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，暂按商品房买卖合同记载的面积计算；

（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或者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。

业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、摊位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

**第三十三条** 业主、物业使用人应当遵守管理规约。管理规约应当包括下列内容：

- （一）物业的使用、维护和管理；
- （二）专项维修资金的筹集、使用和管理；
- （三）业主共有部分的使用和管理；
- （四）业主共同利益的维护；
- （五）业主共同管理权的行使；
- （六）业主应当履行的义务；
- （七）违反管理规约应当承担的责任。



对未及时支付物业费等情形，管理规约可以规定由业主委员会或者物业服务人采取合法方式，在物业管理区域内就相关情况予以公告。

本条例所称物业使用人，是指除业主以外合法占有、使用物业的单位或者个人，包括但是不限于物业的承租人。

**第三十四条** 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

**第三十五条** 业主拒绝支付物业费，或者不交存专项维修资金，以及实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在业主大会议事规则和管理规约中对其共同管理权的行使作出限制性规定。

**第三十六条** 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。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召集业主大会临时会议：

- (一) 经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比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。

**第三十七条** 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者通过互联网等方式召开。

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告。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知物业所在地的居(村)民委员会，居(村)民委员会应当派代表参加。



业主大会会议不得就已公告议题以外的事项进行表决。

**第三十八条** 业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议，委托书应当载明委托事项、权限和期限。

在业主身份确认的前提下，可以采用视频等信息化技术手段改进业主大会表决方式。

县级以上人民政府物业行政主管部门应当逐步建立业主决策信息平台，供业主和业主大会免费使用。

**第三十九条** 业主大会、业主委员会依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主具有约束力。物业使用人应当依法遵守业主大会、业主委员会的决定。

业主大会决定应当自作出之日起七日内，由业主委员会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，并报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主大会会议由业主委员会作书面记录并存档。

**第四十条** 业主委员会未按照业主大会议事规则的规定组织召集业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况业主委员会不履行组织召集会议职责的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以责令业主委员会限期召集；逾期仍不召集的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，可以由居（村）民委员会组织召集。

### 第三节 业主委员会

**第四十一条** 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生。业主委员会应当依法履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；



- (二) 代表业主与物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同；
- (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；
- (五) 督促业主按时支付物业费以及其他相关费用；
- (六) 起草共有部分、共有资金使用与管理办法，并提请业主大会决定；
- (七) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- (八) 调解业主之间、业主与物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- (九) 配合街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作；
- (十) 制定印章管理和档案管理制度，并建立相关档案供业主查询；
- (十一) 存档业主大会、业主委员会会议记录和会议决定；
- (十二) 法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

**第四十二条** 业主委员会由五至十一名成员单数组成，其中中国共产党党员应当占多数。业主委员会每届任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会成员具有同等表决权。

业主委员会应当自选举产生之日起七日内，召开首次业主委员会会议，推选业主委员会主任和副主任，并在推选完成之日起三日内，在物业管理区域内显著位置对业主委员会主任、副主任和其他成员的名单进行不少于七日的公告。

**第四十三条** 业主委员会成员候选人应当是物业管理区域内的自然人业主，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，公正廉洁，具有一定的组织能力；
- (三) 未有本条例第八十八条规定的禁止行为；
- (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) 未有法律、法规规定的其他不宜担任业主委员会成员的情形。

**第四十四条** 业主委员会成员候选人通过下列方式产生：

- (一) 社区党组织推荐；
- (二) 居（村）民委员会推荐；
- (三) 业主自荐或者联名推荐。

**第四十五条** 业主委员会成员按照业主委员会成员候选人得票多少当选，所得票数相等的，抽签确定人选。

业主大会在选举业主委员会成员的同时，可以按照第三十一条第一款和第三款规定选举出业主委员会候补成员，候补成员人数按照不超过业主委员会成员人数确定。候补成员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。在个别业主委员会成员资格终止时，经业主委员会决定，从候补成员中按照得票排名顺序依次递补，并在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

**第四十六条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案：

- (一) 首次业主大会会议记录和会议决定；
- (二) 业主大会议事规则；
- (三) 管理规约；
- (四) 业主委员会首次会议记录和会议决定；



(五) 业主委员会成员和候补成员的名单、联系方式、基本情况。

街道办事处、乡镇人民政府对以上资料进行核实，符合要求的，五个工作日内予以备案，并出具业主大会、业主委员会备案证明。

业主委员会可以持备案证明申请业主大会统一社会信用代码证书，向金融机构申请开立账户，并申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内，向原备案机关备案。

**第四十七条** 业主委员会应当向业主公开下列情况和资料：

- (一) 业主大会议事规则、管理规约；
- (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) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- (六) 其他应当向业主公开的情况和资料。

业主有权查阅业主大会会议、业主委员会会议资料、记录，有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以解释、答复。

**第四十八条** 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定以及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会成员提议，应当在七日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责的，可以委托副主任召集和主持。

业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，业主委员会其他成员或者业主可以请求物业所在地的居（村）民委员会、街道办事处、乡镇人民政府



责令限期召集；逾期仍未召集的，由居（村）民委员会、街道办事处、乡镇人民政府组织召集，并重新推选业主委员会主任、副主任。

业主委员会会议应当有过半数的成员出席，作出的决定必须经全体成员过半数同意。会议决定应当由出席会议的业主委员会成员签字确认，未出席会议的业主委员会成员签字无效。业主委员会应当自作出决定之日起三日内，将会议决定在物业管理区域内显著位置公告。

业主委员会成员不得委托代理人参加业主委员会会议。

**第四十九条** 业主委员会应当于会议召开七日前，在物业管理区域内显著位置公示业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。

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）民委员会，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。

**第五十条** 业主大会和业主委员会的工作经费、业主委员会成员的工作津贴，经业主大会决定，由全体业主分摊，也可以从业主共有部分经营所得收益中列支。

**第五十一条** 业主委员会成员、候补成员有下列情形之一的，其成员资格自行终止，并由业主委员会向业主公告：

- （一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）以书面形式向业主委员会提出辞职的；
- （四）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

**第五十二条** 业主委员会成员、候补成员有下列情形之一的，业主委员会应当提请业主大会罢免其成员资格：

- （一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定的；



- (二) 业主委员会成员一年内缺席业主委员会会议总次数达到一半的；
- (三) 利用职务之便接受减免物业费、停车费等相关物业服务费用的；
- (四) 非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的利益、报酬或者向其索取利益、报酬的；
- (五) 利用成员资格谋取私利损害业主共同利益的；
- (六) 泄露业主信息的；
- (七) 虚构、篡改、隐匿、销毁物业管理活动中形成的文件资料的；
- (八) 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的；
- (九) 擅自使用业主大会、业主委员会印章的；
- (十) 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、修改物业服务合同的；
- (十一) 将业主共有财产借给他人、设定担保等挪用、侵占业主共有财产的；
- (十二) 不宜担任业主委员会成员、候补成员的其他情形。

业主委员会未提请业主大会罢免其成员资格的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，应当责令该成员暂停履行职责，由业主大会决定终止其成员资格。

**第五十三条** 业主委员会任期届满前三个月，应当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组织换届选举的，在物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，由居（村）民委员会组织换届选举工作。

业主委员会任期届满后，作出的决定不具有法律效力。



业主委员会应当将其保管的财务凭证、印章、业主名册、会议记录和会议决定等档案资料以及业主共有的其他财物，自新一届业主委员会履职之日起十日内予以移交。不按时移交的，新一届业主委员会可以请求居（村）民委员会、街道办事处、乡镇人民政府督促其移交；仍拒不移交的，新一届业主委员会可以请求公安机关予以协助。

业主委员会成员任期内资格终止的，应当自资格终止之日起三日内，向业主委员会移交其保管的前款规定的资料和财物。

**第五十四条** 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、业主大会议事规则、管理规约等规定的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正或者撤销其决定，并向全体业主公告。

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

#### 第四节 物业管理委员会

**第五十五条** 有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府负责组织物业管理委员会：

- （一）不具备成立业主大会条件的；
- （二）具备成立业主大会条件，但是因各种原因未能成立的；
- （三）召开业主大会会议，未能选举产生业主委员会的；
- （四）需要重新选举业主委员会，但是因各种原因未能选举产生的。

物业管理委员会作为临时机构，依照本条例承担业主委员会的相关职责，组织业



主共同决定物业管理事项，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。

**第五十六条** 物业管理委员会由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织社区党组织、居（村）民委员会代表，业主代表等七人以上单数组成。其中业主代表应当不少于物业管理委员会成员人数的二分之一，由街道办事处、乡镇人民政府通过听取业主意见、召开座谈会等方式，在自愿参加的业主中确定。业主代表适用本条例第四十三条关于业主委员会成员候选人条件的规定。

物业管理委员会主任由社区党组织、居（村）民委员会代表担任；副主任由社区党组织、居（村）民委员会指定一名业主代表担任。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进行不少于七日的公告。

**第五十七条** 物业管理委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集和主持。三分之一以上的成员提议召开物业管理委员会会议的，应当组织召开会议。

物业管理委员会会议应当有过半数成员出席。物业管理委员会成员不得委托代理人参加会议。会议作出的决定应当经全体成员过半数同意，并由出席会议的物业管理委员会成员签字确认，未出席会议的物业管理委员会成员签字无效。

物业管理委员会应当自作出决定之日起三日内，将会议决定在物业管理区域内显著位置公告。

**第五十八条** 物业管理委员会的任期一般不超过三年。任期届满仍未推动成立业主大会并选举产生业主委员会的，由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

**第五十九条** 已成立业主大会并选举产生业主委员会的，或者因客观原因致使物业管理委员会无法存续的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内



解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公告。

#### 第四章 前期物业

**第六十条** 新建物业出售前，建设单位应当选聘前期物业服务人，签订书面的前期物业服务合同。

前期物业服务合同签订之日起十五日内，建设单位应当将前期物业服务合同报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

**第六十一条** 建设单位在出售物业前，应当制定临时管理规约，并报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

**第六十二条** 建设单位应当将前期物业服务人名称、物业服务内容、物业服务收费、物业服务合同期限、临时管理规约等内容在销售现场公开，并在与物业买受人签订商品房买卖合同时，将前期物业服务合同和临时管理规约作为商品房买卖合同附件。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前，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，或者业主大会决定自行管理的，前期物业服务合同终止。

**第六十三条** 住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘前期物业服务人。

投标人少于三个或者住宅规模较小的，经物业所在地的县（市、区）人民政府物业行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘前期物业服务人；采用协议方式选聘前期物业服务人的住宅规模标准由市、州人民政府物业行政主管部门确定并公布。

**第六十四条** 住宅前期物业服务收费实行政府指导价，由县级以上人民政府价格主管部门会同物业行政主管部门制定，并定期公布。

**第六十五条** 新建物业的配套建筑、设施设备和相关场地经竣工验收合格后，建设



单位方可向物业买受人办理房屋交付手续。将未达到交付条件的新建物业交付给买受人的，建设单位应当承担前期物业费。

具备交付条件已交付业主的物业，物业费由业主支付；未交付的或者已竣工但尚未售出的物业，物业费由建设单位支付。建设单位与物业买受人约定减免物业费的，减免的费用由建设单位支付。

**第六十六条** 建设单位应当在新建物业交付使用十五日前，与选聘的物业服务人按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，完成对物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务人承接未经查验或者不符合交付使用条件的物业。物业服务人不得承接未经查验的物业。

分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验，办理物业分期交接手续。建设单位与物业服务人应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

**第六十七条** 建设单位与前期物业服务人应当在物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成书面查验记录，签订物业承接查验协议，形成书面交接记录，并向业主公开查验结果。

物业承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

建设单位应当按照物业承接查验协议的约定对存在问题进行整改。建设单位未按照约定整改的，物业服务人应当及时向街道办事处、乡镇人民政府报告。街道办事处、乡镇人民政府应当责令建设单位在三十日内予以整改。



物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

**第六十八条** 现场查验二十日前，建设单位应当向物业服务人移交下列资料：

（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）共用设施设备清单及其安装、使用和维护、保养等技术资料；

（三）供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）承接查验所必需的其他资料。

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。

**第六十九条** 物业服务人应当自物业交接后三十日内，持下列文件向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案：

（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。

**第七十条** 物业服务人应当将与承接查验有关的文件、资料和记录建立物业承接查验档案，并妥善保管。



物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权查阅、复印。

**第七十一条** 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。

对保修期限和保修范围内出现的物业质量问题，物业服务人应当及时通知建设单位。建设单位应当立即通知施工单位进入现场核查情况，予以保修。建设单位无法通知施工单位或者施工单位未按照约定进行保修的，建设单位应当另行委托其他单位保修。

建设单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，业主、物业服务人可以向县级以上人民政府建设行政主管部门投诉，由建设行政主管部门依法监督管理。

**第七十二条** 物业交接后，发现隐蔽工程质量问题影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。

**第七十三条** 物业服务人应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定履行维修、养护、管理义务，承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

## 第五章 物业服务

**第七十四条** 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。

物业服务人将物业管理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，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

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。

法律、法规规定应当由符合资质的专业机构或者人员实施维修、养护的设施设备，从其规定。

**第七十五条** 接受委托提供物业服务的企业应当具有独立法人资格，拥有相应的专业技术人员，具备为业主提供物业管理专业服务的能力。

**第七十六条** 物业服务人应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定提供物业服务，并遵守下列规定：

（一）在业主、物业使用人使用物业前，将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人；

（二）发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

（三）做好物业维修、养护及其费用收支的各项记录，妥善保管物业服务档案和资料；

（四）对违法建设、私拉电线、占用消防车通道以及其他违反有关治安、环保、消防等法律、法规的行为进行劝阻、及时采取合理措施制止，向相关行政主管部门报告，并协助处理；

（五）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、制止，并及时报告业主委员会；

（六）对在提供物业服务过程中获取的业主、物业使用人的个人信息予以保密；

（七）指导和监督业主、物业使用人进行生活垃圾分类；

（八）执行政府依法实施的各项管理措施，积极配合开展相关工作。

物业服务人不得以业主拖欠物业费、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服



务质量；不得采取停止供电、供水、供热、供燃气以及限制业主进出小区、入户的方式催交物业费。

**第七十七条** 业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额支付物业费。

业主逾期不支付物业费的，业主委员会应当督促其支付；物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

**第七十八条** 业主大会成立后，应当根据业主大会的决定选择物业管理方式、选聘物业服务人。

业主大会决定采用招投标方式选聘物业服务人的，由业主委员会依法组织招标。

物业服务合同应当采用书面形式，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、物业服务用房的使用和管理、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。

物业服务人应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将物业服务合同报送物业服务所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

物业服务合同示范文本由省人民政府物业行政主管部门会同省市场监督管理行政主管部门制定。

**第七十九条** 物业费可以采取包干制或者酬金制等方式收取。

实行酬金制的，物业服务人应当向全体业主公开物业服务资金年度预决算，并每年定期公开物业服务资金的收支情况。

物业服务合同期限内，物业服务人不得擅自提高物业服务收费标准。如需提高的，



物业服务人应当公示拟调价方案、调价理由、成本变动情况等相关资料，与业主委员会协商，并由业主大会决定或者业主共同决定。

**第八十条** 物业服务企业应当指派物业项目负责人。物业项目负责人应当在到岗之日起三日内，到物业项目所在地的居（村）民委员会报到，在居（村）民委员会的指导和监督下参与社区治理工作。

物业项目负责人的履职情况记入物业服务信用档案。

**第八十一条** 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置向业主公开下列信息并及时更新，并可以通过互联网等方式告知业主：

（一）物业服务企业的营业执照或者其他管理人的基本情况、物业项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；

（二）物业服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准等；

（三）上一年度物业服务合同履行情况；

（四）上一年度专项维修资金使用情况；

（五）上一年度利用业主共有部分发布广告、停车等经营与收益情况；

（六）上一年度公共水电费用以及分摊详细情况；

（七）电梯、消防、水、电、气、暖等设施设备日常维护保养单位的名称和联系方式；

（八）其他应当公开的信息。

物业服务人应当定期将前款第三项至第六项规定的事项，向业主大会、业主委员会报告。

业主对公开内容有异议的，物业服务人应当在七日内予以答复。

**第八十二条** 物业服务人应当建立、保存下列物业服务档案和资料：



- (一) 业主共有部分经营管理档案；
- (二) 共用部位、共用设施设备档案及其运行、维修、养护记录；
- (三) 水箱清洗记录及水箱水质检测报告；
- (四) 业主名册；
- (五) 签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；
- (六) 物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

**第八十三条** 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，将下列资料、财物等交还业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新聘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：

- (一) 本条例第六十八条、第八十二条规定的档案和资料；
- (二) 物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备；
- (三) 结清预收、代收的有关费用；
- (四) 物业服务合同约定的其他事项。

物业服务人不得损坏、隐匿、销毁前款规定的资料、财物等。

原物业服务人违反前两款规定之一的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；给业主造成损失的，应当赔偿损失。

原物业服务人不得以业主拖欠物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新聘物业服务人进场服务。

原物业服务人拒不移交有关资料、财物等，或者拒不退出物业管理区域的，经业主或者业主委员会请求，物业所在地的居（村）民委员会、街道办事处、乡镇人民政府、县（市、区）人民政府物业行政主管部门应当予以协助。经协助，原物业服务人仍拒不移交或者拒不退出的，可以请求公安机关予以协助。



**第八十四条** 物业服务合同终止前，原物业服务人不得擅自退出物业管理区域，停止物业服务。

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人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

**第八十五条** 物业管理区域处于失管状态时，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当进行应急管理。在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，居（村）民委员会应当根据应急管理的需要，提供基本保洁、秩序维护等应急物业服务，服务期限协商确定，费用由全体业主共同承担。

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告。

提供应急物业服务期间，在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，居（村）民委员会应当组织业主共同决定选聘物业服务人。

**第八十六条** 经业主大会决定或者业主共同决定对物业实施自行管理的，应当对管理负责人、自行管理的内容、标准、费用、责任和期限等事项作出规定。

**第八十七条** 物业管理区域内供水、供电、供热、供燃气、通讯、有线电视等专业经营单位，应当向最终用户收取有关费用。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。

除业主自行增加的设施设备外，供电、供水、供热、供燃气经营单位，应当按照下列规定负责物业管理区域内相关设施设备的维修、养护和更新：

- （一）业主终端计量水表及以外的供水设施设备；
- （二）业主终端计量电表及以外的供电设施设备（集中设表的，为用户户外的供



电设施设备)；

(三) 业主燃气燃烧用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备；

(四) 业主入户分户阀及以外的供热设施设备。

专业经营单位可以委托物业服务人代收有关费用，双方应当签订书面委托协议，明确委托的主要事项和费用支付的标准与方式，不得向业主收取手续费等额外费用。

## 第六章 物业的使用

**第八十八条** 任何单位和个人不得在物业管理区域内实施下列行为：

- (一) 擅自变动建筑主体和承重结构；
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间；
- (三) 占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备；
- (四) 违反规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；
- (五) 违反规定制造噪声干扰他人正常生活；
- (六) 侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施；
- (七) 饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人；
- (八) 从建筑物中抛掷物品；
- (九) 违反规定出租房屋；
- (十) 违反规定私拉电线为电动车辆充电；
- (十一) 破坏、侵占人民防空设施；
- (十二) 法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、



制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门。

业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。  
业主大会、业主委员会对侵害业主共同权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

**第八十九条** 业主、物业使用人不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主、物业使用人将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

**第九十条** 业主、物业使用人在物业管理区域内饲养犬只等动物的，应当遵守有关法律、法规以及管理规约。

饲养人携带犬只出户的，应当按照规定佩戴犬牌并采取系犬绳等措施，防止犬只伤人、疫病传播，并及时清理犬只的排泄物。

物业服务人应当采取劝阻、制止等措施，减少犬只等动物对环境卫生和其他业主产生的影响，并协助有关部门加强对物业管理区域内犬只等动物饲养行为的监督管理。

**第九十一条** 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，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。未事先告知的，物业服务人可以按照管理规约禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项，书面告知业主、物业使用人。

房屋装饰装修过程中，污染物业共用部位、损坏共用设施设备的，物业服务人应当通知业主、物业使用人予以修复、清洁、恢复原状。业主、物业使用人在物业服务人通知的期限内未修复、清洁、恢复原状的，由物业服务人处理，所需费用由业主、物业使用人承担。

房屋装饰装修过程中，物业服务人发现业主、物业使用人、装饰装修施工人员违反有关法律、法规以及管理规约的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当



及时报告相关行政主管部门、业主委员会。

**第九十二条** 电梯维护保养单位应当加强电梯日常运行的检查、维护和保养。

物业服务人应当对电梯运行进行日常巡查，发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施，并及时通知电梯维护保养单位维修。

电梯维护保养单位接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。

电梯维护保养单位认为电梯存在严重安全隐患，无改造和修理价值，或者达到安全技术规范规定的报废条件的，物业服务人应当及时将相关情况向业主公告，并积极协调办理报废事宜。

鼓励老旧小区业主为满足日常生活需要加装电梯。

**第九十三条** 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定，并应当首先满足本物业管理区域内业主的需要。

在满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后，还有剩余规划车位、车库的，应当将剩余规划车位、车库的数量、位置等信息在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告，公告期满后出租给本物业管理区域外的其他使用人，每次租赁期限不得超过一年。

**第九十四条** 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。属于业主共有的经营收益，应当按照业主大会决定或者业主共同决定使用，可以用于补充专项维修资金，也可以用于业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴或者物业管理等方面的其他需要。

任何单位和个人不得挪用、侵占属于业主共有的经营收益。经营收益由建设单位、



物业服务企业或者其他管理人等代管的，应当单独列账，接受业主、业主委员会的监督。由业主委员会自行管理的，应当接受业主、居（村）民委员会的监督。

利用业主共有部分进行经营以及经营收益的分配与使用情况，应当向业主公开，且每年不得少于一次。

## 第七章 专项维修资金

**第九十五条** 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当交存专项维修资金。但是一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

业主交存的专项维修资金属于业主共有，专项用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

业主转让物业时，专项维修资金应当随房屋所有权一并转让，业主无权要求返还；因征收或者其他原因造成物业灭失的，专项维修资金余额应当退还业主。

**第九十六条** 专项维修资金应当按照专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则进行管理。

业主大会成立前，专项维修资金由物业行政主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决定，选择自行管理或者代行管理。

业主大会选择自行管理专项维修资金的，应当在银行设立专项维修资金账户。市、州、县（市）人民政府物业行政主管部门应当指导和监督专项维修资金的使用和管理。

专项维修资金的收益属于业主共有，应当转入业主专项维修资金账户滚存使用。

专项维修资金的使用和管理应当向业主公开，并依法接受审计部门的审计监督。

**第九十七条** 业主应当按时足额交存专项维修资金。



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，市、州、县（市）人民政府物业行政主管部门应当通知业主委员会或者居（村）民委员会催告业主补建、续交专项维修资金。业主接到催告后，未能及时补建、续交专项维修资金的，业主委员会可以对未交清专项维修资金的业主依法提起诉讼。

业主申请房屋转让、抵押时，应当向房屋交易管理部门提供已足额交存专项维修资金的相关凭证。

专项维修资金的交存标准、补建、续交以及使用管理办法由市、州、县（市）人民政府制定。

**第九十八条** 专项维修资金的使用，仅涉及单元（栋）业主共有和共同管理权利事项的，可以根据维修范围，由该单元（栋）的业主共同决定。

**第九十九条** 物业保修期满后，发生以下严重危及人身、房屋安全等紧急情况，需要立即使用专项维修资金的，由业主委员会或者居（村）民委员会提出应急使用方案，也可以由相关业主、物业服务人提出应急使用方案经业主委员会或者居（村）民委员会同意，向物业行政主管部门书面提出资金使用申请：

- （一）屋顶、外墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- （二）电梯出现故障危及人身安全的；
- （三）楼体外立面有脱落危险的；
- （四）共用消防设施设备出现故障，不能正常使用的；
- （五）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- （六）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- （七）发生其他严重危及人身、房屋安全紧急情况的。



物业行政主管部门应当自收到应急维修资金使用申请之日起两日内完成审核。维修工程竣工验收后，物业行政主管部门应当将维修资金使用情况在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

## 第八章 监督管理

**第一百条** 县级以上人民政府物业行政主管部门应当建立健全物业服务信用档案，加强物业服务信用信息的采集、记录、使用和公开管理。

**第一百零一条** 有下列失信行为之一的，应当将物业服务企业、法定代表人、物业项目负责人记入物业服务信用档案：

- (一) 骗取、挪用或者侵占专项维修资金的；
- (二) 在物业管理招投标活动中，提供虚假信息骗取中标的；
- (三) 物业服务合同终止后，拒不移交或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域，或者退出时未按照规定办理交接手续的；
- (四) 擅自改变物业管理区域内物业服务用房、共用部位和共用设施设备用途的；
- (五) 擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；
- (六) 法律、法规规定的其他侵害业主合法权益的行为。

建设单位在前期物业招标文件中，应当将物业服务企业的信用评价作为评标标准。业主、业主委员会在选聘物业服务企业时，应当将物业服务企业的信用评价作为参考。

**第一百零二条** 县级以上人民政府物业行政主管部门应当根据物业服务规范与质量考核的相关规定，定期组织街道办事处、乡镇人民政府对物业服务企业进行考核。考核时，应当听取业主、业主委员会、社区党组织和居（村）民委员会的意见。考核结果应当向社会公布，并记入物业服务信用档案。



**第一百零三条** 县级以上人民政府相关行政主管部门按照各自职责，负责物业管理区域内的下列工作，依法处理违法违规行为：

（一）建设行政主管部门负责建设工程竣工验收备案，监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查房屋装饰装修活动；

（二）城乡规划行政主管部门负责监督检查建设活动，开展定期巡查和重点巡查，认定违法建筑、违法建设行为，城市管理综合执法部门负责查处；

（三）市场监督管理行政主管部门负责监督检查无照经营活动，检查价格公示、违规收费活动，监督管理电梯等特种设备安全；

（四）公安机关负责监督检查治安、技防、保安服务等活动；

（五）应急管理部门负责监督管理消防工作，消防救援机构负责实施；

（六）人防行政主管部门负责监督检查人防工程维护管理；

（七）城市绿化行政主管部门负责查处侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施的行为；

（八）其他行政主管部门按照各自职责，依法进行监督管理。

街道办事处、乡镇人民政府应当组织居（村）民委员会、物业服务人对物业管理区域进行定期巡查。发现违法违规行为的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门。定期巡查每年不得少于一次。

相关行政主管部门应当建立违法违规行为投诉和举报处理制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系单位、投诉和举报电话。相关行政主管部门应当自收到投诉、举报之日起，按照规定时限进行调查、处理，并将调查、处理结果答复投诉人、举报人。

已实行城市管理综合执法体制改革，对相关部门职责分工另有规定的，从其规定。



## 第九章 法律责任

**第一百零四条** 违反本条例第十六条规定，建设单位在物业管理区域内未按照规定配置物业服务用房的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，处十万元以上五十万元以下的罚款。

**第一百零五条** 违反本条例第十七条第三款规定，未经业主大会决定或者业主共同决定，改变物业服务用房用途的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告，处一万元以上十万元以下的罚款；转让和抵押物业服务用房的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告，对单位处五万元以上二十万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第一百零六条** 违反本条例第十八条第二款规定，未经业主大会决定或者业主共同决定，改变共有部分用途、利用共有部分从事经营活动或者处分共有部分的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告，对单位处五万元以上二十万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第一百零七条** 违反本条例第十九条规定，专业经营单位拒绝接收专业经营设施设备以及相关管线的，由县级以上人民政府相关行政主管部门责令限期改正；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第一百零八条** 违反本条例第二十四条第二款规定，建设单位未按照规定将全部资



料报送街道办事处、乡镇人民政府的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款。

**第一百零九条** 违反本条例第六十条第二款规定，建设单位未按照规定将前期物业服务合同报送备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第一百一十条** 违反本条例第六十一条第一款规定，建设单位未按照规定将临时管理规约报送备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第一百一十一条** 违反本条例第六十三条规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘前期物业服务人，或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务人的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以处十万元以下的罚款。

**第一百一十二条** 违反本条例规定，建设单位、物业服务人未按照规定履行承接查验义务的，按照以下规定给予处罚：

（一）违反本条例第六十六条第二款规定，建设单位要求物业服务人承接未经查验或者不符合交付使用条件的物业，或者物业服务人承接未经查验的物业的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下的罚款。

（二）违反本条例第六十七条第三款规定，建设单位未整改的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下的罚款。

（三）违反本条例第六十八条规定，建设单位不移交有关资料的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下的罚款。



(四) 违反本条例第六十九条规定，物业服务人未将有关文件报送备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

(五) 违反本条例第七十条第一款规定，物业服务人未建立物业承接查验档案，并妥善保管的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第一百一十三条** 违反本条例第七十四条第三款规定，物业服务人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的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第一百一十四条** 违反本条例第七十六条第一款第一项至第五项规定，物业服务人提供物业服务未遵守相关规定的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

**第一百一十五条** 违反本条例第七十六条第二款规定，物业服务人采取停止供电、供水、供热、供燃气以及限制业主进出小区、入户的方式催交物业费的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，处五千元以上三万元以下的罚款。

**第一百一十六条** 违反本条例第七十八条第四款规定，物业服务人未按照规定将物业服务合同报送备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第一百一十七条** 违反本条例第八十条第一款规定，物业项目负责人未按照规定报



到的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

**第一百一十八条** 违反本条例第八十一条第一款规定，物业服务人未按照规定在物业管理区域内显著位置公开相关信息的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

**第一百一十九条** 违反本条例第八十二条规定，物业服务人未按照规定建立、保存物业服务档案和资料的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

**第一百二十条** 违反本条例第八十三条规定，物业服务人拒不移交有关资料、财物，或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，对拒不移交有关资料、财物的，处一万元以上十万元以下的罚款；对损坏、隐匿、销毁有关资料、财物的，处五万元以上二十万元以下的罚款；对拒不退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起，处每日一万元的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

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。

**第一百二十一条** 违反本条例第八十四条规定，物业服务合同终止前，原物业服务人擅自退出物业管理区域，停止物业服务，或者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人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人未继续处理物业服务事项的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上十万元以下的罚款。

**第一百二十二条** 违反本条例规定，在物业管理区域内有下列行为的，按照以下规定给予处罚：



(一) 违反本条例第八十八条第一款第一项规定，擅自变动建筑主体和承重结构的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款；

(二) 违反本条例第八十八条第一款第二项规定，违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间的，由城市管理综合行政执法部门责令改正，并依法给予处罚；

(三) 违反本条例第八十八条第一款第三项规定，占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备的，由县级以上人民政府消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处警告或者五百元以下的罚款；

(四) 违反本条例第八十八条第一款第四项规定，违反规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质的，由公安机关依法予以处罚；

(五) 违反本条例第八十八条第一款第五项规定，违反规定制造噪声干扰他人正常生活的，由公安机关依法予以处罚；

(六) 违反本条例第八十八条第一款第六项规定，侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施的，由县级以上人民政府城市绿化行政主管部门责令改正，处二百元以上二千元以下的罚款；

(七) 违反本条例第八十八条第一款第七项规定，饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人的，由公安机关依法予以处罚；

(八) 违反本条例第八十八条第一款第八项规定，从建筑物中抛掷物品的，由公安机关依法予以处罚；

(九) 违反本条例第八十八条第一款第九项规定，违反规定出租房屋的，由公安机关依法予以处罚。



**第一百二十三条** 违反本条例第九十三条第二款规定，建设单位将未出售或者未附赠的车位、车库出租给本物业管理区域外的其他使用人、每次租赁期限超过一年的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上十万元以下的罚款。

**第一百二十四条** 违反本条例第九十四条第二款规定，挪用、侵占属于业主共有的经营收益的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期退还，处挪用、侵占金额一倍以上两倍以下的罚款。

**第一百二十五条** 违反本条例规定，各级人民政府工作人员在物业管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，应当依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

居（村）民委员会工作人员有上述行为的，按照有关规定执行。

## 第十章 附 则

**第一百二十六条** 省人民政府物业行政主管部门可以根据物业管理的实际需要，依据相关法律、法规和本条例，就相关方面制定具体规定。

**第一百二十七条** 本条例自2021年8月1日起施行。



## 《长春市物业管理条例》

### 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的居住和工作环境，构建共建共治共享的社会治理格局，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人或者自行管理的形式，对房屋及共用部位、共用设施设备进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生、绿化和相关秩序的活动。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

**第三条** 本市物业管理坚持党建引领、政府主导、业主自治、专业服务与社区治理相结合的原则。建立健全社区党组织领导下居（村）民委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。

**第四条** 市、县（市）区人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立健全物业管理协调机制和目标责任制；完善激励政策和措施，建立与之相适应的资金投入与保障机制。

**第五条** 市物业管理主管部门负责本市市区范围内物业管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：

- （一）制定物业管理相关政策、物业服务行业发展规划和措施；
- （二）指导区物业管理主管部门对物业管理活动进行监督管理；
- （三）建立健全物业服务规范与质量考核体系；



(四) 建立健全物业服务信用管理体系；

(五) 建立健全物业管理电子信息平台；

(六) 对物业服务招投标活动进行监督管理；

(七) 对建筑物及其附属设施的维修资金（以下统称物业专项维修资金）进行监督管理；

(八) 制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本；

(九) 履行法律法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。

区物业管理主管部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：

(一) 制定本辖区内实行的物业管理相关政策和措施；

(二) 指导街道办事处、乡镇人民政府对物业管理活动进行监督管理；

(三) 指导街道办事处、乡镇人民政府调解物业管理纠纷；

(四) 对本辖区内物业服务招投标活动进行监督管理；

(五) 负责本辖区内物业专项维修资金的相关工作；

(六) 组织开展本辖区内物业管理相关培训；

(七) 履行法律法规规定的物业管理方面的其他监督管理职责。

县（市）物业管理主管部门按照本条第一款第三项至五项和第二款规定履行相应工作职责。

街道办事处、乡镇人民政府负责辖区内物业管理活动的组织、指导和监督工作。居（村）民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导下开展物业管理相关工作。



开发区管理机构根据授权，负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作。

其他有关主管部门按照各自职责，依法做好物业管理相关工作。

**第六条** 市物业服务行业协会应当加强行业自律，规范从业行为，调解行业纠纷，督促物业服务人及从业人员依法经营、诚信服务、提升物业服务水平，推动物业服务行业健康发展。

**第七条** 物业管理主管部门及相关主管部门应当建立违法违规行为投诉和举报处理制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系单位、投诉和举报电话。相关主管部门应当自收到投诉、举报之日起，按照规定时限进行调查、处理，并将调查、处理结果答复投诉人、举报人。

**第八条** 街道办事处、乡镇人民政府应当建立由县（市）区物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、公安派出所、居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人等组成的联席会议制度，协调解决物业管理中的重大问题。

## 第二章 业主和业主组织

**第九条** 房屋的所有权人为业主。

本条例所称业主还包括：尚未依法办理不动产权属登记，但因买卖、赠与、继承、合法建造、人民法院及仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的以及其他符合法律法规规定的单位或者个人。

**第十条** 业主依照法律法规规定以及临时管理规约、管理规约、物业服务合同约定行使权利，承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。



业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共用部位、共用设施设备用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

**第十一条** 除业主以外合法占有、使用物业的单位或者个人为物业使用人。

物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律法规和临时管理规约、管理规约的有关规定。

**第十二条** 业主大会由物业管理区域内全体业主组成，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。

一个物业管理区域成立一个业主大会。只有一个业主，或者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，由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

**第十三条** 物业管理区域的划分，应当遵循规划优先、相对集中、功能完善、资源共享、便民利民的原则，以规划确定的项目范围为基础，综合考虑物业的共用部位、共用设施设备、建筑物规模、业主人数、自然界限、城乡社区布局建设、利于自行管理等因素依法划定。

建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，将划定的物业管理区域资料报送街道办事处、乡镇人民政府备案。

建设单位应当将已备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

**第十四条** 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) 制定和修改业主委员会工作规则；



- (五) 听取和审查业主委员会工作报告；
- (六) 选聘和解聘物业服务人；
- (七) 审议决定业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴的来源、标准和用途；
- (八) 使用物业专项维修资金；
- (九) 筹集物业专项维修资金；
- (十) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (十一) 改变共用部位和共用设施设备的用途或者利用共用部位和共用设施设备从事经营活动；
- (十二) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

未成立业主大会的，前款规定的事项由业主共同决定。

**第十五条** 业主大会或者业主应当依法决定共同事项。

一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其监护人行使投票权。

业主为法人的，由其法定代表人行使表决权；业主为非法人组织的，由非法人组织确定的代表人行使表决权。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加，委托书应当载明委托事项、权限和期限。

**第十六条** 一个物业管理区域内，已交付业主的专有部分面积占比百分之五十以上的，可以成立业主大会。



建设单位应当在具备成立业主大会条件之日起三十日内向街道办事处、乡镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需的建筑物面积清册、业主名册、建筑规划总平面图、共用设施设备交接资料、物业服务用房配置确认资料等。

**第十七条** 符合成立业主大会条件的,人数占比百分之五以上的业主、专有部分面积占比百分之五以上的业主、居(村)民委员会或者建设单位,可以向街道办事处、乡镇人民政府提出筹备成立业主大会的书面申请。

街道办事处、乡镇人民政府应当在收到书面申请后六十日内,组织成立首次业主大会会议筹备组。

**第十八条** 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,社区党组织、居(村)民委员会代表组成,筹备组成员人数应为十五人以下的单数,其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。业主代表的产生由街道办事处、乡镇人民政府组织业主推荐后确定。筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府指派的代表担任。建设单位已经解散或者决定不参加筹备组的,其名额应当由业主代表补充。

筹备组应当自成立之日起七日内,将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。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。

筹备组正式工作前,街道办事处、乡镇人民政府应当会同县(市)区人民政府物业管理主管部门,对筹备组成员进行培训。

建设单位和物业服务人应当配合协助筹备组开展工作。

**第十九条** 筹备组应当自组成之日起九十日内完成筹备工作,组织召开首次业主大会会议。



首次业主大会会议应当表决管理规约、业主大会议事规则，并选举业主委员会。

首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的，筹备组应当自会议结束之日起七日内，持首次业主大会会议记录和会议决定、管理规约、业主大会议事规则，向街道办事处、乡镇人民政府备案，并向业主公开业主大会决定、业主大会议事规则和管理规约。

首次业主大会会议选举产生业主委员会的，按照本条例第二十八条规定备案。

**第二十条** 管理规约应当对下列主要事项作出规定：

- （一）物业的使用、维护、管理；
- （二）物业专项维修资金的筹集、管理和使用；
- （三）物业共用部位和共用设施设备的经营与收益分配；
- （四）业主共同利益的维护；
- （五）业主共同管理权的行使；
- （六）业主应尽的义务；
- （七）违反管理规约应当承担的责任。

管理规约不得违反法律法规，不得违背公序良俗，不得损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

**第二十一条** 业主大会议事规则应当对下列主要事项作出规定：

- （一）业主大会名称及相应的物业管理区域；
- （二）业主委员会的职责；
- （三）业主委员会会议事规则；
- （四）业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；



- (五) 业主投票权数的确定方法；
- (六) 业主大会会议的表决程序；
- (七) 业主委员会成员的人数和任期等；
- (八) 业主委员会换届程序、补选办法、候补办法等；
- (九) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- (十) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

**第二十二条** 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规定召开。

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) 经专有部分面积占比百分之二十以上且人数占比百分之二十以上业主提议的；
- (二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (三) 业主委员会成员人数不足规定人数的二分之一时，重新选举业主委员会；
- (四) 管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情形。

按照前款第一项规定提议的，应当提供书面申请，并附上提议业主本人的签名、联系电话、房屋栋号室号、专有部分面积。

业主委员会应当核实确认提议业主身份和投票权数。

**第二十三条** 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者网络投票的形式表决事项。

业主大会会议表决事项应当采用记名投票的方式，业主应当明示同意、反对或者弃权的表决意见。



采用集体讨论、书面征求意见形式表决的，业主应当出示不动产权属证书（不动产登记证明）或者其他证明业主身份的材料。表决意见应由具有共同管理权的业主本人签名或者由其书面委托的代理人签字。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。

采用集体讨论形式的，业主应当在业主大会会议现场投票表决。采用书面征求意见形式的，业主应当在六十日内完成表决。采用网络投票形式的，业主应当在三十日内完成表决。

任何人不得伪造或者指使他人伪造选票、表决票、业主签名或者书面委托书。业主的选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询，保管期限不少于五年。采用网络投票形式的，业主决策网络投票系统应当保存业主投票结果不少于五年。

**第二十四条** 市、县（市）物业管理主管部门应当逐步建立完善业主决策网络投票系统，供业主和业主大会无偿使用。该系统的建设和维护经费列入财政预算。网络投票的具体规则由市、县（市）物业管理主管部门制定公布。

县（市）区物业管理主管部门应当组织建立完善业主决策网络投票系统中本辖区的网络投票数据库。

采用网络投票形式的，应当使用业主决策网络投票系统进行表决。

**第二十五条** 采用集体讨论、书面征求意见形式表决的，筹备组、业主委员会应当邀请五至十一名业主担任计票人和监票人，可以邀请社区党组织、居（村）民委员会代表参与监票。

业主委员会候选人及其近亲属不得担任计票人和监票人。



采用集体讨论形式表决的，计票人和监票人应当当场统计表决票；采用书面征求意见形式表决的，计票人和监票人应当在表决期限届满之日起三十日内完成表决票的统计工作。

计票人和监票人应当签字确认完成时间和统计的表决结果。

采用网络投票形式表决的，表决结果由网络投票系统自动统计。

筹备组、业主委员会未按照本条规定统计表决结果的，由街道办事处、乡镇人民政府责令改正并通告全体业主。

**第二十六条** 业主大会会议由业主委员会（首次业主大会会议由筹备组）作书面记录并与其他会议资料共同存档。

业主大会的决定应当自作出决定之日起七日内以书面形式在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告，并报街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主大会依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主和物业使用人具有约束力。

**第二十七条** 业主委员会是业主大会的执行机构，执行业主大会的决定事项，履行法律法规规定和业主大会赋予的职责，向业主大会报告工作，接受业主大会和业主的监督。

**第二十八条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向街道办事处、乡镇人民政府备案：

- （一）首次业主大会会议、业主委员会首次会议的会议记录和会议决定；
- （二）管理规约；
- （三）业主大会议事规则；
- （四）业主委员会成员、候补成员的基本情况。



街道办事处、乡镇人民政府应当对以上备案资料进行核实，符合要求的，五个工作日内予以备案并出具备案证明。

备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内持相关变更资料向原备案部门变更备案。

**第二十九条** 业主委员会应当向业主公开下列情况和资料：

- (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) 物业专项维修资金的筹集、使用情况；
- (五) 利用物业共用部位和共用设施设备经营和收益的相关情况；
- (六) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- (七) 其他应当向业主公开的情况和资料。

业主有权查阅业主大会会议、业主委员会会议资料、记录，有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以解释、答复。

**第三十条** 业主委员会会议应当作书面记录，由出席会议的成员签字后存档。

业主委员会会议作出的决定，应当在作出决定之日起三日内，以书面形式在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

业主委员会依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主和物业使用人具有约束力。

**第三十一条** 业主委员会应当建立工作档案，并指定专人保管。工作档案一般包括以下内容：

- (一) 业主大会、业主委员会的会议记录、纪要；



- (二) 业主大会、业主委员会的决定等书面材料；
- (三) 历届业主委员会选举、备案资料；
- (四) 业主名册；
- (五) 管理规约、业主大会议事规则和物业服务合同；
- (六) 物业专项维修资金筹集及使用账目；
- (七) 业主的意见和建议；
- (八) 其他有关资料。

**第三十二条** 业主委员会任期届满前三个月，应当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组织换届选举的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，由居（村）民委员会组织换届选举工作。

业主委员会任期届满后，作出的决定不具有法律效力。

**第三十三条** 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、管理规约和业主大会议事规则的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正或者撤销其决定，并向全体业主公告。

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

**第三十四条** 物业管理区域有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会：

- (一) 不具备成立业主大会条件的；



- (二) 具备成立业主大会条件，但是因各种原因未能成立的；
- (三) 召开业主大会会议，未能选举产生业主委员会的；
- (四) 需要重新选举业主委员会，但是因各种原因未能选举产生的。

物业管理委员会作为临时机构，依照法律法规规定承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，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。

### 第三章 物业管理与服务

**第三十五条** 住宅小区的规划设计，应当明确物业服务用房的具体位置和面积。建设单位按照下列规定在物业管理区域内配置物业服务用房：

(一) 房屋总建筑面积二十万平方米及以下的部分，应当按照不少于房屋总建筑面积千分之四的标准配置，且物业服务用房建筑面积不得少于一百平方米；房屋总建筑面积超过二十万平方米的部分，按照不少于房屋总建筑面积千分之二标准配置。

(二) 物业服务用房应当在地面以上，具备独立使用功能，相对集中，具备采光、通风、供水、排水、供电、供热、通信等正常使用功能和独立通道，违法建筑、临时建筑不得作为物业服务用房。

(三) 没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

(四) 分期开发建设的，首期配置物业服务用房建筑面积不得少于一百平方米。



物业服务用房应当包括物业服务人办公用房和业主委员会办公用房。其中，业主委员会办公用房建筑面积应当不少于二十平方米。

物业服务用房不计入分摊的共用建筑面积，属于全体业主所有。建设单位办理房屋所有权首次登记时，应当将物业服务用房申请登记为业主共有。

未经业主大会决定或者业主共同决定，任何单位或者个人不得改变物业服务用房的用途，且不得转让和抵押。

**第三十六条** 业主、业主大会选聘物业服务人前，建设单位应当依法选聘物业服务人提供前期物业服务。

建设单位应当与选聘的物业服务人签订书面的前期物业服务合同。

前期物业服务合同签订之日起十五日内，建设单位应当将前期物业服务合同报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前，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，以及业主大会决定或者业主共同决定自行管理的，前期物业服务合同终止。

**第三十七条** 住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘前期物业服务人。

投标人少于三个或者建筑面积在三万平方米以下的住宅物业，经县（市）区物业管理主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前完成前期物业服务的招投标工作。

**第三十八条** 前期物业服务人应当自物业交接后三十日内，持下列文件向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案：



- (一) 物业服务人基本信息和前期物业服务合同；
- (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) 其他承接查验有关的文件。

**第三十九条** 业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务人管理。委托物业服务人的，一个物业管理区域应当由一个物业服务人实施物业服务。

物业服务人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，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

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。

电梯、消防设施等法律法规规定应当由符合资质的专业机构或者人员实施维修、养护的设施设备，从其规定。

**第四十条** 物业服务企业应当具有独立法人资格，拥有相应的专业管理人员和技术人员，具备为业主提供专业服务的能力，并在经营范围内从事物业服务活动。

物业服务企业的名称中应当标示“物业服务”字样，在经营服务场所公示法人营业执照。

**第四十一条** 物业服务人应当遵守下列规定：

- (一) 在业主、物业使用人使用物业前，将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人；



(二) 负责物业的日常运行、维修、养护，并如实记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册、原始凭证；

(三) 按照物业服务合同约定提供相应物业服务；

(四) 按照物业服务合同约定收取物业服务费用；

(五) 按照法律法规规定及物业服务合同约定落实安保人员、设施及安全防范措施，并协助公安等相关部门做好物业管理区域内的安全防范工作；

(六) 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

(七) 配合供水、供电、供燃气、供热等专业经营单位做好安全检查、抢修抢险工作；

(八) 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、制止，并及时报告业主委员会；

(九) 对违法建设、擅自架设连接电线、占用消防车通道以及其他损害公共安全、物业或者业主共同利益的违法行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的向相关行政主管部门报告，并协助处理；

(十) 指导和监督业主、物业使用人进行生活垃圾分类；

(十一) 执行政府依法实施的各项管理措施，积极配合开展相关工作；

(十二) 受委托利用物业共用部位和共用设施设备经营的，应当每年至少向全体业主公布一次共用部位、共用设施设备经营和收益情况；

(十三) 接受业主和业主委员会的监督，并及时答复业主对物业服务情况提出的询问，听取业主、物业使用人的意见和建议，改进和完善物业服务；

(十四) 履行业主大会决定或者业主共同决定赋予的职责；



(十五) 履行法律法规规定和物业服务合同约定的其他职责。

**第四十二条** 物业服务人不得以业主拖欠物业费、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量；不得采取停止供水、供电、供燃气、供热以及限制业主进出小区、乘用电梯、入户的方式催交物业费。

除有关国家机关依法调取外，未经业主、物业使用人书面同意，物业服务人不得向其他单位和个人提供业主、物业使用人的个人信息。

物业服务人未能履行物业服务合同的约定，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。

**第四十三条** 业主委员会应当与选聘的物业服务人订立书面的物业服务合同。

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、物业专项维修资金的使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

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。

物业服务人应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将合同报物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

**第四十四条** 物业服务收费实行市场调节价和政府指导价相结合的方式。住宅前期物业服务收费应当实行政府指导价。政府指导价由市价格主管部门会同市物业管理主管部门根据物业服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期向社会公布。

实行政府指导价的，按照政府公布的基准价及其浮动幅度，由建设单位或者业主与物业服务人在物业服务合同中约定具体收费标准，物业服务人应当到市价格主管部门备案。



实行市场调节价的，由建设单位或者业主与物业服务人在物业服务合同中约定价格。

任何单位和个人不得强制物业服务人代收有关费用或者无偿提供合同约定之外的其他服务。

**第四十五条** 物业服务人应当在物业管理区域显著位置公开下列信息并及时更新，并可以通过互联网等方式告知业主：

（一）物业服务企业的营业执照或者其他管理人的基本情况，项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；

（二）物业服务事项、负责人员、服务质量以及收费项目、收费标准、收费方式等情况；

（三）电梯、消防、水、电、气、热等设施设备日常维修保养单位的名称和联系方式；

（四）上一年度物业服务合同履行情况；

（五）上一年度公共水电费用及分摊详细情况；

（六）上一年度利用物业共用部位和共用设施设备的经营和收益的相关情况；

（七）上一年度专项维修资金使用情况；

（八）其他应当公开的信息。

物业服务人应当定期将前款第四项至七项规定的事项，向业主大会、业主委员会报告。

业主对公开内容有异议的，物业服务人应当在七日内予以答复。

**第四十六条** 物业服务合同终止前，物业服务人不得擅自停止物业服务、退出物业管理区域。



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人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业服务费。

**第四十七条** 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，按照法律法规规定将相关财物、资料交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，不得损坏、隐匿、销毁相关财物、资料。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；给业主造成损失的，应当赔偿损失。

**第四十八条** 原物业服务人应当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拖欠物业服务费、对业主共同决定或者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。

**第四十九条** 物业管理区域处于失管状态时，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当进行应急管理。在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，居（村）民委员会应当根据应急管理的需要提供基本保洁、秩序维护等应急物业服务，服务期限协商确定，费用由全体业主共同承担。

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告。

提供应急物业服务期间，在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，居（村）民委员会应当组织业主共同决定选聘物业服务人。



**第五十条** 对配套设施不齐全、环境较差的老旧住宅区，县（市）区人民政府应当采取措施鼓励和支持业主自主开展改造提升，结合城市环境综合整治和更新改造，逐步完善配套基础设施和公共服务设施，改善老旧住宅区综合环境。鼓励老旧住宅区综合改造后实施物业管理。

#### 第四章 物业的使用与维护

**第五十一条** 在物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）擅自变动建筑主体和承重结构；
- （二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
- （三）未经业主大会决定或者业主共同决定，改变物业共用部位和共用设施设备的用途、利用物业共用部位和共用设施设备从事经营活动或者处分物业共用部位和共用设施设备；
- （四）违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间；
- （五）占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备；
- （六）违反有关规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；
- （七）饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人；
- （八）从建筑物中抛掷物品；
- （九）违反规定制造噪声干扰他人正常生活；
- （十）违反规定出租房屋；
- （十一）侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施；



(十二) 违反相关规定擅自架设、连接电线为各类车辆充电或者进行其他用电活动；

(十三) 违反规定停放各类车辆；

(十四) 破坏、侵占人民防空设施；

(十五) 法律法规和临时管理规约、管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关主管部门依法处理。

业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。业主大会、业主委员会对侵害业主共同权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

**第五十二条** 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益在扣除合理成本之后，属于业主共有。

所得收益由建设单位或者物业服务人等代管的，应当单独列账，接受业主、业主委员会的监督；由业主委员会管理的，应当接受业主、居（村）民委员会的监督。任何单位和个人不得挪用、侵占属于业主共有的经营收益。

**第五十三条** 业主或者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。未事先告知的，物业服务人可以按照临时管理规约、管理规约禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

物业服务人应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。



**第五十四条** 物业服务人发现业主、物业使用人和装修人在物业使用、装饰装修过程中有违反有关规定行为的，应当予以劝止，并要求行为人及时整改。对行为人拒绝整改或者造成事实后果的，物业服务人应当及时报告有关主管部门依法处理。

房屋装饰装修过程中，污染物业共用部位、损坏共用设施设备的，物业服务人应当通知业主、物业使用人予以修复、清洁、恢复原状。业主、物业使用人在物业服务人通知的期限内未修复、清洁、恢复原状的，由物业服务人处理，所需费用由业主、物业使用人承担。

**第五十五条** 物业专项维修资金属于业主所有，实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。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。

专项维修资金的使用和管理应当向业主公开，并依法接受审计部门的审计监督。

**第五十六条** 物业专项维修资金的使用，仅涉及单元、栋业主共有和共同管理权利事项的，可以根据维修范围，经该单元、栋的业主共同决定。

**第五十七条** 物业保修期满后，发生以下严重危及人身、房屋安全等紧急情况，需要立即使用物业专项维修资金的，由业主委员会或者居（村）民委员会提出应急使用方案，也可以由相关业主、物业服务人提出应急使用方案经业主委员会或者居（村）民委员会同意，向物业管理主管部门书面提出资金使用申请：

- （一）屋顶、外墙体等共用部位发生严重渗漏的；
- （二）电梯发生冲顶、蹲底（坠落）及其他故障，可能危及人身安全的；



(三) 楼体等共用部位墙面饰面有脱落危险，玻璃幕墙炸裂，地面塌陷等危及公共安全的；

(四) 共用消防设施设备出现故障，不能正常使用的；

(五) 公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；

(六) 共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

(七) 发生其他严重危及人身、房屋安全紧急情况的。

物业管理主管部门应当自收到应急维修资金使用申请之日起两日内完成审核。维修工程竣工验收后，物业管理主管部门应当将维修资金使用情况在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

## 第五章 法律责任

**第五十八条** 违反本条例第十六条第二款规定，建设单位未按照规定将全部资料报送街道办事处、乡镇人民政府的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款。

**第五十九条** 违反本条例第三十五条第一款规定，建设单位未按照规定配置物业服务用房的，由县（市）区物业管理主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

违反本条例第三十五条第四款规定，未经业主大会决定或者业主共同决定，改变物业服务用房用途的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；转让和抵押物业服务用房的，由街道办



事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告，对单位处五万元以上二十万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第六十条** 违反本条例第三十六条第三款规定，建设单位未按照规定将前期物业服务合同备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第六十一条** 违反本条例第三十七条规定，住宅物业的建设单位未通过招投标方式选聘前期物业服务人或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务人的，由县（市）区物业管理主管部门责令限期改正，给予警告，可以处十万元以下的罚款。

**第六十二条** 违反本条例第三十八条规定，前期物业服务人未将有关文件备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第六十三条** 违反本条例第三十九条第三款规定，物业服务人将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的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，并处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。



**第六十四条** 违反本条例第四十一条第二项规定，物业服务人未妥善保管物业档案资料和有关财务账册、原始凭证的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

**第六十五条** 违反本条例第四十二条第一款规定，物业服务人采取停止供水、供电、供燃气、供热以及限制业主进出小区、乘用电梯、入户的方式催交物业服务费的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，处五千元以上三万元以下的罚款。

**第六十六条** 违反本条例第四十三条第四款规定，物业服务人未按照规定将物业服务合同备案的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

**第六十七条** 违反本条例第四十五条第一款规定，物业服务人未按照规定在物业管理区域显著位置公开相关信息的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

**第六十八条** 违反本条例第四十六条规定，物业服务合同终止前，原物业服务人擅自停止物业服务、退出物业管理区域的，或者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人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人未继续处理物业服务事项的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上十万元以下的罚款。

**第六十九条** 违反本条例第四十七条第一款规定，物业服务人拒不移交有关资料、财物，或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，对拒不移交有关资料、财物的，处一万元以上十万元以下的罚款；对损坏、隐匿、销毁有关资



料、财物的，处五万元以上二十万元以下的罚款；对拒不退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起，处每日一万元的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

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。

**第七十条** 违反本条例第五十一条规定，在物业管理区域内有下列行为的，按照以下规定给予处罚：

（一）违反第一款第一项规定，擅自变动建筑主体和承重结构的，由县（市）区房屋安全主管部门责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款；

（二）违反第一款第二项规定，将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，对装修人处五百元以上一千元以下的罚款，对装饰装修企业处一千元以上一万元以下的罚款；

（三）违反第一款第三项规定，未经业主大会决定或者业主共同决定，改变物业共用部位和共用设施的用途、利用物业共用部位和共用设施设备从事经营活动或者处分物业共用部位和共用设施设备的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，给予警告，对单位处五万元以上二十万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

（四）违反第一款第四项规定，违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间的，由城市管理综合行政执法部门、城乡规划行政主管部门、房屋安全主管部门按照职责分工依法查处；



(五) 违反第一款第五项规定，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处警告或者五百元以下的罚款；

(六) 违反第一款第六项规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质的，由公安机关依法给予处罚；

(七) 违反第一款第七项规定，饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人的，由公安机关依法给予处罚；

(八) 违反第一款第八项规定，从建筑物中抛掷物品的，由公安机关依法给予处罚；

(九) 违反第一款第九项规定，违反规定制造噪声干扰他人正常生活的，由公安机关依法给予处罚；

(十) 违反第一款第十项规定，违反规定出租房屋的，由公安机关依法给予处罚；

(十一) 违反第一款第十一项规定，侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施的，由林业园林主管部门责令改正，处二百元以上二千元以下的罚款。

**第七十一条** 违反本条例第五十二条第二款规定，挪用、侵占属于业主共有的经营收益的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期退还，处挪用、侵占金额一倍以上两倍以下的罚款。

**第七十二条** 物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府以及其他相关主管部门及其工作人员在物业管理过程中，违反本条例规定，不依法履行职责的，由所在单位或者上级机关、监察机关依法给予处分。



## 第六章 附 则

**第七十三条** 法律法规已有规定的，从其规定。

**第七十四条** 本条例自 2022 年 7 月 1 日起施行。

长春市物业服务行业协会



## 第二部分 《民法典》物业管理相关规定

### 第二编 物权（第六章 业主的建筑物区分所有权）

**第二百七十一条【建筑物区分所有权】** 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权；对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

**第二百七十二条【业主对专有部分的权利和义务】** 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全；不得损害其他业主的合法权益。

**第二百七十三条【业主对共有部分的权利和义务】** 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；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房；其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

**第二百七十四条【建筑区划内道路、绿地等的权利归属】** 建筑区划内的道路；属于业主共有；但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地；属于业主共有；但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房；属于业主共有。

**第二百七十五条【车位、车库的归属】** 建筑区划内；规划用于停放汽车的车位、车库的归属；由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。



占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；属于业主共有。

**第二百七十六条【车位、车库的首要用途】**建筑区划内；规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

**第二百七十七条【业主自治管理组织的设立及指导和协助】**业主可以设立业主大会；选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序；依照法律、法规的规定。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

**第二百七十八条【业主共同决定事项及表决】**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)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。

**第二百七十九条【业主改变住宅用途的限制条件】** 业主不得违反法律、法规以及管理规约；将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的；除遵守法律、法规以及管理规约外；应当经有利害关系的业主一致同意。

**第二百八十条【业主大会、业主委员会决定的效力】** 业主大会或者业主委员会的决定；对业主具有法律约束力。

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。

**第二百八十一条【建筑物及其附属设施维修资金的归属和处分】** 建筑物及其附属设施的维修资金；属于业主共有。经业主共同决定；可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。



紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的；业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

**第二百八十二条【共有部分的收入分配】**建设单位、物业服务企业或者其他管理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；属于业主共有。

**第二百八十三条【建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配】**建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项；有约定的；按照约定；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。

**第二百八十四条【建筑物及其附属设施的管理主体】**业主可以自行管理建筑物及其附属设施；也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人；业主有权依法更换。

**第二百八十五条【业主和物业服务企业或其他管理人的关系】**物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托；依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施；接受业主的监督；并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。

物业服务企业或者其他管理人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。



**第二百八十六条【业主的相关义务及责任】** 业主应当遵守法律、法规以及管理规约；相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人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。

业主大会或者业主委员会；对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为；有权依照法律、法规以及管理规约；请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的；有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉；有关行政主管部门应当依法处理。

**第二百八十七条【业主合法权益的保护】** 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为；有权请求其承担民事责任。

## 第二编 物权（第八章 共有）

**第二百九十七条【共有及其类型】** 不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

**第二百九十八条【按份共有】** 按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。

**第二百九十九条【共同共有】** 共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。



**第三百条【共有人对共有物的管理权】**共有人按照约定管理共有的不动产或者动产;没有约定或者约定不明确的;各共有人都有管理的权利和义务。

**第三百零一条【共有物的处分、重大修缮和性质、用途变更】**处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的;应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意;但是共有人之间另有约定的除外。

**第三百零二条【共有物管理费用的分担】**共有人对共有物的管理费用以及其他负担;有约定的;按照其约定;没有约定或者约定不明确的;按份共有人按照其份额负担;共同共有人共同负担。

**第三百零三条【共有物的分割】**共有人约定不得分割共有的不动产或者动产;以维持共有关系的;应当按照约定;但是共有人有重大理由需要分割的;可以请求分割;没有约定或者约定不明确的;按份共有人可以随时请求分割;共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割造成其他共有人损害的;应当给予赔偿。

**第三百零四条【共有物的分割方式】**共有人可以协商确定分割方式。达不成协议;共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的;应当对实物予以分割;难以分割或者因分割会减损价值的;应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的;其他共有人应当分担损失。



**第三百零五条【按份共有人的份额处分权和其他共有人的优先购买权】**按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

**第三百零六条【优先购买权的实现方式】**按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的；应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。

两个以上其他共有人主张行使优先购买权的；协商确定各自的购买比例；协商不成的；按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

**第三百零七条【因共同财产产生的债权债务关系的对外、对内效力】**因共有的不动产或者动产产生的债权债务；在对外关系上；共有人享有连带债权、承担连带债务；但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上；除共有人另有约定外；按份共有人按照份额享有债权、承担债务；共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人；有权向其他共有人追偿。

**第三百零八条【按份共有的推定】**共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有；或者约定不明确的；除共有人具有家庭关系等外；视为按份共有。



**第三百零九条【按份共有人份额的确定】**按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额；没有约定或者约定不明确的；按照出资额确定；不能确定出资额的；视为等额享有。

**第三百一十条【用益物权、担保物权共有的参照适用】**两个以上组织、个人共同享有用益物权、担保物权的；参照适用本章的有关规定。

### 第三编 合同（第二十四章 物业服务合同）

**第九百三十七条【物业服务合同定义】**物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，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，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

**第九百三十八条【物业服务合同内容和形式】**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、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。

物业服务合同应当采用书面形式。

**第九百三十九条【物业服务合同的效力】**建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。



**第九百四十条【前期物业服务合同法定终止条件】**建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，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。

**第九百四十一条【物业服务转委托的条件和限制性条款】**物业服务人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，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

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。

**第九百四十二条【物业服务人的一般义务】**物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人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。

**第九百四十三条【物业服务人信息公开义务】**物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。



**第九百四十四条【业主支付物业费义务】** 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。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费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

**第九百四十五条【业主告知、协助义务】** 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。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

**第九百四十六条【业主合同任意解除权】** 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。

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。

**第九百四十七条【物业服务合同的续订】** 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。



物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在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。

**第九百四十八条【不定期物业服务合同】**物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人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对方。

**第九百四十九条【物业服务人的移交义务及法律责任】**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服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需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。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

**第九百五十条【物业服务人的后合同义务】**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人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

#### 第四编 人格权（第六章 隐私权和个人信息保护）

**第一千零三十二条** 自然人享有隐私权。任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。



隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息。

**第一千零三十三条** 除法律另有规定或者权利人明确同意外，任何组织或者个人不得实施下列行为：

- (一) 以电话、短信、即时通讯工具、电子邮件、传单等方式侵扰他人的私人生活安宁；
- (二) 进入、拍摄、窥视他人的住宅、宾馆房间等私密空间；
- (三) 拍摄、窥视、窃听、公开他人的私密活动；
- (四) 拍摄、窥视他人身体的私密部位；
- (五) 处理他人的私密信息；
- (六) 以其他方式侵害他人的隐私权。

**第一千零三十四条** 自然人的个人信息受法律保护。

个人信息是以电子或者其他方式记录的能够单独或者与其他信息结合识别特定自然人的各种信息，包括自然人的姓名、出生日期、身份证件号码、生物识别信息、住址、电话号码、电子邮箱、健康信息、行踪信息等。

个人信息中的私密信息，适用有关隐私权的规定；没有规定的，适用有关个人信息保护的规定。

**第一千零三十五条** 处理个人信息的，应当遵循合法、正当、必要原则，不得过度处理，并符合下列条件：

- (一) 征得该自然人或者其监护人同意，但是法律、行政法规另有规定的除外；
- (二) 公开处理信息的规则；
- (三) 明示处理信息的目的、方式和范围；



(四) 不违反法律、行政法规的规定和双方的约定。

个人信息的处理包括个人信息的收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等。

**第一千零三十六条** 处理个人信息，有下列情形之一的，行为人不承担民事责任：

(一) 在该自然人或者其监护人同意的范围内合理实施的行为；

(二) 合理处理该自然人自行公开的或者其他已经合法公开的信息，但是该自然人明确拒绝或者处理该信息侵害其重大利益的除外；

(三) 为维护公共利益或者该自然人合法权益，合理实施的其他行为。

**第一千零三十七条** 自然人可以依法向信息处理者查阅或者复制其个人信息；发现信息有错误的，有权提出异议并请求及时采取更正等必要措施。

自然人发现信息处理者违反法律、行政法规的规定或者双方的约定处理其个人信息的，有权请求信息处理者及时删除。

**第一千零三十八条** 信息处理者不得泄露或者篡改其收集、存储的个人信息；未经自然人同意，不得向他人非法提供其个人信息，但是经过加工无法识别特定个人且不能复原的除外。

信息处理者应当采取技术措施和其他必要措施，确保其收集、存储的个人信息安全，防止信息泄露、篡改、丢失；发生或者可能发生个人信息泄露、篡改、丢失的，应当及时采取补救措施，按照规定告知自然人并向有关主管部门报告。

**第一千零三十九条** 国家机关、承担行政职能的法定机构及其工作人员对于履行职责过程中知悉的自然人的隐私和个人信息，应当予以保密，不得泄露或者向他人非法提供。



## 第七编 侵权责任（第十章 建筑物和物件损害责任）

**第一千二百五十二条【建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷致害责任】**建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的；由建设单位与施工单位承担连带责任；但是建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。建设单位、施工单位赔偿后；有其他责任人的；有权向其他责任人追偿。

因所有人、管理人、使用人或者第三人的原因；建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的；由所有人、管理人、使用人或者第三人承担侵权责任。

**第一千二百五十三条【建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物脱落、坠落致害责任】**建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害；所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的；应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后；有其他责任人的；有权向其他责任人追偿。

**第一千二百五十四条【不明抛掷物、坠落物致害责任】**禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的；由侵权人依法承担侵权责任；经调查难以确定具体侵权人的；除能够证明自己不是侵权人的外；由可能加害的建筑物使用人给予补偿。可能加害的建筑物使用人补偿后；有权向侵权人追偿。

物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的；应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。

发生本条第一款规定的情形的；公安等机关应当依法及时调查；查清责任人。



**第一千二百五十五条【堆放物倒塌、滚落或者滑落致害责任】**堆放物倒塌、滚落或者滑落造成他人损害；堆放人不能证明自己没有过错的；应当承担侵权责任。

**第一千二百五十六条【在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品致害责任】**在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品造成他人损害的；由行为人承担侵权责任。公共道路管理人不能证明已经尽到清理、防护、警示等义务的；应当承担相应的责任。

**第一千二百五十七条【林木折断、倾倒或者果实坠落等致人损害的侵权责任】**因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害；林木的所有人或者管理人不能证明自己没有过错的；应当承担侵权责任。

**第一千二百五十八条【公共场所或者道路上施工致害责任和窨井等地下设施致害责任】**在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害；施工人不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的；应当承担侵权责任。

窨井等地下设施造成他人损害；管理人不能证明尽到管理职责的；应当承担侵权责任。

## 附 则

**第一千二百五十九条【法律术语含义】**民法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”；包括本数；所称的“不满”、“超过”、“以外”；不包括本数。

**第一千二百六十条【施行日期及旧法废止】**本法自2021年1月1日起施行。《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》、《中华人民共和国民法通则》、



《中华人民共和国收养法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》、  
《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国侵权责任法》、《中华人民共和国民法总则》同时废止。

长春市物业服务行业协会



## 第三部分 《招投标管理》

### 《长春市物业服务招标投标管理办法》

#### 第一章 总则

**第一条** 为了规范我市物业服务招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业服务市场的公平竞争，根据《中华人民共和国招标投标法》、国务院《物业管理条例》、住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》和《长春市物业管理条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市城市规划区内，建设单位或者业主大会为选聘物业服务企业开展物业服务而进行的招标投标活动，适用本办法。

**第三条** 本办法所称招标人是指依法进行物业服务招标的建设单位、业主大会。业主大会决议通过招标投标方式选聘物业服务企业的，应当授权业主委员会行使招标人职能。业主委员会未成立或者因故解散无法重新选举产生的，业主大会应当委托社区居民委员会作为招标人开展物业服务招标活动。

本办法所称投标人是指参加投标竞争的物业服务企业。



**第四条** 长春市住房保障和房屋管理局为市物业服务招标投标管理主管部门（以下简称市房管局），负责对全市物业服务招标投标活动的指导和监督，制定有关政策，建立评标专家库。

各城区、开发区物业管理主管部门负责本辖区内的物业服务招标投标活动的监督管理及协议方式选聘物业服务企业的监督管理。

**第五条** 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招投标方式选聘物业服务企业开展前期物业服务。住宅物业区域总建筑面积在 3 万平方米以下的，经区物业管理主管部门批准，可以采取协议方式选聘物业服务企业。

## 第二章 招标

**第六条** 物业服务招标由招标人依法组织实施。

住宅物业区域总建筑面积在 3 万（含 3 万）平方米以上的，应当采用公开招标方式选聘物业服务企业。一个住宅物业区域分期建设的，应当按照物业区域整体规划面积计算。

**第七条** 招标人不得以不合理条件限制或者排斥潜在投标人。

招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜。招标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜，并遵守本办法对招标人的有关规定。

**第八条** 采取公开招标方式的，招标人应当在市房管局政务网（<http://fdj.changchun.gov.cn>）上发布免费招标公告，公告期不得少于 3 个工作日。



采取邀请招标方式的，应当向 3 个以上物业服务企业发出投标邀请书。

**第九条** 招标公告和投标邀请书应当载明以下主要内容：

- (一) 招标人名称、地址和联系方式；
- (二) 招标项目名称、地址、物业类型与建筑面积、服务起始时间等基本情况；
- (三) 投标资格条件；
- (四) 投标人报名地点、期限及获取招标文件的方法。

业主大会作为招标人的，还应当说明招标项目物业服务企业变更情况。

**第十条** 招标人应当根据物业服务项目的需要编制招标文件。招标文件应当包括以下内容：

- (一) 招标人基本情况，包括名称、地址、联系方式等；
- (二) 招标项目基本情况，包括物业名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积、总建筑面积、房屋栋数、房屋建筑结构、物业功能分区、配套设备的技术参数、共用设施设备配置和权属状况等；
- (三) 物业服务等级标准及具体服务内容；
- (四) 对投标人及投标文件的要求；
- (五) 招标方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；



- (六) 评标标准和评标方法；
- (七) 物业服务合同的订立说明；
- (八) 其他事项的说明。

**第十一条** 建设单位作为招标人选聘物业服务企业的，应当在发布招标公告 10 日前，持下列资料到市房管局办理招标公告发布：

- (一) 发布招标公告申请书；
- (二) 《建设工程规划许可证》及经规划部门批准的规划详图或者规划总平面图复印件；
- (三) 招标公告；
- (四) 招标文件；
- (五) 委托代理招标的，提供招标代理委托合同复印件。

**第十二条** 业主大会作为招标人的，其授权的业主委员会或者社区居民委员会应当在发布招标公告 10 日前，持下列资料到市房管局办理招标公告发布：

- (一) 发布招标公告申请书；
- (二) 业主大会决定通过招投标方式选聘物业服务企业的相关决议复印件（查验原件）、原物业服务合同复印件；



(三) 招标文件；

(四) 招标公告；

(五) 委托代理招标的，提供招标代理委托合同复印件。

**第十三条** 市房管局应当自受理招标公告发布申请之日起 3 个工作日内对申请材料进行核实。申请材料符合规定的，由市房管局在政务网上发布招标公告；申请材料不符合规定的，及时通知招标人补正。

**第十四条** 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。

公开招标的物业服务项目，自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于 20 日。

**第十五条** 招标人根据物业服务项目的具体情况，可以组织潜在的投标申请人踏勘物业项目现场，并提供隐蔽工程图纸等项目的详细资料。对投标申请人提出的疑问，招标人应当予以澄清，并以书面形式发送给所有招标文件收受人。

**第十六条** 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少十五日前，以书面形式通知所有招标文件收受人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**第十七条** 招标人不得向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。招标人设有标底的，标底必须保密。



在确定中标人之前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。

**第十八条** 物业服务招标投标工作应当在下列时限内完成：

- (一) 新建物业，建设单位应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；
- (二) 重新选聘物业服务企业的，应当在原物业服务合同届满或者解除前完成。

### 第三章 投标

**第十九条** 投标人应当具有招标文件要求的具体条件。

对信用等级评定为不合格的物业服务企业，将按照相关法律法规规定在物业服务招标投标活动中予以合理限制。

外埠物业服务企业应当按照法律法规规定办理相关手续后方可参加本市的物业服务投标活动。

**第二十条** 投标人投标时需提供以下文件：

- (一) 营业执照复印件；
- (二) 授权委托书；
- (三) 招标人要求的其他相关材料。



**第二十一条** 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件，投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件做出响应。

投标文件应当包括以下内容：

- (一) 投标函，包括管理目标、物业服务费等；
- (二) 技术部分，包括服务的内容和标准、人员配备、主要工作环节运行程序及检查方法、企业内部管理制度；
- (三) 商务部分，包括物业服务费和其他委托代理服务费等收费标准报价，收费形式以及相应的项目财务收支测算；
- (四) 资信部分，包括营业执照复印件、管理业绩等情况；
- (五) 招标文件要求提供的其他材料。

**第二十二条** 投标人应当在招标文件要求提交投标文件截止时间前，将投标文件密封送达指定投标地点。招标人收到投标文件后，应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证，并妥善保管投标文件。在开标前，任何单位和个人均不得开启投标文件。

截止时间后送达的投标文件，为无效投标文件，招标人应当拒收。

**第二十三条** 投标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件，并书面密封通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的补充或者修改的内容无效。



**第二十四条** 投标人不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

投标人不得与招标人串通投标，不得相互串通投标，不得排挤其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或者其他投标人的合法权益。

#### 第四章 开标、评标和中标

**第二十五条** 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行；招标人应当委托公证机构到场监督物业服务开标、评标过程并公证。

开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

**第二十六条** 开标由招标人主持，所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构进行检查并公证。经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。

招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的所有投标文件，开标时都应当当众予以拆封。

招标人应当记录开标过程，并存档备查。

**第二十七条** 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

评标委员会由招标人代表和物业服务方面的专家组成，成员人数为 5 人以上单数，其中物业服务方面的专家人数不得少于评标委员会成员总数的三分之二。



评标委员会的专家成员，应当由招标人在开标前一日，从物业服务评标专家库中随机抽取。市房管局应当及时通知参评专家按时参加评标。评标委员会成员的名单在开标前应当保密。与招标人、投标人有利害关系的评标专家应当回避评标。

**第二十八条** 对投标文件中含义不明确的内容，评标委员会可以用书面形式要求投标人作必要的澄清或者说明。投标人应当采用书面形式进行澄清或者说明，其澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

**第二十九条** 在评标过程中召开现场答辩会的，应当事先在招标文件中说明，并注明所占的评分比重。相关内容应当由投标人拟定的具有合法资格的项目经理说明。

评标委员会成员应当按照招标文件的评标要求，根据投标文件、现场答辩等情况进行综合评标。

**第三十条** 投标文件评定过程应当保密，评标委员会成员应当遵守下列规定：

(一) 遵守职业道德，客观、公正、诚实、廉洁地履行职责，严格按照招标文件确定的评标标准和方法，独立评审投标文件，并对评审结果签字确认；

(二) 遵守评标工作纪律，评标过程中不得外出、会客、使用通讯工具与外界联系，不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触。

**第三十一条** 在评标过程中，发现有下列情况之一的，评标委员会应当将投标人的投标作为废标处理：

(一) 投标人串通投标或者有其他弄虚作假行为的；



(二) 投标人的投标报价明显低于其他投标报价或者在设有标底时明显低于标底, 使得其投标报价可能低于其个别成本, 不能合理说明或者不能提供相关证明材料的;

(三) 投标人资格条件不符合法律有关规定和招标文件要求的, 或者不能按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的;

(四) 投标人的投标文件未对招标文件提出的所有实质性要求和条件做出响应。

**第三十二条** 评标委员会经评审, 认为所有投标文件都不符合招标文件要求的, 可以否决所有投标。

依法必须进行招标的物业服务项目的所有投标被否决的, 招标人应当重新招标。

**第三十三条** 评标委员会完成评标后, 应当向招标人提出书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容:

- (一) 评标的基本情况和有关数据表;
- (二) 评标委员会成员名单;
- (三) 开标记录;
- (四) 符合要求的投标人一览表;
- (五) 废标情况说明;
- (六) 评标标准、评标方法或者评标因素一览表;



- (七) 评分一览表；
- (八) 经评审的投标人排序；
- (九) 推荐的中标候选人名单和订立合同前要处理的事宜；
- (十) 澄清、说明、补充事项纪要。

**第三十四条** 招标人需评标委员会推荐中标候选人的，应当在招标文件规定的定标办法中予以明确。

招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。招标人也可以授权评标委员会直接确定中标人。

招标人为业主大会授权的业主委员会或者委托的社区居民委员会的，应当从依法组建的评标委员会推荐的中标候选人中按顺序确定中标人，并将中标结果及时在物业服务区域内向业主公告。

**第三十五条** 招标人应当在评标委员会出具评审结果后及时向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

招标人应当按照招标文件和中标人的投标文件与中标人订立前期物业服务合同或者物业服务合同，招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

**第三十六条** 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，到市房管局办理招标投标情况备案。备案资料应当包括公证机构出具的关于开标评标过程的公证书、评标委员会的评标报告和中标人的投标文件。



**第三十七条** 招标人无正当理由不与中标人订立合同的，招标人应当对中标人参加投标活动发生的合理费用给予赔偿。

中标人无正当理由不与招标人订立合同的，给招标人造成损失的，应当予以赔偿。

存在本条一、二款行为的房地产开发企业和物业服务企业，由市房管局将其行为作为不良记录记入企业信用信息档案，依法处理。

## 第五章 评标专家

**第三十八条** 市房管局应当依法选拔、确定物业服务评标专家组成人员，建立评标专家库、专家档案，详细记载专家评标的具体情况，对评标能力、廉洁公正情况进行考评。

**第三十九条** 物业服务评标专家应当具备下列条件：

(一) 从事物业服务、建筑工程管理及相关工作 5 年以上，并具有中级以上技术职称或者大学本科以上学历；

(二) 熟悉物业服务和招标投标方面的政策法规和相关业务知识；

(三) 能够认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，无不良执业记录；

(四) 身体健康、能胜任评标工作，能保障时间参与物业服务评标评审。

**第四十条** 聘任专家采取个人申请和单位推荐两种方式。



市房管局对申请人或者被推荐人进行评审，对符合条件的颁发聘书，专家有关情况应当存档备查。

评标专家聘期一般为三年，期满后对符合条件的重新进行认定。

**第四十一条** 评标专家有下列情形之一的，取消其专家资格：

- (一) 违反规定私下接触与投标结果相关的利害关系人的；
- (二) 收受与投标结果相关的利害关系人的财物或者其他好处的；
- (三) 向他人透露投标文件评审过程中相关信息的；
- (四) 不能客观公正地履行职责的；
- (五) 因身体健康状况、业务能力及信誉等原因不能胜任评标工作的；
- (六) 无正当理由，拒不参加评标活动的。

## 第六章 附则

**第四十二条** 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合本办法有关规定的，有权向招标人提出异议，或者依法向市房管局和其他有关部门投诉。

**第四十三条** 本办法自 2020 年 2 月 15 日起施行。2011 年 8 月 8 日印发的《长春市物业服务招标投标管理办法》（长房字[2011]56 号）同时废止。



## 第四部分 《公共维修资金使用》

### 《吉林省住宅专项维修资金管理办法》

#### 第一章 总 则

**第一条** 为加强住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本省行政区域内住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业维修资金的交存、管理、使用和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后维修、更新和改造的资金。

由两个或两个以上业主区分所有的房屋及住宅小区内独立房屋并独立业主的，业主应按规定交存维修资金。

**第三条** 维修资金应遵循统一归集、专户存储、专款专用、所有者决策、政府监管的原则。

**第四条** 省住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门对本省行政区域内维修资金的交存、管理和使用进行指导和监督。



市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门会同同级财政部门对本行政区域内维修资金的交存、管理和使用进行指导和监督。

设区城市的区级人民政府物业行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府按照规定的职责分工，负责维修资金管理的相关工作。

市（州）、县（市）物业行政主管部门的维修资金管理部门（以下简称管理部门），具体负责本行政区域内维修资金的交存、管理和使用的日常工作。

## 第二章 交存

**第五条** 符合《住宅专项维修资金管理办法》规定的新建房屋（含商品房屋、经济适用房、集资建房、棚改回迁房、廉租住房），由业主按照所拥有房屋的建筑面积交存维修资金。首期交存的标准为房屋建筑安装工程每平方米造价的 5%-8%。

市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门应当根据本地情况，在本办法规定的范围内合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅和非住宅部分维修资金的具体标准，并适时调整。

**第六条** 公有住房出售时，按照《住宅专项维修资金管理办法》第八条、第九条的规定交存维修资金。维修资金由管理部门统一管理。

**第七条** 新建房屋首次交存维修资金，由建设单位在办理房屋买卖合同备案时，按照房屋买卖合同约定的建筑面积代交维修资金，待房屋交付时凭维修资金专用票据向业主收取。



建设单位应当在签订房屋买卖合同时向购房人说明，并将该内容约定为合同条款。未售出的房屋维修资金应当自业主交存第一份维修资金之日起两年内或商品房销售80%时由建设单位一次性交存。

具体由市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门根据本地情况合理确定。

**第八条** 公有住房房改时，售房单位在办理房屋所有权登记前，按照当地房改或政府部门出具的维修资金交存通知中的标准，交存维修资金。

管理部门应当向交存人出具维修资金专用票据。

**第九条** 业主申请房屋转让、抵押时，应当向房屋交易管理部门提供已足额交存维修资金的相关凭证。

**第十条** 业主账面维修资金余额不足规定的首次应交存数额30%的，管理部门应当通知业主委员会或者居（村）民委员会催告业主续交，并向业主发出续交通知，业主接到通知后应当及时续交。续筹后账面应当不少于规定的首次应交存数额。

本办法施行前，已售出但未建立维修资金的房屋，应当按本办法的交存标准进行补建。

市（州）、县（市）物业行政主管部门应当制定具体补交、续交标准和流程。

### 第三章 管理监督



**第十一条** 管理部门应当通过招标方式，择优选择所在地银行作为本行政区域内维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户。将资金保值增值、管理高效等指标列入招标条件。

管理部门应当结合银行资信状况、能够提供的资金收益水平、服务效率和质量、资金支取使用监管、为业主提供第三方服务等因素，建立专户管理银行考评退出机制，按年进行考核测评。对于考核测评不合格的专户管理银行，应当解除合同。

**第十二条** 专户管理银行应按照管理部门要求，建立维修资金信息化管理子系统，并纳入管理部门统一的管理系统之中。管理系统应以物业管理区域为核算单位，按栋建账、核算到户，建立业主分户明细账，对维修资金交存、使用、结存和查询等环节统一管理。建立维修资金查询系统，保证业主随时查询分户账中的资金数额。

**第十三条** 维修资金应当建立公开和查询制度，接受业主和业主委员会对维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

业主对维修资金查询结果有异议的，可以向管理部门申请重新复核。管理部门应当自收到业主申请之日起 5 个工作日内，给予书面答复。

管理部门在接受业主、业主委员会查询时，应当书面提供维修资金交存、使用、增值收益和账面余额等情况。

**第十四条** 管理部门应根据当地维修资金总额及使用计划等因素制定合理的保值增值方案，在确保维修资金安全的前提下，对闲置的维修资金在法律规定的范围内，采用科学管理模式，努力实现维修资金保值增值利益最大化，提高业主的收益率。



在保证维修资金正常使用的前提下，管理部门可以按照国家有关规定将闲置资金用于购买一级市场国债，但不得用于其他投资。

维修资金当年实现的收益要在本年内分配至业主维修资金账户中滚存使用，确保维修资金增值收益据实分配。

**第十五条** 维修资金自存入专户之日起，按照国家规定的利率计息。

新建房屋业主首期交存的维修资金自存入专户起 5 年内，按 5 年期定期利率给业主计息，期间发生使用的部分按国家规定的利率计息；新建房屋 5 年期满后及公有住房和其它非新建房屋业主交存的维修资金应根据实际按相应定期利率给业主计息，期间发生使用的部分按国家规定的利率计息。

**第十六条** 业主交存的维修资金及产生的孳息属于业主所有，任何单位和个人不得将维修资金挪作他用。下列资金应当转入业主维修资金账户滚存使用：

- (一) 维修资金的存储利息；
- (二) 利用维修资金购买国债的增值收益；
- (三) 利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营所得收益，但业主大会另有决定的除外；
- (四) 住宅公用设施设备报废后回收的残值；
- (五) 其他应计入维修资金的收益。



**第十七条** 业主大会成立后决定自行管理维修资金的，应在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下召开业主大会。业主大会应当就下列事项进行表决：

- (一) 业主大会自行管理维修资金的决议；
- (二) 维修资金管理制度；
- (三) 账目管理委托单位和维修资金账目责任人；
- (四) 维修资金保值增值方案；
- (五) 维修资金续交方案；
- (六) 其他与维修资金有关的决议事项。

以上事项应当由物业管理区域内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。决定第（五）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。决定其他的事项，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。业主大会决议的事项及业主大会表决情况，由业主委员会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，并报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

**第十八条** 业主大会决定自行管理维修资金的，经业主大会表决通过后，业主委员会应在物业所在地管理部门通过招标方式选择的维修资金专户管理银行开设维修资金账户，并向所在地管理部门备案。管理部门应依据业主大会申请，将代管的维修资金，划转至该业主委员会设立的维修资金账户。



业主委员会设立的维修资金账户应纳入管理部门资金管理系统，并接受市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门、财政部门以及专户银行的监督。

具体管理办法由市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门负责制定。

**第十九条** 业主转让物业时，专项维修资金应当随房屋所有权一并转让，业主无权要求返还。

**第二十条** 因征收、自然灾害等原因致使房屋灭失的，相关业主应当持注销房屋所有权证的证明、本人身份证向管理部门申请办理维修资金账户注销手续后，可以提取账户剩余的维修资金。

**第二十一条** 管理部门每年应当与专户银行至少核对一次维修资金账目，并将有关情况及时通报业主、公有住房售房单位。

**第二十二条** 维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

市（州）、县（市）人民政府审计部门每二年应对维修资金专项审计一次，审计结果应予以公开，对违反本办法相关规定的单位和个人，将按照国家有关规定追究责任。

**第二十三条** 维修资金的财务管理和会计核算应当执行国家和省财政部门的有关规定。

市（州）、县（市）人民政府财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。



**第二十四条** 维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省级人民政府财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

**第二十五条** 市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门应对本行政区域内维修资金的管理和使用情况，每年进行一次审计，并将审计结果报送当地人民政府审计部门备案。

#### 第四章 使用

**第二十六条** 维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

**第二十七条** 物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，由全体业主或相关业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同分摊。

**第二十八条** 房屋自然损坏，使用维修资金按以下原则区分分摊：

（一）单幢房屋整体共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由单幢房屋的全体业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同分摊。

（二）单幢房屋涉及一个单元的维修、更新和改造，由单元内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；涉及两个或者两个以上单元的维修、更新和改造，由两个或者两个以上单元内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。

（三）单幢房屋涉及外墙面的维修、更新和改造，由单幢房屋内各业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。



(四)属全体业主共有的物业用房等房屋的维修、更新和改造，物业管理区域内共用设施设备的维修、更新和改造，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。

业主委员会根据业主大会决定，或者维修、更新和改造涉及范围内相关业主另有约定维修资金使用分摊的，从其决定或者约定。利用房屋从事经营活动的，是否需要增加维修资金分摊比例，由业主规约或者由涉及范围内相关业主约定。

**第二十九条** 未建立维修资金制度或者已建立维修资金制度，但维修资金账户余额不足的，发生应分摊维修、更新和改造费用时，由涉及范围内共有或者共用关系的业主按照各自拥有物业建筑面积承担。

**第三十条** 未售出的房屋维修、更新和改造，由建设单位或产权单位按照房屋专有面积的比例分摊相应费用。

**第三十一条** 申请使用维修资金，可以由业主大会、业主委员会、相关业主或者物业服务人向管理部门提出申请。

**第三十二条** 申请人向管理部门申请使用维修资金，应提供下列资料：

- (一) 申请书；
- (二) 维修资金使用方案；
- (三) 相关业主同意实施使用方案的书面决议；
- (四) 街道办事处、乡镇人民政府出具的关于上述材料真实性的证明。



**第三十三条** 维修资金使用方案应当包括维修项目基本情况、费用预算、使用维修资金分摊清册、维修资金不足时的工程款补足方案、建设工程施工合同等内容。

维修资金使用方案应当在表决前提前 15 日通知业主，将维修资金使用方案在物业管理区域和维修项目的显著位置公告。

维修资金使用方案应当经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，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。

表决通过后的使用方案和相关业主同意的书面决议应当在物业管理区域和维修项目的显著位置公告 7 天。

**第三十四条** 使用维修资金涉及维修工程预结算编制与审核、招标代理、工程监理等事项，业主委员会或者相关业主可以委托具有专业资质的中介机构代理。

中介机构代理费用，可以按照国家规定标准在维修资金中列支。

**第三十五条** 管理部门对申请材料做书面审查。

对符合维修资金使用条件并履行规定手续及程序的，管理部门应当自受理申请之日起 7 个工作日内予以划拨。

不符合维修资金使用条件和规定手续及程序的，应当书面说明原因或者书面要求申请人修正或者补正。



**第三十六条** 业主大会或业主委员会按照维修资金使用方案，组织相关业主或者委托物业服务人监督工程施工和竣工验收。

未成立业主大会、业主委员会的，经业主同意后，可由街道办事处、乡镇人民政府按照维修资金使用方案，组织相关业主或者委托物业服务人监督工程施工和竣工验收。

竣工验收材料应当交管理部门备案。

**第三十七条** 下列费用不得在维修资金中列支：

（一）依法应当由相关单位承担的供水、排水、供电、燃气、供热、通讯、有线电视等设施的维修、更新和养护费用。

（二）保修期内应由建设单位履行保修义务，原则上不得动用业主的维修资金。经业主大会同意的方可列支。

（三）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务费用中支出的日常维修养护费用。

（四）房屋共用部位、共用设施设备属于人为损坏，应由责任人承担的修复费用。

**第三十八条** 使用维修资金的相关档案，应由管理部门统一存档备案。

**第三十九条** 物业保修期满后，发生以下严重危及人身、房屋安全等紧急情况，需要立即使用专项维修资金的，由业主委员会或者居（村）民委员会提出应急使用方案，



也可以由相关业主、物业服务人提出应急使用方案经业主委员会或者居（村）民委员会同意，向物业行政主管部门书面提出资金使用申请：

- （一）屋顶、外墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- （二）电梯出现故障危及人身安全的；
- （三）楼体外立面有脱落危险的；
- （四）共用消防设施设备出现故障，不能正常使用的；
- （五）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- （六）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- （七）发生其他严重危及人身、房屋安全紧急情况的。

物业行政主管部门应当自收到应急维修资金使用申请之日起 2 日内完成审核。维修工程竣工验收后，物业行政主管部门应当将维修资金使用情况在物业管理区域内显著位置进行不少于 7 日的公告。

保修期内发生应急情况需要维修共用部位、共用设施设备的，由相关责任主体负担维修、更新和改造的费用；保修期满的由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊维修、更新和改造的费用。

## 第五章 附 则



**第四十条** 本办法所称物业共用部位和设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位和附属设施设备。一般包括：建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房屋等。单幢房屋内相关业主共有的外墙面、屋面、落水管等。单幢房屋涉及一个单元业主共有的门厅、楼梯间、电梯、电梯间、走廊通道、照明、消防设施等。

**第四十一条** 建制镇维修资金管理可以参照本办法执行。

**第四十二条** 本办法自 2022 年 10 月 20 日起实施。2015 年 5 月 29 日吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅发布的《吉林省物业专项维修资金管理办法》（吉建办〔2015〕16 号）同时废止。