

泽 州 县 司 法 局

泽司函（2022）52 号

泽州县司法局 关于《晋城市物业管理条例》 征求意见的函

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

现将修改后的《晋城市物业管理条例（草案）》发送给你们，请你单位结合实际提出书面修改意见，经单位主要负责人签字、加盖公章并附修改意见的相关依据后，于 2022 年 7 月 21 日前反馈至我局，逾期未报送视为无意见（征求意见卡及相关修改依据，可拍照或扫描后，通过政府 OA 系统或电子邮箱发送至我局），我局将对各方意见进行梳理汇总上报。

联系人：赵耀国 联系电话：2023867

电子邮箱：sxszzxfzb@163.com

- 附件：1. 《晋城市物业管理条例（草案）》
2. 《泽州县司法局征求意见卡》



晋城市物业管理条例

(草案)

第一章 总则

第一条【目的依据】 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，营造良好的居住和工作环境，促进和谐宜居社区建设，构建共建共治共享的社会治理格局，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《山西省物业管理条例》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条【适用范围】 本市行政区域内的物业管理及相关监督管理活动，适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人，由业主和物业服务人按照物业服务合同约定，对物业管理区域内的建筑物以及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条【工作格局及管理原则】 物业管理坚持党委领导、政府主导、业主自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。

物业管理应当遵循业主自治、专业服务和监督管理相结合的原则。

第四条【党建引领】 建立健全社区（村）党组织领导下的居（村）民委员会、物业管理委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同参与的社区（村）治理体系。

推动在物业管理委员会、业主委员会、物业服务人中建立党的基层组织，开展党的活动，发挥党建引领作用。

倡导将社会主义核心价值观融入临时管理规约、管理规约，弘扬优秀传统文化，增强居（村）民的认同感、归属感、责任感和荣誉感。

第五条【政府职责】 市、县（市、区）人民政府应当建立物业管理综合协调和目标责任机制，将物业管理纳入基层社会治理工作体系，统筹推进物业管理各项工作，协调解决行政区域内物业管理重大问题。

市、县（市、区）人民政府应当将物业服务业纳入现代服务业发展规划，推动物业服务行业专业化、规范化、市场化。

第六条【部门职责】 市住房和城乡建设主管部门负责本市行政区域内物业管理活动的指导、监督和管理工作的，履行下列职责：

- （一）制定或者拟定物业管理相关政策并组织实施；
- （二）指导、监督县（市、区）住房和城乡建设主管部门开展物业管理工作；
- （三）制定物业服务等级标准和物业服务清单；
- （四）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；
- （五）建立全市统一的智慧物业管理服务平台，提供信息查询、电子投票、信用监管和物业招投标管理等服务；
- （六）指导行业协会制定和实施自律性规范；
- （七）其他监督管理职责。

县（市、区）住房和城乡建设主管部门具体负责本行政区域内物业管理活动的指导、监督和管理工作的，履行下列职责：

- （一）贯彻执行物业管理相关政策和制度；
- （二）指导、监督和管理辖区内物业服务活动；
- （三）指导、监督专项维修资金的筹集、管理和使用；
- （四）指导、监督物业承接查验活动；

(五) 负责对街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会、物业管理委员会有关物业管理人员以及业主委员会成员的培训工作;

(六) 指导街道办事处、乡(镇)人民政府实施物业管理相关工作;

(七) 其他监督管理职责。

发展和改革、公安、规划和自然资源、城市管理、市场监管、人防、应急管理等部门和机构,按照各自职责,做好物业管理相关工作。

第七条【街道乡镇职责】 街道办事处、乡(镇)人民政府负责统筹、协调、监督本辖区内物业管理活动,履行下列职责:

(一) 组织、指导业主大会成立、业主委员会选举换届和物业管理委员会组建工作;

(二) 指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责;

(三) 监督物业项目交接;

(四) 召集物业管理联席会议,调解处理物业纠纷;

(五) 与物业管理相关的其他职责。

街道办事处、乡(镇)人民政府应当明确相应机构承担物业管理工作。

居(村)民委员会、物业管理委员会应当协助街道办事处、乡(镇)人民政府开展物业管理活动。

第八条【突发事件应对】 突发事件应对期间,街道办事处、乡(镇)人民政府指导物业管理委员会、业主委员会、物业服务人开展相应级别的应对工作,并依法给予应急物资和资金支持。

第九条【联席会议】 街道办事处、乡(镇)人民政府应当建立联席会议制度。联席会议由街道办事处或者乡(镇)人民政府组织,住房和城乡建设部门、居(村)民委员会、物业管理委员会、业主委员会、物业服务人等单位人员参加,

及时协调解决业主大会设立、业主委员会选举和换届、物业服务人交接等物业管理中的问题和纠纷。

第十条【投诉举报】 对物业管理中的违法违规行为，任何单位和个人都可以向物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门进行投诉、举报。

住房和城乡建设主管部门在接到投诉、举报后应当登记，属于本部门职权范围的事项，应当受理，并在十个工作日内予以回复；不属于本部门职权范围的事项，应当及时移送给负有监督管理职责的行政主管部门。接受移送的部门对管理职权有异议的，不得再次移送或者退回，由物业所在地县（市、区）人民政府指定管理。

对涉及多个行政主管部门管理职权的，由物业所在地县（市、区）人民政府协调相关行政主管部门联合执法。

第十一条【服务平台建设】 鼓励物业服务人运用物联网、云计算、大数据和人工智能等技术，建设物业服务平台，依法依规与相关部门实现数据共享应用，提升物业服务水平。

第二章 前期物业管理

第十二条【物业用房】 建设单位应当在物业管理区域内按照房屋总建筑面积的千分之三至千分之五配套建设物业管理用房（包括业主委员会工作用房），并且物业管理用房建筑面积不得少于一百平方米。物业管理用房的配置应当以方便业主和物业管理活动为原则，并具备通风、采光条件及水、电、暖等基本使用功能。

新建物业项目的建设单位应当在项目首期开发阶段明确配置物业管理用房的位置、面积。老旧住宅区没有配套建设物业管理用房的，由所在地县（市、区）人民政府、建设单位（或者公有住房出售单位）和公用企（事）业单位完善物业管理用房。

第十三条【前期物业】 建设单位应当通过招投标的方式选聘前期物业服务人，签订前期物业服务合同，合同期限最长不超过三年。期限届满，业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效之前，前期物业服务人继续提供服务；期限未满或者未约定前期物业服务期限，业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

投标人少于三个或者住宅规模小于三万平方米的，经物业所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现房备案前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约等资料报县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案。

第十四条【临时管理规约】 建设单位应当在销售物业前制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益及应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项作出约定，临时管理规约不得侵害业主的合法权益。

建设单位应当将临时管理规约在其销售场所的显著位置进行公示。在签订物业买卖合同时，建设单位应当将临时管理规约中业主的权利义务等主要内容向业主予以说明，业主应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第十五条【现场查验】 建设单位与前期物业服务人应当在县（市、区）住房和城乡建设部门的指导、监督下，共同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，并在物业管理区域内显著位置向业主公开查验结果。

物业承接查验协议应当对承接查验基本情况、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约定。对承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改或者委托前期物业服务人整改。

第十六条【资料移交】 建设单位应当在前期物业服务人承接新建物业时，向前期物业服务人移交物业管理用房、共用设施设备和下列资料，并办理书面移交手续：

- (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) 业主名册；
- (五) 物业管理必需的其他资料。

第十七条【保管职责】 建设单位、物业管理委员会、业主委员会、物业服务人及其他负有物业管理资料保管义务的单位及其工作人员，应当履行职责，防止资料遗失和信息泄露。

第三章 业主及业主组织

第十八条【业主范围】 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、征收补偿等旨在转移所有权的行为已经合法占有建筑物专有部分单位或者个人；
- (二) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书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。

第十九条【业主权利】 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- (一) 自行管理物业；

(二) 要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务，并监督物业服务人履行物业服务合同；

(三) 提议召开业主大会，并就物业管理的有关事项提出建议；

(四) 提出制定和修改临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则的建议；

(五) 参加业主大会会议，行使投票权；

(六) 选举业主委员会委员及候补委员，并享有被选举权；

(七) 监督业主大会筹备组、业主大会、业主委员会的工作；

(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) 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。

业主行使权利不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第二十条【业主义务】 业主在物业管理活动中，应当履行下列义务：

(一) 遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内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以及应对突发事件等方面的制度要求；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 配合物业服务人实施物业管理；

(五) 按照国家、省、市有关规定交纳专项维修资金；

(六) 按时足额交纳物业服务费；

(七) 履行房屋安全使用责任；

(八) 法律法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。

第二十一条【业主大会】 业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。

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

第二十二条【大会筹备组】 符合业主大会成立条件的，该物业管理区域内的业主、物业管理委员会、建设单位、物业服务人可以依法向物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府提出成立业主大会的申请。

街道办事处或者乡（镇）人民政府应当自收到申请之日起三十日内，组织、指导和协助业主成立首次业主大会会议筹备组。

筹备组由业主代表、物业管理委员会、建设单位、社区（村）党组织、居（村）民委员会、街道办事处或者乡（镇）人民政府等委派的代表组成。筹备组人数应当为七人以上单数，其中业主代表由街道办事处或者乡（镇）人民政府组织业主推举产生，业主代表不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处或者乡（镇）人民政府的代表担任。筹备组组成人员名单确定后，应当在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。

第二十三条【筹备组工作】 筹备组应当自成立之日起三十日内完成下列筹备工作，并组织业主召开首次业主大会：

- (一) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；
- (二) 确认业主身份和投票权；
- (三) 拟定管理规约和业主大会议事规则草案；
- (四) 拟定业主委员会委员及候补委员的候选人条件和选举办法；

(五) 确定首次业主大会会议的召开方案、表决议案;

(六) 召开首次业主大会会议的其他筹备工作。

前款规定应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内显著位置公告,公告时间不少于七日。业主对公告内容有异议的,应当在公告期内以书面形式向筹备组提出意见,筹备组应当在收到书面意见之日起七日内决定是否采纳并书面答复。

业主委员会成立后,筹备组自动解散。

第二十四条【推荐候选人】 业主委员会委员及候补委员的候选人通过下列方式产生:

(一) 社区(村)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。

业主大会筹备组应当从前款规定方式推荐的人选中确定正式候选人名单,报街道办事处或者乡(镇)人民政府。

鼓励和支持业主中的党员、人大代表、政协委员、公职人员、网格员、楼栋长积极参选业主委员会委员、候补委员。

第二十五条【业主大会决定事项】 业主大会决定以下事项:

(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委员和候补委员;

(四) 选聘和解聘物业服务人,确定物业服务内容和标准;

(五) 使用建筑物及其附属设施的专项维修资金;

(六) 筹集建筑物及其附属设施的专项维修资金;

(七) 改建、重建建筑物及其附属设施;

(八) 改变共用部位、共用设施设备的用途;

(九) 利用共用部位、共用设施设备从事经营活动, 管理、使用经营收益;

(十) 听取和审查业主委员会的工作报告和收支预算结算报告;

(十一) 改变或者撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决定;

(十二) 法律、法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的其他事项。

业主大会决定事项, 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(九)项规定的事项, 应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。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。

第二十六条【业主大会召开形式】 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者通过信息化手段等形式召开; 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显著位置公告。凡需投票表决的, 表决意见应当由业主本人签名。

业主大会会议召开十五日前, 业主委员会应当通知全体业主, 将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域内显著位置公告, 并同时告知居(村)民委员会, 居(村)民委员会应当派代表列席会议。

业主委员会未按照规定召集业主大会会议的, 业主可以请求物业所在地街道办事处或者乡(镇)人民政府责令限期召集; 逾期仍未召集的, 由物业所在地街道办事处或者乡(镇)人民政府组织召集。

第二十七条【业主委员会】 业主委员会由业主大会选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

业主委员会委员人数为五至十五人的单数，任期为三至五年，具体由业主大会决定，任期届满自行终止，可以连选连任。业主委员会在任期届满的三个月前，应当书面报告物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府，并按照规定开展换届选举工作。

第二十八条【候补委员】 业主委员会可以设候补委员，业主委员会委员缺额时，候补委员可以递补为业主委员会委员。候补委员的人数及递补规则应当在业主大会议事规则中规定，但人数不得超过业主委员会委员的人数。

业主委员会委员经递补人数仍不过半数，或者业主委员会拒不依法履行职责损害业主权益的，物业所在地街道办事处或者乡（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。

业主委员会委员、候补委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表。

第二十九条【业委会会议】 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定定期召开会议，经三分之一以上业主委员会委员提议，业主委员会应当召开临时会议。业主委员会应当自选举之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任负责召集，有半数以上委员出席方可召开，业主委员会委员不得委托他人出席会议，作出决定时应当经全体委员过半数签字同意。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会主任无正当理由不召集业主委员会会议的，业主委员会其他委员或者业主可以申请物业所在地居（村）民委员会、街道办事处或者乡（镇）人民政府督促限期召集；

逾期仍未召集的，由物业所在地居（村）民委员会、街道办事处或者乡（镇）人民政府组织召集。

第三十条【委员禁止行为】 业主委员会委员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料；

（三）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

（四）擅自使用业主委员会印章；

（五）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同；

（六）将业主共有财产出售、出租、出借给他人或者设定担保等侵害业主共有财产权利；

（七）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者利害关系业主提供的利益或者报酬；

（八）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；

（九）组织、煽动业主进行违法活动；

（十）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，同时提请业主大会会议决定终止其委员职务，并将结果在物业管理区域内显著位置公告。

业主委员会委员职务在任期内提前终止的，应当在终止之日起三日内向本届业主委员会移交由其保管的印章、有关凭证、档案等资料及财物。

第三十一条【工作移交】 业主大会选举产生新一届业主委员会之日起十日内，上一届业主委员会应当将其保管的

印章、有关凭证、档案等资料以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，并完成交接工作。

业主委员会不按时移交的，物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府应当责令其限期移交。

第三十二条【工作经费】 业主大会、业主委员会的工作经费由全体业主共同承担。物业管理区域内有共用部位、共用设施设备收益的，工作经费可以在共用部位、共用设施设备收益中列支，具体额度由首次业主大会筹备组或者业主委员会提出意见，并在业主大会会议上表决通过后执行。

业主委员会应当在物业管理区域内显著位置每年公布上一年度业主大会、业主委员会工作经费的使用情况，接受全体业主的监督。

第三十三条【物业管理委员会】 一个物业管理区域应当成立一个物业管理委员会，协助居（村）民委员会履行自治管理职责，接受街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会的指导和监督。

物业管理委员会由社区（村）党组织、居（村）民委员会的代表及业主代表等组成，人数为五人以上的单数，其中业主代表不少于总人数的二分之一。

物业管理委员会主任由社区（村）党组织或者居（村）民委员会代表担任，副主任由社区（村）党组织或者居（村）民委员会指定一名业主代表担任。业主代表按照业主委员会委员候选人方式产生。物业管理委员会应当在物业管理区域内显著位置公示成员名单。

第三十四条【代行履职】 物业管理区域有下列情形之一的，由物业管理委员会代行业主委员会职责，负责组织业主共同决定物业管理事项：

（一）不具备成立业主大会条件；

（二）具备成立业主大会条件但未成立，经街道办事处或者乡（镇）人民政府组织、指导两次仍不能成立；

(三) 未能选举产生业主委员会或者业主委员会出现任期届满、集体辞职等情形, 需要重新选举, 经街道办事处或者乡(镇)人民政府组织、指导两次仍不能选举产生新的业主委员会。

物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起停止代行业主委员会职责, 并应当在七日内向业主委员会移交相关资料和财物。

第四章 物业服务

第三十五条【物业服务】 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。物业服务人根据业主的委托, 依照物业服务合同的约定管理物业管理区域内的建筑物及其附属设施, 并接受业主的监督。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护, 应当由符合条件的专业机构或者人员实施。

第三十六条【选聘物业服务人】 选聘物业服务人前, 业主委员会应当组织召开业主大会会议, 对选聘方式、合同期限以及合同内容等进行表决。未经业主大会同意, 业主委员会不得擅自选聘、解聘物业服务人。

业主委员会应当在物业服务合同期限届满九十日前组织召开业主大会会议, 对是否续聘物业服务人进行表决。双方续约的, 应当重新签订物业服务合同。

物业服务合同签订或者变更之日起十五日内, 物业服务人应当将物业服务合同报街道办事处或者乡(镇)人民政府、县(市、区)住房和城乡建设主管部门备案。

第三十七条【物业服务规范】 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务, 并遵守下列规定:

(一) 提供物业服务符合国家和省、市规定的标准、规范;

(二) 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;

(三) 定期听取业主的意见和建议,及时答复业主提出的询问,接受业主监督,改进和完善服务;

(四) 定期向业主大会、业主委员会报告履行物业服务合同、维修资金使用、业主共有部分的经营与收益等情况;

(五) 遵守安全生产、公共卫生、治安、消防等有关公共安全法律法规的规定,制定物业管理区域应急管理预案,执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,积极配合开展工作;

(六) 加强对物业管理区域安全巡查,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部门、专业机构报告,依法履行安全保障义务;

(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、制止,并及时报告业主委员会;

(八) 配合街道办事处、乡(镇)人民政府、行政执法机关、居(村)民委员会、物业管理委员会做好物业管理相关工作。

第三十八条【信息公示】 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏,如实公示并及时更新下列信息:

(一) 营业执照、负责人、二十四小时服务电话、投诉电话;

(二) 物业服务的等级标准、内容,收费的项目、计费方式、收费依据和标准等;

(三) 电梯、消防等设施设备的维修保养单位的名称、信用信息、联系方式、维保方案和应急处置方案等;

(四) 供电、供水、供热、供燃气、通信等专业经营单位的报修服务电话等;

(五) 上一年度物业服务合同履行情况、公共水电费用分摊情况、共有部分的经营与收益情况及专项维修资金使用情况;

(六) 其他应当公示的信息。

物业服务人应当同时将前款公示的内容通过信息化方式告知全体业主。

第三十九条【物业禁止行为】 物业服务人不得有下列行为:

(一) 将物业管理区域内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;

(二) 擅自改变共用部位、共用设施设备用途或者利用其进行经营;

(三) 擅自拆除、停用消防设施、器材;

(四) 擅自将依法配建平时用作停车及其他用途的人防工程出售、附赠;

(五) 强行向业主指定特定服务企业或者推销商品;

(六) 未按照服务合同约定, 擅自退出物业管理区域, 或者物业服务合同终止后, 拒不移交相关资料资产;

(七) 擅自泄露业主信息或者将其用于与物业管理无关的活动;

(八) 违反法律、法规规定的其他行为。

第四十条【物业报告义务】 物业管理区域内发生下列情况的, 物业服务人应当及时向相关部门、专业经营单位报告:

(一) 建筑物及其附属设施设备存在安全隐患, 不能及时排除, 严重危及业主以及建筑物安全的;

(二) 发生群体性事件的;

(三) 发生重大伤亡事件的;

(四) 其他应当报告的情况。

有关部门、专业经营单位在接到物业服务人的报告后，应当对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十一条【物业服务终止】 物业服务合同终止或者物业服务人被解聘的，物业服务人应当在合同终止或者收到解聘通知之日起十日内退出物业管理区域，合同约定有退出期限的，按照约定期限执行，同时将物业管理用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等移交给业主委员会、物业管理委员会，并配合新选聘的物业服务人做好交接工作。因特殊情况不能移交的，由物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府代为保管。

物业服务人拒不退出物业管理区域，或者拒不移交有关资料资产的，业主委员会、物业管理委员会可以申请街道办事处或者乡（镇）人民政府协调解决，也可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

新选聘的物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时应当在县（市、区）住房和城乡建设部门的指导、监督下，与业主委员会、物业管理委员会共同对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验。

第四十二条【增加车位】 老旧住宅区中，经业主共同决定，可以通过拓宽道路、改造绿地或者公共场地、建设立体停车库（位）等方式增加停车位。新增停车位的设置应当符合消防等相关安全规范要求。依照法律法规规定需要办理审批手续的，应当经相关行政主管部门批准。

第四十三条【电动车管理】 新建或者改扩建住宅项目应当按照规划要求配套建设电动车停放场所和充电设施，老旧住宅区应当结合小区改造等，完善电动车停放场所和充电设施。

物业服务人应当加强电动车停放管理，引导电动车使用人有序停放。禁止电动车（电瓶）进楼入户停放或者充电，不得违规私拉电线、电缆为电动车等充电。

第四十四条【物业服务费】 物业服务费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，物业服务费应当区别不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的，由市发展和改革委员会会同市住房和城乡建设部门，制定全市物业服务费的基准价和浮动幅度，并向社会公布。物业服务人应当在物业服务合同中标明物业服务费的基准价、浮动幅度和实际收费标准。

实行市场调节价的，由业主与物业服务人根据服务内容和标准以及物价指数等因素，在物业服务合同中约定服务价格。

市住房和城乡建设部门应当公布物业服务质量等级标准和物业服务清单，明确物业服务的内容和标准。

第四十五条【物业费承担】 前期物业服务合同生效之日起至出售物业交付之日的当月发生的物业服务费，由建设单位承担。

出售物业交付之日的次月至前期物业服务合同终止之日的当月发生的物业服务费，由业主按照物业买卖合同的约定承担；物业买卖合同未约定的，由建设单位承担。

第四十六条【物业费支付】 业主应当按照物业服务合同约定向物业服务人支付物业服务费。业主违反约定逾期不支付物业服务费的，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或者以限时、限量等方式变相停止供水、供电、供燃气、供热和限制人员、车辆进出等方式催交物业服务费。

第四十七条【其他费用缴纳】 物业管理区域内，供水、供电、供燃气、供热、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，不得强制物业服务人代收费用。

专业经营单位委托物业服务人代收代缴有关费用的，应当签订委托协议，物业服务人可以向委托单位收取报酬，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十八条【公共收益】 建设单位、物业服务人利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的，其公共收益在扣除合理成本后归业主共有。下列收益属于公共收益：

（一）利用小区公共道路或者场地设置停车位收取的车位场地使用费；

（二）利用电梯、车库、场地、楼体等共用部位、设施发布广告的经营性收入；

（三）利用物业管理用房或者公共区域获取的出租费；

（四）其他应当归业主共有的收入。

建设单位、物业服务人应当将公共收益单独列账，其用途、使用办法由业主共同决定。

第四十九条【物业服务延伸】 鼓励有条件的物业服务人向养老、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，满足居民多样化多层次居住生活需求。

第五章 物业的使用与维护

第五十条【物业使用】 业主、物业使用人、物业服务人、建设单位应当遵守有关法律、法规、规章、临时管理规约、管理规约的规定，按照物业规划用途合理、安全使用物业。

第五十一条【禁止行为】 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构，将卫生间改在下层住户客厅、厨房、卧室、书房的上方，下挖建筑物内底层地面，擅自改变门窗位置等行为；

（二）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

(三) 违法搭建建筑物、构筑物，破坏或者擅自改变房屋外观等违反规划规定的行为；

(四) 擅自拆改供水、排水、燃气、供暖等管线；

(五) 违反规定饲养动物；

(六) 从建筑物中抛掷物品和任意弃置垃圾；

(七) 制造超标噪音，制造震动、异响等干扰他人正常工作、生活；

(八) 侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

(九) 擅自改变人防工程主体结构和平时使用功能，拆除、损坏人防工程设施设备等违反人防法律、法规的行为；

(十) 擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物、违规停放车辆和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备；

(十一) 法律、法规、规章和临时管理规约、管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务人应当及时进行劝阻、制止，并向相关部门和业主委员会报告。业主委员会有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失；业主、物业使用人对侵害自己合法权益和侵害业主共同利益的行为，有权向相关部门投诉和举报。

第五十二条【利用物业经营】 物业服务人利用物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行经营的，在不违反相关规定及不损害业主、物业使用人合法权益的情况下，经相关业主和业主大会同意并按照规定办理有关手续后方可进行。

第五十三条【维修资金】 购买商品房的业主应当在办理商品房交付手续前，一次性足额交纳专项维修资金。尚未售出的房屋，由建设单位交纳专项维修资金。

建设单位应当在商品房买卖合同中约定业主按照相关

规定交纳专项维修资金，并督促业主交纳。

本条例实施前，未交纳专项维修资金的，购买住房的业主、公有住房出售单位、自建房业主应当按照国家有关规定补交专项维修资金。专项维修资金余额不足时，业主应当按照国家有关规定续交。

第五十四条【资金应急使用】 在物业管理区域内，发生下列危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况时，业主委员会、物业管理委员会、物业服务人可以申请使用专项维修资金：

- (一) 电梯故障；
- (二) 消防设施故障；
- (三) 屋顶、屋面、外墙渗漏；
- (四) 排水设施堵塞、爆裂；
- (五) 楼体外立面存在脱落危险；
- (六) 其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。

需要应急使用专项维修资金的，业主委员会、物业管理委员会、物业服务人向市、县（市、区）专项维修资金管理机构提出申请。专项维修资金管理机构应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起三个工作日内完成审核。应急维修工程竣工验收后三十日内，提出申请方应当将使用维修资金情况在物业管理区域内显著位置公示，同时完善相关资料并报送专项维修资金管理机构。

第五十五条【物业维修】 建设单位应当按照国家和省有关规定的保修期限和范围，承担物业的保修责任。保修期满后，物业专有部分、专有设备的维修由业主自行负责；物业共用部位、共用设施设备的维修，经业主共同决定，从专项维修资金中支付，专项维修资金数额不足的，不足部分有约定的按照约定处理，没有约定或者约定不明确的，由业主按照专有部分建筑面积比例分摊。

人防工程维修、维护的费用优先从人防工程平时开发利用所收取的费用中支付。

第五十六条【专业经营单位维修责任】 供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视等专业经营单位，应当承担由其运营管理的相关管线和设施设备的维修、养护、更新责任。

第六章 法律责任

第五十七条【援引条款】 违反本条例规定，法律、行政法规以及省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第五十八条【法律责任】 违反本条例规定，物业服务人未公示相关内容的，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处一千元以上五千元以下罚款。

第五十九条【法律责任】 违反本条例规定，物业服务人采取停止或者以限时、限量等方式变相停止供水、供电、供燃气、供热和限制人员、车辆进出等方式催交物业服务费的，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二千元以上一万元以下罚款。

第六十条【法律责任】 违反本条例规定，电动车（电瓶）进楼入户停放或者充电，违规私拉电线、电缆为电动车等充电的，由消防救援机构和公安机关按照职责分工依法予以处罚。

第六十一条【综合执法】 对违反本条例的行为，相应的行政处罚已经按照综合执法的有关规定集中行使的，由集中行使行政处罚权的部门依法实施处罚。

第六十二条【法律责任】 国家机关及其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，由相关部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第六十三条【名词解释】 本条例中有关专业用语的含义：

- (一) 物业服务人：是指物业服务企业和其他管理人。
- (二) 物业使用人：是指除业主以外合法使用物业的单位和个人，包括但不限于物业承租人、借用人。
- (三) 专有部分：是指业主门户以内的房间、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位；
- (四) 共用部位：是指房屋承重结构、主体结构、公共阳台、疏散通道、安全出口、消防车通道、户外墙壁、传达室、治安监控室、消防监控室、消防设备用房等；
- (五) 共用设施设备：是指绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、电梯、房屋的排水管道、信报箱、消防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、公用设施设备用房等。

第六十四条【参照适用】 业主、企事业单位通过自行管理等方式进行物业管理的，参照本条例执行。

第六十五条【施行日期】 本条例自 年 月 日起施行。

漳州云司法 征求意见卡

[illegible]

注：1、请被征求意见单位按时填写、按时反馈；

2、如空格填写完后，可另续纸张。