青岛市人民代表大会常务委员会  
关于修改《青岛市物业管理条例》的决定

（2024年8月23日青岛市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过　2024年9月26日山东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准）

青岛市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议决定对《青岛市物业管理条例》作如下修改：

一、将第三条修改为：“物业管理实行党委领导下的业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则，发挥党建引领作用，建立健全党组织领导下居（村）民委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同参与的工作机制。”

二、将第五条第二款修改为：“发展改革、公安、财政、自然资源和规划、生态环境、住房城乡建设、城市管理、水务管理、园林和林业、应急管理、市场监管、综合执法、消防救援等相关部门，按照各自职责，做好物业管理相关工作。”同时将第八十三条中的“房屋”修改为“住房城乡建设”。

三、删去第七条。

四、将第二十二条改为第二十一条，删去第四款。

五、将第二十三条改为第二十二条，第二款修改为：“筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）代表担任。筹备组中的业主代表，可以由业主自荐或者社区党组织、居（村）民委员会推荐产生，由街道办事处（镇人民政府）确定；有下列情形之一的，不得担任业主代表：

“（一）违章搭建建筑物和构筑物或者有其他违反临时管理规约、侵害业主合法权益行为且未改正的；

“（二）本人、配偶及其直系亲属与提供服务的物业服务人有利害关系的；

“（三）有法律、法规规定的其他不宜担任业主代表的情形的。”

六、将第二十四条改为第二十三条，第三款修改为：“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。”

七、将第二十五条改为第二十四条，增加一款作为第三款：“业主大会成立前，对确需决定的物业管理区域内有关共有和共同管理权利的重大物业管理事项，筹备组应当组织业主依法共同决定并实施。”

八、将第三十条改为第二十九条，删去第一款第二项中的“延长业主委员会任期”。

九、将第三十二条改为第三十一条，第二款修改为：“业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、议题提出以及确定方式、业主投票权确定方法和业主委员会的工作规则、组成、任期、换届以及成员的条件、增补、更换等事项依法作出规定。”

在第三款最后增加“市物业主管部门应当制定管理规约和业主大会议事规则示范文本，并向社会公布。”

十、将第三十五条改为第三十四条，第一款中的“三人以上”修改为“五人以上”。

十一、将第四十一条改为第四十条，修改为：“业主委员会成员人数不足时，可以按照业主大会议事规则完成增补。业主委员会成员人数不足总数二分之一时，街道办事处（镇人民政府）应当组织召开业主大会会议，重新选举业主委员会。”

十二、将第四十二条改为第四十一条，第一款修改为：“业主委员会任期届满九十日前，业主委员会应当书面报告物业所在地的街道办事处（镇人民政府），由街道办事处（镇人民政府）组织成立换届小组；业主委员会未按照规定报告的，街道办事处（镇人民政府）应当督促其履行职责并组织成立换届小组。”

十三、将第四十三条改为第四十二条，第一款、第二款合并，修改为：“业主委员会应当自换届小组成立后十日内，将其保管的有关财务凭证、会议纪要等档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的文件、财物全部移交换届小组。业主大会依法需要使用上述文件、财物的，换届小组应当及时提供。换届小组应当在新一届业主委员会选举完成后十日内，将其保管的文件、财物移交新一届业主委员会，并自行解散。”

第三款改为第二款，删去其中的“召集物业管理联席会议”。

十四、第六十三条改为第六十二条，增加一款，作为第三款：“禁止采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费用。”

十五、将第七十八条改为第七十七条，第二款修改为：“业主委员会应当将共有部分经营收益单独列账，并将收支情况定期在物业管理区域内公示。前期物业管理期间未成立业主委员会的，共有部分经营收益可以由前期物业服务企业代为收取并单独列账管理、定期公示。业主对共有部分经营收益收支情况有异议的，可以要求查询有关财务账簿；管理规约约定或者业主大会决定对收支情况进行审计的，业主委员会、物业服务人应当配合。”

十六、将第七十九条改为第七十八条，第一款修改为：“房屋专项维修资金应当按照国家、省、市有关规定筹集、使用和管理。物业管理区域内共有部分发生危及人身安全、房屋使用安全、公共安全等紧急情形的，可以按照规定程序申请使用房屋专项维修资金进行应急维修、更新和改造。具体办法由市人民政府制定。”

增加一款，作为第三款：“商品房房屋专项维修资金应当在办理房屋交易合同网签时足额交纳。购买公有住房的购房人应当在签订公有住房出售合同时按照规定一并交纳房屋专项维修资金。物业主管部门应当会同住房城乡建设等部门共同做好房屋专项维修资金收交工作。”

十七、将第八十二条改为第八十一条，第一款、第二款合并，修改为：“街道办事处（镇人民政府）应当建立物业管理综合协调工作制度，由街道办事处（镇人民政府）召集居（村）民委员会、公安派出所、业主委员会或者业主代表、物业服务人、专业经营单位和物业、住房城乡建设、城市管理、综合执法等部门参加，主要协调和处理下列事项：”

“（一）业主委员会、物业服务人在换届、退出以及交接工作中出现的问题；

“（二）物业管理区域内发生的突发事件；

“（三）物业管理与社区管理的衔接和配合；

“（四）旧住宅区改造整治中的重要事项；

“（五）需要协调、处理的其他物业管理事项。”同时将第九十条第四项修改为“未按照规定落实物业管理综合协调工作制度的”。

十八、将第八十九条改为第八十八条，增加三项，作为第三项、第四项、第五项：“（三）未按照规定公示、更新本条例第五十九条第一项至第四项有关信息的，责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上一万元以下罚款；

“（四）物业服务人采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费用的，责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款；

“（五）对物业管理区域内违反消防安全法律、法规的行为，未及时采取合理措施制止并向有关行政主管部门报告的，处二千元以上二万元以下罚款。”

本决定自公布之日起施行。

《青岛市物业管理条例》根据本决定作相应修改并对条文顺序作相应调整，重新公布。