佛山市人民代表大会常务委员会关于修改  
《佛山市住宅物业管理条例》的决定

（2020年10月30日佛山市第十五届人民代表大会第三十四次会议通过　2021年1月20日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准　2024年6月28日佛山市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修正　2024年7月31日广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）

佛山市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议决定，对《佛山市住宅物业管理条例》作如下修改：

一、将第三条修改为：“建立健全社区（村）党组织领导下的居民委员会、村民委员会、业主、业主委员会、物业服务人协调运行机制，推进综合网格管理，将物业管理纳入基层社会治理体系。”

二、将第四条修改为：“市、区人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导，将物业管理纳入基层社会治理体系，建立物业管理综合协调和目标责任机制；鼓励采用新技术、新方法提高物业服务与管理水平。”

增加一款，作为第四条的第二款：“各区人民政府应当制定有关行政主管部门在物业管理区域内的行政执法事项清单，并向社会公开。”

三、将第五条修改为：“市人民政府住房城乡建设主管部门负责制定和实施物业管理活动监督评价办法；建设和管理物业管理信息化系统；指导和监督物业管理行业协会开展行业自律和服务工作；建立健全业主委员会组成人员、物业管理委员会委员培训制度；建立物业服务人应急备选库；建立完善住宅工程质量潜在缺陷保险制度；建立业主委员会任中审计和离任审计制度。

“区人民政府住房城乡建设主管部门负责物业管理区域备案、物业服务人和从业人员的监督管理；指导和协助业主大会和业主委员会开展工作；监督和管理物业管理领域招标投标工作；组织对辖区内业主委员会组成人员、物业管理委员会委员开展培训。”

四、将第六条修改为：“公安部门负责物业管理区域内安全防范等的指导监督，并依法查处物业管理区域内及物业管理服务中的违法犯罪行为。

“城市管理和综合执法部门负责物业管理区域内生活垃圾分类、养犬、绿化等的监督管理，并按照城市管理相对集中行政执法的规定开展行政执法工作。

“市场监督管理部门负责物业管理区域内电梯等特种设备安全等方面的监督管理；负责物业管理区域内物业服务收费的监督检查工作，依法查处物业管理中的价格违法等行为。

“价格主管部门负责制定或调整实行政府指导价的物业服务收费标准。

“生态环境保护管理部门负责物业管理区域内的生态环境的监督管理，依法查处物业管理区域内工业废水、废渣、固体废物、危险废物、噪声、振动、辐射放射等行为。

“不动产登记机构应当按照区人民政府相关职能部门、街道办事处、镇人民政府的需要提供业主清册。

“应急管理、自然资源、工业和信息化、民政、司法、税务、卫生、文化和旅游、气象等相关行政主管部门及消防救援机构在各自职责范围内，依法做好物业管理区域内的行政管理和行政执法等相关工作。”

五、将第七条修改为：“街道办事处、镇人民政府应当将辖区内物业管理工作纳入基层社会治理体系，负责指导业主大会、业主委员会、物业管理委员会的组建及日常工作；负责物业服务合同、业主委员会以及物业管理委员会的备案。”

六、将第八条修改为：“居民委员会、村民委员会协助区人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府，做好辖区内物业管理工作，依法对设立业主大会、选举业主委员会等给予指导和协助。”

七、删去第九条第五项。

八、将第二章名称修改为：“业主大会、业主委员会及物业管理委员会”。

九、将第十条第五款修改为：“已交付使用的物业建筑面积达到第二款或第三款有关规定的，建设单位以及物业服务人应当书面告知街道办事处、镇人民政府，并在物业管理区域内的显著位置和信息化系统公告三十日以上。”

十、将第十一条第二款修改为：“业主大会筹备组中的业主代表应当由五名以上业主联名推荐，也可以由街道办事处、镇人民政府组织业主联名推荐，同一业主只能推荐一名业主代表；业主代表按照获得联名推荐人数的多少确定，联名推荐人数相同的，应当由居民委员会、村民委员会组织抽签确定排名顺序。”

增加一款，作为第十一条的第四款：“业主大会筹备组产生后，街道办事处、镇人民政府应当对筹备组成员进行物业管理相关法律知识的培训。”

十一、将第十二条第一款修改为：“业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内，依法组织召开首次业主大会会议，确定首次业主大会会议表决规则，制定业主委员会候选人产生办法和业主委员会选举办法等。业主大会筹备组成员就筹备工作意见不一致的，由业主大会筹备组组长作出决定。”

增加一款，作为第十二条的第二款：“业主大会筹备组未能够在六个月内召开首次业主大会会议的，自行解散。期限届满十五日前，业主大会筹备组可以向辖区街道办事处、镇人民政府申请延长业主大会筹备组工作期限，经辖区街道办事处、镇人民政府同意，可以延期六十日。”

十二、将第十三条修改为：“建设单位和物业服务人应当依法向业主大会筹备组提供包括有房产信息、业主姓名、有效联系方式等信息的业主清册及有关文件资料，不得隐匿、篡改、伪造有关文件资料，不得以任何理由阻挠业主大会筹备组的正常工作。

“因建设单位注销或有关单位不配合提供业主清册等文件资料的，经业主大会筹备组申请，由街道办事处或者镇人民政府协调区人民政府不动产行政主管等有关部门无偿提供。”

十三、将第十四条第一款修改为：“业主大会筹备组应当及时核实、更新业主清册，妥善保管收集的信息和文件资料，并于业主委员会选举产生后五日内移交业主委员会；首次业主大会未能召开或者未能选举产生业主委员会的，业主大会筹备组应当在解散前三日内将收集的信息和文件资料交由辖区居民委员会、村民委员会指定的机构封存。”

十四、将第十七条第一款修改为：“业主大会会议表决采用书面或信息化等方式记名投票，投票情况、表决结果应当在物业管理区域内显著位置和信息化系统公示三十日以上。业主大会会议表决结果逾期公示、未公示或者公示内容不符合规定的，由街道办事处、镇人民政府责令限期改正并向全体业主通告。

将第十七条第二款修改为：“任何单位和个人不得伪造、变造业主选票、表决票、业主签名、授权委托书和电子投票数据；选票、表决票和授权委托书应当由业主大会会议组织者妥善长期保管，以备查询。

增加一款，作为第十七条的第三款：“有关行政主管部门，各级人民政府、街道办事处，居民委员会、村民委员会不得否决业主大会会议依法形成的与物业管理有关，且没有违反法律法规的决定决议等事项。”

十五、将第十八条第一项修改为：“按照规定组织召开业主大会，执行业主大会会议的决定；定期向业主大会报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况。

将第十八条第三项修改为：“监督物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的经营管理和使用。

将第十八条第八项修改为：“定期接待和听取业主对物业服务、业主委员会的意见和建议，接受业主的咨询、投诉和监督，调解处理物业管理活动中的相关问题”。

十六、增加两款，分别作为第十九条的第三款、第四款：“经业主大会决定，业主委员会可以聘请执行秘书和财务人员等专职工作人员，负责处理业主委员会的日常事务。

“鼓励具有党员、人大代表、政协委员、退休公职身份或者具有财会、管理、法律等工作经验的业主参加业主委员会选举或者担任业主委员会的专职工作人员。”

十七、将第二十条修改为“业主委员会组成人员应当依法从本物业管理区域内的业主中选举产生。”

十八、将第二十二条第一款修改为“业主委员会会议应当于召开七日前，在物业管理区域内显著位置和信息化系统公告会议的内容和议程，听取业主的意见和建议；同时，应当告知并听取居民委员会、村民委员会的建议，接受指导。”

十九、删去第二十三条第一款第二项、第三项、第四项、第五项。

将第二十三条第二款修改为：“业主委员会组成人员有上述情形之一的，经业主委员会会议决定中止其职务，并提请业主大会会议决定终止其职务；有两名以上业主委员会组成人员存在上述情形的，应当由街道办事处、镇人民政府组织召开业主大会临时会议，就是否终止其委员职务事项进行决议。”

二十、删除第二十五条第三款、第四款。

二十一、将第二十六条第一款修改为：“召开业主大会的工作经费以及业主委员会的日常工作经费，业主委员会组成人员、专职工作人员的履职补贴的筹集、管理和使用由业主大会决定或者在管理规约中约定，由全体业主承担。

将第二十六条第二款修改为：“业主大会可以在住房城乡建设主管部门指导下建立业主委员会任中审计和离任审计制度；并可以依法委托社会审计机构对公共收益的使用情况以及业主委员会工作经费、履职补贴进行财务审计。”

二十二、在第二章增加一节，第四节物业管理委员会，共增加四条。

二十三、增加一条，作为第二十八条：“物业管理区域有下列情形之一的，经占业主总人数百分之十以上的业主可以联名向物业所在地的街道办事处、镇人民政府提出成立物业管理委员会的书面要求：

“（一）具备召开业主大会会议条件，经筹备组组织仍不能产生业主委员会的；

“（二）需要重新选举业主委员会，但不能选举产生新一届业主委员会的。

“物业管理委员会负责组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项；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。物业管理委员会自新一届业主委员会备案完成之日起停止履行职责，并应当在十日内与业主委员会办理移交手续后解散。两年内，未选举产生业主委员会的，物业管理委员会解散。”

二十四、增加一条，作为第二十九条：“物业管理委员会成员人数为七至十一人的单数，由街道办事处、镇人民政府组织成立，由业主代表以及街道办事处、镇人民政府、居民委员会、村民委员会、物业服务人等代表组成，具体由街道办事处、镇人民政府确定。物业服务人经通知未派员参加的，不影响物业管理委员会成立。

“物业管理委员会业主代表人选可以由十名以上业主联名或者居民委员会、村民委员会推荐。推荐的业主代表人数多于规定人数时，由街道办事处、镇人民政府确定代表人选。鼓励和支持具有党员身份的业主成为物业管理委员会成员。物业管理委员会主任由居民委员会、村民委员会代表担任。

“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和物业管理信息化系统公示。业主对物业管理委员会成员有异议的，由街道办事处、镇人民政府或者区人民政府住房城乡建设主管部门协调处理。”

二十五、增加一条，作为第三十条：“物业管理委员会应当自成立之日起三十日内，持下列材料向物业所在地街道办事处、镇人民政府备案：

“（一）物业管理委员会备案申请表；

“（二）物业管理委员会成员名单；

“（三）物业管理委员会工作规则；

“（四）经全体业主同意的由物业管理委员会决定实施的事项；

“（五）其他应当提供的材料。

“物业管理委员会可以凭备案回执申请刻制印章，可以开立物业管理委员会的银行账户。

“物业管理委员会征求全体业主意见的，应当采取记名书面投票或者电子投票的方式。”

二十六、增加一条，作为第三十一条：“物业管理委员会发布的通知或者公告，应当加盖物业管理委员会印章，并在物业管理区域内显著位置和信息化系统公示，公示期限不少于十五日。

“物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，区人民政府住房城乡建设主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

“由物业管理委员会管理业主公共收益的，交接前，新一届业主委员会应当委托专业机构进行审计，并将审计结果在物业管理区域内显著位置和信息化系统公示，公示期限不少于十五日。审计费用由全体业主承担。”

二十七、将第三十四条改为第三十八条，修改为：“物业服务人应当按照法律法规的规定和物业服务合同的约定，制定物业管理区域安全防范应急预案，做好物业管理区域内的公共秩序维护、安全管理等工作，采取必要的安全保障措施防止从建筑物中抛掷或者坠落物品，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极协助有关部门开展工作。”

二十八、将第三十五条改为第三十九条，并将第二项修改为：“挪用、擅自使用或者诱导业主委员会挪用、滥用住宅专项维修资金”。

二十九、将第三十六条修改为第四十条，并删除第二款。

三十、将第三十九条改为第四十三条，并将第一款修改为：“物业服务人被解聘、不再续聘或者退出物业管理区域的，业主委员会、物业管理委员会应当及时告知居民委员会、村民委员会、街道办事处、镇人民政府以及所在区人民政府住房城乡建设主管部门，可以委托居民委员会、村民委员会或者其他专业服务单位提供卫生保洁、垃圾清运、秩序维护等基本物业服务，也可以在物业服务人应急备选库中委托其他物业服务人提供临时物业服务，签订不超过一年的临时物业服务合同；并在一年内依法召开业主大会，选聘物业服务人。”

三十一、将第四十条改为第四十四条，并将第一款修改为：“物业管理区域内不得有法律法规规定的禁止性行为外，还不得有下列行为：

“（一）无序停放车辆，堵塞车辆出入口；

“（二）违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车和电动三轮车等充电；

“（三）占用、堵塞、封闭公共疏散通道、安全出口、消防车通道或公共场地，在公共疏散通道、安全出口、消防车通道或公共场地上设置障碍、损坏、挪用或者停用消防设施和器材，常闭式防火门未能保持关闭状态；

“（四）违法饲养动物；

“（五）擅自在共有部分开展经营、营销、表演等活动的；

“（六）在共有部分进行网络直播噪声扰民的；

“（七）在住宅小区沿街商铺门前及非封闭区域乱摆卖，擅自堆放建筑垃圾、生活垃圾等影响环境卫生的；

“（八）法律法规和管理规约禁止的其他行为。”

三十二、将第四十四条改为第四十八条，修改为：“新建住宅小区物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营设施设备及相关管线，由建设单位按照国家技术标准、专业技术规范和地方技术标准统一设计安装施工，并在竣工验收后六十日内，向相关专业经营单位提出移交申请，符合条件的移交相关专业经营单位维护管理。”

三十三、将第四十五条改为第四十九条，并将第一款修改为：“已建住宅小区物业管理区域内的供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营设施设备及相关管线，应当按照下列规定组织有关专业经营单位按照国家技术标准、专业技术规范和地方技术标准进行验收，验收合格的，应当在验收合格之日起三十日内由验收组织者向相关专业经营单位提出移交申请，移交专业经营单位维护管理：

将第二款修改为：“验收不合格的，由专业经营单位按照国家技术标准、专业技术规范和地方技术标准提出整改方案，经整改合格后向相关专业经营单位提出移交申请，符合条件的移交相关专业经营单位维护管理。专业经营设施设备及相关管线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。”

三十四、将第四十七条改为第五十一条，并增加一款作为第三款：“鼓励业主使用住宅专项维修资金增值收益或者公共收益购买物业管理区域房屋使用安全、电梯、消防共用设备设施等综合保险，鼓励保险人延伸提供相关检测和修复服务。”

三十五、将第四十八条改为第五十二条，并将第一款修改为：“物业管理区域内，有业主委员会或者物业管理委员会的，由业主委员会或者物业管理委员会依法组织全体业主制定紧急维修或日常保养方案；由全体业主共同管理的，由全体业主协商制定紧急维修和日常保养方案。”

三十六、将第四十九条改为第五十三条，并将第二款的“初始登记”改为“首次登记”。

三十七、将第五十条改为第五十四条，并将第一款修改为：“业主委员会、物业管理委员会、物业服务人应当每半年将住宅专项维修资金的使用情况，在物业管理区域内的显著位置和信息化系统公告三十日以上。”

三十八、将第五十一条改为第五十五条，并删除第一款第一项。

将该条第四款修改为：“应急维修完成前，物业服务人、业主委员会、物业管理委员会应当采取安全防范措施，并暂停使用或者在保证安全条件下有限度使用相关设施设备。”

三十九、将第五十四条改为第五十八条，并增加一款作为第二款：“公共收益主要用于补充专项维修资金的，应当按季度补充专项维修资金，补充比例应当高于百分之五十；剩余部分应当按照全体业主的决定，用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的审计费用、物业维护费用或者物业管理方面的其他需要。”

四十、将第六十一条改为第六十五条，并删除第一款。

四十一、将第六十二条改为第六十六条，并将第一款修改为：“违反本条例规定，市、区人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府以及其他有关行政主管部门及其工作人员，有下列情形之一的，由有权部门依法责令改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

“（一）违法实施行政许可或者行政处罚的；

“（二）向居民委员会、村民委员会推卸行政监督管理职责和信访投诉处理责任的；

“（三）以行政执法不进物业管理区域等为由，不依法履行监督管理职责的；

“（四）发现违法行为不及时查处，或者包庇、纵容违法行为的；

“（五）不依法提供业主清册等文件资料的；

“（六）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的。”

四十二、增加一条，作为第七十七条：“对配套设施不齐全、环境质量较差的物业管理区域，市、区人民政府应当组织进行改造整治，并制定政策鼓励和支持业主自主开展改造提升，逐步完善配套基础设施和公共服务设施。

“对使用财政资金进行改造整治的物业管理区域，街道办事处、镇人民政府应当在改造整治前，督促其成立业主委员会；并由业主委员会组织全体业主明确改造整治后，公共区域和公共设施的管理养护责任和费用支出方式等具体管理措施。”

四十三、将本条例中的“建设行政主管部门”、“房地产行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”。

此外，对有关条文顺序作相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《佛山市住宅物业管理条例》根据本决定作相应修改并对条文序号作相应调整后，重新公布。