河南省物业管理条例

（2001年1月13日河南省第九届人民代表大会常务委

员会第二十次会议通过 根据2010年7月30日河南省

第十一届人民代表大会常务委员会第十六次会议《关于

修改部分地方性法规的决定》修正）

目 录

第一章 总则

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第三章 物业的使用和维护

第四章 物业管理企业

第五章 物业管理服务

第六章 物业管理费用及专用房屋

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章 总则

第一条 为规范物业管理行为，明确业主、使用人和物业管理企业的权利和义务，创造和保持安全、整洁、文明、舒适的生活、工作环境，根据国家有关法律、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。

由房地产开发商建设，出售、出租给两个以上业主共同使用的物业，应当实行物业管理。

按照住房制度改革政策出售的公有住房及其他物业，业主自愿实行物业管理。

第三条 本条例所称物业，是指已建成投入使用的房屋建筑及其附属的设施、设备和相关场地。

本条例所称物业管理，是指业主或业主组织对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理企业进行管理的活动。

本条例所称业主，是指物业的所有权人。已建成用于出售、出租但尚未售出、租出的物业的所有权人除外。

本条例所称使用人，是指物业的承租人或者实际使用物业的其他人。

本条例所称物业管理企业，是指依法设立能独立承担民事责任从事物业管理服务的组织。

第四条 物业管理实行政府行政主管部门监督、业主自治与物业管理企业专业服务相结合的体制。

鼓励物业管理向社会化、专业化、市场化方向发展。

第五条 省人民政府建设行政主管部门监督管理全省的物业管理活动。

市、县（市）人民政府的房地产管理部门监督、指导本行政区域内物业管理活动。

第六条 各级人民政府的有关部门按照各自的职责，做好物业管理区域内的有关工作。

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第七条 业主对物业共有部分和共同事务进行监督、管理。业主享有下列权利：

（一）参加业主大会，享有表决权；

（二）享有业主委员会成员的选举权和被选举权；

（三）享有与所交纳物业管理服务费用相应的服务；

（四）监督业主委员会的管理工作；

（五）监督物业管理企业的管理服务活动；

（六）法律、法规及规章规定的其他权利。

业主应当承担下列义务：

（一）遵守物业管理法律、法规、规章；

（二）遵守业主公约；

（三）遵守所在物业管理区域的物业管理制度、规定；

（四）执行业主大会的有关决议、决定；

（五）按时、足额交纳物业管理服务费用；

（六）法律、法规及规章规定的其他义务。

第八条 业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成。业主大会履行下列职责：

（一）选举、撤换业主委员会成员；

（二）审议通过或者修改业主委员会章程和业主公约；

（三）监督业主委员会的工作，听取并审议业主委员会的工作报告，改变或者撤销业主委员会不适当的决定；

（四）决定或者授权业主委员会选聘、解聘物业管理企业；

（五）讨论决定共用部位、共用设施设备维修基金方案；

（六）决定本物业管理区域内物业管理的其他事项。

第九条 在一个物业管理区域内，已交付业主使用的房屋建筑面积达到百分之五十以上，或者已交付业主使用的房屋建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十，但使用已超过十二个月，尚未召开首次业主大会的，当地的房地产管理部门应当指导业主召开首次业主大会。

第十条 召开业主大会，应当由过半数以上有投票权的业主出席。业主可以委托代理人出席业主大会。无民事行为能力或者限制行为能力的业主由其法定代理人或者监护人出席。

业主大会由业主委员会负责召集。业主委员会认为必要，或者经百分之十五以上业主提议，应当召开业主大会。

业主公约和业主大会作出的决定，对全体业主有效。业主大会决定事项的程序，由业主大会制定。

召开业主大会，应当邀请已建成用于出售、出租但未售出、租出的物业的所有权人的代表列席，可以邀请居民委员会、物业使用人、物业管理企业的代表列席。

第十一条 业主的投票权数，可以按下列规定计算，法律、行政法规另有规定的，从其规定：

（一）住宅物业按一户一投票权数计算；

（二）非住宅物业按建筑面积计算。

确定业主投票权的具体办法由业主大会制定。

第十二条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，并经房地产管理部门登记备案。

业主委员会依照国家有关法律、法规和本条例开展活动，具体履行下列职责：

（一）召集并主持业主大会；

（二）执行业主大会的决议、决定；

（三）听取业主、使用人的意见和建议；

（四）业主大会赋予的其他职责。

第十三条 一个物业管理区域只能成立一个业主委员会。业主委员会成员应当由本物业管理区域内的业主担任。

业主委员会组成人员数额和任期，由业主大会决定。

第十四条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，到所在地房地产管理部门办理登记备案手续。

第十五条 业主委员会凭房地产管理部门核发的备案证书，申请刻制印章。

业主委员会应当将印章式样报当地房地产管理部门备案。

第十六条 业主委员会应当接受当地房地产管理部门的指导和监督，不得从事任何经营活动。

第十七条 业主委员会应当按照业主大会的决定和其章程规定召开会议，会议必须有过半数成员出席，其决定必须经全体成员过半数通过。

业主委员会作出的决定应当予以公布。

第十八条 业主委员会根据业主大会赋予的职责作出的决定对本物业管理区域的业主和物业使用人均具有约束力。

业主大会和业主委员会的决定、业主公约不得与法律、法规和规章相抵触。

第十九条 物业发生转让的，新业主须在办理转让手续后三十日内告知业主委员会和物业管理企业。

第三章 物业的使用和维护

第二十条 物业的使用和维护应当遵守国家有关市容环境卫生、环境保护、房屋管理、消防管理、治安管理等法律、法规和规章的规定。

第二十一条 物业的共用部位、共用设施设备法定保修期满后的维修、更新、改造，其费用在维修基金中列支，不足部分由业主共同分担。

业主户外的水、电、气、暖及通讯等设施、设备的管理、养护、维修，按产权归属由产权人负责，法律、法规、规章另有规定的除外。

第二十二条 业主或者使用人不得有下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、破坏房屋外貌、擅自改变房屋用途；

（二）对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿、拆、搭占等；

（三）存放易燃、易爆、剧毒、放射性危险物品；

（四）利用房屋从事危害公共利益和侵害他人正当权益的活动。

第二十三条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）践踏、占用绿地；

（二）损毁树木、园林；

（三）占用通道等共用场地；

（四）乱抛乱堆垃圾、杂物；

（五）发出超过规定标准的噪音；

（六）排放有毒、有害等污染环境的物质；

（七）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画；

（八）法律、法规和规章及业主公约禁止的其他行为。

第二十四条 业主或者使用人装修物业，应当遵守房屋使用有关规定和业主公约，并事先告知物业管理企业，物业管理企业应当将有关注意事项告知业主或者使用人，业主或者使用人应当遵守。

第二十五条 物业的自用部位、自用设施设备超过保修期后的维修、更新，由业主负责，费用自理。物业管理服务合同另有约定的除外。

第四章 物业管理企业

第二十六条 物业管理企业必须具备规定的资质条件，依法登记注册，取得资质等级证书后，方可从事与其资质相应的物业管理活动。

物业管理企业资质等级标准及资质管理按国家和省有关规定执行。

省外物业管理企业进入本省接受委托从事物业管理活动的，应当持资质等级证书和有关证件到省建设行政主管部门备案。

第二十七条 物业管理企业享有下列权利：

（一）依照物业管理服务合同的约定收取物业管理服务费用；

（二）制止损害物业或者妨碍物业管理的行为；

（三）法律、法规、规章规定及业主大会授予的其他权利。

第二十八条 物业管理企业应当承担下列义务：

（一）全面履行物业管理服务合同，提供物业管理服务；

（二）接受业主、业主大会、业主委员会的监督；

（三）接受业主、业主大会、业主委员会对物业管理服务费用收支情况的质询；

（四）发现违反法律、法规和规章的行为，应及时制止并向有关行政主管部门报告；

（五）法律、法规及规章规定的其他义务。

第五章 物业管理服务

第二十九条 首次业主大会召开前，由开发建设单位选聘物业管理企业对物业提供管理服务。物业管理企业应当与业主逐一签定前期物业管理服务协议，协议中凡涉及业主共同利益的约定应当一致。

第三十条 建设单位须在建筑物及其附属设施综合验收合格后，方可将其管理权移交给业主委员会，未经综合验收合格的物业，建设单位不得移交，并继续承担应当由其承担的物业管理费用。

建设单位向业主委员会移交物业管理权时，应当同时移交物业综合验收档案资料和房屋使用说明。

第三十一条 业主委员会或者其他组织委托物业管理企业进行管理服务的，应当与被委托的物业管理企业签订物业管理服务合同。

符合业主大会决定或授权的物业管理服务合同对全体业主具有约束力。

第三十二条 签订物业管理服务合同或者前期物业管理服务协议，可以使用国家规定的示范文本，并告知当地物业管理主管部门。

第三十三条 物业管理服务合同应当包括以下内容：

（一）当事人和物业的基本情况；

（二）物业管理服务事项和服务质量要求；

（三）物业管理服务费用的标准及收取办法；

（四）合同的期限、合同的变更和终止的约定、合同终止时物业资料的移交方式等；

（五）物业管理的责任范围；

（六）违约责任及解决纠纷的途径；

（七）双方当事人约定的其他事项。

第三十四条 物业管理服务事项可以包括下列内容：

（一）物业共用部位的日常维护和管理；

（二）物业共用设施、设备及其运行、使用的日常维护和管理；

（三）环境卫生、绿化管理服务；

（四）物业管理区域内公共秩序、交通等协助管理的事项；

（五）车辆停放及场地管理；

（六）双方约定的其他服务事项。

第三十五条 物业管理企业应当在物业管理服务合同终止或者解除后三十日内，向业主委员会办理交接手续，并告知所在地房地产管理部门。

第六章 物业管理费用及专用房屋

第三十六条 物业管理费用由物业管理企业按照物业管理服务合同的约定向业主收取。

业主与使用人约定由使用人交纳物业管理费用的，从其约定，但业主负最终交纳责任。

尚未售出、租出的空置物业的所有权人，应当分摊物业管理公共服务费用，分摊比例不低于收费标准的百分之五十，具体比例可由当事人双方商定，但不得因此而增加其他业主的负担。

第三十七条 物业管理服务收费价格应当遵循合理、公开、与物业管理服务内容和质量相适应的原则。

物业管理服务收费项目和标准，由双方当事人协商约定。也可以实行政府指导价。具体的收费项目和数额由业主委员会或者业主与物业管理企业在物业管理服务合同中约定。

第三十八条 凡是实行物业管理的区域，供水、供电、燃气、供暖、通讯等单位向业主收取费用，应当收费到每一业主。

物业管理企业受上述有关单位委托，代收水、电、气、暖、通讯、有线电视等费用的，应当签订合同，合同中应当订立代办服务费条款。不得向业主或者使用人另收代办服务费。

第三十九条 一个物业管理区域内有两个以上物业产权人的，应当建立维修基金。维修基金属全体业主所有，业主委员会成立之前，由房地产管理部门代管，专户储存；业主委员会成立之后，移交业主委员会管理。

第四十条 开发建设单位委托物业管理企业承担物业保修期内的保修义务的，应当按约定将保修费用交由物业管理企业按规定使用，并接受业主委员会的监督。

第四十一条 物业开发建设单位应当按照有关规定，配套修建不低于总建筑面积千分之二至四的业主自治监督和物业管理用房，其费用列入开发建设成本，产权属全体业主共有。

业主提供物业管理用房应当在合同中明确约定。

第七章 法律责任

第四十二条 损害物业管理区域内的公用设施、设备、花草树木等，应当恢复原状；不按时恢复原状的，由物业管理企业恢复，费用由责任人承担；不能恢复原状的，赔偿损失。

第四十三条 业主、使用人、物业管理企业及建设单位之间发生纠纷时，当事人可以通过协商解决或者向房地产管理部门申请调解，也可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第四十四条 未办理资质验证手续或者超出资质证书核定范围从事物业管理服务的，责令限期改正；逾期不改正或者不具备从业条件的，责令停止从事物业管理活动，并处两千元以上一万元以下罚款。

未取得物业管理企业资质证书，从事物业管理服务的，责令停止从事物业管理服务，没收违法所得，并处五万元以上十万元以下罚款。

第四十五条 物业管理企业在物业管理区域内未经业主委员会同意和城市规划等有关部门批准，擅自搭建建筑物、构筑物或者随意占用共用场地、绿地的，责令限期改正，恢复原状；逾期不改正的，可以降低其资质等级直至吊销资质证书，有关部门可以依法强制拆除。

第四十六条 物业管理企业不按合同约定提供服务的，业主委员会有权要求其改正，扣减相应物业管理费，并按合同约定追究违约责任。

第四十七条 业主或者使用人、空置物业所有权人未按期足额交纳物业管理服务费的，物业管理企业可书面通知其限期交纳，并按合同约定加收滞纳金；物业管理企业也可以依法向人民法院起诉。

第四十八条 违反本条例规定，挪用维修基金或者造成维修基金损失的，应退还本息，赔偿损失。依法追究直接负责的主管人员和其他责任人员的行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条 房地产管理部门及其工作人员未按本条例规定履行职责，严重影响本行政区域物业管理的，依法追究直接负责的主管人员和其他责任人员的行政责任；玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 本条例规定的行政处罚，由房地产管理部门按照规定的职权范围决定；涉及降低资质等级和吊销资质证书的，由颁发资质证书的机关决定。

当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。逾期不申请复议、不提起诉讼又不履行的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第八章 附则

第五十一条 本条例有关专业用语的含义：

（一）物业的共用部位，是指物业的主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶）、户外墙面、门厅、楼梯间、电梯间、走廊通道、管道井等。

（二）物业的共用设施设备，是指物业管理区域内，由业主共有共用的上下水管道、落水管、天线、水箱、加压水泵、电梯、照明设施、消防设施、道路、绿地、沟渠、池、井、非经营性停车场(库)及其他共用设施设备。

第五十二条 本条例自2001年5月1日起施行。