丽水市人民代表大会常务委员会  
关于修改《丽水市物业管理条例》的决定

（2024年5月31日丽水市第五届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过　2024年7月26日浙江省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准）

丽水市第五届人民代表大会常务委员会第十九次会议决定对《丽水市物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

二、将第三条修改为：“本市物业管理纳入基层社会治理体系，遵循党委领导、政府监管、业主自治、多方参与、协商共建的原则，倡导诚信友善、公平公开、专业服务、智慧共享、和睦共治的理念，健全党建引领下的居（村）民委员会、业主组织、物业服务人等多方参与的协调运行机制。

“倡导绿色智慧管理理念，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平，推进智慧社区建设。”

三、将第四条第一款中的“社区建设规划和社会治理体系”修改为“社区治理体系”；在第二款中的“制定全市物业管理活动的相关制度和示范文本”后增加“建设推广物业管理信息平台，健全物业资料移交保管制度”；在第三款中的“指导街道办事处（乡镇人民政府）开展相关工作”后增加“建立物业服务人综合评价制度，组织开展业务培训”。

四、将第六条修改为：“物业管理行业协会应当加强行业自律管理，建立和完善自律惩戒、行业调解等制度，推进物业服务标准化建设，组织开展业务培训，促进物业服务人依法诚信经营和行业健康有序发展。”

五、增加两条，作为第七条、第八条：“第七条本市建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解等衔接联动的物业纠纷多元化解机制，加强物业纠纷源头治理。

“第八条业主大会由物业管理区域内全体业主组成，一个物业管理区域设立一个业主大会。

“分期开发建设的物业，共有物业部分能够分割并独立使用的，可以划定为不同的物业管理区域，分别设立业主大会。”

六、将第七条改为两条，作为第九条、第十条：

“第九条　符合业主大会成立条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到建设单位或者业主提出筹备业主大会的书面报告之日起六十日内，指导业主成立业主大会筹备组（以下简称筹备组），筹备召开首次业主大会会议。县级物业主管部门应当对业主筹备召开首次业主大会会议给予业务指导。

“筹备组由业主和建设单位、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的人员组成，建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

“筹备组一般由五至十三名单数成员组成，其中业主人数不低于筹备组总人数的百分之五十。参加筹备组的业主由街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会组织业主推荐或者自荐产生。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会的人员担任。

“筹备组应当自成立之日起三日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。业主对成员名单有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

“第十条　建设单位应当及时收集整理项目产权资料，各类施工及采购合同，竣工图纸，设施设备清单及安装使用和维护保养技术资料，供水、供电、供热、通信、有线电视等准许使用文件，物业质量保修文件和物业使用说明资料，管理用房配置清单，房屋以及建筑面积清册，业主名册等物业管理所需要的资料，并制作两份副本，在办理产权初始登记前，将资料原件移交给县（市、区）城建档案馆保管。”

七、将第八条改为第十一条，将第一款中的“成立后三个月内应当组织召开首次业主大会会议，并负责下列”修改为“应当做好以下”。在第二款中的“作出答复”前增加“在首次业主大会会议召开前”。

八、将第九条改为第十二条，将第一款中的“县级物业主管部门”修改为“街道办事处（乡镇人民政府）”。

增加两款，作为第二款、第三款：“筹备经费应当独立建账、专款专用，主要用于首次业主大会筹备及会议期间所需的办公用品、资料印刷、会务、交通、通讯等必要支出。

“筹备组成立后，可以编制筹备经费支出预算，经筹备组全体成员签字后书面向街道办事处（乡镇人民政府）申请预支筹备经费，预支额度一般不超过筹备经费总额的百分之六十。街道办事处（乡镇人民政府）应当在接到申请后三个工作日内，核实并划拨筹备经费预支款。”

将第二款改为第四款，修改为：“首次业主大会会议召开后，筹备组应当向全体业主公示筹备经费的使用情况，预支经费的应当及时申请核销。筹备经费结余部分的使用由业主大会决定。”

九、增加两条，作为第十三条、第十四条：

“第十三条首次业主大会会议应当自筹备组成立之日起九十日内召开，表决通过业主大会议事规则、管理规约，选举产生业主委员会。

“筹备组应当自业主委员会产生之日起十日内向业主委员会移交全部资料和筹备经费余额，移交完毕后筹备组自动解散。

“首次业主大会会议未能表决通过业主大会议事规则、管理规约的，筹备组的工作期限延长九十日；到期仍未表决通过的，筹备组予以解散，由街道办事处（乡镇人民政府）指导业主另行成立筹备组筹备首次业主大会会议。

“首次业主大会会议未能选举产生业主委员会或者业主委员会成员人数低于业主大会议事规则规定人数下限的，应当决定补选并延长筹备组工作期限。到期仍未能选举产生业主委员会的，筹备组予以解散。

“第十四条对于指导后仍无法成立业主大会或者选举产生业主委员会的物业管理区域，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时组织成立物业管理委员会，县级物业主管部门应当给予业务指导。物业管理委员会的人员组成、产生办法等按照本条例第九条关于筹备组的规定执行。

“物业管理委员会临时代为履行业主委员会的职责，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。

“物业管理委员会应当维护业主合法权益，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。

“物业管理委员会的任期一般不超过两年，期满未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，街道办事处（乡镇人民政府）应当重新组建物业管理委员会。

“物业管理委员会自业主委员会产生并备案之日起停止履行职责，办理移交手续后自动解散。”

十、将第十条改为第十五条，第一款、第二款修改为：“业主大会应当根据法律、法规或者业主大会议事规则的规定召开定期会议和临时会议。

“会议召集人应当于定期会议召开十五日前或者临时会议召开七日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示，并告知相关的居（村）民委员会。业主大会会议不得对未经公示的议题进行表决。街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会可以派代表列席业主大会会议。”

十一、将第十一条改为第十六条，将该条中的“大会会议作出”修改为“共同”。

第二项修改为：“（二）选举业主委员会或者更换业主委员会成员”。

将第六项改为两项，作为第八项、第九项：

“（八）改建、重建建筑物及其附属设施；

“（九）改变共有物业的用途或者利用共有部分从事经营活动”。

增加三项，作为第六项、第七项、第十项：

“（六）使用物业专项维修资金；

“（七）筹集物业专项维修资金；

“（十）物业管理区域内有关共有和共同管理权利的其他重大事项。”

增加三款，作为第二款、第三款、第四款：“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。决定前款第七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。

“业主大会的决定应当自作出之日起三日内予以公示，并同时报送居（村）民委员会。

“物业未全部交付的，业主委员会应当将业主大会决定的事项书面告知建设单位。建设单位交付相关物业时，应当向业主书面告知业主大会决定的事项。”

十二、将十三条改为第十八条，第一款、第二款修改为：“业主代表大会根据业主大会的授权行使职责。

“业主代表由业主以幢、单元、楼层等为单位按照比例推选产生，具体人数和名额分配按照业主总人数的一定比例确定，每推选单位至少有一名业主代表。业主代表的投票权数按其所代表的业主的投票权数计算。业主撤销所推选的业主代表授权的，应当书面通知业主委员会，并可以另行推选业主代表。”

十三、将第十四条改为两条，第一款、第二款作为第十九条第一款、第二款。

增加两款，作为第十九条第三款、第四款：“业主委员会委员应当由本物业管理区域内热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。鼓励符合条件的中国共产党员、人大代表、政协委员以及具有财会、管理、法律等专业知识的人员积极参选业主委员会委员，充分发挥退休老党员、老干部、老职工等的作用。

“县级物业主管部门应当探索建立业主委员会管理制度，并制定激励政策，对在基层社会治理中表现突出的业主委员会委员进行褒扬或者奖励。”

第三款、第四款、第五款作为第二十条。

十四、将第十五条改为第二十一条，修改为：“县级物业主管部门接受业主委员会备案后，对备案材料齐全的，应当发放备案证明。

“业主委员会设立业主共有资金账户，可以继续使用筹备经费账户；不使用筹备经费账户的，也可以持备案证明向金融机构申请开立账户。属于业主共有的资金和共有物业经营收益，不得以个人和其他单位的名义进行存储和管理。”

十五、将第十六条改为第二十二条，增加一款，作为第二款：“业主委员会应当于会议召开三日前，将业主委员会会议的内容和议程在物业管理区域内显著位置公示，听取业主和非业主使用人的意见和建议。”

十六、删去第十七条第一款。

第二款作为第二十四条，修改为：“具有下列情形之一的业主委员会委员职务自行终止，由业主委员会确认并予以公告：

“（一）不再是本物业管理区域的业主的；

“（二）丧失民事行为能力的；

“（三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起满一个月的；

“（四）法律、法规和管理规约规定的其他情形。

“业主委员会委员有下列情形之一的，由百分之二十以上投票权数的业主提议或者符合业主大会议事规则规定条件的，业主大会可以决定是否终止其委员职务；决定终止的，业主委员会应当予以公告：

“（一）因健康或者犯罪被限制人身自由等原因无法履行职责的；

“（二）拒不召集业主委员会会议的；

“（三）一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；

“（四）违反本条例第二十三条禁止性规定的；

“（五）因其他原因不宜继续担任业主委员会委员的。”

十七、将第二十条改为第二十六条，修改为：“业主委员会应当在任期届满二个月前，向所在地的街道办事处（乡镇人民政府）书面报告届满日期等情况，并按照议事规则组织召开业主大会会议，进行换届选举。街道办事处（乡镇人民政府）应当派员指导。

“业主委员会不按期组织换届选举或者业主委员会任期内委员人数不足总数二分之一时，街道办事处（乡镇人民政府）应当指导业主进行换届选举。

“任期届满前二个月至新一届业主委员会选举产生前，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等共同管理事项组织召开业主大会或者业主代表大会会议。”

十八、将第二十一条改为第二十七条，第一款修改为：“业主委员会任期届满或者因缺额等原因在任期内终止的，应当自任期届满或者终止之日起十日内，将其保管的财务资料、业主名册、会议记录等档案资料、印章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。尚未选举产生新一届业主委员会的，应当移交给所在地街道办事处（乡镇人民政府）。”

删去第二款。

十九、将第二十二条改为第二十八条，在第一款中的“业主大会、业主委员会”后增加“等业主组织的”。

将第二款中的“业主大会、业主委员会”修改为“业主组织”。

二十、将第二十三条改为第二十九条，将第一款改为两款，作为第一款、第二款：“业主委员会应当建立规范的财务管理制度。

“管理规约或者业主大会议事规则可以约定聘请专业机构对业主委员会的工作经费和共有物业经营收益等收支情况进行审计。鼓励开展业主委员会换届审计和业主委员会主任离任审计。”

将第一款中的“审计结果应当在物业管理区域内显著位置公告”作为第四款。

二十一、将第二十四条改为第三十条，删去第一款中的“候选人资格”。

二十二、将第二十六条改为第三十二条，第一款修改为：“建设单位应当在取得商品房预售许可证前，依法通过公开招投标方式选聘前期物业服务人。物业管理区域总建筑面积小于五万平方米或者投标人少于三个的，经县级物业主管部门同意，可以采用协议方式选聘物业服务人。”

增加一款，作为第三款：“建设单位应当在与物业服务人签订合同后，向其移交本条例第十条规定中的物业管理资料副本一份。”

二十三、将第二十七条改为第三十三条，删去第一款。

二十四、将第二十九条改为第三十五条，第二款、第三款修改为：“物业服务人承接物业时，应当按照有关规定对物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收。在现场查验过程中和办理承接手续时，可以聘请相关专业机构协助，邀请县级物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、部分业主参加，并接受其监督。物业承接查验的费用由建设单位承担，但前期物业服务合同另有约定的除外。

“建设单位应当依法向物业服务人移交物业承接查验资料两份，其中一份由物业服务人建立档案、妥善保管，另一份在业主委员会成立后十日内向其移交。”

二十五、将第三十一条改为第三十七条，将第一款中的“建设单位应当按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房”修改为“建设单位应当按照规定的地上总建筑面积的比例配置物业管理用房。”

二十六、将第三十二条改为第三十八条，第二款第一项修改为：“（一）提供的物业服务符合国家、省和本市规定的技术标准、规范”；增加两项，作为第五项、第八项：“（五）建立和落实消防安全管理制度”；“（八）法律、法规规定的其他事项。”

增加一款，作为第三款：“鼓励有条件的物业服务人向业主提供养老、托幼、家政、文化、体育等物业服务合同约定以外的服务项目，并按照有关规定申请相应优惠扶持政策。县级人民政府相关主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会应当予以指导、协助。”

二十七、将第三十四条改为第四十条，修改为：“物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则，由物业服务合同双方参考有关物业服务等级标准、技术规范等因素在物业服务合同中约定。合同中应当明确电梯维修维护、消防设施维修维护、公共水电等费用的结算方式和收费标准。正常的物业运行成本不得向业主另行分摊。

“市物业主管部门应当会同相关部门制定物业服务等级标准，并向社会公布。物业管理行业协会应当监测并定期发布物业服务项目成本信息和市场价格信息。”

二十八、将第三十五条改为第四十一条，第二款修改为：“业主应当按照物业服务合同约定按时交纳物业服务费。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。”

删去第三款。

二十九、将第三十六条改为第四十二条，修改为：“业主转让、出租物业或者设立居住权时，应当将管理规约、物业服务费标准等事项告知受让人、承租人或者居住权人，并就物业服务费的结算作出约定，在办理物业产权转移登记手续或者签订出租、居住权设立合同后三十日内，将物业转让、出租或者设立居住权的相关情况告知物业服务人和业主委员会。”

三十、将第三十八条改为第四十四条，在第一款中的“应当”后增加“及时清算并向业主或者业主授权的业主委员会退还预收的物业服务费和结余的其他公共物业经费，并”。

第一项修改为：“（一）建设单位依法移交的相关物业资料”。

删去第二项。

三十一、将第四十条改为第四十六条，删去第五项中的“严重”。

三十二、将第四十一条改为第四十七条，第八项修改为：“（八）损坏消防设施、器材，占用、堵塞、封闭公共通道、疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高操作场地”。

增加两项，作为第九项、第十二项：“（九）违反规定在疏散通道、安全出口、楼梯间等区域停放电动自行车，或者私拉电线和插座给电动自行车充电”；“（十二）违规倾倒建筑垃圾、投放生活垃圾，任意堆放杂物、排放污水和油烟废气、露天焚烧”。

三十三、将第四十二条改为第四十八条，在第一款中的“有序停放”后增加“有条件的住宅小区可以利用公共空间设置符合消防安全和用电安全的电动自行车充停设施”。

三十四、将第四十四条改为第五十条，删去第一款中的“所得收益的百分之七十应当用于补充物业专项维修资金，剩余部分可以用于共有物业的维修、更新和改造”。

第三款修改为：“共有物业经营收益归全体业主共有，主要用于补充物业专项维修资金；补充达到首期交存金额后，也可以按照业主大会的决定用于共有部分保修期满后的维修、更新、改造或者物业管理方面的其他需要。”

三十五、将第四十五条第一款、第二款改为第五十一条，在第一款中的“县级物业主管部门”前增加“所在地”。

第二款修改为：“物业保修期内，建设单位因注销、清算等原因无法继续履行保修责任的，应当确定继续履行保修责任的单位，并在相关物业管理区域公示三十天后告知物业保修金管理机构。建设单位或者继续履行保修责任的单位收到保修通知书五日内不履行物业保修责任的，由物业服务人、业主委员会组织维修，费用在物业保修金中列支。建设单位或者继续履行保修责任的单位应当在保修金使用后十五日内予以补足。”

增加一款，作为第五十一条第三款：“各项物业保修期限届满前一个月，建设单位应当在物业管理区域内显著位置发布公告，并处理业主对该项物业提出的质量异议。”

第三款作为第五十二条，修改为：“第五十二条物业保修金存储期满前一个月，县级物业主管部门应当将拟退还物业保修金事项在物业管理区域内公示，公示期限为三十日。

“公示期内业主、业主委员会或者物业服务人提出异议的，建设单位和异议人应当通过协商、仲裁、诉讼、共同委托第三方鉴定等方式解决争议。保修期内出现的物业质量问题，物业保修金存储期满仍未修复的，存储期延长至修复完成。

“公示期内未收到异议的，县级物业主管部门应当将物业保修金本息余额依照有关规定退还给建设单位或者继续履行保修责任的单位。

“建设单位因歇业、破产等原因无法退还的，县级物业主管部门应当进行公示，公示期为三十日。公示期满无异议的，物业保修金本息余额转为同一物业管理区域的物业专项维修资金。”

三十六、将第四十六条改为第五十三条，第一款修改为：“保修期满后，共有物业的维修、更新、改造费用，按照相关规定根据业主各自拥有物业建筑面积的比例从物业专项维修资金中列支。物业专项维修资金不足支付维修、更新和改造费用的，不足部分按照物业建筑面积比例由相关业主按比例分摊。”

三十七、增加一条，作为第五十四条：“第五十四条下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

“（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

“（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

“（三）应当由当事人承担的因人为损坏等原因造成的修复费用；

“（四）根据物业服务合同应当由物业服务人承担的维修养护费用；

“（五）国家和省规定应当由有关单位和个人承担的费用。”

三十八、将第四十七条改为第五十五条，在第一款中的“人身财产安全”后增加“或者严重影响业主居住使用”；第二项修改为：“（二）消防设施故障、消防器材不符合标准或者未保持完好有效，且消防救援机构出具整改通知书的”。

第二款、第三款修改为：“发生前款所列紧急情况，需要立即对房屋共用部位、共用设施设备进行维修和更新的，由物业服务人或者相关业主提出建议，经业主委员会或者居（村）民委员会证明核实后，物业服务人可以直接向县级物业主管部门提出物业专项维修资金使用申请；物业服务人不申请的，业主委员会或者居（村）民委员会应当提出申请。县级物业主管部门可以直接拨付申请额度百分之五十至七十的维修资金。工程竣工验收后，按实结算。物业专项维修资金拨付完成十五日内，申请人应当将维修资金使用总额以及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公布。

“业主委员会未及时决定修缮方案或者物业服务人未及时修缮的，街道办事处（乡镇人民政府）应当通知业主委员会或者物业服务人限期修缮；逾期未修缮的，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织代为修缮，维修费用在物业专项维修资金中列支。”

此外，将法规有关条款中的“物业服务企业”修改为“物业服务人”、“居民委员会”修改为“居（村）民委员会”、“建筑物总面积”修改为“总建筑面积”，并对法规的条文顺序作相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《丽水市物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。