福州市人民代表大会常务委员会关于修改  
《福州市物业管理若干规定》的决定

（2025年4月17日福州市第十六届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过　2025年5月27日福建省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准）

福州市第十六届人民代表大会常务委员会第二十三次会议决定对《福州市物业管理若干规定》作如下修改：

一、将第二条修改为：“本规定适用于本市行政区域内的住宅物业管理活动。

“非住宅物业管理活动，参照本规定有关规定执行。”

二、将第三条修改为：“物业管理实行党建引领、政府监管、业主自治、专业服务相结合的原则，建立属地管理、分级负责的工作机制，并纳入基层治理体系。”

三、将第十二条第一款修改为：“在一个物业服务区域中，物业出售并交付使用的建筑面积达到该区域总建筑面积的百分之五十以上，或者首套物业出售并交付已满两年的，建设单位应当向所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处申请筹备召开业主大会首次会议。十个以上业主或者实施前期物业服务的物业服务企业，也可以向所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出书面申请筹备召开业主大会首次会议。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当自收到筹备业主大会首次会议申请之日起三十日内，会同所在地村（居）民委员会组织成立业主大会首次会议筹备组。”

将第三款修改为：“召开业主大会首次会议所需文件资料由建设单位提供，建设单位未能提供的，由业主大会筹备组书面申请，经乡（镇）人民政府或者街道办事处确认，可以向不动产登记机构等单位查阅、复制物业服务区域内各业主独立产权建筑面积等资料，各有关单位应当予以配合。”

四、删去第十四条。

五、将第十五条改为第十四条，修改为：“业主委员会由业主大会选举产生，业主委员会每届任期三至五年，业主委员会应当每年至少向业主大会报告一次工作。

“业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任，业主委员会委员可以连选连任。

“引导业主中的中国共产党党员通过法定程序成为业主代表和业主委员会委员，推动在业主委员会中建立党组织。”

六、将第十七条改为第十六条，修改为：“业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，将业主大会的成立情况、业主大会议事规则、管理规约及业主委员会委员名单等材料向物业所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处、县（市、区）物业管理主管部门备案。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当对依法选举产生的业主委员会出具备案证明。

“业主委员会备案的有关内容发生变更的，应当自变更之日起十五日内依照前款规定重新备案。”

七、将第二十条改为第十九条，修改为：“物业服务企业承担物业服务事务，应当签订前期物业服务合同或者物业服务合同，并向县（市、区）物业管理主管部门备案。”

八、将第二十二条改为第二十一条，删去第二项。

增加一项，作为第四项：“（四）按照规定公示、告知共有部分公共收益收支情况”。

将第五项修改为：“（五）物业服务合同终止之日起三十日内，应当与业主或者有关单位清理债权债务，并移交物业服务用房及有关资料、设施、设备”。

九、将第二十四条改为第二十三条，第一款修改为：“住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业，建设单位应当按照规定通过招投标等方式选聘物业服务企业进行前期物业服务，并按照规范签订前期物业服务合同。前期物业服务合同不得侵害物业买受人的合法权益。”

十、将第二十七条改为第二十六条，第一款修改为：“建设单位应当按照总建筑面积千分之二，最少不低于一百平方米的标准配置物业服务用房。自然资源和规划主管部门审批建设项目时，应当予以核实。”

十一、将第二十九条改为第二十八条，第二款修改为：“利用物业服务区域内业主共有部分获取的收益归全体业主所有。”

第三款修改为：“获取的收益主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。”

十二、将第三十条改为第二十九条，修改为：“车辆在物业服务区域内公共停车场所的停放和管理事项，前期物业服务期间，可以在前期物业服务合同中约定；业主大会成立后，由业主大会决定。业主对车辆停放有特殊保管要求的，由业主和物业服务企业另行签订保管合同。

“治安、消防、抢险、卫生、市政、行政执法等特种车辆在执行公务时可以在物业服务区域内无偿停放。”

十三、将第三十二条改为第三十一条，修改为：“物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点按照规定分别实行政府指导价和市场调节价。发展和改革主管部门应当会同物业管理主管部门定期公布保障性住房的政府指导价及其构成。

“发展和改革、市场监督管理和物业管理主管部门应当在各自职责范围内对物业服务收费进行监督管理。”

十四、将第三十五条改为第三十四条，修改为：“物业服务合同期限届满前，业主委员会应当组织召开业主大会会议决定续聘或者另聘物业服务企业，并将决定书面告知物业服务企业。物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会。但是，物业服务合同对通知期限另有约定的除外。”

十五、将第三十六条改为第三十五条，修改为：“物业服务合同终止时，业主委员会与新、原物业服务企业应当在县（市、区）物业管理主管部门、乡（镇）人民政府或者街道办事处指导下成立移交小组，负责处理物业管理的相关事务。

“原物业服务企业应当清理债权债务、移交物业服务用房、设施设备、档案资料及国家规定的其他必须移交的项目。移交完毕后，原物业服务企业应当及时退出该物业服务区域，不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决等为由拒绝退出。”

十六、将第三十九条改为第三十八条，第二款修改为：“物业买受人缴交的专项维修资金，由市、县（市、区）物业管理主管部门指定的银行专户储存；业主大会成立后，专项维修资金的代管由业主大会决定。”

十七、将第四十条改为第三十九条，第二款修改为：“业主委员会根据专项维修资金紧急使用制度，可以申请使用专项维修资金。”

十八、将第四十三条改为第四十四条，修改为：“违反本规定，物业服务企业未清理债权债务、未移交物业服务用房及有关资料、设施设备的，由物业管理主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，对物业服务企业予以通报，处一万元以上三万元以下罚款。”

十九、将第四十四条改为第四十三条，修改为：“违反本规定，物业服务企业未依法备案物业服务合同，由物业管理主管部门责令限期报送备案；逾期不报送备案的，处一万元以上五万元以下罚款。”

二十、删去第四十六条。

二十一、将第四十七条改为第四十二条，修改为：“违反本规定，建设单位未按要求提供业主大会首次会议成立所需的文件资料，由物业管理主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。”

二十二、对部分条文中的有关表述作以下修改：

（一）将第一条中的“物权法”修改为“民法典”，将“我市”修改为“本市”。

（二）将第四条中的“市、县（市、区）房地产行政主管部门”修改为“市住房和城乡建设主管部门和县（市、区）人民政府确定的承担物业管理职责的部门（以下统称物业管理主管部门）”。

（三）将有关条款中的“乡镇人民政府、街道办事处”修改为“乡（镇）人民政府或者街道办事处”，“有关行政主管部门”修改为“有关部门”，“共用部位、共用设施设备和相关场地”及“共用设施、设备”修改为“共有部分”，“物业管理”修改为“物业服务”，“房地产行政主管部门”修改为“物业管理主管部门”，“三个月”修改为“季度”。

（四）将第五条中的“城乡规划”、“市容”、“环保”、“物价”、“工商”，分别修改为“自然资源和规划”、“城市管理”、“生态环境”、“发展和改革”、“市场监督管理”，并删去“建设”、“质监”。

（五）删去第六条第一款中的“本行政区域内”，并将第一项中的“成立”修改为“设立”；将第二款中的“根据有关规定对业主大会和业主委员会进行指导、协调和监督，依法协调处理物业管理纠纷”修改为“应当依法协助、配合乡（镇）人民政府或者街道办事处做好物业管理相关工作”。

（六）将第七条第二款中的“房地产、建设、市容、公安、环保等有关行政主管部门和”修改为“物业管理主管部门和城市管理、公安、生态环境等有关部门以及”。

（七）删去第十条第三款中的“已实施物业管理的”。

（八）将第二十一条第三项中的“专营公司”修改为“专业性服务机构或者第三人”。

（九）删去第二十八条第四项中的“住宅的物业管理区域”。

（十）删去第三十一条第一款中的“实行政府指导价”。

（十一）在第三十三条中的“由业主分摊”后增加“按照合同的约定收取”。

（十二）将第三十七条中的“职责”修改为“责任”。

（十三）在第四十二条第一款第四项中的“营业执照”后增加“或者许可证”，将第六项中的“边界噪声及超标排放有害气体、污水”修改为“超标排放噪声、废气和废水”。

本决定自公布之日起施行。

《福州市物业管理若干规定》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。