福建省人民代表大会常务委员会关于修改

《福建省物业管理条例》的决定

（2023年7月26日福建省第十四届人民代表大会

常务委员会第五次会议通过）

​

为了贯彻落实《中华人民共和国民法典》，确保我省地方性法规与党中央精神和国家法律法规相一致，维护法制统一，福建省第十四届人民代表大会常务委员会第五次会议决定，对《福建省物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条修改为：“为了规范物业管理活动，提升物业服务水平，维护物业管理相关主体的合法权益，改善人民群众生活和居住环境，弘扬社会主义核心价值观，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。”

二、将第五条第一款、第二款修改为：“省人民政府住房和城乡建设主管部门和设区的市、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）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

“县级以上地方人民政府发展和改革、公安、民政、城市管理、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、市场监督管理、消防以及其他有关部门应当按照各自职责做好与物业管理有关的监督管理工作。”

三、将第七条修改为：“物业服务区域的划分应当以经批准的物业项目规划用地范围、社区布局、物业的共用设施设备、建筑物规模等因素确定。

“分期建设或者有两个以上建设单位开发建设的区域，其设置的配套设施设备共用的，应当划分为一个物业服务区域。但该区域内已自然形成多个相对独立小区的，可以划分为不同的物业服务区域。

“不同物业服务区域，经各自的业主大会依法作出决定后可以合并为一个物业服务区域。”

四、将第九条第二款修改为：“一个物业服务区域内，出售并交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上，或者首套物业出售并交付满两年的，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，会同当地村（居）民委员会组织成立业主大会首次会议筹备组。”

五、将第十一条第一款修改为：“筹备组可以向建设单位或者物业服务企业要求提供物业服务区域核定证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册等筹备工作所需资料。建设单位或者物业服务企业应当自接到通知之日起十五日内向筹备组提供资料。建设单位或者物业服务企业未能提供的，由筹备组书面申请，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或者城建档案管理机构等单位查阅、复制。”

第三款修改为：“前款规定内容应当在业主大会首次会议召开十五日前在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出书面答复。”

六、将第十四条第一款拆分为两款，修改为：“下列事项由业主共同决定：

“（一）制定和修改业主大会议事规则；

“（二）制定和修改管理规约；

“（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

“（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

“（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

“（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

“（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

“（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

“（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

“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。决定前款第六项至第八项规定的事项，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。专有部分面积、业主人数按照下列规定确定：

“（一）专有部分面积按照房屋产权证、不动产权证书或者其他能证明其权属的合法有效文件记载的面积计算，建筑物专有部分总面积按照业主专有部分面积之和计算；

“（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。”

七、将第十五条修改为：“召开业主大会可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子信息技术或者书面征求意见的形式。但应当由物业服务区域内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。提倡采用信息化技术，改进业主大会表决方式。

“采用集体讨论方式的，业主可以自行或者委托代理人参加业主大会会议，也可以根据业主大会制定的议事规则推选业主代表参加业主大会会议；数人共有一个物业的，共有人可以推选其中一名共有人参加业主大会会议。

“凡需投票表决的，应当由业主本人或者其书面委托的代理人签名，每一代理人接受的委托不得超过三人。”

八、将第十七条第一款、第二款修改为：“业主大会议事规则应当就业主大会的召开时间、议事方式、表决程序以及业主委员会的组成、补选、任期、任职条件、换届等事项作出规定。

“同一个物业服务区域内分期开发的物业在分期开发期间成立业主委员会的，业主大会议事规则应当明确本物业服务区域的业主委员会委员总数，以及按照建筑面积比例预留尚未开发物业的业主委员会委员名额。”

第四款修改为：“业主委员会章程应当就业主委员会议事规则、业主委员会委员的权利和义务、财务账目管理、印章使用和管理办法等事项作出规定。”

九、将第十九条第一款修改为：“由物业服务区域内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，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，可实行自行管理物业，并对下列事项作出决定：

“（一）自行管理的执行机构；

“（二）自行管理的内容、标准、期限；

“（三）费用的标准和收取、使用办法；

“（四）其他有关自行管理的内容。”

第三款、第四款修改为：“住宅小区实行业主自行管理的，乡（镇）人民政府或者街道办事处应当予以帮助指导。

“业主未自行管理又未聘请物业服务企业的住宅小区，由乡（镇）人民政府或者街道办事处组织，就住宅小区有关共有和共同管理权利的重大事项征得业主同意，由村（居）民委员会代为管理。具体管理办法由省人民政府物业管理主管部门制定，报省人民政府批准后执行。”

十、将第二十一条第一款第一项修改为：“具有业主身份。业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为准；尚未领取产权证的，以房屋销（预）售合同及合同备案证明记载的购房人为准”。

增加一款，作为第二款：“业主可以通过书面形式，委托父母、配偶或者成年子女在委托期间代其行使业主权利；委托父母、配偶或者成年子女参加业主委员会委员选举的，应当以委托人名义参选。”

将第二款、第三款改为第三款、第四款，修改为：“业主被判处剥夺人身自由刑罚执行期未满的，损坏房屋承重结构的，或者有违章搭建、破坏房屋外貌等情形且未改正的，不得担任业主委员会委员。

“鼓励和引导各级人大代表、政协委员和公职人员通过法定程序参与社区治理，推动在业主委员会中建立党组织。”

十一、第二十二条第一款增加一项，作为第十一项：“对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业服务费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失”。

增加一款，作为第二款：“业主委员会作出涉及业主权益或者基层治理事项的决定，应当依法召开业主委员会会议。”

增加一款，作为第三款：“业主委员会会议召集程序、表决方式或者作出的决定内容违反法律、法规、管理规约、业主委员会章程的，所在地的县（市、区）人民政府物业管理主管部门或者乡（镇）人民政府、街道办事处，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”

十二、第二十三条第一款增加一项，作为第九项：“消防、电梯、监控、管网等共用设施设备维修和更新、改造后的相关资料”。

十三、将第二十四条第一款修改为：“业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门和乡（镇）人民政府或者街道办事处备案，并提交下列资料：

“（一）业主大会会议记录和会议决定；

“（二）业主大会议事规则；

“（三）管理规约；

“（四）业主委员会章程；

“（五）业主委员会委员基本情况。”

十四、将第三十一条修改为：“业主委员会委员有利用职务之便谋取不正当利益，以及其他损害业主共同利益，拒不履行委员职责，或者有违反法律、法规、管理规约等行为的，业主委员会在调查核实后应当责令其暂停履行职责，并提请业主大会终止其委员资格。业主大会或者业主委员会不做处理决定的，乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会应当予以督促。”

十五、将第三十三条第二款修改为：“前期物业服务合同、临时管理规约、物业使用说明书以及共用配套设施设备平面图作为商品房预售合同的附件，由建设单位、购房人在签订商品房预售合同时一并签订。物业服务企业应当在签订前期物业服务合同之日起三十日内，将前期物业服务合同报所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门备案。”

十六、将第三十四条第一款修改为：“前期物业服务合同期限未满，但业主委员会或者业主与新的物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。”

增加一款，作为第二款：“前期物业服务合同期满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业决定的，物业服务企业继续提供物业服务的，前期物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。”

原第二款改为第三款，修改为：“前期物业服务合同终止后，业主决定重新选聘物业服务企业、确定物业服务收费标准的，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，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，由业主委员会代表全体业主与选定的物业服务企业参照当年物业服务市场价格行情签订物业服务合同。”

十七、将第三十六条修改为：“物业服务合同（包括前期物业服务合同）应当约定下列主要事项：

“（一）物业名称、地址、类型、建筑面积等物业的基本情况；

“（二）物业服务合同期限、服务事项和服务质量；

“（三）物业服务费的标准和收取办法；

“（四）物业水电公摊费分摊方式；

“（五）业主和物业服务企业的权利义务；

“（六）专项维修资金的使用；

“（七）物业服务人员办公用房、业主委员会办公用房管理、使用以及分配比例；

“（八）共用部位及共用设施设备的经营管理费用；

“（九）物业使用中对禁止性行为的管理措施；

“（十）争议处理方式；

“（十一）服务交接；

“（十二）违约责任。

“物业服务企业可以将物业服务合同中的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，但不得将物业服务合同约定的全部事项转委托，或者将全部物业服务支解后分别转委托。物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。”

十八、将第三十七条第八项修改为：“为业主接收邮件、快递、外卖提供便利”。

十九、第三十九条增加一款，作为第一款：“业主依照法定程序共同决定解聘物业服务企业的，可以解除物业服务合同；决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务企业，但是合同对通知期限另有约定的除外。依照本款规定解除合同造成物业服务企业损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。”

原第一款改为第二款，修改为：“存在合同约定解除事由，物业服务企业要求提前解除物业服务合同的，应当提前六十日书面告知，但是合同对通知期限另有约定的除外。”

二十、将第四十条修改为：“物业服务合同终止的，原物业服务企业应当在约定期限或者自合同终止之日起三十日内退出该物业服务区域，并向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交物业服务用房、相关设施、预收或者拖欠的物业服务费及其账目以及其他物业管理所需相关资料，配合做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

“原物业服务企业违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业服务费，造成业主损失的，应当赔偿损失。”

二十一、将第四十三条第三款修改为：“承接查验结果经各方代表签字确认后，建设单位与物业服务企业应当签订物业承接查验协议。物业承接查验协议应当对承接查验的基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当督促建设单位及时整改遗留问题，建设单位应当及时解决并组织复验。”

二十二、将第四十四条第二款修改为：“共用部位、共用设施设备出现质量、使用功能问题或者未能全部移交前款所列资料的，由所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门责令建设单位限时整改、移交。”

二十三、将第四十六条第四款修改为：“因政府指导价变动需要调整物业服务费标准的，物业服务企业应当在政府指导价变动范围内作相应调整；因服务成本变化需要调整物业服务费标准的，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，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。”

二十四、将第四十八条第二款修改为：“对经电子信息、书面等方式催交仍未交纳物业服务费的业主，业主委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业可以在物业服务区域内将欠费情况在醒目位置予以公告。经公告仍不交纳的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。”

二十五、将第五十条第一款修改为：“业主或者物业使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规、管理规约或者临时管理规约的规定，以及业主大会、业主委员会、临时物业管理委员会的决定，遵守公序良俗，维护良好邻里关系，不得损害公共利益和他人合法权益，禁止在物业服务区域内从事下列行为：

“（一）擅自拆改房屋承重结构，在外墙开设门窗、破坏外立面，改变设计图纸确定的卫生间、厨房位置；

“（二）侵占或者损坏公共场地、共用部位、共用设施设备；

“（三）违章搭盖建筑物、构筑物，挖掘房屋地下空间；

“（四）擅自改变规划用途，将住宅、车位（库）、储藏间改变为经营性用房；

“（五）违反规定弃置垃圾、排放污染物和抛掷杂物，高空抛物；

“（六）在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；

“（七）堆放杂物以及易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者噪声；

“（八）损坏消防设施，占用、堵塞、封闭消防通道或者消防车登高操作场地；

“（九）损坏公共安全技术防范装置或者治安防范设施；

“（十）从事妨碍业主正常生活的经营活动；

“（十一）乱停放机动车和非机动车，违规布设电动汽车、电动自行车、电动摩托车充电装置；

“（十二）违反法律、法规和管理规约的规定饲养动物；

“（十三）法律、法规禁止的其他行为。”

二十六、将第五十四条第一款修改为：“物业承租人或者买受人应当在合同签订后十日内，将本人相关资料（包括联系方式、身份证复印件、租赁合同复印件等）、出租期限、居住权及物业服务费的交纳等约定事项告知业主委员会和物业服务企业。”

二十七、将第六十三条第一款修改为：“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分所产生的公共收益属于业主共有。建设单位、物业服务企业或者其他管理人等应当将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位，单独开户设账。”

第四款修改为：“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等应当在每季度的首月月底前，将上一季度的公共收益收入以及使用情况在物业服务区域内醒目位置公示，公示期不少于三十日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。公示第四季度公共收益收支情况的，应当将该年度公共收益的收支情况一并公示。业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议等材料。”

二十八、将第六十九条修改为：“县级以上地方人民政府城市管理、公安、应急管理、市场监督管理、生态环境、卫生健康、自然资源、消防以及其他有关部门应当加强物业服务区域公共秩序、治安、消防安全、环境卫生、房屋使用、物业服务收费等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业服务区域内醒目位置公布联系人姓名和联系方式，依法处理物业服务区域内的违法行为。”

二十九、第七十条增加一项，作为第五项：“配合有关部门对物业服务企业或者老旧小区管理服务单位物业服务情况进行考评”。

三十、增加一条，作为第七十九条：“违反本条例第三十三条、第三十四条规定，物业服务企业未按规定备案的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期备案，逾期不备案的，处一万元以上五万元以下罚款。”

三十一、将第八十一条改为第八十二条，修改为：“违反本条例第四十七条、第四十九条第四款、第六十三条第四款规定，物业服务企业未按照规定进行公布、公示的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。”

三十二、将第八十六条改为第八十七条，第一款修改为：“本条例所称物业共用部位包括建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、通风采光井等；物业共用设施设备包括电梯、天线、公共照明设施、消防设施、人民防空设施、绿地、道路、沟渠、池、污水井、共有车位、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物、构筑物等。”

三十三、增加一条，作为第八十八条：“其他管理人按照物业服务合同约定，为业主提供建筑物及其附属设施维修养护、环境卫生和相关秩序管理维护等物业服务的，适用本条例有关物业服务合同的规定。”

三十四、将有关条款中的“自主管理”修改为“自行管理”，“物业管理区域”“物业区域”修改为“物业服务区域”，“消防登高面”修改为“消防车登高操作场地”。

本决定自公布之日起施行。

《福建省物业管理条例》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。