

道真仡佬族苗族自治县住宅小区 物业管理条例

(2025 年 1 月 13 日道真仡佬族苗族自治县第九届人民代表大会第四次会议通过 2025 年 5 月 29 日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动，维护业主、物业服务人等相关主体合法权益，营造和谐有序的生活环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、法规的有关规定，结合自治县实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于自治县行政区域内住宅小区物业管理活动及其监督管理。

本条例所称住宅小区物业管理，是指住宅小区业主通过委托物业服务人管理或者自行管理的方式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

住宅小区物业管理遵循党建引领、业主自治、政府监管、协

商共建、科技支撑、多方参与的原则，建立健全街道（乡镇）、社区（村）党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人等共同参与的协调运行机制。

第三条 自治县人民政府应当加强对住宅小区物业管理的领导，将物业管理纳入现代服务业发展规划和基层社会治理体系，推动物业管理专业化、社会化、市场化、规范化发展，研究解决物业管理工作中的重大问题。

第四条 自治县住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内住宅小区物业管理活动的指导和监督管理工作，履行下列职责：

- （一）贯彻、执行物业管理法律、法规和相关规定；
- （二）制定物业管理相关政策并组织实施；
- （三）负责开展物业服务质量评价；
- （四）对物业服务行为进行监督管理；
- （五）监督管理前期物业服务招投标活动，负责物业服务合同备案；
- （六）指导维修资金的交存、管理和使用；
- （七）负责房屋建筑工程质量保修的监督管理；
- （八）指导乡镇人民政府、街道办事处开展物业管理相关工作；
- （九）建立物业服务企业信用档案，征集、核查和监管物业服务企业信用信息；
- （十）指导、监督物业行业协会开展行业自律和服务工作；

- (十一) 组织物业管理相关人员业务培训;
- (十二) 受理物业服务投诉、举报;
- (十三) 法律、法规规定的其他物业管理职责。

第五条 自治县人民政府有关部门和单位应当按照下列规定做好住宅小区物业管理的相关监督管理工作:

(一) 公安机关负责加强物业管理区域内治安防范,对流动人口、烟花爆竹燃放、安防监控等开展监督检查,依法查处扰乱公共秩序、危害公共安全等行为;

(二) 发展改革部门负责制定和调整实行政府指导价管理的物业服务收费标准;

(三) 自然资源部门负责组织对新建小区的规划核实,依法查处物业管理区域内改变规划用途、楼顶加层、开挖地下室及其他违法搭建建筑物、构筑物等行为;

(四) 综合行政执法部门负责对住宅小区环境卫生的指导和监督,依法查处物业管理区域内违反市政、市容管理的违法违规行为,噪声污染和油烟、废气、污水等违法违规排放行为,违规摆摊设点、占道经营行为,占用和损坏公共绿化地及附属物等违法违规行为;

(五) 市场监督管理部门负责特种设备安全监督管理工作,依法查处违法经营、违法违规收费等行为;

(六) 消防救援机构负责消防安全的指导监督管理工作,依法查处损坏消防设施设备、占用消防通道等违法违规行为;

(七) 司法行政部门负责指导物业服务纠纷人民调解工作。

生态环境、财政、民政、教育体育、卫生健康、国防动员、供水、供电、供气、通信、通讯等部门按照各自职责做好物业管理相关工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府履行下列职责：

(一) 推动、指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举和换届，按照规定负责组建物业管理委员会并监督其运行；

(二) 指导和监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责；

(三) 负责管理规约、业主大会和业主委员会有关材料备案；

(四) 监督建设单位与前期物业服务人开展承接查验，监督物业服务人的变更交接；

(五) 组织开展辖区内物业管理矛盾纠纷预防、排查和化解，建立健全物业管理纠纷调解处理机制，协调处理业主反映的问题和物业管理纠纷；

(六) 法律、法规规定的其他职责。

居（村）民委员会协助街道办事处或者乡镇人民政府开展物业管理相关工作，组织人民调解员等就地预防、排查和化解物业管理矛盾纠纷，并引导发挥居民公约、村规民约在物业管理纠纷多元化解中的作用。

第二章 业主组织

第七条 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、监事委员会，更换、罢免业主委员会、监事委员会成员；
- （四）实施委托管理或者自行管理；
- （五）选聘、续聘和解聘物业服务人；
- （六）业主共有资金使用与管理；
- （七）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （八）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （九）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （十）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （十一）业主大会、业主委员会和物业管理委员会的工作经费，业主委员会、物业管理委员会成员工作补贴；
- （十二）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。决定前款第八项至第十项规定的事项，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。

第八条 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议推选主任、副主任，并在三十日内依法向物业所在地乡镇人民政府或者街道办事处备案。

业主委员会办理备案后，可以持备案证明依法刻制业主大会、业主委员会印章，开设业主共有资金账户，在共有资金账户中可以设立业主委员会工作经费和补贴科目。

第九条 业主大会可以设立监事委员会，代表全体业主监督业主委员会的工作，成员在非业主委员会成员的业主中选举产生。监事委员会职责、成员资格及任期等事项由业主大会议事规则规定。

第十条 业主委员会履行以下职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；
- （二）召集业主大会会议，向业主大会报告物业管理实施情况和业主委员会履职情况；
- （三）制定业主委员会财务、印章、会议、档案管理制度，并建立会议记录、会计凭证、会计账簿、财务报表等相关档案；
- （四）拟订共有部分经营方案和共有资金使用管理办法并提请业主大会决定；
- （五）拟订物业服务人选聘、续聘、解聘方案并提请业主大会决定；
- （六）代表业主与业主大会依法选聘、续聘的物业服务人签订物业服务合同，监督和协助物业服务合同的履行，与退出的物

业服务人进行交接；

（七）监督管理规约的实施，督促业主、物业使用人和物业服务人遵守管理规约；

（八）听取业主、物业使用人的意见和建议；

（九）组织调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）接受住房和城乡建设等相关部门、街道办事处或者乡镇人民政府的指导、监督和管理，支持、配合有关方面依法履行职责；

（十一）根据业主大会决定和授权，组织、监督维修资金的使用；

（十二）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第十一条 业主委员会应当及时在住宅小区物业服务区域显著位置公示下列事项，并将相关资料存档：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同或者自行管理方案；

（四）业主大会和业主委员会工作经费的收支明细；

（五）维修资金的筹集、使用情况；

（六）业主委员会的履职情况；

（七）法律、法规规定和管理规约约定的其他应当向业主公开的事项。

前款第一项、第三项的事项应当持续公示；前款第二项的事项应当在作出决定之日起三日内公示，公示期不少于三十日；前款第四项至第七项的事项，每半年至少公示一次，公示期不少于三十日。

业主可以查阅业主大会会议、业主委员会或者物业管理委员会履职相关资料，并有权就公示内容向业主委员会或者物业管理委员会提出询问，业主委员会、物业管理委员会应当及时予以答复。

第十二条 业主委员会成员不得有下列行为：

（一）阻挠、抗拒业主大会或者业主依法行使权利，拒不执行业主共同决定事项；

（二）擅自决定选聘、续聘、解聘物业服务人；

（三）擅自决定业主共有部分经营管理使用、维修资金筹集使用、业主共有资金管理使用等重大事项；

（四）挪用、侵占物业共有部分、共用设施设备等业主共有财产，或者擅自改变物业共有部分、共用设施设备的性质和用途；

（五）抬高、虚增、截留、挪用维修资金以及业主共同支付的其他费用；

（六）明示暗示物业服务人减免物业服务费、停车管理服务费等其他应当由其个人支付的费用，索取或者收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人不正当利益；

（七）转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管

理有关文件资料，伪造或者指使他人伪造其他业主签名；

（八）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（九）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉举报人；

（十）泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动；

（十一）违反法律、法规规定侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会成员有前款规定行为之一的，业主大会或者其授权的业主委员会可以更换业主委员会成员。

第十三条 业主委员会不能正常工作或者任期届满九十日前，应当召开业主大会会议进行业主委员会换届选举；业主委员会任期届满未换届的，街道办事处或者乡镇人民政府应当自期满之日起九十日内指导、协助重新选举业主委员会。

第十四条 业主委员会任期届满，应当在街道办事处或者乡镇人民政府的监督下，将其保管的有关凭证、档案、印章及相关财物予以移交。产生新一届业主委员会的，产生之日起十日内移交新一届业主委员会。未产生新一届业主委员会的，由街道办事处或者乡镇人民政府指定其内设管理机构或者居（村）民委员会代为保管。

业主委员会成员任期内资格终止或者被罢免的，应当在终止或者罢免之日起三日内，向业主委员会移交由其保管的有关凭证、档案、印章及其他属于全体业主共有的财物。

第十五条 业主大会、业主委员会或者物业管理委员会应当

依法履行职责。

业主大会、业主委员会或者物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，自治县住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

业主大会、业主委员会或者物业管理委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第三章 建设单位职责

第十六条 物业服务人承接新建物业前，建设单位和物业服务人应当对物业共用部位、共用设施设备、物业服务用房等开展承接查验。物业承接查验可以邀请业主代表以及自治县住房和城乡建设主管部门参加，可以聘请相关专业机构协助进行。

经查验达不到物业交付条件的，由自治县住房和城乡建设主管部门督促建设单位限期整改，并按照前款规定进行复验，相关费用由建设单位承担。

未经承接查验的物业，建设单位不得交付使用，物业服务人不得承接。

第十七条 新建物业应当按照法律、法规的规定配置物业服务用房。分期开发建设的项目，物业服务用房规划在后期建设的，建设单位应当在本期商品房交付使用前，提供符合使用标准的物

业服务用房。业主委员会办公用房在物业服务用房中调剂。

建成物业未配置物业服务用房或者配置不能满足需要的，可以根据法律、法规规定的标准，经业主共同决定，按照依法批准的方案利用共有场地建设。

第十八条 建设单位应当按照国家规定和合同约定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。物业在保修期限和保修范围内发生质量问题，业主、业主委员会、物业管理委员会或者物业服务人要求建设单位履行保修义务的，建设单位应当及时维修。

第十九条 前期物业管理服务期间，物业服务人退出，又不具备成立业主大会条件的，建设单位参照前期物业选聘方式及时选聘新物业服务人，新物业服务人进入前，由建设单位承担相应管理服务责任。

建设单位已经注销或者无法承担相应管理服务责任的，前期物业服务人退出前六十日，应当书面告知业主和街道办事处或者乡镇人民政府。具备成立业主大会条件的，街道办事处或者乡镇人民政府应当在物业服务人退出前，指导、协助成立业主大会，决定管理服务模式；不具备成立业主大会条件的，由街道办事处或者乡镇人民政府组建物业管理委员会进行管理服务。

第二十条 建设单位出售房屋时，不得出售或者变相出售属于业主共有物业配套用房和共有部分，不得以任何方式向房屋购买人赠送属于业主共有的楼顶、公共绿地、架空层、地下层等共

有部分。

第四章 物业服务

第二十一条 物业服务人应当具备为业主提供物业管理服务的专业能力，按照国家有关物业服务规范 and 标准提供服务。

第二十二条 物业服务人按照物业服务合同的约定提供物业服务，履行以下责任：

（一）提供卫生保洁、安全保障、绿化养护、秩序维护等物业服务；

（二）依法对管理区域内的共用电梯、消防设施及其它共用设施设备进行维护管理，提供消防安全防范服务，对管理区域内的消防车通道、登高操作场地实施管理；

（三）建立日常管理档案及共有部分的资料档案；

（四）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

（五）接受业主和业主委员会的监督，定期听取业主的意见和建议，改进和提升服务；

（六）对违法建设、违规装修、违规出租房屋，私拉电线和占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应当及时报告相关主管部门；

（七）发现有安全风险隐患的应当及时设置警示标志，采取

措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

（八）配合相关主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府和居（村）民委员会，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，做好物业管理相关工作；

（九）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第二十三条 物业服务人应当在物业管理区域显著位置如实公示、及时更新下列信息：

（一）物业服务内容和标准、收费项目和标准等；

（二）物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

（三）电梯、消防等公共设施设备维修保养情况；

（四）利用业主共有部分进行经营的授权依据、经营收入、合理成本和收益等情况；

（五）法律、法规规定和合同约定其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当及时答复。

第二十四条 物业服务人应当建立、保存下列档案资料：

（一）业主档案；

（二）物业承接查验资料；

（三）小区共有部分经营管理档案；

（四）小区监控系统、电梯、消防设施等共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（五）提供物业服务期间形成的预收、代收、清算的有关费

用及相关账册、票据；

（六）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

第二十五条 物业服务合同签订或者变更之日起三十日内，物业服务人应当将物业服务合同报自治县住房和城乡建设主管部门备案，同时报送所在地街道办事处或者乡镇人民政府。

第二十六条 物业服务人不得有下列行为：

（一）擅自撤离物业管理区域，终止物业管理服务；

（二）与业主委员会成员串通，损害业主利益；

（三）泄露、非法出售业主信息；

（四）撤退时不按规定移交资料；

（五）物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；

（六）物业服务人不得将涉及人身安全的设施设备委托给非专业服务企业维修和养护；

（七）擅自利用业主共有部分开展经营活动，挪用、侵占业主共有部分收益；

（八）强制或者变相强制业主通过指纹、人脸识别等生物识别信息方式使用共用设施设备；

（九）采取停止供水、供电、供气，限制业主进出或者使用电梯等方式催交物业费；

（十）强行推销装饰装修材料；

（十一）无正当理由以断水、断电等方式阻止装饰装修施工，

阻止装饰装修人员和材料进出物业管理区域；

（十二）法律法规规定的其他侵犯业主合法权益的行为。

第二十七条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。

前期物业服务费、政府保障性住房物业服务费实行政府指导价，自治县发展改革部门会同住房和城乡建设主管部门依法制定政府指导性收费标准，并向社会公布，每三年对收费标准进行评估，根据评估结果调整收费标准。

实行市场调节价的，业主和物业服务人遵循合理、公开以及收费标准与服务质量相适应的原则，结合物业服务要求在合同中约定物业服务收费标准，物业服务人不得擅自调整约定的物业服务标准。鼓励物业服务人向业主提供增值服务。

物业行业协会在自治县住房和城乡建设主管部门的指导监督下，定期发布物业服务价格监测信息，供业主和物业服务人在协商物业服务费用时参考。

第五章 物业的使用

第二十八条 住宅小区物业管理区域内禁止下列行为：

（一）装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构；

（二）将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

(三) 违反法律、法规和管理规约，以及未经有利害关系的业主同意，改变建筑物及其附属设施的用途；

(四) 违法搭建建筑物、构筑物，违法挖掘房屋地下空间，擅自改变房屋外观；

(五) 擅自在建筑物、构筑物和其他设施上悬挂、张贴、刻画、涂喷经营性招贴物和有碍市容的字、画；

(六) 擅自占用、挖掘道路、场地，毁坏绿化植物和绿化设施；

(七) 违反规定倾倒垃圾、排放污水，焚烧垃圾；

(八) 违反规定摆摊设点、占道经营；

(九) 占用、堵塞小区出口、道路，阻碍交通通行，违规停放大型车辆、危险化学品车辆；

(十) 占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距等违反消防法律法规的行为；

(十一) 在高层民用建筑公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口等公共区域停放电动车或者为电动车充电；

(十二) 堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质；

(十三) 建筑物内向外抛掷物品；

(十四) 违反规定饲养动物；

(十五) 在工作日的 12 时至 14 时 30 分、22 时至次日 8 时

之间以及法定休息日，在住宅楼内进行产生噪声、振动的装饰装修作业；

（十六）擅自安装用水、用电、用气计量装置；

（十七）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，利害关系人有权投诉，物业服务人、业主委员会、物业管理委员会应当劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关行政主管部门在接到投诉或者报告后，应当依法处理。

第二十九条 自然资源部门核发建设规划许可证应当确定物业管理区域的产权车位、人防车位、公共车位数量，含商业综合体的项目，应当明确住宅与非住宅区域停车位数量。

规划用于停放汽车的车位（库），应当首先满足本物业管理区域内业主的需要。车位（库）用于出售的，应当首先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当首先出租给本物业管理区域内的业主使用。

新建住宅小区应当配置电动车充电设施设备或者预留建设安装条件，分期建设的，应当按照比例分别配置，满足住宅小区业主需要。

第三十条 业主共同决定利用业主的共有部分、共有设施设备从事相关经营活动的，可以授权业主委员会管理，也可以委托物业服务人或者其他经营主体经营。

利用共有部分、共有设施设备产生的公共收益应当单独列账，

并向业主公示。

鼓励业主大会将公共收益用于电动车充电桩（棚）、机动车停车位、监控设备等共用部位、共用设施设备的更新、改造。

第三十一条 城市征收拆迁安置等保障类房屋维修资金的交存，按照国家和省的有关规定在安置方案中予以明确。

第三十二条 业主或者物业使用人对房屋装饰装修的，应当事先告知物业服务人。

物业服务人应当将装饰装修中的禁止行为、施工时间、垃圾堆放和清运等注意事项告知业主或者物业使用人。

物业服务人应当加强对房屋装饰装修现场的巡查，业主或者物业使用人、装饰装修施工人员应当配合。

第六章 法律责任

第三十三条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反第十七条第一款规定，不按照规定配置物业服务用房的，责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下罚款；

（二）违反第二十条规定，处五万元以上二十万元以下罚款，造成损失的，依法承担赔偿责任；

（三）违反第二十六条第四项规定，责令限期改正，逾期不

改正的，予以通报，处一万元以上十万元以下罚款；

（四）违反第二十八条第二项规定，责令改正，恢复原状，处五百元以上一千元以下罚款；造成他人损失的，依法承担赔偿责任。

第三十四条 违反本条例第二十八条规定，有下列行为之一的，由综合行政执法部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反第五项规定，责令限期清除，可以处一百元以上一千元以下罚款；

（二）违反第八项规定，责令限期改正，处二十元以上二百元以下罚款。

第三十五条 违反本条例第二十八条规定，有下列行为之一的，由消防救援机构按照下列规定予以处罚：

（一）违反第十项规定，责令改正，对个人处警告或者五百元以下罚款，对单位处五千元以上五万元以下罚款，拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担；

（二）违反第十一项规定，责令改正，拒不改正的，对经营性单位和个人处以二千元以上一万元以下罚款，对非经营性单位和个人处以五百元以上一千元以下罚款。

第三十六条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，依照其规定。

第七章 附 则

第三十七条 城镇区域内未实施物业管理的居民自建房、单位集资房等住宅区，由街道办事处、乡镇人民政府划定物业管理区域，征求业主意见后，按照本条例规定实施物业管理。

住宅小区内非住宅的物业管理参照本条例执行。

第三十八条 本条例自 2025 年 7 月 1 日起施行。