

南充市物业管理条例

(2019年10月30日南充市第六届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 2019年11月28日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第十四次会议批准 根据2021年3月18日南充市第六届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过 2021年5月28日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准的《南充市人民代表大会常务委员会关于修改〈南充市城市园林绿化条例〉等三部法规的决定》修正 2024年4月29日南充市第七届人民代表大会常务委员会第二十一次会议修订 2024年5月29日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准)

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人等物业管理各方的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的居住和工作环境，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，构建共建共治共享的基层社会治理体系，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律、法规，结合南充市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于南充市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

第三条 《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》对业主的权利和义务、业主大会的设立和召开、业主共同决定事项、业主委员会的选举产生和履职、物业服务人的服务、物业的使用与维护、物业活动的监督管理等有规定的，从其规定。

第四条 构建党建引领、政府指导、业主自治、多方参与的工作格局，建立健全中国共产党基层党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人、业主等共同参与物业管理事务的协调运行机制。

鼓励社区内的机关、企事业单位、社会组织、志愿者依法参与物业服务活动，共同构建和谐社区。

第五条 市、县（市、区）人民政府应当加强对本行政区域内物业管理工作的领导，将物业管理纳入本地现代服务业发展规划、社区建设和社会治理体系，建立物业管理综合协调工作机制，有序引导业主自治，促进物业服务行业向现代服务业发展。

县（市、区）人民政府应当明确街道办事处（乡、镇人民政府）承担指导和监督物业管理活动的工作机构和人员，并保障工作经费。

第六条 市物业管理主管部门负责本市物业管理活动的指导和监督管理工作，履行下列职责：

- (一) 制定物业管理规划、标准、规范、制度并组织实施；
- (二) 组织开展全市物业服务人和物业服务项目负责人信用等级评价；
- (三) 指导和监督全市建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、管理和使用；
- (四) 负责物业管理信息共享平台的运行、管理和维护；
- (五) 统筹协调全市物业管理法律、法规和相关政策的培训与宣传工作；
- (六) 法律、法规规定的其他职责。

县（市、区）物业管理主管部门按照职能职责做好辖区内物业管理的指导和监督管理工作。

第七条 市、县（市、区）人民政府有关行政主管部门应当在物业管理活动中履行下列职责：

- (一) 发展和改革主管部门负责制定和调整涉及实行政府指导价物业服务收费标准；
- (二) 公安机关负责指导和督促物业服务人落实安全防范措施，监督保安服务活动，推动智慧平安小区建设，依法查处违反治安管理规定行为；
- (三) 民政部门负责指导社区居家养老服务设施的建设、维护和管理；
- (四) 司法行政主管部门负责组织提供物业管理法治宣传教育、法律咨询、人民调解等基本公共法律服务；

(五) 自然资源和规划主管部门负责对建设工程及其配套建筑的规划设计以及调整变更的监督管理;

(六) 住房和城乡建设主管部门负责二次供水设施建设和日常监管, 监督建设单位履行建设工程质量保修责任, 依法处理建设工程质量、影响建筑结构和使用安全等行为;

(七) 卫生健康主管部门负责指导传染病防治工作, 对二次供水、现制现售等生活饮用水的卫生实施监督管理;

(八) 市场监督管理部门负责特种设备安全监督管理, 依法处理特种设备安全、物业服务收费等违法行为;

(九) 城市管理主管部门负责对环境卫生、园林绿化等工作的监督管理, 依法查处违法建设、损坏公共绿地、任意弃置垃圾、违规饲养家禽家畜等行为;

(十) 人民防空主管部门负责人防工程维护管理的监督检查, 依法查处侵占、破坏人防工程等违法行为;

(十一) 消防救援机构负责督促和指导落实消防安全职责, 依法查处占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道以及车辆违规充电等违法行为。

其他有关行政主管部门按照各自职责, 共同做好物业管理相关监督管理工作。

第八条 街道办事处(乡、镇人民政府)履行以下职责:

(一) 组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届;

(二) 指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

(三) 调解处理物业管理纠纷，协调社区建设与物业管理的关系；

(四) 指导和监督业主共同决定实施的物业服务招投标活动；

(五) 指导和监督物业服务项目的移交；

(六) 指导和协调老旧小区、散居楼栋等物业管理；

(七) 法律、法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

街道办事处（乡、镇人民政府）应当建立物业管理联席会议制度。物业管理联席会议由街道办事处（乡、镇人民政府）负责召集，物业管理、公安、城市管理等主管部门和居（村）民委员会、人民调解组织、业主或者业主委员会、物业服务人、专业经营单位等各方代表参加，具体解决物业管理及其监督管理活动中的相关问题。

居（村）民委员会依法协助街道办事处（乡、镇人民政府）和相关部门做好物业管理相关工作。

业主大会、业主委员会和物业服务人应当支持、配合居（村）民委员会依法履行职责。

第九条 县（市、区）人民政府应当建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解衔接联动的多元纠纷解决机制，加强物业管理纠纷源头治理。

第十条 开展物业服务活动，应当依法保护业主、物业使用

人的隐私和个人信息。

建设单位、物业服务人、业主大会筹备组、业主委员会、居民委员会等在处理业主或者物业使用人个人信息时，应当遵循合法、正当、必要和诚信原则，不得泄露个人信息或者将个人信息用于与物业服务无关的活动。

第十一条 业主大会会议可以采用现场集体讨论、书面征求意见的形式或者通过电子信息技术的方式召开。

业主大会会议表决可以采用书面方式，也可以采用电子投票方式或者其他具备真实性和可追溯性的方式。业主参与表决可以自行投票，也可以委托代理人代为投票。被委托人应当提供委托人和本人身份证明材料、委托人签署的授权委托书、委托人不动产权证明的复印件，按照受委托事项、时间、权限，代表业主行使权利。

第十二条 经业主大会决定，同一物业服务区域内可以以栋、单元、楼层等单位，推选业主代表收集业主意见，协助业主委员会开展工作。

业主代表的推选及表决办法可以在业主大会议事规则中约定。

第十三条 业主委员会委员由五人至十五人单数组成，具体人数根据该物业服务区域的实际情况确定。业主委员会工作经费的筹集方式、开支范围、标准等由业主大会决定。

业主委员会可以设置候补委员，候补委员人数不超过业主委

员会正式成员人数的二分之一。候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。候补委员的选举产生规则、候补顺序等事项在业主大会议事规则中约定。

第十四条 业主委员会应当接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督。

业主委员会应当建立工作记录、管理和查询制度，对业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同签订、业主共有资金收支等事项如实记录，建立档案并妥善保管。业主有权查阅、复制相关资料，业主委员会不得拒绝，但是属于法律保护范围的个人信息除外。

第十五条 未产生业主委员会的，涉及业主共同决定事项，经专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主向街道办事处（乡、镇人民政府）提出请求，街道办事处（乡、镇人民政府）应当组织业主共同决定。

第十六条 鼓励业主通过公开招投标方式选聘物业服务人。

市物业管理主管部门应当通过物业管理信息共享平台无偿为建设单位或者业主选聘物业服务人提供服务。

县（市、区）物业管理主管部门负责辖区内物业服务招投标活动的指导和监督。

第十七条 物业服务人应当按照物业服务合同约定，指派具备物业服务和管理专业技能的项目负责人负责物业服务项目的运营和管理。

物业服务人更换项目负责人的，应当及时告知业主、业主委员会并说明原因，予以公示。

第十八条 物业服务合同解除或者终止后，物业服务人应当在退出物业服务区域三十日前在物业服务区域显著位置公示，履行法律、法规规定和合同约定的交接、告知等义务，清退业主、物业使用人预交但尚未为其提供物业服务期间的物业服务费，结清应当由物业服务人承担的公共区域供水、供电、供气等相关费用，完成退出程序。

第十九条 县（市、区）人民政府应当推动老旧小区配套设施改造，建立老旧小区物业服务长效机制。

对不具备专业化物业管理条件，业主不能通过选聘物业服务人或者自行管理等方式实施物业管理的老旧小区、散居楼栋，街道办事处（乡、镇人民政府）在组织业主共同决定后，可以通过委托居（村）民委员会代管、社会力量承接购买服务等方式提供清洁卫生、绿化养护、秩序维护等基本物业服务，所需费用由全体业主分摊。

实施基本物业服务的条件、程序、收费标准等具体办法，由县（市、区）人民政府制定指导意见。

第二十条 业主共有资金包括业主共有部分收益和其他合法收入，归全体业主所有。利用共有部分开展经营活动，经业主共同决定，可以授权业主委员会管理，也可以以书面合同方式委托物业服务人或者其他经营主体经营。共有部分的收入，在扣除

合理成本之后，收益属于业主共有。

业主共有资金包括：

（一）利用业主共有的建筑物、停车场地、绿地、泳池、球场、道路、通道、楼梯、房屋外墙、电梯、照明设施等共有部分从事经营活动产生的收益；

（二）因业主的共有部分被侵占、损害所得的赔偿费用；

（三）共有部分被依法占用、征收、征用的补偿费用；

（四）共有收益的孳息；

（五）其他依法属于业主共有的收益。

第二十一条 业主共有资金经业主共同决定可以用于下列支出：

（一）维修、更新、改造、增设共有部分；

（二）补充建筑物及其附属设施的维修资金；

（三）召开业主大会会议工作经费；

（四）业主委员会工作经费和补贴；

（五）第三方审核、审计、检测所需费用；

（六）共用设施设备专项财产保险；

（七）业主大会决定的其他事项。

业主、业主委员会可以制定业主共有资金使用规则，约定业主共有资金的用途、使用权限、程序、信息公开、监督方式等内容，并经业主共同决定。任何单位和个人不得挪用、侵占、擅自使用业主共有资金。

第二十二条 一个物业服务区域应当且只能开立一个业主共有资金账户，业主委员会、物业服务人不得以个人名义开立业主共有资金账户，业主共有资金不得存入私人账户。

前期物业服务期间，物业服务人应当设立业主共有资金专门账户，存入代收的前期业主共有资金。业主委员会设立业主共有资金账户后十五日内，前期物业服务人应当将业主共有资金转入业主共有资金账户，并注销业主共有资金专门账户。

第二十三条 物业服务人和业主委员会应当每半年至少公示一次业主共有资金收支情况，公示期不少于三十日。经业主共同决定对业主共有资金收支情况或者离任业主委员会委员进行财务审计的，或者业主依法对业主共有资金收支情况提出书面异议的，应当组织业主审计小组或者聘请专业机构进行财务审计，并将审计结果向全体业主公布，街道办事处（乡、镇人民政府）应当进行指导监督。

物业服务人或者业主委员会不得拒绝或者阻碍财务审计工作。业主对收支情况有异议的，物业服务人或者业主委员会应当及时答复。

第二十四条 对物业服务区域内的违法建设行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止，向街道办事处（乡、镇人民政府）、城市管理等主管部门报告并协助处理，相关行政主管部门接到报告后应当及时受理和依法处理。

第二十五条 物业服务人、业主委员会对物业服务区域内的

违法行为应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门，相关行政主管部门应当及时依法处理。

物业服务人应当加强日常巡查，发现高空坠物、车辆违规充电和侵占消防通道、疏散通道、安全出口以及堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品等危害公共安全情形的，应当及时采取措施，设置警示标识，消除安全隐患和安全隐患，并及时向相关部门报告。

对物业服务区域内的违法行为，业主、物业使用人有权向相关行政主管部门投诉、举报，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十六条 物业服务人应当将房屋装饰装修的注意事项、禁止行为等书面告知业主、物业使用人及其委托的装饰装修企业。物业服务人无正当理由不得阻止装饰装修人员和材料进出物业服务区域，阻碍装饰装修施工；不得向业主、物业使用人指定装饰装修施工单位、材料供应商以及材料搬运人员。

业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人。装饰装修期间，业主、物业使用人或者装饰装修企业应当配合物业服务人对装饰装修现场进行必要的检查。

装饰装修造成共用部位、共用设施设备损坏的，业主、物业使用人、装饰装修企业应当及时修复；造成损失的，责任人应当依法承担赔偿责任。

第二十七条 建设单位应当将车位（库）纳入商品房预售方

案。在销售房屋时，应当将车位（库）规划配建数量、位置、租售价格等信息在房屋销售现场与商品房信息一并公示并书面告知买受人。

同一物业服务区域内有不同物业类型或者分期开发的，建设单位还应当公开各物业类型（区域）的车位（库）配置情况，并动态公示车位（库）租售方案。

第二十八条 按照规划设置的车位（库），应当首先满足本物业服务区域内业主的购买和承租需要。

建设单位应当公开未出售或者未附赠的车位（库）信息，业主要求承租的，建设单位不得拒绝。车位（库）有空余的，经公示后，可以出租给业主以外的单位或者个人，每次租期不得超过十二个月。

第二十九条 建设单位、物业服务人确需调整车位（库）出租和车辆停放服务费标准的，应当提前三个月与业主委员会或者业主代表协商价格调整方案，合理确定价格涨跌幅，不得超过同一地区、同一期间、同一档次、同种商品或者服务的市场平均价格的合理幅度。价格调整方案应当经业主大会共同决定。

第三十条 新建小区应当按照国家相关比例要求为固定车位（库）建设车辆充换电设施或者预留安装条件，满足直接装表接电要求，并纳入整体工程验收范围。

鼓励和支持既有住宅小区根据需要建设公用充换电设施，供电专营单位应当提供技术指导和支持。物业服务人应当在供电专

营单位指导下配合业主依法安装充换电设施，为现场勘察、线路安装、通电运行等环节提供便利条件。

充换电设施应当符合国家相关标准和技术规范，经验收合格后方可投入使用。

第三十一条 公用充换电设施由充换电设施运营方负责管理维护的，充换电设施运营方承担安全主体责任；由物业服务人负责管理维护的，物业服务人承担安全主体责任。

业主在固定车位建设的充换电设施由充换电设施所有人或者其使用人负责管理维护，并承担安全主体责任。所有人或者使用人委托他人管理维护的，由受委托人按照规定和约定承担安全主体责任。

第三十二条 市、县（市、区）人民政府应当按照政府引导、业主自愿的原则，依法推动既有住宅增设电梯。业主应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，依法配合既有住宅增设电梯。

物业服务人应当按照法律法规规定和合同约定，履行电梯使用单位安全管理责任，明确电梯安全管理责任人和电梯维护保养单位，建立日常巡检、风险排查、维护保养和检验检测等工作制度，保障电梯安全运行。

住宅增设电梯的所有权人将安全维护责任委托给物业服务人的，物业服务人应当按照前款规定履行电梯使用单位安全管理责任；没有委托给物业服务人的，所有权人应当委托有资质的电

梯维护保养单位负责电梯的安全运行、维护管理。

第三十三条 经业主共同决定委托物业服务人实施二次供水设施运行维护的，物业服务人应当按照安全运行、卫生管理、设施保卫等有关要求和合同约定，做好日常管理维护。

清洗消毒工作人员应当取得健康证。对二次供水储水设施开展清洗消毒时，物业服务人应当从二次供水使用人中随机邀请两名以上具备监督能力的业主代表参加，并将维护设施名称、具体内容、水质检测结果、参加人员等相关信息在显著位置予以公示。

鼓励业主、物业服务人将二次供水设施委托专业单位按照法律法规规定和规范要求进行运行维护。

第三十四条 新建小区时应当按照国家标准或者相关要求，在公共服务设施布局中统筹建设邮件和快递收投服务场所或者智能收投设施。已建成的小区，鼓励业主委员会、物业服务人为收投服务和安装智能收投设施提供支持。

第三十五条 鼓励物业服务人依法提供维修、家政、养老、托幼、文化、健康等便民服务和特约服务，并与业主协商确定合理服务价格，在物业服务区域内显著位置公示。

物业服务人提供增值物业服务项目时不得损害公共利益，不得损害他人合法权益，不得违反公序良俗。

第三十六条 建筑物及其附属设施的维修资金管理机构应当建立维修资金专户存储和增值收益统筹机制，编制并公告维修资金申报流程和操作指南，在物业管理信息共享平台建立维修资

金管理信息系统。

任何单位和个人不得以任何方式为招标人指定招标代理机构；不得指定、限制、排斥投标人或者施工企业。

第三十七条 建筑物及其附属设施的维修资金申请人应当组织业主委员会、相关业主代表、物业服务人对工程范围、工程数量、施工质量等进行现场核实监督和现场验收，可以聘请工程监理机构对维修项目施工质量进行监管，聘请专业审计机构对维修资金使用情况进审计。竣工验收报告、审计报告应当在物业服务区域显著位置向业主公示。

建筑物及其附属设施的维修资金使用申请人应当对资金使用的真实性、合理性和有效性负责，在资金申请使用期间，将全部申请使用资料供业主查询。

业主对建筑物及其附属设施的维修资金使用存在异议的，应当以书面形式向资金使用申请人提出，资金使用申请人应当对业主异议予以书面回复。业主对资金使用申请人的书面回复仍有异议，或者对资金使用存在其他争议的，可以依法通过协商、调解、仲裁、诉讼等方式解决。

第三十八条 县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当会同公安机关、城市管理主管部门对被投诉较多的物业服务人开展物业服务质量检查和满意度测评，对存在严重违法行为的物业服务人依法处理和实施联合惩戒。

第三十九条 县（市、区）人民政府应当建立健全物业管理

违法行为投诉、举报处理制度，在各物业服务区域内显著位置公布有关行政主管部门负责的监管事项、联系单位、举报电话。

县（市、区）人民政府有关行政主管部门接到投诉、举报的，应当在接到投诉、举报的五日内依法处理，必要时会同街道办事处（乡、镇人民政府）依照职责开展物业管理监督检查，可以依法查阅、复制有关文件、资料、账簿、凭证等材料，询问人员、记录情况，实施现场检查、调查取证；对可能被转移、隐匿或者损毁的文件、资料、账簿、凭证、电子设备等予以先行登记保存或者封存。

业主、业主委员会、物业服务人等应当予以配合和协助，不得拒绝或者阻碍监督检查人员依法开展工作。

第四十条 业主委员会违反本条例规定，有下列行为之一的，由城市管理主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反本条例第二十二条第一款规定，以个人名义开立业主共有资金账户、将业主共有资金存入私人账户的，责令限期改正；逾期未改正的，对直接责任人员处三千元以上一万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

（二）违反本条例第二十三条第二款规定，拒绝或者阻碍对业主共有资金进行财务审计的，责令立即改正；拒不改正的，对直接责任人员处三千元以上二万元以下罚款。

第四十一条 物业服务人违反本条例规定，有下列行为之一

的，由城市管理主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反本条例第二十二条第一款规定，以个人名义开立业主共有资金账户、将业主共有资金存入私人账户的，责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

（二）违反本条例第二十三条第二款规定，拒绝或者阻碍对业主共有资金进行财务审计的，责令立即改正；拒不改正的，处一万元以上五万元以下罚款；

（三）违反本条例第二十六条第一款规定，无正当理由阻止装饰装修人员和材料进出物业服务区域，阻止装饰装修施工的，或者向业主、物业使用人指定装饰装修施工单位、材料供应商以及材料搬运人员的，责令立即改正；拒不改正的，处一万元以上五万元以下罚款；给业主、物业使用人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十二条 建设单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由城市管理主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）违反本条例第二十七条规定，未在房屋销售现场公示车位（库）的规划配建数量、位置、租售价格等信息的，或者未公开各物业类型（区域）的车位（库）配置情况的，责令改正；拒不改正的，处二万元以上十万元以下罚款；

（二）违反本条例第二十八条第二款规定，不公开未出售或者未附赠的车位（库）信息的，或者拒绝业主要求承租车位（库）

的，或者每次出租给业主以外的单位或者个人期限超过十二个月的，责令改正；拒不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

第四十三条 违反本条例规定的行为，法律、法规另有法律责任规定的，适用其规定。

第四十四条 本条例自 2024 年 7 月 1 日起施行。