

抚顺市物业管理条例

(2012年12月20日抚顺市第十四届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 2013年3月29日辽宁省第十二届人民代表大会常务委员会第一次会议批准 2013年5月1日施行 根据2024年8月22日抚顺市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2024年9月24日辽宁省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准的《抚顺市人大常委会关于修改〈抚顺市物业管理条例〉的决定》修正)

目 录

第一章	总 则
第二章	业主、业主大会与业主委员会
第三章	前期物业管理
第四章	物业管理服务
第五章	物业的使用与维护
第六章	法律责任
第七章	附 则

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，促进物业管理行业发展，改善人民群众的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《辽宁省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的住宅物业管理及其监督管理活动。

第三条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人，由业主和物业服务人按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第四条 市物业管理主管部门负责本市行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

县（区）物业管理主管部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作。

公安、民政、财政、市场监管、发展改革、自然资源、生态环境、城市综合执法、应急管理等有关主管部门应当按照各自职责，依法做好物业管理的相关工作。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府指导辖区内业主大会成立和业主委员会换届工作，协助物业管理主管部门对物业管理活

动进行监督管理，协调物业管理与社区建设的关系，调解物业管理纠纷。

居（村）民委员会应当依法履行职责，支持、指导业主委员会的日常工作。

第六条 业主在物业管理活动中的权利和义务按照法律、法规的规定和物业服务合同的约定执行。

第七条 物业管理区域由物业所在地县（区）物业管理主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府以土地使用权证或者不动产登记证确定的用地范围为基础，并考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、业主人数、自然界限、社区布局建设、利于自治管理等因素划分。

第二章 业主、业主大会与业主委员会

第八条 同一个物业管理区域内的业主应当依法成立一个业主大会，选举产生一个业主委员会。

第九条 业主大会是代表和维护全体业主在物业管理活动中合法权益的组织。业主通过业主大会对全体业主的共同利益事项作出决定和进行管理。

业主委员会是业主大会的执行机构，应当依法维护业主合法权益，执行业主大会决定的物业管理事项。

第十条 未成立业主大会的物业管理区域，且经街道办事处

或者乡镇人民政府指导后仍不能成立的物业管理区域，可以由街道办事处或者乡镇人民政府指导物业管理区域所在的居（村）民委员会临时代行业主委员会职责。

第十一条 物业管理区域具备下列条件之一的，街道办事处或者乡镇人民政府应当会同县（区）物业管理主管部门组织成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议：

（一）建设单位已交付业主的专有部分面积超过建筑物总面积 50%的；

（二）建设单位已交付业主户数比例达到 50%的；

（三）自交付首位业主之日起满二年且已交付户数比例达到 30%的；

（四）公有住房出售给个人的面积超过建筑物总面积 50%的。

只有一个业主或者业主人数较少，且经全体业主同意不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十二条 街道办事处或者乡镇人民政府应当按照国家和省有关规定组建首次业主大会会议筹备组，并书面通知建设单位或者委托的物业服务人向其及时报送下列筹备首次业主大会所需的文件资料：

（一）物业管理区域划分意见书；

（二）房屋及建筑物面积清册；

（三）业主名册；

（四）建筑规划总平面图；

- (五) 交付使用公共设施的证明;
- (六) 物业管理用房配置证明;
- (七) 其他有关的文件资料。

第十三条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居（村）民委员会代表组成。

筹备组成员人数应为 7 人以上 15 人以下单数，其中业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府征求业主意见后确定，业主代表人数不低于筹备组总人数的一半，筹备组组长由街道办事处代表或者乡镇人民政府代表担任。

筹备组应当自成立之日起 7 日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行不少于 7 日的公告。20%以上业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调更换。

第十四条 首次业主大会会议筹备组应当自组成之日起 60 日内，在街道办事处、乡镇人民政府的指导下召开首次业主大会会议，表决通过业主大会议事规则和管理规约，选举产生业主委员会。

第十五条 物业管理区域内业主人数较多的，可以以幢、单元、楼层等单位，推选业主代表参加业主大会会议。推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议 3 日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主的

意见。需投票表决的，业主赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会会议上代为投票。

第十六条 业主可以以幢、单元为单位，共同决定本单位范围内的物业管理事项，事项范围和决定程序由业主大会议事规则规定。

第十七条 业主大会会议包括定期会议和临时会议。业主大会定期会议由业主委员会按照业主大会议事规则的规定组织召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

- （一）业主委员会半数以上委员或者 20%以上业主提议的；
- （二）需要提前解除物业服务合同或者重新选聘物业服务人的；
- （三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- （四）管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

第十八条 业主委员会由业主大会选举产生，由委员 5 人以上 11 人以下单数组成。

业主委员会委员每届任期不超过 5 年，可以连选连任，具体任期由业主大会议事规则规定。

业主委员会委员具有同等表决权。

第十九条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列文件向县（区）物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续：

- (一) 业主大会成立和业主委员会选举的情况;
- (二) 管理规约;
- (三) 业主大会议事规则;
- (四) 业主委员会主任、副主任及其他成员名单;
- (五) 业主大会决定的其他重大事项。

居（村）民委员会代行业主委员会职责的，也应当办理备案手续。

业主委员会可以依法刻制和使用印章。

第二十条 业主委员会任期届满 60 日前，应当组织召开业主大会会议完成换届选举，并告知物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。

第二十一条 业主大会和业主委员会工作经费由全体业主分摊或者从物业共有部分经营所得收益中列支。经费筹集、管理和使用的具体办法，由业主大会议事规则规定，但不得要求物业服务人提供。

业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当定期在物业管理区域内公告，接受业主的监督。

第二十二条 业主大会或者业主委员会的决定应当自决定作出之日起 3 日内，在物业管理区域内显著位置进行不少于 7 日的公告，决定对本物业管理区域内全体业主具有约束力。

第三章 前期物业管理

第二十三条 建设单位应当按照国家和省有关规定选聘前期物业服务人，并签订前期物业服务合同，接受县（区）物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府的监督。

建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十四条 住宅前期物业服务人应当通过招投标的方式选聘；建筑面积不超过 3 万平方米或者投标人少于 3 个的，经县（区）物业管理主管部门批准，可以采取协议方式选聘。

一个物业管理区域应当作为一个整体进行招投标，选聘一个物业服务人。

第二十五条 建设单位选聘物业服务人，应当在发布招标公告或者发出投标邀请书 10 日前，向市物业管理主管部门办理招标备案。备案提供下列资料：

- （一）与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件；
- （二）招标公告或者招标邀请书；
- （三）招标文件；
- （四）法律、法规规定的其他材料。

第二十六条 前期物业服务人可以提前介入项目的开发建设，对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项，提出与物业服务有关的建议。

建设单位组织项目工程验收和分户验收时，应当通知前期物业服务人参与。

第二十七条 建设单位在销售物业之前，应当制定临时管理规约并向物业买受人予以说明。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益和违反相关法律法规的规定。

业主大会通过管理规约后，临时管理规约自行失效。

第二十八条 在物业管理区域内按照规划要求配套建设的会馆（所）应当优先为业主提供服务，未经业主大会同意，不得改变原有规划用途。

第二十九条 新建住宅物业管理区域内的建设工程竣工验收交付使用时，其供水、供气、供热、供电、排水、通信、有线电视、消防、电梯等设施，道路、绿化、物业管理用房、停车位、安防监控等附属设施设备应当同时达到有关的标准，验收合格后方可交付使用。

第三十条 承接新建物业前，物业服务人和建设单位在新建小区竣工验收后，应当按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

物业承接查验应当邀请业主代表参加，也可以邀请居（村）民委员会代表和区、县物业管理主管部门参加或者聘请相关专业机构协助进行。

第三十一条 物业服务人应当自物业交接后 30 日内，将查

验文件向县（区）物业管理主管部门备案，并在备案后 15 日内将备案情况在物业管理区域内显著位置进行公告。

第三十二条 建设单位应当按照国家和省有关规定配置物业服务用房。

物业服务用房的所有权归全体业主共有。未经业主大会同意，任何单位和个人不得变更物业服务用房的用途。

第三十三条 城乡规划主管部门在规划许可、竣工验收过程中，应当对物业服务用房建筑面积、位置等作为规划设计指标进行审查。

房地产主管部门在核发商品房预售许可证时，应当对物业服务用房建筑面积、位置进行核查；不动产登记机构在办理不动产所有权登记时，应当在不动产登记簿中注明物业服务用房建筑面积、位置。

建设单位应当将物业服务用房相关信息在商品房销售现场或者物业管理区域内显著位置公示。

第三十四条 建设单位在房屋交付时，应当向购房人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书，并按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任，在物业管理区域内公布维修联系电话和地址。

物业服务人应当协助业主或者业主委员会联系建设单位落实保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十五条 物业服务人应当与业主委员会签订书面物业服务合同。物业服务人公开作出的服务承诺及制定的服务细则是物业服务合同的组成部分。

物业服务合同签订后，业主委员会应当向业主公示或者印发给业主，物业服务人应当向业主提供物业服务手册。物业服务合同应当使用省有关行政管理部门制定的物业服务合同示范文本，并于签订之日起 15 日内报区、县物业主管部门备案。

第三十六条 物业服务人应当按照物业服务合同和相关的服务标准、技术规范对物业进行管理，加强物业共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查，依照法律、法规规定委托具备相应资质的检测机构对电梯、消防设施等特种设备进行定期检验检测并定期向业主委员会书面报告物业共用部位、共用设施设备运行状况。

第三十七条 物业服务人应当协助有关部门做好物业管理区域内的安全防范工作，制定安全防范应急预案，对突发性事件应当采取应急措施。

物业服务人在维护物业管理区域内的公共秩序时，不得侵害公民的合法权益。

物业服务人未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十八条 物业服务人可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务人，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备，物业服务人应当委托具有相应资质的专业单位维修和养护。

第三十九条 物业服务项目应当包括以下内容：

- （一）物业共用部位的日常维护和管理；
- （二）物业共用设施、设备及其运行、使用的日常维护和管理；
- （三）物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集清理；
- （四）疏通、清掏下水管线、污水井；
- （五）公共绿地、景观和花草树木的养护管理服务；
- （六）物业管理区域内公共秩序、交通、环保等协助管理的事项；
- （七）车辆停放及场地管理；
- （八）装饰装修管理工作；
- （九）物业维修、更新费用的帐目管理和物业档案资料管理；
- （十）双方约定的其他服务事项。

第四十条 物业服务人不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主有权要求物业服务人继续履行、采取

补救措施或者赔偿损失。

业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务人有权要求业主恢复原状、停止侵害、排除妨害。

第四十一条 业主信息受法律保护，物业服务人不得有非法买卖、提供或者公开业主信息等侵害业主信息权益的行为。

第四十二条 业主委员会可以根据物业服务合同向物业服务人收取履约保证金，收取标准及管理方式由双方协商确定。

物业服务人未按照合同约定提前退出的，居（村）民委员会应当对物业管理区域内的环境卫生和垃圾收集清运实施管理，直至业主大会选聘新的物业服务人，相关费用可以从业主委员会收取的履约保证金中列支。

第四十三条 物业服务合同期限届满 90 日前，业主委员会应当组织召开业主大会，决定选聘或者续聘物业服务人，并在物业管理区域内公告。

业主大会决定续聘物业服务人的，应当在物业服务合同期限届满前与物业服务人续签物业服务合同；不续聘的，应当及时告知物业服务人并可以依法重新选聘新的物业服务人。

第四十四条 物业服务人不得擅自终止服务。

提前解除物业服务合同的，提出解除合同的一方应当于 60 日前书面告知合同另一方，在物业管理区域内显著位置进行不少于 7 日的公告，并书面告知县（区）物业管理主管部门、街道办

事处或者乡镇人民政府。

物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

第四十五条 业主大会决定解聘物业服务人的，被解聘的物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，强行提供物业服务，不得以事实服务为由向业主收取物业费。

第四十六条 业主大会决定自行管理或者选聘新物业服务人的，原物业服务人应当在物业服务合同解除或者终止 20 日前，向业主委员会或者在业主委员会的监督确认下向新选聘的物业服务人移交物业相关的资料和财物，办理完交接手续。

第四十七条 建设单位、物业服务人及其他任何人，不得向业主收取或者变相收取各种名目的抵押金。

第四十八条 物业服务收费应当按照国家和省有关规定分别实行政府指导价和市场调节价。

物业服务收费实行政府指导价的，市、县（区）价格主管部门应当会同同级物业管理主管部门根据物业服务标准和物价指数变动情况制定收费标准，定期向社会公布；实行市场调节价的，由业主与物业服务人在物业服务合同中约定。

第四十九条 物业服务人应当向业主、物业使用人提供质价相符的服务，不得只收费不服务或者多收费少服务。

物业服务人应当按照价格主管部门的规定实行明码标价，在物业管理区域内的显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费依据和收费标准等有关事项。

物业费收费标准调整的，应当由业主大会决定并在物业管理区域内公示。物业服务人不得违反物业服务合同约定或者法律、法规规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费。

第五十条 物业费由物业服务人向业主直接收取。业主应当根据物业服务合同约定，按时足额支付物业费。

收取物业费的时限由物业服务人与业主委员会协商确定，但一次收取物业费的时限不得超过一年。

业主与物业使用人约定由使用人支付物业费的，从其约定，业主负连带支付责任。

业主转让物业时，应当与物业服务人结清物业费；未结清的，买卖双方应当对物业费的结算作出约定，并告知物业服务人。

第五十一条 已竣工并交付给物业买受人的物业，物业费由物业买受人承担；未交付的或者已竣工但尚未售出的物业，物业费由建设单位全额承担。

建设单位与物业买受人约定减免物业费的，减免费用由建设单位承担。

第五十二条 物业服务人不得以部分业主拖欠物业费为由减少物业服务内容或者降低物业服务质量和标准。

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。

第五十三条 业主逾期不支付物业费的，业主委员会应当配合物业服务人督促其支付。业主无正当理由拒绝支付或者在催告的合理期限内仍未支付物业费的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

第五十四条 业主、物业服务人、建设单位和有关部门可以委托物业服务评估监理单位，就物业服务质量、服务费用和物业共用部分管理状况等进行评估和监理。

第五十五条 市和县（区）人民政府应当制定旧住宅区综合维修改造规划并安排资金逐年对供电、供水、供气、供热、排水等公用配套设施进行修缮和改造。

第五十六条 有条件的旧住宅区可以依据本条例的有关规定成立业主大会，选聘物业服务人；尚不具备引入专业物业服务条件的，业主可以在居（村）民委员会的指导下，实行住宅区自我管理、自我服务，并承担相应的费用。

第五十七条 物业管理主管部门应当根据物业服务企业基本状况、服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况，建立物业服务企业信用信息档案库并向社会公开。市物业管理主管部门负责全市物业服务企业信用信息管理。县（区）物业管理主管部门负责本辖区内的物业管理信用信息核实、上报工作。

第五章 物业的使用与维护

第五十八条 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）侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；
- （三）违法搭建建筑物、构筑物；
- （四）擅自改变建筑物及其附属设施用途；
- （五）擅自改变房屋外观；
- （六）违反规定在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者悬挂、张贴宣传品；
- （七）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪声；
- （八）侵占、损坏公共绿地及其附属设施；
- （九）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；
- （十）违反规定停放车辆；
- （十一）违反规定摆摊设点、占道经营；
- （十二）违反规定饲养宠物、家畜家禽；
- （十三）违反规定种植果树、蔬菜；
- （十四）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防通道；
- （十五）在建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，用电梯轿厢运载电动自行车；
- （十六）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

违反前款规定的，业主委员会、物业服务人应当制止。制止无效的，物业服务人、业主委员会应当及时报告有关主管部门。有关主管部门在接到报告后，应当依法予以处理。

第五十九条 在已竣工交付使用的居民住宅楼内进行室内装饰装修的，业主应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项。物业服务人在小区内公示或者通过其他方式提前告知可能会受到噪声影响的居民。

因房屋装饰装修活动造成管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏或者导致他人财产损失的，由装修的业主负责维修，并承担相应的赔偿责任。

第六十条 车辆在物业管理区域内公共场地或者占用业主共有道路的停放、收费、管理和费用的使用办法等事项，由业主大会决定。

业主、物业使用人对机动车辆有保管要求的，应当与物业服务人另行约定。

第六十一条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足本物业管理区域内业主、物业使用人的需要。在满足本物业管理区域业主、物业使用人需要后，可以将车位、车库出租给本物业管理区域外的其他人，但租赁合同期限最长不超过6个月。

第六十二条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位应当向最终用户收取费用，并依法承担相关管线、

线路和设施设备等的维修、运行、养护责任。

物业服务人接受委托代收前款费用的，可以根据双方约定向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第六十三条 建设单位应当按照国家规定的物业保修范围和保修期限，承担保修责任。

保修期满或者保修范围以外的物业维修、保养按照物业服务合同约定承担。

业主专有部分、自用设施设备的维修养护责任和费用，由业主自行承担。

第六十四条 业主及出售公有住房的售房单位应当依法交存住宅专项维修资金。未依法交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

住宅专项维修资金不足首期交存额 30%的，应当及时续交。成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，续交具体办法由市人民政府另行制定。

第六十五条 住宅专项维修资金属于业主共有，按照国家和省有关规定由业主共同决定，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

住宅专项维修资金的使用情况应当定期在物业管理区域内公布。

住宅专项维修资金管理部门应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维

修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第六十六条 建立住宅专项维修资金应急管理制度。物业保修期届满后,发生危及房屋安全以及人身、财产安全的紧急情形,需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行应急维修的,业主委员会或者居(村)民委员会、相关业主可以依法申请使用住宅专项维修资金。

第六章 法律责任

第六十七条 违反本条例第二十八条规定,未经业主大会同意改变物业管理区域内会馆(所)原有规划用途的,由县(区)物业管理主管部门责令限期改正,给予警告,并对个人处1000元以上1万元以下的罚款;对单位处5万元以上20万元以下的罚款;所得收益,用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用。

第六十八条 违反本条例第四十四条规定,物业服务企业擅自终止服务的,录入物业服务企业信用信息档案库,并向社会公布。

第六十九条 违反本条例第四十七条规定,擅自向业主收取或者变相收取各种名目抵押金的,由县(区)物业管理主管部门责令限期退还已收取的抵押金。

第七十条 违反本条例规定的其他行为,法律、法规已有处

罚规定的，从其规定。

第七章 附 则

第七十一条 业主共同决定自行管理物业管理区域的，参照本条例执行。

第七十二条 本条例自 2013 年 5 月 1 日起施行。