

盘锦市物业管理条例

(2018 年 11 月 23 日盘锦市第八届人民代表大会常务
委员会第九次会议审议通过,2019 年 3 月 30 日辽宁省
第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议批准。)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主和业主组织
- 第三章 前期物业和物业服务
- 第四章 物业的使用与维护
- 第五章 监督管理
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了进一步规范物业管理活动,维护物业管理各方合法权益,营造和谐有序的生活和工作环境,根据《中华人民共

和国物权法》、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物业管理及其监督管理活动。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业、其他管理人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式，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秩序的活动。

第三条 物业管理应当遵循业主自治管理、专业服务、社区治理和政府监管相结合的原则。

第四条 市、区（县）人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理工作纳入城市管理体系，鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业服务水平。

第五条 市住房和城乡建设行政主管部门负责本市物业管理工作的指导、监督和管理工作。

区（县）住房和城乡建设行政主管部门负责本辖区内物业管理工作的指导、监督和管理工作。

市、区（县）其他相关部门按照各自职责，依法做好物业管理相关的监督管理工作。

街道办事处（镇人民政府）负责组织、指导和监督辖区内物业管理活动的相关工作。

居（村）民委员会应当协助街道办事处（镇人民政府）开展

物业管理活动。

第二章 业主和业主组织

第六条 业主应当按照法律、法规等相关规定，实名参加住宅小区物业自治管理活动，行使权利、履行义务。

第七条 首次业主大会会议应当成立筹备组。筹备组中业主代表的推荐办法由街道办事处(镇人民政府)根据具体情况制定，并事先通过公告等方式告知全体业主。推荐办法应当明确规定业主代表任职条件、名额分配方式、推选程序和候补程序等。

第八条 新建物业首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。老旧住宅小区首次业主大会会议的筹备经费由区（县）人民政府承担。老旧住宅小区的范围由区（县）人民政府确定并公布。

建设单位应当在办理商品房预售证前，将筹备经费存入街道办事处（镇人民政府）指定的银行账户。

筹备组应当制定筹备经费开支预算方案报街道办事处(镇人民政府)，并在首次业主大会会议上向全体业主公布筹备经费的使用情况。筹备经费的结余部分应当根据业主大会的决定用于该住宅小区的物业管理。

第九条 业主大会应当建立规范的财务管理制度。住宅专项维修资金、共用部位和共用设施设备经营收益、业主大会和业主

委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴等应当按照财务要求建账、入账，并定期在物业管理区域内显著位置公示。业主委员会应当妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。

经百分之二十以上业主提议，业主大会可以决定委托有资质的中介机构对住宅专项维修资金、业主共有收益、业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴等相关财务收支情况进行审计，并向全体业主公示审计报告。

在业主大会议事规则中可以规定对任期内和离任的业主委员会成员进行经济责任审计。

第十条 业主委员会是业主大会选举产生的自治组织，履行法定职责和业主大会赋予的其他职责。

业主委员会主要履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议，维护业主合法权益；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和支持物业服务企业履行物业服务合同；
- （五）监督管理规约的实施；
- （六）监督管理业主共有收益；
- （七）审核需要业主分摊的费用；
- （八）督促业主按时交纳物业服务费及其他相关费用；

（九）组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；

（十）调解业主之间、物业服务企业与业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十一）受业主大会委托代表业主提起或者参与涉及业主共同利益的仲裁或者诉讼；

（十二）业主大会赋予的其他职责。

第十一条 业主委员会应当向业主公示下列情况和资料，随时接受业主查询：

（一）管理规约和业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）住宅专项维修资金的筹集和使用情况；

（五）物业共有部分的使用和收益情况；

（六）占用业主共有道路、场地用于停放车辆的车位（库）处分情况；

（七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（八）其他应当向业主公开的情况和资料。

前款第四项、第七项规定的事项每年至少在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示，第五项、第六项规定的事项每半年在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。

第十二条 住宅小区有下列情形之一的，可以成立物业管理委员会作为临时机构，代行业主委员会职责：

(一) 不具备成立业主大会条件的；

(二) 具备成立业主大会条件但未成立，经物业所在地的街道办事处（镇人民政府）指导后仍不能成立的；

(三) 业主委员会不履行职责达一年以上、无法正常工作，需要调整或者重新选举业主委员会，经物业所在地的街道办事处（镇人民政府）指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

第十三条 物业管理委员会由街道办事处（镇人民政府）组织成立，由业主以及街道办事处（镇人民政府）、公安派出所、居（村）民委员会、建设单位等派员组成。

物业管理委员会人数应当为九至十三人的单数，其中业主成员不少于百分之五十，由街道办事处（镇人民政府）在业主中推荐产生。

物业管理委员会成员名单应当在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。

第十四条 物业管理委员会自成立之日起三十日内应当将成立情况书面告知物业所在地区（县）住房和城乡建设行政主管部门。

第十五条 物业管理委员会应当依法履行职责。

物业管理委员会代行业主委员会职责期间，街道办事处（镇人民政府）对能够成立业主大会的，应当指导成立业主大会；能够选举产生业主委员会的，应当指导选举产生业主委员会。

物业管理委员会应当自业主委员会依法备案之日起解散，并

于七日内与业主委员会办理相关资料及财物移交手续。

第三章 前期物业和物业服务

第十六条 建设单位选聘物业服务企业从事前期物业服务的，应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前，向物业所在地的区（县）住房和城乡建设行政主管部门办理招标备案，并提供下列资料：

- （一）建设单位工商营业执照；
- （二）与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件（包括土地使用批件或其他权属证明材料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、物业管理区域划分意见书和物业服务用房证明）；
- （三）招标公告或者投标邀请书；
- （四）招标文件；
- （五）临时管理规约；
- （六）委托代理机构的应当提供招标代理委托合同；
- （七）法律、法规规定的其他资料。

第十七条 新建商品住房交付使用前，建设单位应当向物业所在地区（县）住房和城乡建设行政主管部门申请交付使用核验，取得《商品住房交付使用条件确认书》后方可交付使用。办理商品住房交付使用核验时，应提供下列资料：

- (一) 商品房销(预)售许可证;
- (二) 辽宁省房屋建筑工程竣工验收备案书;
- (三) 供水、供电、供气、供热、通信等开通文件,采取临时性措施的,提供相关部门的证明文件;
- (四) 项目按照规划要求需配建的教育、医疗、环卫、人防、物业服务用房及其他商业服务和管理等公共服务配套设施的移交承接手续;公共服务配套设施不能与项目同步建设、同步交付使用的,开发建设单位应当提供可供过渡使用的相应配套设施,并出具书面承诺书(承诺书包含公共服务配套设施交付使用的时间、交付使用时应当达到的标准等内容);
- (五) 物业管理区域内的道路、绿化工程完成情况的书面报告书;
- (六) 与前期物业服务企业签订的前期物业服务合同;
- (七) 法律、法规、规章和政策规定的其他资料。

未取得《商品住房交付使用条件确认书》的商品住房,不得交付使用。

未取得《商品住房交付使用条件确认书》的建设单位,向买受人交付房屋的,应当承担相应的法律责任,并承担自商品住房交付使用之日起至取得《商品住房交付使用条件确认书》期间的物业服务费。

第十八条 新建物业在交付使用十五日前,建设单位和物业服务企业应当在物业所在地区(县)住房和城乡建设行政主管部

门、街道办事处（镇人民政府）监督指导下，邀请居（村）民委员会、业主代表参加，按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，对物业共用部位、共用设施设备等进行承接查验。

建设单位应当与物业服务企业签订承接查验协议。物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

第十九条 新建物业在承接查验二十日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构和设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工验收资料；

（二）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）供水、供电、供气、供热、通信等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）建设单位与专业经营单位办理的设施设备产权移交资料；

（六）业主名册；

（七）物业管理区域内各类建筑物、构筑物和设施设备的清单；

（八）承接查验所必需的其他资料。

建设单位未能在规定期限内全部移交前款所列资料的，应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体期限。

物业服务企业接收前款所列资料，应当建立档案。

第二十条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内，持下列文件向物业所在地区（县）住房和城乡建设行政主管部门办理备案：

- （一）物业服务合同（前期物业服务合同）；
- （二）管理规约（临时管理规约）；
- （三）物业承接查验协议；
- （四）建设单位移交资料清单；
- （五）查验记录；
- （六）交接记录；
- （七）其他与承接查验有关的文件。

符合备案条件的，区（县）住房和城乡建设行政主管部门应当向物业服务企业出具物业管理项目备案证明。

物业服务企业应当在备案后十五日内将备案情况，在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。

第二十一条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。

住宅小区前期物业服务收费实行政府指导价，其他物业服务收费实行市场调节价。

市、县价格行政主管部门应当会同住房和城乡建设行政主管部门制定物业服务收费政府指导价，并向社会公布。

第二十二条 业主大会决定自行管理或者选聘新物业服务

企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同解除或者终止二十日前，在物业所在地区（县）住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）的指导下，向业主委员会或者新选聘的物业服务企业办理如下交接手续：

- （一）物业承接查验档案；
- （二）物业服务期间形成的有关物业及设施设备运行、保养、维修、改造的有关资料及物业服务档案；
- （三）物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备；
- （四）物业服务期间配置的固定设施设备；
- （五）在物业服务期间产生的业主信息资料；
- （六）清算后的预收、代收的有关费用及相关账册、票据；
- （七）实行酬金制的，应当移交管理期限内的账本、凭证等全部财务资料；
- （八）法律、法规规定的应当移交的其他资料。

向新选聘的物业服务企业办理交接手续时，应当在业主委员会的监督确认下进行。

第二十三条 业主应当按照物业服务合同约定按时交纳物业服务费。业主未按照约定交纳物业服务费的，物业服务企业可以通过上门催交、在物业管理区域显著位置书面告知等形式督促其限期交纳；逾期不交纳的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者判决确认后仍不履行的，可以申请按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

物业服务企业不得以业主欠交物业服务费为由，减少物业服务内容或者降低物业服务质量和标准，限制业主合理使用共用设施设备和共用部位；不得以停水、停电、停气、停热、捆绑收费等方式，强迫业主交纳物业服务费。

第二十四条 实行酬金制的物业服务企业应当于每年第一季度向业主委员会书面报告上一年度物业服务合同履行情况和物业服务费等物业项目收支情况，并在物业管理区域内显著位置进行不少于三十日的公示。业主提出质询的，物业服务企业应当及时答复。业主大会或者业主委员会要求对物业服务项目收支情况进行审计的，物业服务企业应当予以配合。

实行包干制的物业服务企业应当于每年第四季度向业主委员会书面报告共用设施设备运行状况，并在物业管理区域内显著位置进行不少于三十日的公示。

第二十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同中关于安全防范的约定，制定物业管理区域内的安全防范和突发事件应急预案，做好公共秩序维护工作。

第二十六条 实行物业服务重大事件报告制度。物业管理区域内发生下列情形之一的，物业服务企业应当及时向街道办事处（镇人民政府）、区（县）住房和城乡建设行政主管部门及相关部门报告：

（一）发生火灾、爆炸或者自然灾害等造成人身伤亡或者危及建筑物安全的；

- （二）建筑物及其附属设施设备发生安全隐患，且在短时间内难以排除，严重危及业主、物业使用人及建筑物安全的；
- （三）发生群体性突发事件，影响社会和谐稳定的；
- （四）发生重大伤亡事件的；
- （五）其他影响业主、物业使用人正常生活的重大事件。

第四章 物业的使用与维护

第二十七条 物业管理区域内共有道路、场地属于全体业主共有，任何单位和个人不得擅自出售、附赠或者出租。

确需占用业主共有道路、场地用于停放车辆，应当由业主大会决定是否收取场地占用费、收取标准和用途等事项。物业服务企业代为收取的，扣除管理成本后归全体业主共有。

物业服务企业应当将车辆场地占用费单独列账，独立核算。业主委员会应当对车辆场地占用费收支情况进行监督，并向业主大会报告。

业主对车辆有保管要求的，应当与物业服务企业另行约定。

公安、消防、抢险、救护、环卫、城市管理等车辆执行公务时，在物业管理区域内临时停放，不得收取费用。

规划、公安交警、消防等部门应当加强对物业管理区域内停车位施划的指导。

第二十八条 物业管理区域内依法配建的人民防空工程平

时用作停车位的，应当按照设计文件在实地标注，并向全体业主开放。建设单位不得将停车位出售、附赠，法律、法规另有规定的，从其规定。

人民防空工程平时用作停车位收取的停车费、租金，应当保障该工程的维护管理和停车管理的必要支出。

第二十九条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示计量值向其收取费用（未安装供热计量器具的除外），不得转嫁户外管线或者其他设施的损耗和损失。

物业管理区域内的公共路灯、楼梯灯、人民防空工程、车库、电梯、二次供水、安全防范设施设备的用电，绿化用水用电，消防用水等的收费，应当执行居民使用价格标准。洗车、餐饮等经营性用水、用电、用气、用热除外。

专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用，并按照约定支付手续费，但接受委托的物业服务企业，不得向业主收取手续费等额外费用。

专业经营单位应当承担最终用户计量器具外的户外管线或者其他设施的维修、养护责任。

第三十条 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音；
- （八）侵占、损坏公共绿地及其附属设施；
- （九）饲养烈性犬、大型犬，从事犬只养殖活动（养犬重点管理区内）；
- （十）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；
- （十一）违反规定停放车辆；
- （十二）违反规定摆摊设点、占道经营；
- （十三）违反规定饲养家畜家禽；
- （十四）违反规定种植果树、蔬菜；
- （十五）违反规定在楼道内堆放杂物；
- （十六）法律、法规及管理规约（临时管理规约）禁止的其他行为。

物业服务企业应当在物业服务区域内显著位置公示前款规定的禁止行为；有前款所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、督促改正；拒不改正的，应当及时向相关部门报告；相关部门接到报告后，应当及时依法处理。

第三十一条 物业保修期满后，发生下列危及安全情形之

一，需要立即使用住宅专项维修资金的，由业主委员会或者居（村）民委员会、相关业主提出应急处置方案；或者由物业服务企业提出建议，经业主委员会或者居（村）民委员会、相关业主同意，报送市、区（县）住房和城乡建设行政主管部门于三个工作日内审核同意后使用：

- （一）屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- （二）电梯故障危及人身安全的；
- （三）消防、监控设施损坏的；
- （四）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- （五）楼体外立面（含屋檐、阳台）有空鼓、开裂、脱落危险的；
- （六）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- （七）其他危及房屋安全的情形。

应急维修费用应当从相关业主的住宅专项维修资金分户账中按照专有部分面积分摊列支，使用情况在物业管理区域内显著位置向相关业主进行不少于七日的公示；涉及已售公有住房的，从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第五章 监督管理

第三十二条 市住房和城乡建设行政主管部门主要履行下

列职责：

（一）监督、检查、指导和协调各区（县）住房和城乡建设行政主管部门开展物业管理工作；

（二）制定业主大会、业主委员会指导规则和物业服务等级标准，制定首次业主大会会议筹备经费管理、物业招标投标、住宅专项维修资金、物业服务企业及物业服务企业项目负责人信用管理等规定；

（三）建立物业管理行政监督管理综合平台和物业管理信用信息平台；

（四）负责住宅专项维修资金监督管理工作；

（五）建立分级培训体系，组织物业管理相关培训，促进业主自治和提高物业管理及服务水平；

（六）制定管理规约（临时管理规约）、业主大会议事规则、前期物业服务合同、物业服务合同等示范文本；

（七）法律、法规规定的其他职责。

第三十三条 区（县）住房和城乡建设行政主管部门主要履行下列职责：

（一）监督指导街道办事处（镇人民政府）履行物业管理职责；

（二）监督指导前期物业服务企业招标投标等活动；

（三）按照职权划分监督管理住宅专项维修资金；

（四）负责商品住房交付使用核验；

（五）负责物业管理区域资料、前期物业招标、前期物业服务合同、物业承接查验协议、业主大会成立决议、业主委员会选举决议和物业服务合同的备案；

（六）负责定期开展物业服务质量专项检查，物业服务企业及项目负责人信用信息征集、核查和监督管理工作，并接受查询；

（七）负责物业档案的建立及管理；

（八）组织培训街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会物业管理相关工作人员和业主委员会成员；

（九）监督检查建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查建筑装饰装修活动；

（十）监督检查供水、供气、供热等活动；

（十一）法律、法规规定的其他职责。

第三十四条 街道办事处（镇人民政府）主要履行下列职责：

（一）监督指导物业承接查验工作；

（二）指导首次业主大会会议筹备组、业主大会和业主委员会的成立，监督指导业主大会、业主委员会履行职责；

（三）组织成立物业管理委员会；

（四）负责召集物业管理协调会议，调解物业管理纠纷；

（五）采集业主、业主委员会、物业服务企业及物业服务企业项目负责人信用信息，组织调查业主满意度；

（六）责令限期改正或者撤销业主大会、业主委员会的违法违规决定；

（七）负责原物业服务企业撤离后，新物业服务企业选聘前的应急管理；

（八）法律、法规规定的其他职责。

街道办事处（镇人民政府）应当配备专（兼）职人员具体负责物业管理工作。

第三十五条 市、区（县）相关部门做好下列工作：

（一）城乡规划行政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；

（二）国土资源行政主管部门负责在办理不动产登记时，注明物业服务用房建筑位置、面积等事项；

（三）城市管理行政执法部门负责查处物业管理区域内的违法建设、违规装修、擅自改变物业使用性质、损坏绿地、违反城乡容貌和环境卫生管理规定等行为；

（四）价格行政主管部门负责规范物业服务收费，监督检查价格公示，查处违规收费等行为；

（五）公安机关负责治安、犬只饲养管理等行为；

（六）工业和信息化行政主管部门负责协调电力部门对电力设施进行维修、更新、养护和管理，协调处理因电力引起的矛盾纠纷；

（七）环境保护行政主管部门负责违法排放水污染物等监督检查；

（八）消防行政主管部门负责监督物业服务企业对共用消防设施的维护管理，依法查处占用消防通道、毁坏消防设施等行为；

（九）人民防空行政主管部门负责监督检查危害、破坏人防工程设施等违法行为；

（十）通信管理部门负责监督管理新建物业通信配套设施建设及共享使用等工作；

（十一）其他相关部门按照法律、法规规定的职责负责物业管理相关工作。

第六章 法律责任

第三十六条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有规定的，从其规定。

第三十七条 违反本条例第十七条第一款规定，建设单位将未取得《商品住房交付使用条件确认书》的商品住房交付使用的，由城市管理行政执法部门责令限期补办手续，并按照每套商品住房销售额处千分之二以上千分之五以下的罚款，但每套商品住房处罚金额不得超过三万元。

第三十八条 违反本条例第二十二条规定，物业服务企业未在规定时间内移交有关资料的，由城市管理行政执法部门责令限期改正，予以警告；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款。

第三十九条 违反本条例规定，住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）以及其他相关部门及其工作人员在物业管理活动中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其主管机关或者监察机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十条 本条例自 2019 年 5 月 1 日起施行。