

随州市住宅小区物业服务和管理条例

(2024 年 12 月 31 日随州市第五届人民代表大会常务委
员会第十九次会议通过 2025 年 3 月 26 日湖北省第十
四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主和业主组织
- 第三章 物业服务
- 第四章 物业使用和维护
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业服务和管理活动，维护业主、物业使用人、物业服务人的合法权益，营造良好的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和《湖北省物业服务和管理条例》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住宅小区的物业服务、管理及其监督活动。

本条例所称物业服务人，包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 住宅小区物业服务和管理遵循党建引领、政府监管、业主自治、协商共治相结合的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当将住宅小区物业服务和管理纳入基层治理体系，建立健全物业服务和管理综合协调机制、执法责任清单制度、执法部门进小区执法的责任落实制度，加强对物业行业的培育，推进物业服务和管理规范化、市场化、智能化。

高新区管理委员会根据授权或者委托，在所辖区域内履行县（市、区）人民政府职责。

第五条 市住房和城乡建设部门、县（市、区）住房和城乡建设部门（以下统称物业主管部门）负责本行政区域内物业服务活动的监督管理工作，履行下列职责：

- （一）制定物业管理相关政策措施并组织实施；
- （二）对物业服务人服务质量进行监督管理，建立物业服务人信用激励和惩戒制度，组织相关考核评价；
- （三）建立健全物业服务和管理电子信息平台；
- （四）对物业承接查验、物业服务人退出交接活动进行指导和监督；
- （五）制定（临时）管理规约、业主大会议事规则、物业服

务合同、承接查验协议等示范文本和相关标准；

- (六) 对住宅专项维修资金的交存、使用进行监督管理；
- (七) 指导和监督物业行业协会制定和实施自律性规范；
- (八) 组织、指导物业管理培训与宣传工作；
- (九) 处理物业服务中的投诉和举报；
- (十) 法律、法规规定的其他职责。

发展改革、教育、公安、民政、司法行政、自然资源和城乡建设、生态环境、市场监督管理、人民防空、城市管理、消防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、乡镇人民政府应当按照国家和省的规定做好物业服务和管理相关工作，履行下列职责：

(一) 组织、指导业主成立业主大会、选举业主委员会、组建物业管理委员会；

(二) 监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责，组织开展业主委员会评价工作；

(三) 建立物业服务和管理联席会议制度，及时协调解决物业服务和管理相关问题；

(四) 按照赋予的综合行政执法权限，依法处理住宅小区内的违法行为；

(五) 建立健全物业服务纠纷多元解决机制，及时调处、化解物业服务矛盾纠纷；

(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、乡镇人民政府做好物业服务和管理相关工作。

第七条 建立健全党建引领下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人协调运行机制，共同做好住宅小区物业服务和管理的工作，促进和谐社区建设。

第八条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理，制定物业服务规范和等级标准，推进物业服务规范化、标准化建设，建立和完善物业服务人及其从业人员自律制度，促进物业服务人诚信经营，推动行业健康有序发展。

第二章 业主和业主组织

第九条 房屋所有权人为业主。尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、继承、拆迁或者征收补偿等情形已经合法占有该房屋的人，认定为物业服务关系中的业主。

业主身份的确定，以不动产登记为准；没有登记的，以其他能够证明其权属的合法有效文件为依据。

业主依法享有业主权利，履行业主义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

业主可以依法委托物业服务人行使业主权利，履行业主义务。委托应当采取书面形式。

第十条 符合下列条件之一，业主应当在街道办事处、乡镇

人民政府的组织指导下召开首次业主大会会议，成立业主大会：

（一）交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上的；

（二）交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上的；

（三）自首位业主入住之日起满两年且已入住户数比例达到百分之二十的。

业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同决定物业管理事项。

第十一条 符合首次业主大会会议召开法定条件的，建设单位应当书面报告物业主管部门；业主也可以向物业主管部门提出召开首次业主大会会议的书面报告；物业主管部门应当书面通知街道办事处、乡镇人民政府。

街道办事处、乡镇人民政府应当自收到通知之日起三十日内组织成立业主大会会议筹备组，并自筹备组成立之日起六十日内按照国家 and 省有关规定组织召开首次业主大会会议。

业主大会会议筹备组由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府和业主、居（村）民委员会、建设单位的代表组成，其中业主代表人数比例不低于二分之一；业主代表的产生方式由街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后确定。筹备组组长由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府的代表担任。

筹备组由五至十一人单数组成。具有本条例第十五条第二款所列情形之一的业主，不得参加筹备组。

筹备组应当自成立之日起三日内，将成员名单在住宅小区内显著位置公示，公示时间不得少于七日，可以同时通过电子信息技术的方式告知全体业主。业主对成员名单有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

第十二条 召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前通知全体业主，将会议时间、地点、形式、内容等在住宅小区内显著位置公布，并报告所在地的居（村）民委员会。居（村）民委员会应当派代表列席会议。

业主大会会议不得就已公布议题以外的事项进行表决。

第十三条 业主人数超过三百人的，可以以楼栋、单元或者楼层为单位推选业主代表，成立业主代表大会，履行业主大会议事规则规定的职责。业主代表的产生方式、业主代表大会的议事规则由业主大会决定。

业主代表参加业主代表大会会议前，应当事先征求其所代表的业主意见，并将征求的意见在业主代表大会会议上如实反映。

第十四条 业主委员会由业主大会选举产生，依法履行职责，并接受业主大会的监督。

业主委员会由五至十一人单数组成，每届不超过五年，可以连选连任。业主委员会主任、副主任由业主委员会在业主委员会成员中推选产生。业主委员会成员、候补成员任期与业主委员会任期相同。

业主委员会候补成员与成员一并选举，人数不超过成员人数

的二分之一。候补成员可以列席业主委员会会议,不具有表决权。任期内业主委员会成员出现空缺的,由候补成员按照得票多少的顺序递补剩余任期。

业主委员会任期届满六十日前,应当组织召开业主大会会议完成换届选举。逾期未完成的,街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

业主委员会自任期届满之日起十日内,应当将保管的档案资料、印章以及其他属于业主共有的财物等移交新一届业主委员会。

第十五条 业主委员会成员、候补成员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主大会议事规则、管理规约可以规定,有下列情形之一的,不得担任业主委员会成员、候补成员:

(一) 违反管理规约,存在违规搭建建筑物和构筑物等物业不当使用行为且未改正的;

(二) 本人、配偶及其直系亲属与本住宅小区提供物业服务的物业服务人有直接利害关系的;

(三) 违反社会公德、职业道德、家庭美德,造成不良影响的;

(四) 有法律、法规规定的其他不宜担任业主委员会成员的情形。

第十六条 业主委员会成员应当认真履行职责、承担业主委员会安排的工作任务,不得有下列行为:

(一) 拒绝、放弃履行委员职责或者阻挠业主委员会履行职责;

(二) 擅自动用建筑物及其附属设施的住宅专项维修资金、公共收益, 或者侵占、挪用业主共有财物;

(三) 利用职务上的便利, 索取或者非法收受物业服务人、有利害关系的单位或者个人提供的利益, 接受减免物业费或者其他费用;

(四) 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;

(五) 违规使用业主大会、业主委员会印章或者以业主大会、业主委员会名义对外活动;

(六) 转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝提供物业管理有关文件、资料;

(七) 打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人;

(八) 其他损害业主共同利益或者妨碍公正履职的行为。

业主委员会成员违反前款规定的, 业主委员会应当提请业主大会终止其成员资格; 业主委员会未提请的, 由街道办事处、乡镇人民政府调查核实后, 责令其暂停履行职责, 由业主大会终止其成员资格。

第十七条 有下列情形之一的, 业主委员会成员职务终止, 由业主委员会予以公告:

(一) 因物业转让、灭失等原因不再是业主的;

(二) 有本条例第十五条规定不得担任业主委员会成员情形的;

(三) 因疾病或者其他原因难以履行职责的;

(四) 任职期间被依法追究刑事责任的;

(五) 违反本条例第十六条禁止性规定的;

(六) 以书面形式向业主大会、业主委员会或者居(村)民委员会提出辞职的;

(七) 一年内无故缺席两次以上业主委员会会议或者一年内累计缺席业主委员会会议三分之一以上次数的;

(八) 法律、法规规定和管理规约约定的其他情形。

业主委员会成员自职务终止之日起三日内应当将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主共有的财物等移交业主委员会。

第十八条 业主委员会会议由主任召集和主持,主任因故不能履行职责的,可以委托副主任召集和主持。业主委员会会议应当有过半数的委员出席,作出的决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的,业主委员会其他委员或者业主可以请求街道办事处、乡镇人民政府责令限期召集;逾期仍未召集的,由街道办事处、乡镇人民政府组织召集,并重新推选业主委员会主任、副主任。

业主委员会应当于会议召开七日前,在住宅小区内显著位置公布会议时间、地点、形式、内容等。

第十九条 业主委员会应当在住宅小区内显著位置向业主公布下列资料 and 情况：

- (一) 管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则；
- (二) 业主委员会委员、候补委员名单；
- (三) 物业服务合同；
- (四) 住宅专项维修资金的筹集、使用情况；
- (五) 业主共有部分的使用和经营收益情况；
- (六) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放车辆的车位使用情况；
- (七) 法律、法规规定的其他资料 and 情况。

前款第四项、第六项情况应当每年至少公布一次，前款第五项情况应当每半年公布一次，公布期限不少于三十日。业主委员会未公布前款资料 and 情况的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期公布。

第二十条 业主大会、业主委员会作出的决定应当自作出之日起三日内在住宅小区内显著位置公布，公布期限不少于三十日，对业主具有约束力。

业主有权查阅业主大会会议、业主委员会会议资料、记录，有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以解释、答复。业主认为业主大会、业主委员会作出的决定侵害自己合法权益的，可以请求人民法院予以撤销。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业主管部门、街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期改正或者予以撤销。

第二十一条 业主大会和业主委员会工作经费、业主共有部分经营所得收益应当按照财务要求分别建账管理。

业主委员会任期届满和业主委员会主任离任时，经业主共同决定，可以进行财务审计。街道办事处、乡镇人民政府可以根据需要委托第三方审计机构对业主大会和业主委员会财务情况进行审计。

审计结果应当在住宅小区内显著位置公示。

第二十二条 住宅小区有下列情形之一的，可以组建物业管理委员会：

- （一）不具备条件成立业主大会；
- （二）具备条件成立业主大会，但是确有困难未成立；
- （三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会。

物业管理委员会作为临时代替业主委员会开展工作的机构，自业主委员会选举产生之日起停止履行职责，并在十日内与业主委员会办理交接手续。

第二十三条 物业管理委员会由业主、居（村）民委员会、建设单位等五到十一名单数成员组成，其中业主人数不少于二分之一；涉及已售公有住房住宅小区的，原售房单位应当派员参加。

物业管理委员会组建和运行的具体办法，由市人民政府制定。

第三章 物业服务

第二十四条 建设单位应当与选聘的物业服务人签订前期物业服务合同，并报物业主管部门备案。

建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当明确本项目内共用部位、共用设施设备的配置和建设标准，并包含前期物业服务合同约定的内容，或者同时签订前期物业服务委托协议，对前期物业服务的内容予以约定。

第二十五条 建设单位应当依法与前期物业服务人对物业共用部位、共用设施设备等进行承接查验，并向前期物业服务人移交物业管理所必需的材料。

物业承接查验双方不得恶意串通，伪造有关文件、资料，隐瞒共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定情形，损害业主利益。

物业承接查验应当在县（市、区）物业主管部门监督下进行，邀请部分业主参加。

承接查验后，建设单位应当与前期物业服务人签订承接查验协议，并及时向业主公布承接查验的结果。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在签订承接查验协议之日起三十日内自行或者委托前期物业服务人整改。

前期物业服务人应当自承接查验完成之日起三十日内，依法

向物业主管部门备案承接查验相关资料。

第二十六条 业主委员会应当与业主大会决定选聘的物业服务人签订书面物业服务合同。物业服务人应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将物业服务合同报所在地县（市、区）物业主管部门备案。

市物业主管部门应当发布住宅小区物业服务指导标准，明确物业服务内容。物业服务合同对物业服务事项、服务质量约定不明确的，参照物业服务指导标准执行。

第二十七条 物业服务内容主要包括下列事项：

- （一）共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护；
- （二）公共绿化的管护；
- （三）公共区域环境卫生的维护；
- （四）公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；
- （五）物业使用中禁止行为的制止、报告等义务；
- （六）物业维修、更新、改造费用的账务管理；
- （七）物业服务档案和物业档案的保管；
- （八）其他物业服务事项。

物业服务人可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担特种设备维修养护、工程施工等专项服务，但不得将该住宅小区内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。

鼓励物业服务人提供托育、养老、维修、家政、幸福食堂等便民服务，并在住宅小区内显著位置公示服务项目和收费标准。

第二十八条 物业服务人在物业服务活动中应当履行下列义务：

（一）按照物业服务合同、国家有关物业服务的规定提供物业服务；

（二）在业主、物业使用人使用物业前，将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人；

（三）落实安防人员、设施及安保措施，确保安防监控设施正常运转，按照法律、法规规定和物业服务合同约定做好住宅小区内的安全防范工作；

（四）维护住宅小区环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理；

（五）定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，按照物业服务合同约定组织维修；

（六）做好物业维修、养护、更新及其费用收支的各项记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册，建立电子信息档案，为业主提供免费查询服务；

（七）建立和完善物业服务工作应急预案，实行二十四小时值班制，及时处理物业服务中的突发事件；

（八）听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；

(九) 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

突发公共事件应对期间，物业服务人应当服从统一指挥，配合居（村）民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府和相关部门开展工作，依法落实各项应急措施。

第二十九条 物业服务人不得有下列行为：

(一) 违反物业服务合同减少服务事项、降低物业服务标准；

(二) 中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热、通信以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业费；

(三) 以指定装修人、限定装修材料或者其他不合理方式变相约束业主；

(四) 擅自改变物业服务用房等业主共有部分的用途或者允许他人利用业主共有部位、共有设施设备从事广告、宣传、经营活动；

(五) 擅自撤出住宅小区、停止物业服务；

(六) 挪用、侵占业主公共收益；

(七) 物业服务合同终止后，拒不撤出住宅小区或者拒不移交有关财物、档案、资料等；

(八) 非法收集、使用、传输、买卖在物业服务活动中获取的业主、物业使用人的信息；

(九) 法律、法规禁止的其他行为。

第三十条 物业服务人应当在住宅小区内显著位置公示和

更新下列信息,可以同时通过电子信息技术的方式告知全体业主:

(一) 物业服务项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;

(二) 物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等;

(三) 电梯、消防、监控等专业设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等;

(四) 业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况、住宅专项维修资金使用情况, 物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况;

(五) 住宅小区内车位(库)的销售、出租、分配以及使用情况;

(六) 房屋修缮、装饰装修以及使用过程中的结构变动等安全事项;

(七) 上一年度物业服务合同履行情况;

(八) 上一年度物业服务项目收支情况;

(九) 法律、法规规定应当公示的其他信息。

业主对公示内容有异议的, 物业服务人应当予以答复。

第三十一条 物业服务人应当建立和保存下列档案、资料:

(一) 物业承接查验资料;

(二) 业主共有部分经营管理资料;

(三) 小区监控系统、电梯、消防、人民防空、水泵、体育

设施、有限空间等共用部位、共用设施设备资料及其使用、管理和维护记录；

（四）业主装饰装修的管理资料；

（五）业主名册以及联系方式；

（六）物业服务人或者建设单位与相关单位签订的供水、供电、供气、供热、垃圾清运等书面协议；

（七）与专业机构或者第三人签订的专项服务协议资料；

（八）安全风险隐患排查以及处置记录、应急预案以及演练档案；

（九）物业服务合同约定的其他资料。

业主、业主委员会有权查阅前款规定的档案、资料。县（市、区）物业主管部门应当加强对物业服务档案管理工作的监督。

第三十二条 前期物业服务收费标准，实行政府定价管理。市、县（市、区）人民政府价格主管部门应当会同物业主管部门，根据物业种类、服务内容、服务等级、服务成本等，制定相应的基准价和浮动幅度，并向社会公布。

实行市场调节价的，应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，由业主与物业服务人在物业服务合同中约定物业服务内容和收费标准。

物业服务人不得擅自提高物业收费标准。

第三十三条 物业服务人应当按照物业服务合同约定的服务事项和标准履行义务，提供物业服务。

业主应当按照物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额支付物业费。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服务为由拒绝支付物业费。

业主逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；超过合理期限仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

第三十四条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出住宅小区，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况，不得以物业服务的债权债务纠纷未解决、业主欠交物业费、物业权属存在争议等为由拒绝退出住宅小区。

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。

第三十五条 住宅小区突发失管状态时，街道办事处、乡镇人民政府应当确定应急物业服务人，保障供电、供水、供气、垃圾清运、电梯运行等应急物业服务。

街道办事处、乡镇人民政府应当将应急服务期间的服务事项、服务标准、期限、收费标准等内容在住宅小区内显著位置公示。应急物业服务期限不得超过一百八十日，费用由全体业主承担。

应急物业服务期间，街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主选聘新物业服务人，协调新选聘的物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第三十六条 市、县（市、区）物业主管部门应当建立物业服务人信用信息档案，根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况，对物业服务人实施信用分类管理。

第三十七条 对未实施物业管理的老旧小区，可以由街道办事处、乡镇人民政府和所在居（村）民委员会指导小区业主协商组织实施基本物业服务。基本物业服务的内容、期限以及费用承担方式等由市人民政府制定具体办法。

业主或业主大会决定对物业实施自行管理的，应当制定自行管理方案，明确管理的事项、标准、费用和期限等内容，并将有关自行管理情况定期在住宅小区内显著位置公示。

业主实行自行管理的，应当依法履行住宅小区内的安全防范和消防安全职责，对于电梯、消防、人民防空等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由专业机构或者人员实施。

第四章 物业使用和维护

第三十八条 住宅小区内禁止下列行为：

（一）损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构，改变承重墙上原有门窗位置，扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

(二) 将没有防水功能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客厅、厨房、卧室、书房的上方；

(三) 违法建设建筑物、构筑物 and 装饰物，破坏或者擅自改变房屋外观，擅自改变架空层、设备层等共用部位、共用设施设备规划用途，擅自占用、处分共用部位、共用设施设备；

(四) 擅自下挖建筑物内底层地面，擅自占用、挖掘住宅小区内道路、场地、公共绿地或者移植、砍伐小区内的绿植、树木等；

(五) 超荷载存放、铺设物品，严重危害房屋安全；

(六) 违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品，擅自占压、迁移燃气管道，损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通；

(七) 随意丢弃垃圾、排放污水、高空抛物或者露天焚烧杂物，制造超过规定标准的噪声、振动、光源等；

(八) 擅自架设电线、电缆为车辆充电或者建设车辆充电设施，在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画，占用公共门厅、楼梯间、走廊、楼道等公共区域；

(九) 违反规定停放车辆；

(十) 违反规定出租房屋，将住宅改为经营用房；

(十一) 违反规定饲养动物或者种植植物；

(十二) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为的，物业服务人应当及时劝阻、制止；劝阻、

制止无效的，应当及时向业主委员会、居（村）民委员会、街道办事处、乡镇人民政府和有关行政主管部门报告，街道办事处、乡镇人民政府和有关行政主管部门应当依法及时处理；业主、物业使用人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；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十九条 禁止在住宅小区内饲养大型犬和烈性犬。

业主、物业使用人在住宅小区内饲养犬只的，应当依法实施犬只狂犬病免疫接种。携犬只出户的，应当按照规定为犬只戴犬牌，束犬链（绳）牵引，及时清除犬只排泄物；携犬只进入电梯等密闭空间或者人员密集场所的，应当为犬只戴嘴套或者将犬只装入犬袋（笼）。

物业服务人应当加强对养犬行为的日常巡查，提醒业主、物业使用人履行犬只看管义务，对违法违规养犬行为进行劝阻、制止；劝阻、制止无效的，及时向公安或者城市管理等部门报告。

第四十条 业主专有部分出现危害或者可能危害公共安全、影响观瞻、妨碍公共利益以及影响物业正常使用情形时，业主应当及时维修养护，相邻业主应当提供便利。

第四十一条 按照建设工程规划许可证确定且初始登记所有权人为建设单位的车位（库）的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定，不得销售给业主以外的单位和个人；在首先满足业主的需要后，将车位（库）出租给业主以外的单位或

者个人的，每次租赁期限不得超过一年。

业主要求承租尚未出售的车位（库）的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租，不得拒绝按月、按年等租期形式出租。

住宅小区内占用业主共有道路或者场地用于停放车辆的车位，属于全体业主共有，其分配、使用以及收费管理等具体事项由业主大会决定，建设单位、物业服务人不得销售或者变相销售。

住宅小区内依法配建的人民防空工程不得出售、附赠，平时用于停放汽车的，应当开放使用并保持人民防空功能，由人民防空工程投资者负责维修、保养；已交由物业服务人使用管理的，由物业服务人负责养护，按照合同约定组织维修。

住宅小区内配建车位（库）的供地、规划、预售、交易以及不动产登记的具体办法，由市人民政府另行制定。

第四十二条 利用住宅小区内业主的共有部分产生的收入，扣除合理的成本之后为公共收益，归业主共有。

业主公共收益由物业服务人管理的，应当单独列账，独立核算，并定期向业主大会、业主委员会报告收支情况。收支账目应当每季度在住宅小区内显著位置公示一次，公示时间不得少于三十日。

业主公共收益由业主委员会自行管理的，应当以业主委员会名义开设公共收益账户，接受业主、居（村）民委员会和有关行政主管部门的监督，收支账目应当每半年在住宅小区内显著位置公示一次，公示时间不得少于三十日。

第四十三条 物业保修期满后，发生法律、法规规定的危及人身安全、房屋使用安全、公共安全等紧急情况时，物业服务人、业主委员会或者相关业主应当采取应急措施，并向物业主管部门提出使用住宅专项维修资金的申请，物业主管部门应当即时核准并拨付住宅专项维修资金。

发生前款情况后，未采取应急措施的，县（市、区）物业主管部门应当立即组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支；涉及已售公有住房的，还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第四十四条 支持业主为既有住宅加装电梯，改善居住条件。加装电梯应当征求所在楼栋或者单元全体业主的意见，并经本楼栋或者本单元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。

市、县（市、区）人民政府应当简化审批程序、制定扶持政策，为既有住宅加装电梯提供便利。

第五章 法律责任

第四十五条 违反本条例，法律、法规有规定的，从其规定。

第四十六条 违反本条例第二十五条第二款，建设单位和物业服务人在承接查验过程中侵害业主利益的，由物业主管部门责

令限期改正，分别处五万元以上十万元以下罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十七条 物业服务人有下列行为之一，由物业主管部门按照下列规定处罚：

（一）违反本条例第二十九条第二项，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热、通信以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业费的，责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款；逾期未改正的，按照原处罚数额按日连续处罚；

（二）违反本条例第二十九条第六项，挪用、侵占公共收益的，责令退还，给予警告，并处被挪用或者侵占金额两倍罚款；

（三）违反本条例第三十条第一款，未按照规定在住宅小区内公示或者更新有关信息的，责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上三万元以下罚款；

（四）违反本条例第三十四条第一款，原物业服务人未按照规定办理交接手续、拒不退出的，责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款；逾期未改正的，按照原处罚数额按日连续处罚。

第四十八条 建设单位、物业服务人违反本条例第四十一条第一款、第三款，销售或者变相销售车位（库）的，由物业主管部门责令改正，退还违法所得，并处违法所得一倍以上三倍以下罚款；未按照规定出租车位（库）的，责令限期改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上三倍以下罚款。

建设单位违反本条例第四十一条第二款，以只售不租为由拒绝出租或者拒绝按月、按年等租期形式出租的，由物业主管部门责令改正，并处一万元以上五万元以下罚款。

第四十九条 国家机关及其工作人员在物业服务监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十条 非住宅小区物业管理，参照本条例执行。

第五十一条 本条例自 2025 年 7 月 1 日起施行。