

齐齐哈尔市住宅物业管理条例

(2024 年 5 月 20 日齐齐哈尔市第十七届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2024 年 6 月 29 日黑龙江省第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准)

第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护住宅物业管理相关主体的合法权益，改善人民群众的居住和生活环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《黑龙江省住宅物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理（以下简称物业管理）以及相关监督管理活动，适用本条例。

第三条 物业管理应当坚持党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、专业服务、行业自律的原则。

鼓励、引导中国共产党党员和各级人大代表、政协委员参与社区治理，推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，符合条件的社区党组织和居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

第四条 市物业行政主管部门负责全市物业管理活动的行业指导和监督管理工作。县（市）区物业行政主管部门负责所辖区域物业管理活动的监督管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府负责统筹协调、监督管理所辖区域物业管理活动。

其他有关行政主管部门，按照各自职责做好相关监督管理工作。

第五条 物业管理实行联席会议制度。物业管理联席会议应当由市、县（市）区物业行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府负责召集，社区（村）党组织、居（村）民委员会、公安派出所、物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会、有关行政主管部门、专业经营单位等参加。

物业管理联席会议主要协调下列事项：

（一）业主委员会或者物业管理委员会、有关部门不依法履行职责的情况；

（二）物业服务人减少服务内容、降低服务质量，或者在履行退出程序时出现的问题；

（三）物业管理区域内的突发事件；

（四）物业管理与社区管理的衔接和配合；

（五）需要协调的其他物业管理事项。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第六条 鼓励开展文化教育、医疗卫生、体育健身等社区服

务活动。物业管理区域内开展突发事件应急知识的宣传普及和应急演练活动，业主或者物业使用人、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人和专业经营单位应当给予协助、配合。

第七条 建设单位应当在销售房屋前，按照国家规定通过招标投标方式选聘前期物业服务人。投标人不足三个或者住宅规模较小的，经县（市）区物业行政主管部门批准，可以协议选聘前期物业服务人。住宅规模较小的认定标准，由市、县（市）人民政府确定并向社会公布。

第八条 物业管理区域内的各类配套建筑与设施设备，应当严格按照国家、省、市有关住宅小区规划、设计规范和工程标准进行建设，不得擅自改变用途。

老旧小区改造，应当完善配套基础设施和公共服务设施。

第九条 新建住宅小区配建停车位，应当建设充电基础设施或者预留建设安装条件。鼓励已建成的住宅小区设置电动车停放场地和充电设施。

第十条 物业承接现场查验二十日前，建设单位应当向物业服务人移交下列相关资料：

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

（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、供气、供热、供电、通信、有线电视等准许使

用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第十一条 建设单位应当自住宅小区竣工验收合格之日起三十日内，与相关专业经营单位办理专业经营设施设备以及相关管线移交管理手续。专业经营单位应当接收并承担维护管理责任。

物业服务人应当配合专业经营单位依法做好物业管理区域内专业经营设施设备的维修、养护等工作。

第十二条 业主身份以及建筑面积的确认，以不动产登记簿或者其他能够证明其权属的合法有效证件为依据。

建设单位或者前期物业服务人应当将业主入住情况以书面方式及时报告街道办事处、乡镇人民政府。

第十三条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由五至十五人的单数组成。业主委员会成员应当由物业管理区域内的业主担任，每届任期一般不超过五年，可连选连任。

业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，在业主委员会成员中推选主任、副主任。

第十四条 业主委员会任期届满前九十日，应当召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会应当在换届后五日内将印章、档案资料以及属于

全体业主共有的财物等，移交给新一届业主委员会；不及时移交的，经新一届业主委员会提出，由街道办事处、乡镇人民政府协调督促移交。新一届业主委员会应当向业主通报上述交接情况，接受业主监督。

第十五条 物业管理区域内车位、车库不足，需要增设的，在不占用消防通道、城镇公共道路、城市园林绿地等市政设施以及公共配套设施的前提下，召开业主大会会议，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，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，按照规定办理相关手续后，方可增设。

第十六条 按照国家有关规定无需办理施工许可证的住宅室内装饰装修，业主或者物业使用人应当在房屋装修前将装修方案、图纸或者相关说明、房屋装修安全保证书送交物业服务人；未选聘物业服务人的，应当报送街道办事处、乡镇人民政府。

物业服务人或者街道办事处、乡镇人民政府应当将装修工程的禁止行为、注意事项一次性告知业主或者物业使用人。

第十七条 管理规约、临时管理规约应当对物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务和违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机、防盗网、太阳能热水器等设施，应当遵守法律、法规、管理规约、临时管

理规约等相关规定。

第十八条 物业服务人应当自订立或者变更物业服务合同之日起十五日内，向县（市）区物业行政主管部门备案并在物业管理区域内公示，业主有权进行查阅和复制。

物业服务人应当按照物业服务合同约定的标准提供物业服务，不得减少服务内容、降低服务质量。

物业服务人可以聘请专业性服务组织或者其他第三人承担设施设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、房屋修缮和秩序维护等专项服务。但不得将物业管理区域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。

第十九条 物业服务合同终止，原物业服务人应当按时办理退出手续，履行下列交接义务：

- （一）移交保管的物业档案、服务档案；
- （二）提供物业服务期间形成的有关物业以及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料；
- （三）交还物业共用部位、共用设施设备、物业服务用房等资产和相关设施，以及物业服务所必须的相关资料；
- （四）结清预收、代收和预付、代付的有关费用；
- （五）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

第二十条 已竣工尚未出售或者尚未交付的物业，物业费由建设单位承担。已交付的物业，物业费由业主承担，建设单位与业主另有约定的除外。

业主应当按照物业服务合同的约定交纳物业费，物业服务人已经按照约定和相关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受物业服务为由拒交物业费。

第二十一条 物业服务人应当按照相关规定对物业服务事项和质量要求，收费项目、标准和方式等进行公示，不得擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气以及限制业主进出小区、入户、使用电梯、车辆进出车位等方式催交物业费。

第二十二条 物业保修期满后，业主专有部分出现危害安全、影响观瞻、妨碍公共利益以及其他影响物业正常使用情形时，业主或者物业使用人应当及时维修、养护，相关业主和物业使用人应当给予配合。

电梯等属于业主共有的特种设备，应当按照特种设备管理有关规定，委托具有相应资质的专业机构进行定期检验、检测和维护。

第二十三条 业主或者物业使用人长期空置物业的，应当告知物业服务人，与其就专有部分的维修、养护、管理等事项进行协商约定，并在出行前与回归后，通知燃气经营单位入户安全检查。

第二十四条 业主应当在办理房屋入住手续前交存首期维修资金。未按照规定交存首期维修资金的，建设单位不得将房屋

交付买受人。

首期维修资金按照业主所拥有物业的建筑面积交存，每平方米建筑面积交存数额为本市建筑安装工程每平方米造价的百分之五。

第二十五条 维修资金用于房屋共用部位、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。

房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用，按照约定分摊；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例分摊。

第二十六条 维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则，并接受维修资金列支范围内的业主监督。

提出维修资金使用申请的，应当对所提交材料的真实性、合法性、有效性负责，因隐瞒真实情况或者提供虚假材料给相关业主造成损失的，依法承担相应法律责任。

第二十七条 业主、业主大会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人、专业经营单位、建设单位之间因物业管理发生争议的，应当协商解决；协商不成的，可以向物业行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府或者物业管理联席会议申请调解，也可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第二十八条 违反本条例规定，建设单位未通过招投标或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务人的，由县（市）

区物业行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处三万元以上十万元以下罚款。

第二十九条 违反本条例规定，建设单位未与相关专业经营单位办理移交管理手续的，由县（市）区物业行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第三十条 违反本条例规定，物业服务人减少服务内容、降低服务质量的，由县（市）区物业行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上二万元以下罚款。

第三十一条 法律、法规对物业管理有规定的，从其规定。

第三十二条 业主依法决定对物业管理区域实施自行管理、社区服务机构代行管理或者企业事业单位自行管理，以及非住宅物业管理，参照本条例执行。

第三十三条 本条例自 2024 年 8 月 1 日起施行。2018 年 11 月 27 日齐齐哈尔市第十六届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过的《齐齐哈尔市物业管理条例》同时废止。