

毕节市物业管理条例

(2024 年 11 月 1 日毕节市第三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2024 年 11 月 15 日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 物业管理区域和共有物业
- 第三章 业主与业主组织
- 第四章 前期物业及物业管理、使用和服务
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人和其他相关主体的合法权益，营造和谐有序的生活和工作环境，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》《贵州省物业管理条例》等法律、法规的

规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理，适用本条例。

第三条 县级以上人民政府应当加强对本行政区域内物业管理工作的领导，建立健全物业管理综合协调、纠纷多元化解工作机制，协调解决物业管理重大问题。

第四条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

- （一）贯彻、执行物业管理法律、法规和相关规定；
- （二）制定物业管理相关政策并组织实施；
- （三）对物业服务行为进行监督管理；
- （四）指导维修资金的交存、管理和使用；
- （五）组织物业管理相关人员业务培训；
- （六）指导街道办事处或者乡镇人民政府物业管理相关工作；
- （七）法律、法规规定的其他物业管理相关职责。

发展改革部门负责制定和调整实行政府指导价管理的物业服务收费标准。

市场监督管理部门负责电梯等特种设备安全的监督检查，依法查处物业服务人违规收费等工作。

消防救援机构负责监督物业服务人对共用消防设施进行维护管理，依法查处占用消防通道、毁损消防设施等行为。

公安、工业和信息化、民政、司法行政、财政、自然资源、

生态环境、卫生健康、应急管理、国防动员、城市管理、大数据等有关部门，按照各自职责负责物业管理活动的监督管理工作。

第五条 街道办事处或者乡镇人民政府履行下列职责：

（一）推动、指导和协助业主大会的设立、业主委员会的选举和换届；

（二）指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

（三）按照规定负责组建物业管理委员会并监督其运行；

（四）监督前期物业服务承接查验和物业服务人变更交接；

（五）协调处理业主反映的问题；

（六）组织协调辖区内公安派出所、司法所、居（村）民委员会和调解组织等，开展物业管理纠纷预防、排查和化解；

（七）法律、法规规定的其他物业管理相关职责。

居（村）民委员会协助街道办事处或者乡镇人民政府开展物业管理相关工作，组织人民调解员、网格长、网格员、联户长、法律顾问等就地预防、排查和化解物业管理纠纷，并引导发挥居民公约、村规民约在物业管理纠纷多元化解中的作用。

第六条 物业服务行业协会应当加强行业自律，规范行业行为、编制团体标准、组织业务培训，促进物业服务人依法经营、诚信服务，推动物业服务行业健康发展。

第七条 鼓励物业管理纠纷按照下列方式化解：

（一）业主之间的物业管理纠纷。可以由业主委员会组织，

业主、物业服务人作为主体，邀请网格长、网格员、联户长等参与的方式进行调解；

（二）业主与物业服务人之间的物业管理纠纷。可以由街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会设立的人民调解委员会组织，邀请物业服务行业协会、网格长、网格员、联户长、法律顾问等参与的方式进行调解。

第二章 物业管理区域和共有物业

第八条 物业管理区域由物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门依照有关法律、法规和省的有关规定划分。

第九条 物业管理区域内的以下部分属于业主共有：

（一）道路、绿地，城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外；

（二）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车、摩托车、电瓶车车位（库）；

（三）物业服务用房和其他公共场所、公用设施；

（四）法律、法规规定的其他共有部分。

第十条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权

利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第十一条 业主、物业使用人对专有部分进行装饰装修，不得实施下列行为：

- （一）损坏或者擅自改动建筑物的承重结构、主体结构；
- （二）扩大承重墙上原有的门窗尺寸；
- （三）将卫生间、厨房等生活污水接入雨水处理管道；
- （四）将没有防水要求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卧室、起居室（厅）、书房和厨房等上方；
- （五）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；
- （六）未经供水、供气、供暖管理单位的批准，擅自拆改供水、供气、供暖管道或者设施；
- （七）法律、法规规定和管理规约禁止的其他行为。

第十二条 业主共同决定利用共有部分进行经营的，可以授权业主委员会管理，也可以委托物业服务人或者其他经营主体经营。

经营产生的收入应当单独列账管理，并向业主公示。

第十三条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位（库）能够满足业主停车需要的，未经业主共同决定，不得占用业主共有道路或者其他相关场地设置车位（库）。

利用业主共有道路或者其他相关场地停放车辆，有关车位

(库)的设置、使用、收费等管理事项由业主共同决定。

第十四条 物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 违法搭建建筑物、构筑物；
- (二) 擅自占用、挖掘道路、场地，毁坏绿化植物和绿化设施；
- (三) 在高层民用建筑公共门厅、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；
- (四) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，损坏、挪用、拆除、停用消防设施、器材；
- (五) 将原设计为厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等的非居住空间单独用于出租居住；
- (六) 擅自安装用水、用电、用气计量装置；
- (七) 任意弃置垃圾、排放污水；
- (八) 从建筑物中抛掷物品；
- (九) 违反规定饲养动物；
- (十) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会、物业管理委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法处理。

第三章 业主与业主组织

第十五条 依法取得建筑物专有部分所有权的人为业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，在物业管理活动中享有业主权利，承担业主义务。

第十六条 业主在物业管理活动中，依法享有下列权利：

- （一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务；
- （二）提议召开业主大会会议，并就物业管理有关事项提出建议；
- （三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- （四）参加业主大会会议，行使投票权；
- （五）选举业主委员会成员和候补成员，并享有被选举权；
- （六）监督业主委员会或者物业管理委员会的工作；
- （七）监督物业服务人履行物业服务合同；
- （八）对共有部分的使用、经营等情况享有知情权、监督权；
- （九）监督维修资金的管理和使用；
- （十）法律、法规规定的其他权利。

第十七条 业主在物业管理活动中，依法履行下列义务：

- （一）遵守管理规约、业主大会议事规则；
- （二）遵守物业管理区域内共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 执行业主共同决定和业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会作出的决定；

(四) 按照国家和省的有关规定交存维修资金；

(五) 按照物业服务合同的约定支付物业费；

(六) 配合物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

(七) 法律、法规规定的其他义务。

第十八条 下列事项，由业主共同决定：

(一) 制定和修改管理规约及业主大会议事规则；

(二) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

(三) 选举业主委员会候补成员；

(四) 业主大会、业主委员会、物业管理委员会的工作经费，以及业主委员会、物业管理委员会成员的工作补贴；

(五) 实施委托管理或者自行管理；

(六) 选聘和解聘物业服务人；

(七) 使用维修资金；

(八) 物业管理区域调整；

(九) 筹集维修资金；

(十) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(十一) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

(十二) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款事项，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。决定前款第九项至第十一项规定的事项，应当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；决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第十九条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

一个物业管理区域内只能设立一个业主大会。

第二十条 业主委员会成员和候选成员可以通过业主自荐或者联名推荐，以及社区（村）党组织、居（村）民委员会推荐等方式产生。

街道办事处或者乡镇人民政府应当指导业主委员会成员和候补成员候选人的推荐工作。

第二十一条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会和业主的监督，并履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告物业管理实施情况和业主委员会履职情况；

（二）代表业主与业主大会依法选聘的物业服务人签订物业服务合同，监督和协助物业服务合同的履行，与变更的物业服务人进行交接；

(三) 及时收集和了解业主的意见和建议;

(四) 监督管理规约的实施;

(五) 执行业主大会的决定, 履行业主大会赋予的其他职责。

业主委员会成员由五人以上单数组成, 每届任期不超过五年, 具体人数和任期由业主大会议事规则约定。

业主委员会根据业主大会决定授权使用维修资金、公共收益支出等事项前, 应当告知居(村)民委员会, 并听取意见和建议。

业主委员会不按照业主大会议事规则的约定组织召开业主大会会议的, 街道办事处或者乡镇人民政府应当责令其限期组织召开; 逾期仍不组织召开的, 街道办事处或者乡镇人民政府应当自限期届满之日起三十日内组织召开。

第二十二条 有下列情形之一的, 街道办事处或者乡镇人民政府负责组建物业管理委员会:

(一) 不具备成立业主大会条件;

(二) 具备成立业主大会条件, 但确有困难未成立;

(三) 业主大会成立后, 未能选举产生业主委员会;

(四) 原业主委员会任期届满, 未能按照法律、法规和省的有关规定选举产生新一届业主委员会。

第二十三条 物业管理委员会作为临时机构, 依照下列情形履行职责:

(一) 未成立业主大会的, 组织业主共同决定本条例第十八条规定的事项, 根据业主的共同决定履行物业管理相关职责, 并

协助推动成立业主大会、选举产生业主委员会；

（二）已成立业主大会但尚未选举产生业主委员会的，根据业主大会的授权临时代行业主委员会部分职责，并协助推动选举产生业主委员会。

经业主共同决定，物业管理委员会成员可以领取工作补贴，法律、法规和国家、省另有规定的除外。

第四章 前期物业及物业管理、使用和服务

第二十四条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

物业服务合同应当约定物业管理事项、服务标准和费用、双方的权利和义务、合同期限、违约责任等内容。

物业服务人应当自前期物业服务合同或者物业服务合同订立之日起三十日内，将合同报物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门备案。

第二十五条 建设单位应当在县级以上人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府的监督下，向前期物业服务人移交下列资料：

（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，绿化工程竣工图等竣工验收资料；

- (二) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;
- (三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- (四) 建筑物、构筑物及其配套设施设备及相关场地清单;
- (五) 法律、法规规定和物业管理必需的其他资料。

第二十六条 业主共同决定依法选聘物业服务人，提倡通过公开、公平、公正的市场竞争机制选聘物业服务人；一个物业管理区域应当选聘一个物业服务人提供物业服务。

业主共同决定自行管理物业管理区域的，应当按照有关法律、法规规定依法制定和表决自行管理方案，并在自行管理方案通过之日起三十日内报物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案。

第二十七条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置以及通过网络如实公示、及时更新下列信息：

- (一) 物业服务人的营业执照、项目负责人和联系方式等信息；
- (二) 物业服务事项和服务标准；
- (三) 物业费收取标准和收取方式；
- (四) 建设单位已交付业主的房屋套数、专有部分面积、业主实际入住户数等涉及业主大会成立条件的基本信息；
- (五) 利用业主共有部分进行经营的授权依据、经营收入、合理成本和收益等情况；
- (六) 物业服务合同履行情况；

(七) 法律、法规规定和合同约定应当公示的其他信息。

前款第一项至第三项事项应当持续公示；其他事项应当每半年公示一次，公示期不得少于三十日。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当在十日内予以答复。

第二十八条 物业服务人应当在物业管理区域内采取动态巡查、安装监控设备、设置警示标识等安全保障措施，防止从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害。

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内容，降低服务标准，擅自设置收费项目和提高收费标准；

(二) 擅自利用业主共有部分开展经营活动，挪用、侵占业主共有部分收益；

(三) 泄露业主信息；

(四) 强制或者变相强制业主通过指纹、人脸识别等生物识别信息方式使用共用设施设备；

(五) 采取停止供水、供电、供气，限制业主进出或者使用电梯等方式催交物业费；

(六) 强行推销装饰装修材料；

(七) 无正当理由以断水、断电等方式阻止装饰装修施工，阻止装饰装修人员和材料进出物业管理区域；

(八) 法律、法规规定或者其他损害业主合法权益的情形。

第三十条 物业服务合同终止，原物业服务人不得以业主欠交物业费、阶段工作未完成、对业主共同决定有异议、其他纠纷未解决等为由拒绝退出及办理交接，不得阻挠新物业服务人进场服务。

原物业服务人拒不办理退出交接手续、拒绝退出物业管理区域的，由物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门责令原物业服务人限期移交、退出。原物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的，由公安机关依法调查处理。

原物业服务人违反前款规定，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当依法赔偿损失。

第三十一条 鼓励物业服务人以“物业服务+便民服务”的模式，在物业管理区域内增加养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、快递收发等生活服务项目。

鼓励和引导物业服务人运用新技术、新方法，促进互联网、物联网和人工智能等技术与物业服务的融合，提供定制化产品和个性化服务。

第三十二条 物业服务人已经按照物业服务合同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。

第三十三条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养

护责任，物业服务人应当给予配合。

物业服务人接受供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位委托代收有关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第三十四条 经业主共同决定，维修资金可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造，不得挪作他用。

发生下列紧急情况之一的，可以依法申请使用维修资金进行维修、更新和改造：

（一）电梯经检验检测或者安全评估确认存在严重事故隐患，可能危及人身财产安全；

（二）排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍；

（三）消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能；

（四）房屋屋顶漏水、外墙渗水；

（五）楼体外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险危及人身财产安全；

（六）法律、法规规定和其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。

第五章 法律责任

第三十五条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、

法规的，物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第三十六条 违反本条例第十一条第四项至第六项规定的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门或者其他有关行政主管部门责令改正，恢复原状，处以五百元以上一千元以下罚款；造成他人损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 违反本条例第十四条第五项规定的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。

第三十八条 物业服务人有下列情形之一的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门给予处罚：

（一）违反本条例第十三条第一款规定的，责令限期改正，给予警告；逾期未改正的，处以五万元以上十万元以下罚款；

（二）违反本条例第二十七条规定的，责令限期改正，给予警告；

（三）违反本条例第二十九条第六项规定的，责令限期改正，没收违法所得，并处一倍以上三倍以下罚款；

（四）违反本条例第二十九条第七项规定的，责令限期改正；逾期未改正的，处以二万元以上五万元以下罚款；

（五）违反本条例第三十条第一款规定的，责令限期退出，给予警告；逾期未退出的，处以一万元以上十万元以下罚款。

第三十九条 国家机关及其工作人员在物业管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法给予处分。

第四十条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第六章 附 则

第四十一条 本条例自 2025 年 1 月 1 日起施行。