

贵州省物业管理条例

(2010年9月17日贵州省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据2020年9月25日贵州省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过的《贵州省人民代表大会常务委员会关于修改〈贵州省道路交通安全条例〉等地方性法规个别条款的决定》修正 2024年7月31日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 物业管理区域及相关配置
- 第三章 业主和业主大会
- 第四章 业主委员会和物业管理委员会
- 第五章 物业服务
- 第六章 物业的使用和维护
- 第七章 法律责任
- 第八章 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》和有关法律、行政法规的规定，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本省行政区域内的物业管理活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过委托物业服务人管理或者自行管理的方式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护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。

第三条 物业管理坚持党建引领、业主自治、政府监管、多方参与、协商共建、科技支撑，建立健全街道（乡镇）、社区（村）党组织领导下居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人等共同参与的协调运行机制。

第四条 县级以上人民政府应当加强对物业管理的领导，推动物业管理纳入基层社会治理体系，健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制，统筹解决物业管理中的重大问题。

第五条 县级以上人民政府住房和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、公安、民政、司法行政、财政、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、市场监管、消防救援、国防动员、城市管理等有关部门和单位，按照各自职责负责物业管理活动的监督管理工作。

第六条 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，开展物业管理矛盾纠纷预防、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矛盾纠纷,并引导发挥居民公约、村规民约在基层矛盾纠纷多元化解中的作用。

第七条 突发事件应对期间,街道办事处或者乡镇人民政府负责执行县级以上人民政府依法采取的应急处置措施,指导物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会开展应对工作。应急处置措施所需物资和资金纳入政府应急体系管理。

第八条 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。

第二章 物业管理区域及相关配置

第九条 物业管理应当明确物业管理区域,物业管理区域由物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门划分。

物业管理区域的划分应当符合法律、法规,有利于实施物业管理,以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础,综合考虑配套设施设备、建筑物规模、自然界线、社区建设、业主人数等因素。物业管理区域划分的具体办法由省人民政府制定。

第十条 建设单位取得建设用地规划许可证之日起三十日

内，应当向建设项目所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门申请划分物业管理区域。

建设单位在编制建设工程设计方案时，应当确定物业管理区域内的物业配套设施设备和物业服务用房。自然资源主管部门审查建设工程设计方案时，应当征求住房和城乡建设主管部门对物业管理区域内的配套设施设备和物业服务用房配置的意见。

建设单位应当将物业管理区域的范围、配套设施设备和物业服务用房位置及面积在房屋销售现场公示，并在房屋买卖合同中明示。

第十一条 县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立物业管理区域档案。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、总建筑面积、专有部分数量、业主共有部分主要情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

第十二条 新建物业应当以物业管理区域为单位按照下列要求无偿配置物业服务用房：

（一）物业管理区域总建筑面积不足三万平方米的，不得低于九十平方米；三万平方米以上不足十万平方米的，按照总建筑面积千分之三的比例配置；十万平方米以上的，以三百平方米为起点，超过十万平方米的部分按照千分之二比例增加配置，超过五十万平方米的部分按照千分之一的比例增加配置；

（二）物业服务用房应当为地面以上能够计算建筑面积的房

屋,具备供水、供电设施及其他基本使用条件,能直接投入使用。

建成物业未配置物业服务用房或者配置不能满足需要的,可以参照前款规定的标准,经业主共同决定,按照依法批准的方案利用共有场地建设。县级以上人民政府住房和城乡建设、自然资源、城市管理、应急管理等部门应当予以支持。

业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂,物业管理区域内总建筑面积不足十万平方米的,不得低于十五平方米;总建筑面积在十万平方米以上的,不得低于六十平方米。

第十三条 建设单位新建物业应当按照规划配置车位(库),并按照有关标准为固定停车位配建充电基础设施或者预留充电基础设施安装条件。

建成物业可以按照国家和省的有关规定逐步改造建设充电基础设施,物业服务人、业主应当予以配合。

第十四条 物业管理区域内分户计量装置或者入户端口以外的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等相关管线和设施设备,应当符合国家技术标准和技术规范,与建设项目主体工程同步规划设计、同步建设施工、同步竣工验收、同步投入使用。

第三章 业主和业主大会

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 业主对建筑物专有部分以外的共有部分, 享有权利, 承担义务; 不得以放弃权利为由不履行义务。

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 物业管理区域内符合下列条件之一的, 可以成立业主大会:

(一) 已交付业主的专有部分面积占比达到物业管理区域内建筑物总建筑面积三分之二以上且已交付的业主人数占比达到物业管理区域内业主总人数的三分之二以上;

(二) 自首套房屋交付业主之日起满两年且交付业主的房屋套数达到总套数百分之二十五以上。

建设单位应当自前款条件之一具备之日起三十日内, 将房屋交付情况在物业管理区域内显著位置以及通过网络公示, 并书面报告物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

第二十一条 符合本条例第二十条第一款规定条件之一的,

物业管理区域内十人以上业主可以联名向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出设立业主大会的书面报告。

街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到书面报告之日起十日内对是否符合业主大会成立条件进行核实；经核实符合成立条件的，应当在收到书面报告之日起六十日内指导成立首次业主大会会议筹备组；经核实不符合成立条件的，应当书面说明情况，并在物业管理区域内显著位置以及通过网络公示。

首次业主大会会议筹备组由业主代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居（村）民委员会代表等组成，人数为五人以上单数，其中业主代表人数不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府的代表担任，业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府根据业主自荐或者联名推荐确定。筹备组成员名单及基本情况应当自确定之日起三日内在物业管理区域内显著位置以及通过网络公示。

第二十二条 建设单位、物业服务人应当协助首次业主大会会议筹备组开展工作，并向筹备组提供下列资料：

- （一）物业管理区域建筑物产权清册；
- （二）业主名册；
- （三）建筑规划总平面图；
- （四）首次业主大会会议筹备所需其他有关资料。

第二十三条 首次业主大会会议筹备组负责下列筹备工作：

- （一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形

式;

- (二) 确认业主身份、业主人数和业主专有部分面积;
- (三) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;
- (四) 制定首届业主委员会成员候选人产生办法, 确定首届业主委员会成员候选人名单;
- (五) 制定首届业主委员会选举办法;
- (六) 确定首次业主大会会议表决规则;
- (七) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款规定内容, 筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内显著位置以及通过网络公示。业主对公示内容提出异议的, 筹备组应当在会议召开前予以复核, 并将复核结果书面告知提出异议者。

第二十四条 首次业主大会会议筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议应当表决管理规约草案、业主大会议事规则草案, 选举业主委员会成员。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约和业主大会议事规则之日起成立。

筹备组自选举产生业主委员会之日起自行解散。

筹备组自成立之日起九十日内未能成立业主大会, 或者未能选举产生业主委员会的自行解散。

第二十五条 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。

第二十六条 业主大会可以设立经费审查委员会。经费审查委员会履行下列职责:

- (一) 定期检查财务和会计资料;
- (二) 审查共有部分经营收支情况;
- (三) 审查维修资金的筹集和使用情况;
- (四) 审查业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作补贴的开支情况。

对经费审查委员会通过审查发现的问题，业主委员会应当根据业主大会议事规则进行整改，并将整改结果在物业管理区域内显著位置以及通过网络向业主公示。

业主大会设立经费审查委员会的，其任期与业主委员会相同，成员不得相互兼任。

第二十七条 业主大会会议可以采用现场讨论、书面征求意见或者通过网络等方式召开。

业主可以采用书面表决、现场投票、举手表决或者电子投票系统等方式参与表决，首次业主大会会议筹备组或者业主委员会不得限制业主参与表决方式。

业主参与表决应当作出同意、不同意、弃权的意思表示。

第二十八条 管理规约可以约定下列事项：

- (一) 物业的使用、维护和管理;
- (二) 共有部分经营及收益分配;
- (三) 维修资金应急使用预案;
- (四) 业主应当履行的义务;
- (五) 违反管理规约应当承担的责任;

(六) 不违反法律、法规和不违背公序良俗的其他事项。

管理规约对全体业主具有约束力。

建设单位制定临时管理规约，应当遵守本条第一款的规定。

提倡使用省人民政府住房和城乡建设主管部门制定的管理规约和临时管理规约示范文本。

第二十九条 业主大会议事规则可以约定下列事项：

(一) 业主大会议事方式和表决程序；

(二) 业主大会定期召开的时间或者次数，需要召开业主大会临时会议的情形；

(三) 业主委员会的职责、组成、任期和会议召开时间；

(四) 设立业主委员会候补成员；

(五) 业主委员会成员资格终止情形；

(六) 业主委员会换届程序、成员补选办法等；

(七) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；

(八) 业主大会、业主委员会印章的管理；

(九) 经费审查委员会的具体组成人数、产生方式、议事方式、履职方式、工作经费等事项；

(十) 不违反法律、法规规定的其他事项。

提倡使用省人民政府住房和城乡建设主管部门制定的业主大会议事规则示范文本。

第三十条 物业管理区域内，幢、单元等特定范围内的业主，在不损害该特定范围之外其他业主合法权益的前提下，按照管理

规约的约定可以共同决定下列事项：

- （一）对该范围内的共有部分进行维修、更新和改造；
- （二）就该范围内的共有部分筹集维修资金；
- （三）就该范围内的共有部分依法使用维修资金。

前款事项应当由所在幢、单元等特定范围建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占所在幢、单元等特定范围总人数三分之二以上的业主参与表决。决定第二项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。决定第一项和第三项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。

第四章 业主委员会和物业管理委员会

第三十一条 业主委员会是业主大会的执行机构，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。

第三十二条 业主委员会成员和候补成员的候选人可以通过下列方式产生：

- （一）社区（村）党组织、居（村）民委员会推荐；
- （二）业主自荐或者联名推荐。

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。

第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议推选主任、副主任，并在三十日内提交下列资料向物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府备案：

- （一）业主大会会议记录和会议决定；
- （二）管理规约和业主大会议事规则；
- （三）首次业主委员会会议记录和会议决定；
- （四）业主委员会成员和候补成员名单及基本情况。

备案材料齐备的，街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到备案材料之日起十五日内出具备案证明，备案信息应当与物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门共享。

业主委员会可以持备案证明申请刻制业主大会和业主委员会印章，按照相关规定向金融机构申请开立账户。

业主委员会名称、成员、管理规约和业主大会议事规则发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案单位。

第三十四条 业主委员会履行下列职责：

（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、物业使用人的意见和建议；

(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。

第三十五条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的约定定期召开。经三分之一以上业主委员会成员提议, 应当及时召开业主委员会会议。业主委员会会议应当有全体成员的过半数参加。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题告知居(村)民委员会, 并听取意见和建议。居(村)民委员会可以根据情况派代表参加。业主委员会决定的事项应当经全体成员的过半数表决通过。业主委员会候补成员列席业主委员会会议, 不参与表决。

第三十六条 业主委员会应当在物业管理区域内显著位置以及通过网络向业主公示下列事项:

- (一) 管理规约、业主大会议事规则;
- (二) 物业服务合同或者自行管理方案;
- (三) 业主大会和业主委员会的决定;
- (四) 业主共有部分经营收支情况;

(五) 维修资金的筹集和使用情况;

(六) 业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作补贴的开支情况;

(七) 法律、法规规定和管理规约约定的其他事项。

前款第一项和第二项事项应当持续公示; 第三项事项应当自作出决定之日起三日内公示, 公示期不得少于三十日; 其他事项应当每半年至少公示一次, 公示期不得少于三十日。

第三十七条 人数占比百分之二十以上的业主对本条例第三十六条第一款第四项至第六项有异议的, 业主委员会应当在三十日内委托有相应资质的第三方机构进行审计, 审计结果应当在物业管理区域内显著位置以及通过网络进行公示, 并向街道办事处或者乡镇人民政府报告。

第三十八条 业主委员会成员有下列情形之一的, 人数占比百分之二十以上业主联名或者业主委员会可以提请业主大会按照议事规则终止其成员资格:

(一) 侵占、挪用业主共有部分、共有收益或者维修资金;

(二) 索取、收受建设单位、物业服务人的不正当利益;

(三) 利用职务之便接受减免物业费、停车费等相关物业服务费用;

(四) 虚构、隐匿、篡改、毁坏物业管理活动中形成的文件资料;

(五) 擅自使用业主大会、业主委员会印章;

- (六) 伪造或者指使他人伪造其他业主签名；
- (七) 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；
- (八) 法律、法规规定或者业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会成员任职期间提出辞职请求的，按照业主大会议事规则的约定终止其成员资格。

业主委员会成员、候补成员丧失业主身份或者单位业主撤销授权的，其成员或者候补成员资格自行终止。

第三十九条 业主委员会成员出现空缺，设立业主委员会候补成员的，由候补成员按照得票多少依次递补。经候补成员递补后仍低于业主大会议事规则约定组成人数的，业主委员会应当在三十日内组织召开业主大会会议补选。

业主委员会拟集体辞职的，应当组织召开业主大会会议重新选举业主委员会，但在新一届业主委员会产生之前，应当继续履行业主委员会职责。

第四十条 业主委员会任期届满九十日前，应当在街道办事处或者乡镇人民政府指导下，组织召开业主大会会议进行业主委员会换届选举；居（村）民委员会应当给予指导和协助。

业主委员会任期届满未换届的，街道办事处或者乡镇人民政府应当自期满之日起九十日内组织重新选举业主委员会。

业主委员会换届选举结束后三十日内，上一届业主委员会应

当将其保管的财物、档案资料、印章等移交新一届业主委员会，并配合办理金融机构账户信息更改。

第四十一条 因物业管理区域调整等原因导致业主大会解散的，原业主委员会应当在街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会的指导下进行财产清算。

第四十二条 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，未能按照本条例规定选举产生新一届业主委员会。

第四十三条 物业管理委员会由居（村）民委员会、业主代表五人以上单数组成，其中业主代表人数不得少于物业管理委员会成员人数的二分之一。业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府根据业主自荐或者联名推荐确定。

物业管理委员会主任由居（村）民委员会代表担任，副主任由一名业主代表担任。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以及通过网络公示。

物业管理委员会可以持街道办事处或者乡镇人民政府出具的证明申请刻制物业管理委员会印章。

第四十四条 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二十五条规定的事项，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、法规和国家另有规定的除外。

第四十五条 物业管理委员会会议由主任或者由主任委托副主任召集和主持，三分之一以上成员提出召开物业管理委员会会议的，主任应当组织召开会议。

会议应当有过半数成员且过半数业主代表成员参加，业主代表成员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会决定的事项应当经过半数成员签字同意。会议结束后三日内，物业管理委员会应当将会议情况以及决定事项在物业管理区域内显著位置以及通过网络公示。

第四十六条 物业管理委员会的任期不超过两年。任期届满后，仍未选举产生业主委员会的，街道办事处或者乡镇人民政府应当负责重新组建物业管理委员会。

第四十七条 已成立业主大会并选举产生业主委员会或者因物业管理区域调整等原因致使物业管理委员会没有存续必要的，

街道办事处或者乡镇人民政府应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置以及通过网络公示。

第四十八条 业主有权查阅业主大会、业主委员会、物业管理委员会的会议资料、记录，有权就涉及自身利益的事项向业主委员会、物业管理委员会提出询问，业主委员会、物业管理委员会应当在收到询问之日起十日内予以解释或者答复。

第四十九条 业主大会、业主委员会或者物业管理委员会应当依法履行职责。

业主大会、业主委员会或者物业管理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和城乡建设主管部门、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。

业主大会、业主委员会或者物业管理委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第五章 物业服务

第五十条 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和城

乡建设主管部门备案。

第五十一条 住宅物业的建设单位办理商品房预售许可或者现房销售备案前，应当通过公共资源交易平台或者其他公开招标的方式选聘物业服务人；投标人少于三个的，应当重新招标；重新招标后投标人仍少于三个或者住宅总建筑面积小于三万平方米的，经物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

一个物业管理区域应当作为一个整体进行招标。

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。

第五十二条 前期物业服务合同应当使用省人民政府住房和城乡建设主管部门制定的前期物业服务合同示范文本，合同期限不得超过三年。建设单位应当在房屋销售现场公示前期物业服务合同和临时管理规约。

第五十三条 物业服务人承接前期物业服务，应当与建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业管理区域的共有部分进行查验。查验不合格的，建设单位应当在物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门，以及街道办事处或者乡镇人民政府的监督下进行整改，直至查验合格。

物业服务人承接未经查验或者查验不合格的前期物业服务，因共有部分缺陷对业主造成损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第五十四条 办理前期物业服务承接验收手续，建设单位应当按照规定向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和相关场地清单；
- （五）物业管理必需的其他资料。

原物业服务人办理物业服务更迭交接，应当移交前款规定的资料。

第五十五条 前期物业费实行政府指导价。

业主共同决定依法选聘物业服务人提供物业服务，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，区别不同物业的性质和特点，在物业服务合同中约定。

第五十六条 业主应当按照物业服务合同的约定支付物业费。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物业服务为由拒绝支付物业费。

建设单位尚未出售或者尚未交付给物业买受人的房屋，其物业费由建设单位支付。

第五十七条 物业管理区域发生火灾，供水、供电、供气等设施损坏等涉及人身财产安全的事故，物业服务人在采取应急措施的同时，应当及时向有关部门或者专业经营单位报告，并协助

做好相关工作。

第五十八条 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。

第五十九条 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。

第六十条 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和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。

第六十一条 业主共同决定自行管理物业管理区域, 应当制定和表决通过自行管理方案。自行管理方案应当包括管理事项、

执行机构或者执行人、管理方式、费用收支、责任承担等内容。

自行管理方案约定将物业管理区域内的秩序维护、环境卫生、园林绿化、共用设施设备维修养护等专项服务委托专业服务机构的，应当依法签订服务合同。

自行管理方案应当自通过之日起三十日内报物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案。

第六十二条 物业管理区域处于突发失管、弃管状态时，街道办事处或者乡镇人民政府应当组织确定应急服务人，提供维持业主基本生活的应急服务，并公示应急服务的事项、期限、费用等相关内容。应急服务期限不超过十二个月，应急服务产生的费用由业主按照专有部分面积所占比例分摊，并向应急服务人支付。

街道办事处或者乡镇人民政府应当在应急服务期间指导业主决定委托管理或者自行管理。

第六章 物业的使用和维护

第六十三条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规和规章的规定以及管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。

业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

第六十四条 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。

第六十五条 物业管理区域内按照规划建设的车位（库），应当首先满足业主的需要。建设单位销售房屋时应当将车位（库）规划配建数量、位置、租售价格、租售时间等信息在房屋销售现场公示并书面告知买受人。

建设单位出售车位（库）的，应当首先出售给物业管理区域内的业主。建设单位尚未出售或者不出售的车位（库），应当通过出租等形式提供给物业管理区域内的业主使用。

建设单位首先满足业主购买或者承租需要后仍有空余车位（库），可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

第六十六条 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。

利用业主共有道路或者其他相关场地停放车辆，有关车位的设置、使用、收费等管理事项由业主共同决定。

第六十七条 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。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路或者场地的，应当及时恢复原状。

第六十八条 业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，并配合物业服务人必要的现场检查。

物业服务人应当将装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人，并加强对装饰装修活动的检查。业主、物业使用人违反相关规定的，物业服务人应当及时劝阻；拒不改正的，物业服务人应当向有关行政主管部门报告，有关行政主管部门应当依法处理。

装饰装修造成共有部分损坏的，业主、物业使用人应当及时修复；造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第六十九条 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、法规和管理规约禁止的其他行为。

第七十条 建设单位应当按照国家规定及合同约定的保修

期限和保修范围承担保修责任。物业在保修期限和保修范围内发生质量问题，业主、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人要求建设单位履行保修义务的，建设单位应当及时维修。

第七十一条 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、业主委员会或者物业管理委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门，相关行政主管部门应当依法处理。

第七十二条 维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

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。依法应当由建设单位、专业经营单位等承担的维修、更新和改造费用，或者按照物业服务合同约定应当由物业服务人承担的维修、养护等费用，不得从维修资金中列支。

列支维修资金按照受益人和负担人相一致的原则，由列支范围的业主按照专有部分面积所占比例分摊。

第七十三条 首期维修资金应当按照国家有关规定一次性存入维修资金专户。业主分户账面维修资金余额不足首期交存额百分之三十的，业主应当按照相关规定及时续交。

第七十四条 业主大会成立前，维修资金由物业所在地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门代管。业主大会成立后，根据业主大会的决定可以划转业主大会自行管理。

管理维修资金的住房和城乡建设主管部门、业主大会应当依法建立维修项目审查和维修资金使用审核制度，并依法接受监督。

第七十五条 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) 其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。

第七章 法律责任

第七十六条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府及其工作人员，未依照本条例规定履行工作职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊尚不构成犯罪的，由本级人民政府或者上一级人民政府有关部门责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七十七条 建设单位有下列情形之一的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门给予处罚：

(一) 违反本条例第十条第一款规定的，责令限期改正，给予警告；逾期未改正的，处以一万元以上五万元以下罚款；

(二) 违反本条例第二十条第二款、第二十二条、第五十二条规定的，责令限期改正，给予警告；逾期未改正的，处以上五千元以下一万元以下罚款。

第七十八条 物业服务人有下列情形之一的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门给予处罚：

（一）违反本条例第五十八条规定的，责令限期改正，给予警告；

（二）违反本条例第五十九条第六项规定的，责令限期改正，没收违法所得，并处一倍以上三倍以下罚款；

（三）违反本条例第五十九条第七项规定的，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；

（四）违反本条例第六十条第一款规定的，责令限期退出，给予警告；逾期未改正的，处以一万元以上十万元以下罚款；

（五）违反本条例第六十六条第一款规定的，责令限期改正，给予警告，处以五万元以上十万元以下罚款。

第七十九条 违反本条例第六十九条第四项至第五项规定的，由县级以上人民政府住房和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。

第八十条 违反本条例第七十一条第五项规定的，由县级以上人民政府住房和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。

第八十一条 业主委员会成员违反法律、法规规定或者管理规约约定，挪用、侵占、擅自处分业主共有财产，篡改、隐匿、毁弃保管的文件、物品，非法收集、使用、加工、传输、买卖、

提供或者公开在物业服务活动中获取的业主个人信息，以及侵害业主其他合法权益，由有关主管机关依法处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第八十二条 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。

第八章 附 则

第八十三条 本条例规定的面积和人数，按照下列方式计算：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。

第八十四条 本条例所称维修资金，是指建筑物及其附属设施的维修资金。

第八十五条 本条例自 2025 年 1 月 1 日起施行。