

泸州市物业管理条例

(2017 年 6 月 22 日泸州市第八届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2017 年 9 月 22 日四川省第十二届人民代表大会常务委员会第三十六次会议批准 2019 年 6 月 28 日泸州市第八届人民代表大会常务委员会第二十一次会议修正 2019 年 7 月 25 日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准 2023 年 9 月 1 日泸州市第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议修订 2023 年 9 月 27 日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第七次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 管理组织形式
- 第三章 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 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的居住和工作环境，建设宜居宜业的幸福城市，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和《四川省物业管理条例》等法律、法规，结合泸州市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于泸州市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

第三条 物业管理应当遵循公开、公平、公正、诚信的原则，坚持依法管理、业主自治、市场竞争、政府引导，推动物业管理标准化、专业化、智能化、绿色化发展。

第四条 建立中国共产党基层组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人等协调运行机制，构建小区党组织、业主委员会和物业服务人三方联动格局，形成社区治理合力。

第五条 市、县（区）人民政府应当加强物业管理工作，将物业管理工作纳入城乡管理体系，统筹做好社区治理和物业管理工作。

市、县（区）人民政府住房城乡建设主管部门负责物业管理活动的指导和监督管理。

市、县（区）人民政府发展改革、经济和信息化、公安、民

政、司法行政、财政、自然资源和规划、生态环境、卫生健康、应急、城管执法、市场监管等有关部门按照各自职责做好物业管理活动的相关监督管理工作。

第二章 管理组织形式

第六条 一个物业服务区域设立一个业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者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，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

不能依法选举产生业主委员会的物业服务区域，专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，街道办事处（乡镇人民政府）应当组建该物业服务区域的物业管理委员会。

应当由业主共同决定的事项，未经业主共同决定的，业主委员会或者物业管理委员会及其成员不得越权作出决定。越权作出侵害业主合法权益的决定无效。

第七条 业主可以通过选聘物业服务人或者自行管理等方式实施物业管理。

业主不能通过选聘物业服务人或者自行管理等方式实施物业管理的，街道办事处（乡镇人民政府）在征求业主意见后，可以协调所在地居（村）民委员会组织提供清洁卫生、绿化养护、

秩序维护等基本物业服务，所需费用由全体业主分摊。

第八条 业主大会筹备组中的业主代表人选由业主推荐或者自荐。街道办事处（乡镇人民政府）应当根据物业规模、物权份额、业主代表人选的代表性和广泛性等因素，确定业主代表名单。

街道办事处（乡镇人民政府）应当将筹备组业主代表名单在物业服务区域显著位置公示，公示期不少于七日。业主对公示内容提出异议的，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时答复。

第九条 已产生业主委员会的，业主大会会议由任期内的业主委员会组织召开。业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，二十名以上业主联名可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令其限期召开，逾期仍未召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

未产生业主委员会的，涉及业主共同决定事项，经专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主向街道办事处（乡镇人民政府）提出请求，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织业主共同决定。

第十条 业主大会会议或者其他共同决定可以采用现场集体讨论、书面征求意见或者电子信息技术等方式召开。表决应当采取实名制，具有真实性和可追溯性。

业主大会会议或者其他共同决定的表决情况及统计结果应当客观真实，不得弄虚作假。会议组织方应当在三日内将表决情

况及统计结果在物业服务区域显著位置公示，并通过互联网等方式告知业主，公示期不少于七日。

公示期内，业主认为存在弄虚作假等情况的，可以持相关材料，向业主委员会或者物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）书面申请核实。业主委员会或者街道办事处（乡镇人民政府）应当自收到申请之日起三十日内进行核实，根据核实情况作出处理决定，并及时向申请人反馈。属于本条例第九条第二款规定情形的，业主可以持相关材料，向物业所在地县（区）人民政府住房城乡建设主管部门书面申请核实。

第十一条 业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）的指导下，自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任。

鼓励、引导物业服务区域内具有业主身份的中国共产党基层党组织负责人通过法定程序担任业主委员会主任。

第十二条 业主委员会应当建立接待工作制度，接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督。

业主委员会应当建立工作记录、管理和查询制度，对业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同签订等重要事项如实记录，建立档案并妥善保管，业主有权查阅、复制，业主委员会不得拒绝，但是属于个人信息法律保护范围的除外。

第十三条 业主委员会成员应当依法履行职责，并接受业主监督。

业主依法提出罢免业主委员会成员的，应当提出罢免理由。被提出罢免的业主委员会成员有权提出申辩意见。业主大会应当在听取罢免理由和申辩意见后依法作出决定。

第十四条 业主委员会组织换届时，组建的换届小组由业主委员会推选的成员和其他业主推荐或者自荐的代表组成。换届小组人数应当为单数，其中其他业主推荐或者自荐代表的人数不低于换届小组总人数的二分之一，在街道办事处（乡镇人民政府）指导、监督下，由业主委员会按照本条例第八条规定的业主大会筹备组中业主代表产生的条件和程序确定。业主大会议事规则另有约定的除外。

换届小组成员名单由业主委员会在物业服务区域显著位置公示，公示期不少于七日。业主对公示内容提出异议的，业主委员会应当及时答复。

第十五条 物业服务区域内有下列情形之一的，业主依法向街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，街道办事处（乡镇人民政府）应当依法组织成立物业管理委员会：

- （一）不具备设立业主大会条件的；
- （二）具备设立条件，经物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能成立业主大会的；
- （三）业主委员会任期届满，经组织换届仍不能产生新一届业主委员会的；
- （四）不能依法选举产生业主委员会其他情形的。

物业管理委员会组成人员为七人至十五人的单数，一般由业主代表和街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、辖区公安派出所派员组成。其中，业主代表不少于二分之一。物业管理委员会主任由街道办事处（乡镇人民政府）指派人员担任。

物业管理委员会中的业主代表按照本条例第八条规定的业主大会筹备组中业主代表产生的条件和程序确定。

物业管理委员会成员名单应当自成立之日起三日内在物业服务区域显著位置公示。自物业管理委员会成立之日起十五日内，街道办事处（乡镇人民政府）应当书面告知物业所在地县（区）人民政府住房和城乡建设主管部门。

物业管理委员会在临时管理期间，组织业主共同决定物业管理事项，推进业主委员会选举，自业主委员会选举产生之日起停止履行职责并办理移交手续。

第十六条 对老旧小区、散居楼栋，县（区）人民政府应当制定改造规划和年度实施计划，完善公共配套设施设备，改善老旧小区、散居楼栋的综合环境。

不具备实施物业管理条件的老旧小区、散居楼栋，按照本条例第七条第二款的规定实施基本物业服务。

第十七条 实施自行管理的物业服务区域应当制定管理规约，在物业服务区域显著位置持续公示。管理规约可以包含以下事项：

（一）自行管理的管理人、负责人及其权利和责任；

- (二) 管理的事项、费用、期限;
- (三) 选聘专业性服务机构的类型、资格条件及选聘的方式,选聘劳务人员的数量、资格条件及选聘的方式;
- (四) 业主支付物业费的标准和方式;
- (五) 其他事项。

第三章 物业服务

第十八条 物业交付使用十五日前,建设单位和物业服务人应当邀请买受人代表、物业所在地县(区)人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)代表参加物业承接查验。

买受人代表应当由县(区)人民政府住房城乡建设主管部门从公开报名的买受人中确定并公示。建设单位和施工单位的股东、工作人员及其近亲属不得作为买受人代表。

物业服务人应当自物业承接后三十日内,制作共用设施设备清单公示牌,在物业服务区域显著位置持续公示。

第十九条 物业服务人在物业服务区域实行负责人制度,负责人一般只能在一个物业服务区域任职,但物业服务合同另有约定的除外。

鼓励、支持业主选聘服务好、信用记录良好、群众满意度高的物业服务人提供服务。

第二十条 物业费可以采取包干制或者酬金制等计费方式，具体由物业服务合同约定。

实施包干制计费方式的，鼓励业主、业主大会和物业服务人约定以物业服务项目为单位开设银行账户，对共有部分收益公开透明，实施共管；实施酬金制计费方式的，物业服务人应当以物业服务项目为单位开设银行账户，建立健全收支账目，向全体业主公开，接受业主、业主委员会监督。

县（区）人民政府住房城乡建设主管部门应当指导物业服务人建立健全质价相符、公开透明的物业服务模式，督促物业服务人依法履责、规范服务，维护业主的合法权益。

第二十一条 建设单位制定的临时管理规约、与物业服务人签订的前期物业服务合同，应当依法向县（区）人民政府住房城乡建设主管部门备案。建设单位与物业服务人签订前期物业服务合同，合同期限最长不超过二年。

业主委员会代表业主与依法选聘的物业服务人签订物业服务合同的，业主委员会应当在业主共同决定前，将物业服务选聘方案在物业服务区域内显著位置公示，公示期不少于七日。

物业服务人应当将物业服务合同送至每户业主，方便业主和业主委员会检查和监督。

第二十二条 物业服务区域新选聘物业服务人的，在新签订物业服务合同前，由新选聘的物业服务人向街道办事处（乡镇人民政府）报告，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时组织原物

业服务人、业主委员会和新选聘物业服务人进行查验，按照有关规定办理交接。

业主委员会可以委托相关专业机构协助进行物业查验，所产生的费用由全体业主承担。

第二十三条 物业服务人退出物业服务区域，应当清退业主、物业使用人预交但尚未为其提供物业服务期间的物业费，结清应当由物业服务人承担的公共区域供水、供电、供气等相关费用，并向业主委员会或者新选聘的物业服务人移交物业服务区域内供水、供电、供气费用的收取记录情况。

物业服务人未按照规定维护、保养或者故意损坏物业服务区域设施设备的，应当承担修复责任及费用。

第二十四条 供水、供电、供气等专业经营单位委托物业服务人代收收费用的，双方应当签订书面委托合同。物业服务人代收后未及时交付专业经营单位的，专业经营单位应当依法向物业服务人追收，不得采取停水、停电、停气等影响已交费业主和物业使用人正常生活的方式追收。

专业经营设施设备及相关管线维修养护尚未移交专业经营单位，业主已实际接受专业经营单位提供的水、电、气等服务的，应当交纳相应费用。业主未交纳相应费用的，专业经营单位可以依法行使权利，但不得采取停水、停电、停气等方式影响其他已交费业主和物业使用人的正常生活。

供水、供电、供气等专业经营单位不得向物业服务人和用户

收取保证金。

第二十五条 市、县（区）人民政府应当鼓励、支持物业服务与养老、托幼、托育等社区生活服务相结合，推动有条件的物业服务人为业主提供家政、购物、配送、社区食堂等服务和便利。

物业服务人提供前款规定服务的，可以按照有关规定享受相应优惠扶持政策。

第四章 物业的使用与维护

第二十六条 新建物业应当按照规划设置要求建设电动汽车和电动自行车充电设施设备。

已投入使用的物业，由业主共同决定可以增建、改建电动汽车、电动自行车停放场所，完善充电等配套设施，供电专业经营单位和有关部门应当对供电设施电力增容改造等给予指导和支持。

业主在自有停车位安装充电设施，物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）和县（区）人民政府住房城乡建设主管部门应当给予指导和协调；经供电专业经营单位确认符合电力容量、安装条件和用电安全的，物业服务人、业主委员会应当予以配合。

物业服务区域内电力容量不足等的解决方案，由供电设施专业经营单位提出。供电设施未移交专业经营单位维修养护的，由业主共同决定，供电专业经营单位应当予以指导和协助。

市、县（区）人民政府应当建立物业服务区域电力扩容统筹协调机制， 统筹解决用电保障问题。

第二十七条 利用业主共有部分产生的收入，扣除合理成本后，收益属于业主共有。业主大会成立后，扣除的合理成本比例由业主大会决定。

业主共有部分收益包括以下方面：

（一）依法利用共有的停车场、公共场地、绿地、道路等共有部分经营所得的收益；

（二）利用共有的游泳池、篮球场等共用设施经营所得的收益；

（三）利用共有的停车场出入设施、电梯间（含电梯轿厢）、楼道及户外区域设置广告获得的收益；

（四）因共用设施设备被侵占、损害所得的补偿、赔偿费用；

（五）公共电信设施等占用场地使用费；

（六）共有部分被依法征收、征用的补偿费用；

（七）共有部分收益的孳息；

（八）依法属于业主共有的其他收益。

第二十八条 物业服务人利用共有部分开展经营活动的，业主大会设立后，应当将共有部分经营收益转入业主共有资金账户，由业主委员会管理。

物业服务人或者业主委员会利用共有部分开展经营活动的，应当将收支单独列账，每半年至少公示一次。业主对公示有异议

的，物业服务人或者业主委员会应当及时答复。业主有权查阅、复制相关收支明细、合同等材料。

物业服务人、业主委员会等经业主大会共同决定，可以利用业主共有部分收益购买电梯安全责任、公众责任等保险，保护业主的人身、财产安全。

第二十九条 建筑物及其附属设施维修资金（以下简称维修资金）的管理，实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。市、县（区）人民政府应当建立健全维修资金的使用、管理和监督制度，保障业主方便及时查询账户信息，接受业主的监督，维护业主合法权益。

新建物业已出售的，买受人应当在办理新建商品房买卖合同网签备案前，按照相关规定交存首期维修资金，商品房买卖合同网签备案机构应当核验维修资金交存情况。

新建物业未出售的，建设单位应当在办理不动产权登记前，按照相关规定交存首期维修资金。不动产登记机构在办理不动产权登记时应当核验维修资金交存情况，并将核验未交的情况告知住房城乡建设主管部门。

第五章 监督管理

第三十条 市、县（区）人民政府应当建立物业管理活动的监督管理协调机制，指导、协调和督促物业服务区域内行政执法

工作。

县（区）人民政府应当建立健全物业管理违法行为投诉、举报处理制度，并在本行政区域内各物业服务区域显著位置公布相关行政主管部门负责执法事项、联系单位、举报电话。

第三十一条 街道办事处（乡镇人民政府）履行下列职责：

（一）组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立、业主委员会选举、换届，办理相关备案手续；

（二）指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

（三）接受业主申请，依法组建物业管理委员会；

（四）调解处理物业管理纠纷，协调社区建设与物业管理的关系；

（五）实施应急物业服务机制，确定应急物业服务人；

（六）指导、监督业主大会、业主委员会组织实施物业服务招标投标活动；

（七）指导和监督物业管理项目的移交；

（八）协调和监督老旧小区、散居楼栋等物业管理；

（九）法律、法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

街道办事处（乡镇人民政府）应当建立物业管理联席会议制度。联席会议由街道办事处（乡镇人民政府）召集，住房城乡建设、公安、民政、城市管理等部门和居（村）民委员会、人民调解组织、业主委员会、物业服务人、专业经营单位等各方代表参

加，具体解决物业管理及其监督管理活动中的相关问题。

未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，紧急情况下，居（村）民委员会应当根据业主要求代为提出申请使用维修资金。

第三十二条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当依法建立业主委员会、物业服务人等信用信息档案，并依法向社会公开。

县（区）人民政府住房城乡建设主管部门应当会同街道办事处（乡镇人民政府）每年组织开展物业服务质量和住户满意度测评，并将检查和测评结果定期向社会公示，公示期不少于三十日。业主、物业使用人、业主委员会反映强烈的，应当及时开展物业服务质量和满意度测评。

建设单位、业主、业主大会选聘物业服务人、确定和调整物业服务收费标准，可以将检查和测评结果作为重要参考。

第三十三条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同公安、民政、市场监管等有关部门，建立业主委员会及其成员履职评价制度和联合激励与惩戒机制。

第三十四条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当会同有关部门建立对物业服务人及其负责人、业主委员会及其负责人约谈制度。物业管理活动中，业主和物业使用人反映强烈的，县（区）人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当约谈物业服务人或者业主委员会负责人，督促其限期

整改。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第三十六条 建设单位违反本条例第二十一条第一款规定，未办理临时管理规约、前期物业服务合同备案的，由县（区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由县（区）人民政府确定的执法部门处三万元以上十万元以下罚款。

建设单位违反本条例第二十九条第三款规定，未按照规定交存首期维修资金的，由市、县（区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期补交；逾期未补交的，除补交欠交数额外，由市、县（区）人民政府确定的执法部门处欠交金额的二倍以下罚款。

第三十七条 物业服务人违反本条例第十八条第三款规定，未制作共用设施设备清单公示牌并持续公示的，由市、县（区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由县（区）人民政府确定的执法部门处一万元以上三万元以下罚款；

物业服务人违反本条例第二十八条第二款规定，拒绝或者阻碍业主查阅、复制相关收支明细、合同等材料的，由县（区）人民政府确定的执法部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元

以上五万元以下罚款。

第三十八条 业主委员会成员有下列情形之一的，由县（区）人民政府确定的执法部门按照下列规定处罚：

（一）违反本条例第六条第三款规定，未经业主大会同意，业主委员会成员越权作出决定侵害业主合法权益的，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，给业主造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。

（二）违反本条例第二十八条第二款规定，业主委员会成员拒绝或者阻碍业主查阅、复制相关收支明细、合同等材料的，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。

物业管理委员会成员中的业主代表有前款规定的违法行为的，依照前款规定处罚。

第三十九条 市、县（区）人民政府有关部门、街道办事处（乡镇人民政府）及其工作人员在物业管理活动中，不履职或者不正确履职的，由其所在单位、主管部门、上级机关或者监察机关责令改正；情节严重的，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；给当事人合法权益造成损害的，依法承担赔偿责任；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 2024 年 1 月 1 日起施行。