

吕梁市住宅物业管理条例

(2024年10月31日吕梁市第四届人民代表大会常务委员
会第二十一次会议通过 2024年11月22日山西省第
十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主、业主组织与物业管理委员会
- 第三章 住宅物业服务与管理
- 第四章 住宅物业使用与维护
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为规范住宅物业管理活动，维护业主、物业服务人等相关主体的合法权益，营造和谐宜居环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、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物业服务及其监督管理等活动。

第三条 住宅物业管理坚持党建引领、政府监管、属地管理、业主自治、专业服务的原则。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当将住宅物业管理纳入基层社会治理体系，建立健全协调联动机制，推进住宅物业管理市场化、专业化、规范化。

县（市、区）人民政府应当明确街道办事处、乡镇人民政府承担指导和监督住宅物业管理活动的工作机构和人员，保障工作经费。

第五条 市人民政府住房和城乡建设主管部门负责全市范围内住宅物业管理活动的指导、监督和管理工作的。

县（市、区）住房和城乡建设主管部门负责本辖区内住宅物业管理活动的指导、监督和管理工作的，履行下列职责：

- （一）指导、监督前期物业管理招投标、物业服务合同和项目负责人的报备登记等工作；
- （二）指导、监督住宅专项维修资金的筹集、管理和使用；
- （三）会同相关部门指导开展物业服务等级评定；
- （四）建立健全物业服务人信用档案，并提供查询服务；
- （五）建立并推广使用智慧物业管理服务平台；
- （六）组织开展物业管理相关法律、法规的宣传和培训；
- （七）依法查处违反住宅物业管理法律、法规的行为；

(八) 法律、法规规定的其他职责。

第六条 市、县（市、区）人民政府发展和改革委员会、公安、民政、规划和自然资源、生态环境、城市管理、卫生健康、市场监督管理、行政审批、能源、人民防空、消防救援等部门和机构，按照各自职责，做好住宅物业管理相关工作。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府对辖区内的住宅物业管理活动履行下列职责：

（一）指导设立业主大会、选举业主委员会、组建物业管理委员会，办理相关备案手续；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务人依法履行职责；

（三）指导物业承接查验，监督物业服务人规范管理和使用共有部分、共用设施设备；

（四）协助做好住宅专项维修资金的使用审核；

（五）开展物业服务质量评价；

（六）根据需要选定提供应急物业服务的物业服务人；

（七）协调处理住宅物业消防安全管理问题；

（八）建立健全社区综合治理工作制度，协调解决物业管理重点难点问题；

（九）法律、法规规定的其他职责。

第八条 居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府做好住宅物业管理相关工作，调解物业服务纠纷。

第九条 物业管理行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范，组织业务培训，协助调解处理物业管理纠纷。

鼓励物业服务人加入物业管理行业协会。

第十条 任何组织或者个人有权对住宅物业管理违法行为进行投诉举报。有关部门应当对投诉举报的内容及时调查核实、依法处理，并按照规定予以回复。

报刊、广播、电视、网络等媒体应当加强对住宅物业管理法律、法规、政策和先进典型的宣传，对违法行为进行舆论监督。

第二章 业主、业主组织与物业管理委员会

第十一条 房屋的所有权人为业主。

依据生效法律文书或者人民政府的征收决定，以及因继承、合法建造、拆迁安置等取得建筑物专有部分所有权的，应当认定为业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖合同，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，可以认定为业主。

物业的承租人、借用人、居住权人或者其他合法使用物业的组织和个人为物业使用人。

第十二条 业主享有以下权利：

（一）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

- (二) 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;
- (三) 参加业主大会会议, 行使投票权;
- (四) 选举业主委员会委员、候补委员, 并享有被选举权;
- (五) 监督业主委员会的工作;
- (六) 监督物业服务人履行物业服务合同;
- (七) 监督物业共有部分、共用设施设备和相关场地使用情况;
- (八) 监督住宅专项维修资金的管理、使用;
- (九) 法律、法规规定的其他权利。

业主应当依照法律、法规的规定履行义务。

第十三条 业主大会由物业服务区域内的全体业主组成, 代表和维护全体业主在物业管理中的合法权益。

一个物业服务区域成立一个业主大会。业主人数少于五十人, 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。

第十四条 符合下列条件之一的, 建设单位、业主、物业服务人均可以向住宅物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的报告:

- (一) 房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的;
- (二) 房屋出售并交付使用的建筑面积不足百分之五十, 但自第一个业主入住之日起满二年的。

建设单位应当提供筹备首次业主大会会议所需的资料。

第十五条 住宅物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当自收到召开首次业主大会会议的报告之日起三十日内，组织成立首次业主大会会议筹备组。

首次业主大会会议筹备组成员由业主代表，街道办事处、乡镇人民政府代表，社区党组织、居（村）民委员会代表和建设单位代表组成，业主代表人数不低于总人数的二分之一。

筹备组应当将成员名单和工作职责在物业服务区域内显著位置进行公示。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

第十六条 筹备组应当自成立之日起九十日内完成下列筹备工作，并组织业主召开首次业主大会会议：

（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、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

（三）拟定管理规约、业主大会议事规则等草案；

（四）拟定业主委员会委员候选人条件和选举办法，确定候选人名单；

（五）确定首次业主大会会议的召开方案、表决规则；

（六）召开首次业主大会会议的其他筹备工作。

前款规定应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业服务区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。业主对公告内容

有异议的，应当在公告期内向筹备组提出，筹备组应当记录，并在七日内答复。

筹备组完成筹备工作后，应当组织召开首次业主大会会议。逾期未能召开的，经街道办事处、乡镇人民政府同意，延期三十日。

筹备组在业主大会成立后解散。

第十七条 业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、选举产生业主委员会之日起成立。

第十八条 下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则、管理规约；
- （二）选举或者更换业主委员会委员；
- （三）选聘和解聘物业服务人，确定或者调整物业服务事项、服务标准和服务价格；
- （四）使用住宅专项维修资金；
- （五）筹集住宅专项维修资金；
- （六）改建、重建建（构）筑物及附属设施；
- （七）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （八）共有部分经营收益的使用、分配；
- （九）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用；
- （十）审议业主委员会任期、换届经济责任审计报告；
- （十一）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十九条 业主共同决定事项，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。决定本条例第十八条第五项至第八项规定的事项，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。决定本条例第十八条规定的其他事项，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。

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。

业主委托代理人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

业主决定共同事项时，可以选择采用现场投票、书面意见、电子投票等形式进行表决。

第二十条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由五至十三人单数组成，每届任期不超过五年，委员可以连选连任。业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选主任、副主任。

业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主委员会委员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。

鼓励业主中的党代表、人大代表、政协委员、社区支部委员、居（村）民委员会成员、退休党员等通过法定程序担任业主委员

会委员。

第二十一条 业主委员会应当自产生之日起三十日内，向住宅物业所在地的县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案，按规定提交相关材料。

业主委员会可以持备案证明，依法刻制、使用、管理印章和开立账户。

管理规约、业主大会议事规则修改，或者业主委员会委员更换的，业主委员会应当自变更之日起三十日内办理变更备案。

第二十二条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行以下职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按时交纳物业费，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；
- （四）组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；
- （五）监督管理规约的实施；
- （六）制定印章管理制度；
- （七）做好和保管会议记录、业主共有部分的档案、会计凭证以及账簿、财务报表等有关资料；
- （八）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第二十三条 业主委员会应当建立信息公开制度，及时将下

列信息在住宅物业服务区域的显著位置公示：

- （一）业主委员会委员名单、职责分工；
- （二）管理规约、业主大会议事规则；
- （三）业主大会、业主委员会的决定；
- （四）物业服务合同；
- （五）业主大会、业主委员会工作经费收支情况；
- （六）物业共有部分、共用设施设备的使用和收益情况；
- （七）住宅专项维修资金的筹集、使用情况；
- （八）其他应当向业主公示的资料和信息。

前款第一项内容应当长期公示，第二项至第八项内容公示时间不得少于九十日。前款规定的信息有变更的，业主委员会应当自变更之日起七日内公示。

业主委员会未按照规定公示相关资料和信息的，由街道办事处、乡镇人民政府责令其限期公示，并通告全体业主。

第二十四条 业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）违反规定使用业主大会或者业主委员会印章；
- （二）鼓动业主拒交物业费，散布不利于物业服务管理的虚假信息，打击、报复有关投诉人、举报人；
- （三）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；
- （四）未经业主大会决定，擅自与物业服务人签订或者解除物业服务合同；

- (五) 骗取、挪用、侵占住宅专项维修资金或者公共收益;
- (六) 索取或者收受建设单位、物业服务人、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益;
- (七) 向物业服务人销售商品、承揽业务, 牟取不当利益;
- (八) 损坏共用设施设备, 违法搭建, 破坏房屋外观和承重结构, 擅自利用共有部分、共有设施设备进行经营活动;
- (九) 其他侵害业主合法权益或者可能影响其公正履职的行为。

业主委员会委员违反前款规定的, 经业主大会决定终止其委员资格, 并在物业服务区域内显著位置公示。

第二十五条 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。未按照规定进行新一届业主委员会选举的, 由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府督促其限期完成; 逾期仍未进行换届选举的, 由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府组织换届选举。

业主委员会应当在任期届满之日起十日内, 将其保管和使用的印章、资金、办公用房、物品和资料等移交新一届业主委员会。

业主委员会任期届满后, 其组成人员委员资格终止。

第二十六条 物业管理委员会作为临时机构, 组织业主共同决定物业管理事项, 代行业主委员会部分职责, 并推动符合条件的物业服务区域成立业主大会、选举产生业主委员会。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的；
- (二) 具备成立业主大会条件，但是确有困难未成立的；
- (三) 业主大会会议未能选举产生业主委员会的。

符合前款条件的，街道办事处或者乡镇人民政府应当对拟组建物业管理委员会事项进行公告，自公告之日起三十日内完成组建。

第三章 住宅物业服务与管理

第二十七条 业主可以委托物业服务人管理物业，也可以自行管理。

业主委托物业服务人管理的，一个物业服务区域应当由一个物业服务人实施物业管理。物业服务人将部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。物业服务人不得将其应当提供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。

业主自行管理的，或者业主大会决定对物业实施自行管理的，应当在街道办事处、乡镇人民政府的监督和指导下制定自行管理方案。其中，电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业机构或者人员实施。

第二十八条 建设单位在符合商品房预售或者现售条件前，

应当依法通过招投标方式选聘物业服务人，签订前期物业服务合同。前期物业服务合同不得侵害物业买受人的合法权益。

投标人少于三人或者物业服务区域面积小于三万平方米的，经住宅物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门批准，可以采用协议的方式选聘物业服务人。

第二十九条 住宅物业竣工验收备案之日起三十日内，建设单位应当与选聘的物业服务人对物业共有部分、共用设施设备进行承接查验，并向业主公开查验结果。

建设单位办理物业承接验收手续时应当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、供电、供气、供热、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）物业服务所必需的其他资料。

物业承接查验可以邀请业主代表、街道办事处、乡镇人民政府或者物业管理行政主管部门参加。鼓励建设单位、物业服务人委托第三方评估机构参与物业承接查验，物业承接查验的过程和结果可以公证。

物业承接查验费用由建设单位和物业服务人在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

前期物业服务人应当自物业承接后三十日内，将建设单位移交的资料连同前期物业服务合同、临时管理规约等资料报物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三十条 新建住宅出售时，建设单位应当将前期物业服务合同作为商品房买卖合同的附件。前期物业服务合同对业主具有法律约束力。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会、物业管理委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第三十一条 物业服务合同应当包括双方的权利义务、服务事项、服务质量、服务费用标准和收取办法、住宅专项维修资金的管理使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接以及违约责任等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺、增值服务等，为物业服务合同的组成部分。

第三十二条 物业服务合同和项目负责人实行报备登记制度。

建设单位应当在签订前期物业服务合同之日起三十日内，向住宅物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门申请前期物业服务合同和项目负责人报备登记。前期物业服务合同终止

后，业主大会重新选聘物业服务人的，物业服务人应当自签订物业服务合同之日起三十日内，申请物业服务合同和项目负责人报备登记。项目负责人发生变动的，自变动之日起十五日内申请变更登记。

物业服务项目负责人应在完成报备登记后的二日内，将报备登记证明材料交至项目所属街道办事处、乡镇人民政府，接受属地监管。

第三十三条 物业服务人应当履行下列义务：

- （一）向业主和物业使用人提供符合规范和标准的物业服务；
- （二）向业主、物业使用人告知安全合理使用物业设施的注意事项；
- （三）加强电梯、消防设施等涉及人身安全以及其他有特定要求设施设备的管理，及时委托专业机构检验、维修、养护，做好安全防范等工作；
- （四）加强共有部分、共用设施设备的维修养护，公共绿地的养护，环境卫生的维护；
- （五）常态化开展安全隐患巡查、排查，对违反治安、环保等法律、法规或者其他可能损害公共利益、侵害业主权益的行为，采取合理措施进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时向有关部门报告并协助处理；
- （六）接受业主、业主委员会、物业管理委员会以及相关单位和部门的监督，及时处理业主的投诉、质疑，反馈处理情况；

(七) 建档保管业主名册、设施设备管理运行记录、小区共有部分经营管理账册等档案资料，做好物业服务记录；

(八) 接入市智慧物业管理服务平台，配合做好社区建设和治理工作；

(九) 法律、法规规定以及物业服务合同约定的其他义务。

第三十四条 物业服务人不得有下列行为：

(一) 采取停止供水、供电、供气、供热，限制业主及其车辆出入等方式催交物业费；

(二) 以业主拖欠物业费、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量；

(三) 抬高、虚增、截留或者挪用、侵占住宅专项维修资金等其他费用；

(四) 强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销商品；

(五) 擅自改变绿地使用性质和人防工程用途或者结构；

(六) 泄露业主、物业使用人信息或者将其用于与物业服务无关的活动；

(七) 以不正当理由拒绝业主查看监控视频或者应当公开的资料，妨碍业主行使知情权；

(八) 隐匿、转移、毁损有关财物和资料，以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝退出，阻挠新物业服务人进场；

(九) 法律、法规禁止的，或者损害业主合法权益的其他行为。

第三十五条 住宅物业费实行政府指导价或者市场调节价。住宅前期物业服务和保障性住房物业费实行政府指导价。

实行政府指导价的，市人民政府发展和改革委员会应当会同住房和城乡建设主管部门制定基准价和浮动幅度，报市人民政府批准后向社会公布。住宅物业具体收费标准，应当按照物业服务等级报县（市、区）发展和改革委员会备案。

实行市场调节价的，应当遵循公平、合理以及费用与服务水平相适应的原则，由业主和物业服务人协商确定。

市、县（市、区）人民政府应当根据本地实际，建立保障性住房、老旧小区物业费补偿机制，制定并落实补贴政策。

第三十六条 尚未出售或者尚未交付给业主的房屋，物业费由建设单位承担。

已交付使用的房屋，物业费由业主承担。业主自收到物业费交纳通知之日起承担物业费，但是不符合房屋交付条件、合同另有约定或者法律法规另有规定的除外。

业主逾期不交纳的，物业服务人可以催告其在合理期限内交纳，期满仍不交纳的，可以通过调解、仲裁或者诉讼的方式解决。

第三十七条 供电、供水、供热、供燃气、通讯等单位，应当直接向业主或者物业使用人收取相关费用，不得强制由物业服务人代为收取。

物业服务人受委托代收的，不得向业主、物业使用人额外加收费用。

第三十八条 物业服务人应当在物业服务区域的显著位置公示下列信息：

（一）物业服务人营业执照、项目负责人基本情况、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、监控安防、电力等专业设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置措施等；

（四）由物业服务人经营、管理的物业共有部分、共用设施设备的经营与收益情况；

（五）住宅专项维修资金的使用情况；

（六）其他依照法律、法规和物业服务合同、管理规约应当公布的信息。

前款第一项至第三项信息应当长期公示并及时更新；第四项、第五项信息应当每年至少公示一次，公示时间不得少于六十日。

第三十九条 物业服务合同期限届满前九十日，业主委员会应当组织召开业主大会会议对物业服务人的续聘、另聘作出决定。决定续聘的，业主委员会应当在合同期限届满前重新签订物业服务合同。决定另聘的，按照本条例第三十条的规定进行，在合同期限届满前六十日书面通知原物业服务人，合同另有约定的除外。

物业服务人决定在合同期限届满后不再提供物业服务的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主委员会或者物业管理委员会；没有业主委员会或者物业管理委员会的，应当在物业服务区域显著位置进行公示。合同对通知期限另有约定的，从其约定。

第四十条 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物业服务区域，将下列资料和财物交还给业主委员会、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：

- （一）物业承接查验资料；
- （二）业主名册等相关资料；
- （三）电梯、消防、监控等专业经营设施设备的技术手册、维护保养记录等相关资料；
- （四）物业服务用房、业主共有部分和共用设施设备及资料；
- （五）物业服务期间配置的固定设施设备资料；
- （六）物业服务人建档保存的物业改造、维修和养护资料；
- （七）预收、代收有关费用或者利用共有部分、共用设施设备经营收益及相关账册、票据；
- （八）法律、法规规定的应当移交的其他管理资料和财物。

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，原物业服务人应当按照约定继续处理物业服务事项，并有权请求支付相应的服务费用。

第四十一条 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主

管部门应当建立健全物业服务人考核体系和信用评价体系，完善物业服务人信用信息的采集、记录、公开，根据信用信息实施信用监管。

第四十二条 鼓励物业服务人运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，提升物业智慧管理服务水平，促进物业服务向智能、绿色方向发展。

鼓励物业服务人探索“物业服务+生活服务”模式，通过线上线下服务融合发展，向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，满足居民多样化多层次生活需求。物业服务人按照有关规定享受相应优惠扶持政策的，民政部门和街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会应当予以指导、协助。

鼓励物业服务人购买公众责任保险。

第四章 住宅物业使用与维护

第四十三条 业主、物业使用人使用物业时，不得有下列行为：

- （一）擅自改变专有部分的用途；
- （二）损坏或者擅自改变房屋主体、承重结构和外观；
- （三）违法搭建建（构）筑物、障碍物；
- （四）擅自在楼道、门厅、电缆井内堆放杂物；

(五) 违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；

(六) 占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面，损坏消防设施及器材；

(七) 违反规定在楼道、门厅等非规定存放点停放电动自行车，以及在以上场所进行充电；

(八) 擅自占用绿地、人防工程；

(九) 违反规定饲养动物或者饲养动物干扰他人正常生活；

(十) 使用地桩、地锁以及其他障碍物占用道路、公共停车泊位，违反规定停放车辆；

(十一) 制造超过规定标准的噪音或者影响邻居采光、通风、日照；

(十二) 违反规定倾倒垃圾、污水；

(十三) 高空抛掷物品；

(十四) 法律、法规、规章规定以及管理规约禁止的其他行为。

第四十四条 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，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

物业服务人应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主，并加强对装饰装修活动的巡查和监督。发现装修人或者装饰装修企业有违规行为的，应当立即制止；已造成事实后果

或者拒不改正的，物业服务人应当及时报告有关部门依法处理。

业主转让、出租专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时告知物业服务人。

第四十五条 新建住宅物业服务用房应当按照开发建设总建筑面积千分之三至千分之五的比例配建。物业服务用房归全体业主共有，不得擅自变更用途。

物业服务用房应当包括业主大会及业主委员会办公用房，不得配置在地下室、车库、储藏间。

已投入使用但未配建物业服务用房的，应当通过新建、改建等方式予以完善。

第四十六条 因维修、养护物业或者公共利益需要，业主、物业使用人、相关单位确需临时占用、挖掘物业服务区域内道路、其他场地的，应当征得业主委员会和物业服务人的同意，接受物业服务人现场检查。物业服务人确需临时挖掘道路、其他场地的，应当征得业主委员会的同意。物业服务人应当向全体业主及时公告施工方案和施工期限。

业主、物业使用人、相关单位、物业服务人应当将临时占用、挖掘的道路、其他场地以及临迁的共用设施设备，在约定期限内恢复原状。

第四十七条 物业服务区域内规划用于停放机动车的车位（库），应当首先满足本区域内业主的需要，由当事双方通过出售、附赠或者出租等方式约定归属。车位（库）有空余的，可以临时

出租给本区域外的单位或者个人。

利用业主共有的道路或者其他场地设置的机动车车位、停车场，属于全体业主共有。车位、停车场的场地使用费扣除必要管理费用后，收益属于全体业主共有。

车辆在物业服务区域内停放、收费和管理等事项，由全体业主或者业主大会决定。

第四十八条 新建住宅物业，建设单位应当规划建设电动自行车集中停放场所，并配置符合安全要求的充电设施。规划用于停放机动车的车位（库），应当按照新能源发展规划和业主需要，为安装停车充电基础设施预留场地、空间和备用电力容量，配置相应的接入条件。

既有住宅物业，经业主大会决定，可以根据实际需要，利用公共停车位、共有部分等增建、改建符合规范和技术要求的新能源汽车、电动自行车充电设施。增建、改建、加装充电设施的，供电专业经营单位和有关部门应当对供电设施增容改造给予指导和支持。

鼓励采用智能负荷管控、智能有序充电等技术手段实现错峰分时充电，提升电能利用效率。

第四十九条 供水、排水、供热、燃气、供电、通信、有线电视等专业运营单位，对物业服务区域内的相关管网、线路、检查井（包括井盖）等设备设施，经验收合格后，应当按照法律、法规规定和合同约定承担维修养护责任。

供水、排水、供热、燃气、供电、通信、有线电视等专业运营单位，不得因部分业主未履行交费义务，而停止对已交费用户和共有部分的服务。

第五十条 住宅专项维修资金属业主共有，用于物业服务区域内共有部分、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主委员会、物业管理委员会或者居（村）民委员会应当及时通知、督促业主续交。未交纳住宅专项维修资金的房屋所有权人，在办理不动产登记或者转移登记前，应当足额交纳专项维修资金。

住宅专项维修资金的收取、使用和管理，坚持专户存储、专款专用、业主决策、政府监督、公开透明的原则。

第五十一条 发生以下紧急情况危及房屋使用 and 人身安全时，业主大会或者业主委员会可以依法直接申请使用住宅专项维修资金：

- （一）电梯故障；
- （二）消防设施故障；
- （三）屋面、外墙渗漏；
- （四）业主共有的二次供水水泵运行中断；
- （五）排水设施堵塞、爆裂；
- （六）楼体外立面存在脱落危险；
- （七）其他紧急情况。

尚未产生业主委员会的，由物业管理委员会、物业服务人或

者其他相关主体代为申请。

未交纳住宅专项维修资金的老旧小区，业主委员会、物业管理委员会、物业服务人或者其他相关主体可以先行垫付开展紧急修缮，并及时对修缮费用进行公示。

第五十二条 住宅物业的公共收益属于全体业主所有，包括：

- （一）利用配建用房、电梯轿厢、车位、车库等共有部分、共用设施设备经营产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；
- （二）共有部分被依法征收的补偿费；
- （三）共有资金产生的孳息；
- （四）其他合法收入。

公共收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于共有部分、共用设施设备的维修、更新、改造等。

业主大会或者业主委员会要求对利用物业共有部分、共用设施设备开展经营活动收支情况进行审计的，物业服务人应当予以配合。

第五章 法律责任

第五十三条 违反本条例规定，法律、行政法规、省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第五十四条 违反本条例规定，建设单位有下列情形之一的，由市或者县（市、区）人民政府有关住宅物业管理行政执法部门给予处罚：

（一）未通过招投标方式或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务人的，责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下的罚款；

（二）不移交有关资料的，责令限期改正；逾期仍不移交的，给予通报，并处一万元以上十万元以下的罚款；

（三）在物业服务区域内不按照规定配置物业服务管理用房的，责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第五十五条 违反本条例规定，物业服务人有下列情形之一的，由市或者县（市、区）人民政府有关住宅物业管理行政执法部门给予处罚：

（一）物业服务人将其应当提供的全部物业服务转委托或者支解后分别转委托给第三人的，责令限期改正，处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

（二）采取停止供水、供电、供气、供热，限制业主及其车辆出入等方式催交物业费的，给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二千元以上一万元以下的罚款；

（三）未按规定在物业服务区域显著位置公布相关信息的，

责令限期改正；逾期不改正的，给予通报，并处一千元以上五千元以下的罚款；

（四）物业服务合同终止后，不按规定移交有关资料的，责令限期改正；逾期仍不移交的，给予通报，并处一万元以上十万元以下的罚款；

（五）未经业主大会同意，擅自改变物业服务用房用途的，责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款。

实施前款第一项、第五项行为有收益的，所得收益用于物业服务区域内物业共有部分、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第五十六条 违反本条例第四十三条规定，业主委员会、物业服务人应当制止；制止无效的，应当及时报告有关部门。有关部门在接到报告后，依法予以制止、处理。

第五十七条 违反本条例规定，市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门挪用住宅专项维修资金的，由同级人民政府追回被挪用的资金，没收违法所得，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。

物业服务人及其工作人员、业主委员会委员或者工作人员挪用住宅专项维修资金的，由市或者县（市、区）人民政府有关住宅物业管理行政执法部门追回被挪用的资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款。

挪用住宅专项维修资金构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十八条 国家机关工作人员在住宅物业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

第五十九条 本条例中有关专业用语的含义：

（一）专有部分，是指在构造上和利用上具有独立性、由单个业主独立使用、处分的物业部位，一般包括：门户以内的房间、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位；业主自用的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、供暖、燃气管道、电线以及水、电、气、热户表等设备。

（二）共有部分，是指由物业服务区域内全体业主或者部分业主共有的部位，一般包括：物业的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

（三）共用设施设备，是指物业服务区域内的绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、电梯、房屋的排水管道、信报箱、消防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、公用设施设备用房等。

第六十条 本条例自 2025 年 5 月 1 日起施行。