

厦门市物业管理若干规定

(2010 年 12 月 2 日厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过, 2011 年 3 月 24 日福建省第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准 根据 2021 年 8 月 26 日厦门市第十五届人民代表大会常务委员会第四十五次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门市物业管理若干规定〉的决定》修正, 2021 年 12 月 15 日福建省第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 业主大会和业主委员会
- 第三章 物业服务和物业使用
- 第四章 专项维修资金
- 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, 维护业主和物业服务企业

的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《福建省物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。

第三条 市建设行政主管部门负责本市物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

- （一）组织实施本规定以及其他关于物业管理的法律、法规；
- （二）研究拟定或者制定物业管理相关政策；
- （三）指导、协调街道办事处（镇人民政府）、行业协会等依法开展物业管理相关工作；
- （四）法律、法规规定的其他职责。

区建设行政主管部门负责辖区内物业管理活动的监督管理工作，并接受市建设行政主管部门的业务指导。

第四条 街道办事处（镇人民政府）对本行政区域内物业管理活动履行下列职责：

- （一）指导、组织业主大会成立和业主委员会换届；
- （二）办理业主委员会的备案工作；
- （三）指导、监督业主大会和业主委员会依法开展活动；
- （四）法律、法规规定的其他职责。

第五条 建立物业管理联席会议制度，协调处理业主大会成立、业主委员会换届、业主委员会不依法履行职责、物业服务企

业退出等物业管理中的重大问题。物业管理联席会议的召集及具体工作由街道办事处（镇人民政府）负责。

第六条 市物业管理协会应当加强行业指导和行业自律，规范行业经营行为，维护会员合法权益，组织物业服务行业从业人员的业务培训，促进物业服务企业依法、诚信经营，促进行业健康发展。

第二章 业主大会和业主委员会

第七条 物业管理区域的划分应当以经批准的项目规划用地范围确定。

业主要求对物业管理区域进行调整的，应当向区建设行政主管部门提出书面申请。区建设行政主管部门应当会同街道办事处（镇人民政府）进行审查后，根据公共配套设施设备配置、物业类型及社区布局，作出决定。

第八条 建设单位应当在工程竣工验收备案之日起一年内向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）提供业主清册、物业总建筑面积、各独立产权建筑面积、物业出售并交付使用时间及物业管理用房的位置、面积等资料。

街道办事处（镇人民政府）根据履行物业管理职责的需要，可以向房地产交易权籍登记机构查阅、复印物业管理区域内的业主姓名、各独立产权建筑面积、业主联系方式等资料。

第九条 建设单位在物业管理区域符合召开首次业主大会会议的法定条件后三十日内，应当向物业所在地的街道办事处

（镇人民政府）提交成立业主大会的书面报告；建设单位未提交书面报告的，业主可以以书面形式向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）提出成立业主大会的请求。

建设单位应当承担首次业主大会成立所需的经费，并协助街道办事处（镇人民政府）组织召开首次业主大会会议。

第十条 街道办事处（镇人民政府）应当在收到书面报告或者请求之日起三十日内，负责组织成立首次业主大会筹备组（以下简称筹备组）。

筹备组由街道办事处（镇人民政府）、社区居民委员会、建设单位和业主代表组成。

第十一条 首届业主委员会委员候选人由业主自荐和推荐产生，并按照物业管理区域内不同物业类型、不同幢（梯）及相应建筑面积均衡分布。同一物业类型、同一幢（梯）按照推荐票多少顺序确定委员候选人。

筹备组应当将前款规定的候选人名单在物业管理区域内公示，公示时间应当不少于七日。业主有异议的，筹备组应当核实和处理，及时向业主反馈，并将处理情况向业主大会会议报告。

第十二条 业主委员会由委员五至十三人的单数组成，每名委员具有同等表决权；业主委员会委员实行差额选举，按照候选人得票多少顺序当选。

每届业主委员会委员任期不超过五年，可以连选连任；委员的条件、人数、任期等具体事项由业主大会决定。

第十三条 业主大会在选举业主委员会委员的同时，应当一次性选举产生业主委员会候补委员。候补委员人数按照不超过委员人数的百分之四十设置；候补委员实行差额选举，按照预定名额和候选人得票多少顺序当选。

候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。业主委员会委员在任期内因故出缺时，从候补委员中按照得票多少依次递补为委员，并在本物业管理区域内公示。

第十四条 同一个物业管理区域内分期开发的物业在分期开发期间成立业主委员会的，应当在业主大会议事规则中明确本物业管理区域的业主委员会委员总数以及按照建筑面积比例预留尚未开发物业的委员名额。

第十五条 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；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

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。决定前款第六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。

第十六条 选聘和解聘物业服务企业以及决定物业服务合同期限，应当由业主大会按照法定要求表决通过，不得授权业主委员会决定。

第十七条 业主委员会应当及时受理和处理业主投诉，并将处理情况及时反馈业主。

业主委员会应当每年向业主大会会议或者全体业主报告上一年度的工作情况。

第十八条 业主委员会可以聘请专职工作人员，负责处理业主委员会日常事务，其工作职责、报酬由业主大会决定。

建设行政主管部门应当组织专职工作人员参加培训，具体办法由市建设行政主管部门制定。

第十九条 业主委员会应当依法按时组织召开业主大会会议。业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的，街道办事处（镇人民政府）可以责令其限期组织召开；业主委员会仍不组织召开的，街道办事处（镇人民政府）可以按照首次业主大会会议召开程序组织召开。

第二十条 出现议事规则及管理规约中规定应当召开业主

委员会的紧急情况时，业主委员会不及时召开会议的，街道办事处（镇人民政府）可以指定业主委员会委员组织召开。业主委员会无法召开会议的，街道办事处（镇人民政府）可以直接组织召开业主大会，选举产生新的业主委员会。

第三章 物业服务 and 物业使用

第二十一条 物业服务企业应当依照物业服务合同约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，并接受业主和业主委员会对其履行物业服务合同的监督。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务企业应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

物业服务企业应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第二十二条 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内将物业服务合同向物业所在区建设行政主管部门备案。

第二十三条 建设行政主管部门应当加强对物业服务企业及物业服务从业人员、业主委员会聘用的专职工作人员的信用评价和监管，建立诚信档案。对违反法律、法规规定和行业规范，

侵害业主合法权益的物业服务企业和人员，记入诚信档案；情节严重的，依法进行信用惩戒。

第二十四条 市价格行政主管部门应当会同市建设行政主管部门按照质价相符的原则，制订物业服务等级标准和收费指导价，并向社会公布。

建设单位应当在购房合同中注明前期物业管理服务的等级标准和收费标准，建设单位、物业服务企业不得擅自调高物业服务的计费标准。

第二十五条 建设单位申请房屋预售许可证、房屋所有权初始登记时，应当提交物业管理用房的位置、面积等相关资料。房地产交易权籍登记机构在办理房屋权属初始登记时，在土地房屋登记簿上载明物业管理用房位置、面积等事项。业主委员会有权向房地产交易权籍登记机构查询物业管理用房的有关情况，并将查询情况在物业管理区域内进行公示。

第二十六条 物业服务合同终止的，原物业服务企业应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域。

原物业服务企业退出物业管理区域，同时应当履行下列义务：

（一）移交保管的业主名册、有关物业设施设备改造、维修、更新的有关资料、代收代缴的水电分户表的读数及公摊水电费明细。实行酬金制的，还应当移交服务期间的财务档案、物业服务费结余、专项维修资金结余、用物业服务费购置的资产及物品；

（二）清退预收、代收未缴的有关费用；

（三）法律、法规规定的其他义务。

第二十七条 房屋装修应当在开工前向物业管理区域内的物业服务企业申报登记。物业服务企业应当将本条规定和房屋装修中的其他禁止行为、注意事项书面告知业主或者使用人，并由其签字确认。

业主或者使用人不得违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、改变建筑设计使用功能。

物业服务企业发现有前款规定的违法行为的，应当立即制止，并在二十四小时内报告城市管理行政执法部门。城市管理行政执法部门接到报告后，应当调查核实，对正在实施违法行为的，书面通知供水、供电单位。供水、供电单位应当配合城市管理行政执法部门，暂时停止供水、供电。业主或者使用人改正违法行为后，城市管理行政执法部门应当及时通知供水、供电单位恢复供水、供电。

第二十八条 在物业管理区域内开挖、埋设或者维修供电、给排水、排污、燃气、电信等管道管线，除抢修等紧急情况外，应当与物业服务企业就开挖后的路面、绿地等恢复原状的事项签订协议后方可施工，并就协议内容及其履行情况在物业管理区域内进行公示。

第二十九条 在物业管理区域内停放机动车时，应当在划定的车位内按照标示停放。物业服务企业对违反规定停放机动车的，应当及时予以制止。

第三十条 物业管理区域内，物业服务企业不得为业主指定搬运、装修等特约服务，或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务。

第三十一条 街道办事处（镇人民政府）、建设单位、物业服务企业、业主委员会及其工作人员对业主相关资料应当予以保密。

第四章 专项维修资金

第三十二条 一个物业管理区域有两个以上独立产权单位的，应当设立专项维修资金。专项维修资金包括首期专项维修资金和日常专项维修资金。

专项维修资金属业主所有。

第三十三条 首期专项维修资金由建设单位按照市建设行政主管部门定期公布的各类建筑工程综合平米造价指标计算的投资总额的百分之二，在建设单位办理工程竣工验收备案前一次性划入专项维修资金专户，并按照幢（户）建账。

日常专项维修资金由业主按照规定缴纳，存入专项维修资金专户。

第三十四条 建设行政主管部门应当在银行设立专项维修资金专户，遵循专户存储、核算到户、专款专用、统一监管的原则，对专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。

专项维修资金专户的管理和使用实行定期审计，并将审计情况公开。

第三十五条 专项维修资金的余额不足首期专项维修资金金额百分之三十的，业主大会应当续筹专项维修资金，续筹后的资金应当不低于首期专项维修资金数额。

第三十六条 因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，应当将专项维修资金余额退还业主。

利害关系人有权查询专项维修资金的缴交情况。

第三十七条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，经营收益归全体业主所有。

第三十八条 前期物业服务企业依法利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当将扣除物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营管理费用后的经营收入，自收到之日起三十日内存入专项维修资金专户，经营管理费用支出不得超过经营收入的百分之三十。

业主委员会成立后，可以将物业共用部位、共用设施设备委托给物业服务企业进行经营管理。扣除物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营管理费用后的经营收入存入市建设行政主管部门设立的专户，经业主大会决定，可以用于抵扣业主的物业管理费用以及业主大会决定的其他事项的支出。

第三十九条 业主委员会或者其授权管理的物业服务企业应当每半年将专项维修资金的使用明细、物业共用部位与共用设施设备经营收入和支出在物业管理区域内显著位置公示十日以上，并在市建设行政主管部门网站公示半年。

第四十条 建筑外墙墙面采用涂料饰面的,应当按照规定定期刷新,依法由业主承担的有关费用可以从专项维修资金中支付。

第五章 法律责任

第四十一条 建设单位违反本规定第八条第一款规定的,由区建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上三万元以下的罚款。

第四十二条 物业服务企业违反本规定第二十六条第一款规定,拒不退出物业管理区域的,由区建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,依法处理。

物业服务企业违反本规定第二十六条第二款规定的,由区建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,依法进行信用惩戒。

第四十三条 违反本规定第二十七条第二款规定的,由城市管理行政执法部门责令其限期改正,可以处以二万元以上五万元以下的罚款;拒不改正的,由城市管理行政执法部门依法申请人民法院强制执行。

对危及建筑物安全、改变建筑设计使用功能或者附有违法建筑并结构相连的房屋,城市管理行政执法部门应当同时通知市土地房产行政主管部门依法处理。对违法建造严重违反规划、影响市容市貌或者利用建筑物共有部分违法建造的,依法予以强制拆除。

第四十四条 物业服务企业违反本规定第二十七条第三款规定的,由城市管理行政执法部门责令其改正;造成严重后果的,可以处以一千元以上五千元以下的罚款。

第四十五条 施工单位违反本规定第二十八条规定的，由城市管理行政执法部门责令改正；拒不改正的，可以处以一万元以上三万元以下的罚款。

第四十六条 违反本规定第二十九条规定，不听劝阻的，物业服务企业应当向城市管理行政执法部门报告，由城市管理行政执法部门责令其改正，可以处以一百元的罚款；造成严重影响物业管理区域管理秩序后果的，城市管理行政执法部门可以将该车辆拖至指定的地点并告知物业服务企业，有关费用由违法行为人承担。

第四十七条 物业服务企业违反本规定第三十条规定的，由城市管理行政执法部门责令改正，可以处以五千元以上二万元以下的罚款。

第四十八条 违反本规定第三十一条规定，泄露业主资料，给业主造成损失的，业主可以依法要求赔偿。

第四十九条 建设单位违反本规定第三十三条第一款规定的，由建设行政主管部门责令其限期缴纳。

业主违反本规定第三十三条第二款规定的，由建设行政主管部门责令其限期缴纳；逾期拒不缴纳的，通知市土地房产行政主管部门依法处理。

物业服务企业违反本规定第三十八条规定，未及时将经营收入存入市建设行政主管部门设立的专户的，由市建设行政主管部门责令其限期缴纳。

第五十条 违反本规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第六章 附 则

第五十一条 业主自行管理以及未取得产权的物业的管理，参照本规定执行。

第五十二条 市人民政府根据本规定制定实施细则。

第五十三条 本规定自 2011 年 6 月 1 日起施行。