

# 乌鲁木齐市物业管理条例

(2002年11月27日乌鲁木齐市第十二届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过，2003年3月28日新疆维吾尔自治区第十届人民代表大会常务委员会第二次会议批准；2010年12月23日乌鲁木齐市第十四届人民代表大会第二十八次常委会议通过修订，2011年3月25日新疆维吾尔自治区第十一届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准修订)

## 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，营造良好的居住和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》及有关法律、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物业的管理、使用、维护、服务及监督管理活动。

第三条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及

配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第四条 市房产行政管理部门负责全市物业管理活动的统一监督管理工作。

区（县）房产行政管理部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作，业务上接受市房产行政管理部门的监督、指导。

发展和改革、财政、建设、国土资源、规划、市政市容、工商、公安、民政、园林、环保、行政综合执法等部门应当按照各自职责，协同做好物业管理的监督管理工作。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会选举、换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责。

第六条 社区居民委员会依法参与首次业主大会会议筹备工作，指导、监督业主委员会工作，依法调解社区内物业管理纠纷。

因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的社区居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，代行业主委员会的职责。

## 第二章 业主、业主大会、业主委员会

第七条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）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；

（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，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第八条 业主在物业管理活动中，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物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

- (四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金;
- (五) 按时交纳物业服务费用;
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

第九条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

物业管理区域的划分, 应当按照确定的国有土地使用权范围, 并考虑物业的共用设施设备、建筑规模、社区建设、城市道路规划等因素, 由市房产行政管理部门确定。

同一个物业管理区域内的业主, 应当在物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府的指导下成立业主大会, 并选举产生业主委员会。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。

第十条 物业管理区域内, 已交付使用的新建物业有下列情形之一的, 应当召开首次业主大会会议:

(一) 专有部分交付的建筑面积达到建筑物总面积的百分之五十以上且业主入住率达到百分之五十以上的;

(二) 自首位业主入住之日起满两年且业主入住率达到百分之二十五以上的。

第十一条 物业管理区域符合本条例第十条规定的, 开发建设单位应当及时向物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府提出筹备业主大会书面申请, 并在物业管理区域内公告。开发建设单位未及时提出筹备业主大会书面申请的, 业主可以向物业所在

地街道办事处或者乡镇人民政府提出筹备业主大会书面申请。

第十二条 街道办事处或者乡镇人民政府应当在收到筹备业主大会书面申请之日起六十日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。筹备组应当自组成之日起九十日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

第十三条 首次业主大会召开费用由前期物业服务企业从该物业管理区域内共有部分收益中支出；如果没有物业管理区域内共有部分收益的，由开发建设单位承担。

第十四条 业主大会决定以下事项：

- （一）制定和修改管理规约、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委员；
- （三）制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- （四）选聘和解聘物业服务企业；
- （五）筹集和使用专项维修资金；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）改变共有部分的用途；
- （八）利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；
- （九）法律、法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

决定第（五）、（六）项事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占

总人数过半数的业主同意。

第十五条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开，每年至少召开一次。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

- （一）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主提议的；
- （二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- （三）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

第十六条 业主委员会由业主大会选举产生，由五至十一人单数组成。业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- （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企业签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （四）监督管理规约的实施；
- （五）定期向业主公布物业管理相关情况和资料；
- （六）业主大会赋予的其他职责。

第十七条 业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过五年，可连选连任，业主委员会委员具有同等表决权。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。业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，应当召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

第十八条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持业主大会会议决议、议事规则、管理规约等资料向社区居民委员会提交备案材料，由社区居民委员会核实资料后，上报街道办事处或者乡镇人民政府进行备案。

第十九条 业主委员会任期届满前三个月，应当召开业主大会会议进行换届选举。换届选举结束后，业主委员会应当及时将业主委员会印章、档案资料以及属于全体业主的财物等移交给新一届业主委员会；不及时移交的，社区居民委员会应当协调督促其移交，拒不移交的，物业所在地公安机关应当予以协助。

第二十条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有百分之二十以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

- （一）以书面方式提出辞职请求的；
- （二）不履行委员职责的；
- （三）利用委员资格谋取私利的；
- （四）拒不履行业主义务的；
- （五）侵害他人合法权益的；

(六) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

业主委员会委员资格终止的,应当自终止之日起三日内将所保管的档案资料、印章及其他应当移交的财物,移交给业主委员会;不及时移交的,社区居民委员会应当协调督促其移交,拒不移交的,物业所在地公安机关应当予以协助。

第二十一条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担,也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的收支情况,应当定期在物业管理区域内公告,接受业主监督。

工作经费筹集、管理使用和业主委员会成员报酬的具体办法由业主大会决定。

### 第三章 前期物业管理

第二十二条 本条例所称前期物业管理,是指在业主或业主大会选聘物业服务企业之前,开发建设单位委托物业服务企业进行物业管理服务的活动。

第二十三条 开发建设单位对新建物业,应当通过招标投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业进行物业管理。投标人少于三个或者住宅物业建筑面积在二万平方米以下、非住宅物业建筑面积在一万平方米以下的,经物业所在地的区(县)房产行政管理部门批准,可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。



第二十四条 新建物业出售前,开发建设单位应当委托物业服务企业进行前期物业管理,并签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同可以约定期限;期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

第二十五条 开发建设单位出售新建房屋之前,应当制定临时管理规约,并在售房时将前期物业服务合同和临时管理规约作为房屋买卖合同的附件,向购房人明示。购房人在购买新建房屋时,应当对前期物业服务合同和临时管理规约予以书面确认,并受其约束。

开发建设单位制定的临时管理规约,不得损害购房人的合法权益。

第二十六条 前期物业服务企业承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。在办理物业承接验收手续时,开发建设单位应当向前期物业服务企业移交下列资料:

- (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) 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) 物业管理所必需的其他资料。

前期物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第二十七条 规划、设计新建物业项目时，开发建设单位应当按照建设工程项目总建筑面积的千分之二至千分之五配置物业管理用房，物业管理用房建筑面积不得少于五十平方米。业主委员会的办公用房从物业管理用房中调剂，建筑面积不少于二十平方米。

#### 第四章 物业管理服务

第二十八条 物业服务企业应当具有依法核发的物业服务企业资质证书，并按照核定的资质等级承揽相应的物业服务业务。

第二十九条 业主委员会应当与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将物业服务合同报区（县）房产行政管理部门和街道办事处或者乡镇人民政府备案。

第三十条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十六条第一款规定的资料。

第三十一条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十二条 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项

服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第三十三条 物业服务企业应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算,业主提出质询时,物业服务企业应当及时答复。业主共同决定或者业主委员会要求对物业服务项目收支情况进行审计的,物业服务企业应当予以配合。

第三十四条 物业服务合同期限届满三个月前,业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业,并将决定书面告知物业服务企业;物业服务企业决定不再续签物业服务合同的,应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会。业主大会决定续聘的,业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

第三十五条 物业服务合同期限届满业主大会决定选聘新的物业服务企业或者物业服务合同依法解除的,原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起三十日内履行下列交接义务,并撤出物业管理区域:

- (一) 移交物业共用部分;
- (二) 移交本条例第二十六条第一款规定的相关资料;
- (三) 移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护保养和定期检验等技术资料,运行、维护保养记录;
- (四) 结清预收、代收的有关费用;

(五) 法律、法规、规章规定和物业服务合同约定的其他事项。

第三十六条 物业管理实行联席会议制度。

物业管理联席会议由街道办事处或者乡镇人民政府负责组织召集，由区（县）房产行政管理部门、社区居民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表、专业经营单位和有关行政执法部门参加。

联席会议主要协调事项：

- (一) 业主委员会和有关部门不依法履行职责的情况；
- (二) 物业服务企业在履行退出程序以及交接工作中出现的问题；
- (三) 物业管理区域内发生的突发事件；
- (四) 物业管理与社区管理的衔接和配合；
- (五) 需要协调的其他物业管理事项。

第三十七条 业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、专业经营单位、建设单位之间因物业管理发生争议的，应当自行协商解决；协商不成的，可以向社区居民委员会或者物业管理联席会议申请调解，也可以申请仲裁或者依法向人民法院起诉。

第三十八条 市、区（县）人民政府房产行政管理部门应当建立投诉制度，及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理服务活动中的投诉。

## 第五章 物业的使用与维护

第三十九条 开发建设单位应当按照国家规定和房屋买卖合同约定的保修期限、范围等承担建筑物及附属设施设备的保修责任。保修期限届满后，业主对专有部分负责维修、养护；业主专有部分以外的共用部位、共用设施设备，由物业服务企业按照物业服务合同的约定负责维修、养护。

第四十条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位，应当承担业主分户计量装置及入户端口以外设施设备的维修、养护、更新等责任及费用。

第四十一条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第四十二条 在物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌的；
- （二）占用、损坏建筑物共有部分、共用设施设备及相关场地，擅自移装建筑物共用设施设备；
- （三）违章搭建、私设摊位，在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；
- （四）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，

排放恶臭气体、有毒有害物质，发出超标噪声；

(五) 违反有关规定饲养宠物及家禽家畜；

(六) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

(七) 法律、法规、管理规约禁止的其他行为。

第四十三条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第四十四条 物业管理区域内，规划用于停放机动车辆的车位、车库，应当通过出售、附赠、出租等方式满足业主的需要。

占用物业管理区域内业主共有道路、场地停放机动车辆的，由业主大会决定是否收取场地占用费、收取标准和用途等事项。业主大会决定收取机动车辆场地占用费的，场地占用费所得收益属于全体业主共有，业主委员会可以委托物业服务企业代为收取。

第四十五条 业主、物业使用人应当按照规划行政管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用住宅，不得擅自改变其使用性质。确需改变的，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同意，并依法经有关行政管理部门审批。

第四十六条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，业主应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。业主

不履行维修养护义务的，经业主大会或业主委员会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第四十七条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

第四十八条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额百分之三十的，应当及时续交。成立业主大会的，续交方案由业主大会决定；未成立业主大会的，具体续交办法由市房产行政管理部门会同市财政行政管理部门制定。

第四十九条 专项维修资金以及其存储利息、增值收益归业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

## 第六章 物业服务费用

第五十条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的物业服务收费，由市价格行政管理部门会同市房产行政管理部门根据住宅物业种类、服务内容、服务等级和物价指数变动情况，制定相应的基准价和浮动幅度，并向社会公布。

第五十一条 物业服务收费具体标准由业主与物业服务企业根据基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。物业服务企业

为业主或者物业使用人提供物业服务合同约定以外的专项服务的，其收费标准可以另行约定。

物业服务企业应当在显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准等有关事项。

第五十二条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定；物业使用人未按约定交纳物业服务费用的，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位交纳。

第五十三条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第五十四条 物业管理用房的用水、用电、用气、用热等有关费用，应当由物业服务企业从物业服务费中支出。

## 第七章 旧住宅区物业管理

第五十五条 对已建成交付使用，但配套设施不齐全、环境质量较差的旧住宅区，市人民政府应当采取措施进行改造整治。市房产行政管理部门应当编制全市旧住宅区综合改造和管理的



中长期规划和年度计划，报市人民政府批准后组织实施。

第五十六条 旧住宅区实施综合改造前，应当由街道办事处或者乡镇人民政府组织召开业主大会，落实改造管理方案，签订管理规约。旧住宅区可以实行专业管理、自行管理和社区管理等模式。

第五十七条 旧住宅区综合改造后，相关业主应当主动参与日常管理并承担卫生清洁等费用。旧住宅区内的道路、绿化和供排水等市政公用设施设备的日常养护和维修管理，由相关专业部门负责。

## 第八章 法律责任

第五十八条 违反本条例规定，住宅物业的开发建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由房产行政管理部门责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下的罚款。

第五十九条 违反本条例规定，开发建设单位擅自处分属于业主的物业共有部分、共用设施设备的所有权或者使用权的，由房产行政管理部门处五万元以上二十万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条 违反本条例规定，开发建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由房产行政管理部

门责令限期改正，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。

第六十一条 违反本条例规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由房产行政管理部门责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理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。

第六十二条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由房产行政管理部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、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：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处 3000 元以上一万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

第六十三条 违反本条例第四十五条规定，擅自改变住宅使用性质的，由规划行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，并处以 2000 元以上三万元以下罚款。

第六十四条 违反本条例规定，挪用专项维修资金的，由房产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额二倍以下的罚款；物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第六十五条 违反本条例应当受到行政处罚的其他行为，由有关行政机关依法予以处罚。

第六十六条 房产行政主管部门和其他有关行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第九章 附则

第六十七条 本条例所称共用部位是指：属于业主共有共用的房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、门厅、楼梯间、电梯井、走廊通道等。

本条例所称共用设施设备，是指物业区域内供排水和供气管道、水箱、加压泵、电梯、天线、照明和消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第六十八条 本条例自 2011 年 6 月 1 日起施行。

