

阳泉市物业管理条例

(2023年2月7日阳泉市第十六届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2023年4月1日山西省第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议批准 根据 2023年12月28日阳泉市第十六届人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈阳泉市物业管理条例〉的决定》修正 2024年3月28日山西省第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，营造文明和谐的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和《山西省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，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的物业管理及其监督活动。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人管理的方式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其附属设施设备和

相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生以及相关秩序活动。

本条例所称物业服务人，包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理遵循党建引领、以人为本、权责统一，以及业主自治、专业服务、政府监管相结合的原则。

第四条 市、县（区）人民政府应当将物业管理纳入基层治理体系和现代服务业发展规划，加强对物业服务行业的培育，推进物业管理市场化、规范化、标准化。

市人民政府应当梳理涉及物业管理的行政处罚事项、执法主体和处罚依据，列出清单，并予以公布。有关执法主体应当依法及时查处物业服务人报告和有关业主投诉的违法行为。

第五条 市、县（区）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指导和监督管理工作。

市、县（区）人民政府发展和改革、公安、财政、人力资源和社会保障、规划和自然资源、生态环境、城市管理、应急管理、市场监督管理、人民防空、消防救援等部门和机构，按照各自职责，做好物业管理的相关工作。

第六条 街道办事处、乡（镇）人民政府负责组织、指导和监督辖区内物业管理活动的相关工作，协调物业管理与社区治理、社区建设的关系，调处化解物业管理矛盾纠纷。

居（村）民委员会应当指导和监督业主大会、业主委员会依法履行自治管理职责，协助街道办事处、乡（镇）人民政府做好

物业管理的监督管理工作，推进社区治理。

第七条 物业管理行业协会应当加强行业自律管理，促进行业诚信经营和规范发展，推进行业标准化建设，协助调解物业管理纠纷。

第八条 抢险救灾、疫情防控等公共突发事件应对期间，街道办事处、乡（镇）人民政府指导物业服务人依法实施应急处置措施和其他管理措施。

第九条 任何单位或者个人有权对物业管理违法行为进行投诉举报。相关部门应当及时调查核实，依法处理。

第十条 报刊、广播、电视等媒体应当加强对物业管理法律法规、政策和先进典型的宣传，对物业管理违法行为进行舆论监督。

第二章 业主、业主组织和物业管理委员会

第十一条 房屋的所有权人为业主。

物业的承租人或者实际使用物业的其他人为物业使用人。

第十二条 业主应当按照法律法规、管理规约、业主大会依法作出的决定等，行使权利，履行义务。但业主不得以放弃权利为由不履行义务。

物业使用人在物业管理活动中的权利、义务由业主和物业使用人约定，但约定不得违反法律、法规以及管理规约。

第十三条 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中的合法权益。

一个物业管理区域成立一个业主大会。

只有一个业主的，由其履行业主大会、业主委员会职责。

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。

第十四条 业主大会应当按照议事规则的规定召开定期会议。经百分之二十以上业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。业主委员会不履行或者怠于履行职责的，业主可以请求物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府责令业主委员会限期召开；逾期仍未召开的，由物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府组织召开。

业主大会会议召开十五日前应当通知全体业主，将会议议题、时间、地点、方式等在物业管理区域内显著位置公告。会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者通过信息化手段等形式召开。

第十五条 下列事项由业主大会决定：

- （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成员；
- （三）确定和调整物业服务方式、服务事项、服务费用标准；
- （四）选聘和解聘物业服务人；
- （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) 公共收益等共有资金的管理和使用;
- (十) 改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议;
- (十一) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

前款规定的事项，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。其中，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 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生。业主委员会由五至十五人单数组成，每届任期为三至五年，可以连选连任。任期内委员出现空缺，应当及时召开业主大会补足。任期届满的三个月前，应当书面报告物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府。

业主委员会执行业主大会的决定事项，并履行下列职责：

- (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，监督和协

助物业服务人履行物业服务合同；

（四）监督管理规约的实施；

（五）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第十七条 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

鼓励和支持业主中的中国共产党党员、人大代表、政协委员、社区工作者、网格员参选业主委员会委员。

第十八条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则以及业主大会的决定召开。经三分之一以上的委员提议，可以召开临时会议。业主委员会应当自选举之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任负责召集，应当有过半数的委员出席，作出的决定应当经全体委员半数以上同意。委员不得委托他人出席会议。

第十九条 业主大会、业主委员会会议依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主和物业使用人具有约束力。

业主大会、业主委员会会议的决定应当自作出之日起三日内在物业管理区域内显著位置公告。

业主大会、业主委员会会议作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的市、县（区）住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡（镇）人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十条 业主委员会委员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

（二）转移、隐匿、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理活动形成的文件资料；

（三）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（四）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者有利害关系业主提供的不正当利益或者报酬；

（五）泄露业主信息；

（六）组织、煽动业主进行违法活动；

（七）其他侵害业主合法权益的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定暂停其委员职务，同时提请业主大会会议决定终止其委员职务，并将结果在物业管理区域内显著位置公告。

第二十一条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的印章、有关凭证、档案等资料以及其他属于全体业主共有的财物，移交新一届业主委员会。业主委员会不移交的，物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府应当责令其限期移交，必要时公安机关给予协助。

第二十二条 物业管理委员会是临时机构，代行业主委员会部分职责。有下列情形之一的，街道办事处或者乡（镇）人民政府应当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) 业主大会成立后，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。

第二十三条 物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，主要履行下列职责：

- (一) 推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会；
- (二) 召集业主大会会议，报告物业管理委员会年度履职情况；
- (三) 组织业主依法选聘、解聘物业服务人，与解聘的物业服务人进行交接；
- (四) 拟定物业共有部分、共有资金使用与管理办法；
- (五) 协助处理维修资金的使用相关工作以及组织维修资金的补交、续交；
- (六) 及时了解业主和物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改，督促业主交纳物业服务费；
- (七) 组织业主制定或者修改管理规约、议事规则，监督管理规约的实施，对业主和物业使用人违反管理规约的行为进行制

止；

（八）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（九）定期向业主通报工作情况，每年公示物业管理委员会成员中业主代表应当交纳的物业费用情况；

（十）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十一）配合行政执法部门在物业管理区域内开展的执法管理工作；

（十二）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十三）业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第二十四条 物业管理委员会由居（村）民委员会代表、社区工作者、网格员、业主代表等七人以上单数组成。其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。

物业管理委员会主任由居（村）民委员会代表担任，副主任由居（村）民委员会指定一名业主代表担任。物业管理委员会成员名单应当自确定之日起三日内在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于七日。

第二十五条 物业管理委员会的任期一般不超过三年。

物业管理委员会应当在任期内成立业主大会、选举业主委员会，任期届满因客观原因仍无法成立业主大会、选举业主委员会的，应当由物业所在地的街道办事处或者乡（镇）人民政府重新

组建物业管理委员会。

第二十六条 物业管理委员会应当按照业主委员会委员禁止性事项建立成员履职负面清单，对出现负面清单情形和法定终止情形、违反管理规约规定情形的，终止相关成员履职资格，并向全体业主公告。

物业管理委员会成员发生缺额的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当及时进行补充。

第二十七条 物业管理委员会应当在业主委员会选举产生之日起七日内向业主委员会移交相关资料和财物，移交后自动解散。因物业管理区域调整、房屋灭失等客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当解散物业管理委员会。

第二十八条 业主大会、业主委员会、物业管理委员会的工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从公共收益中列支。工作经费的收支情况，应当定期在物业管理区域内显著位置公示，接受业主监督。工作经费筹集、管理、使用的具体办法由业主大会决定。

第三章 物业管理和服务

第二十九条 新建物业应当按照规定配建物业管理用房和其他配套设施设备。

没有物业管理用房或者用房不足的已建成物业，应当通过新建、改建、临近小区共用等方式配置物业管理用房。

已建成有条件的物业，可以根据业主需要逐步完善共用设施设备。

第三十条 建设单位应当依照法律、法规规定的条件和程序，通过招投标方式选聘前期物业服务人，并签订前期物业服务合同。投标人少于三人或者物业管理区域面积小于三万平方米的，经物业所在地的县（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。

实施前期物业服务管理的物业管理区域收费标准由市人民政府价格主管部门会同同级住房和城乡建设主管部门根据实际情况制定。

第三十一条 建设单位应当与前期物业服务人办理物业承接查验，并移交下列资料：

- （一）物业管理区域划分的相关文件；
- （二）竣工总平面图、单体建筑、结构、设备的竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- （三）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- （四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- （五）物业管理必需的其他资料。

物业已投入使用，上述资料未移交的，应当移交；资料不全的，应当补齐。

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等文件报物业所在地的街道办事处或者乡（镇）人民政府备案。

第三十二条 业主委托物业服务人提供物业服务的，可以通过招投标方式选聘。一个物业管理区域内由一个物业服务人提供物业服务。

业主选聘新物业服务人的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域，配合新物业服务人做好查验、交接等相关工作。新的物业服务人接管前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项。

零散楼栋、院落等没有实施物业管理的，街道办事处、乡（镇）人民政府可以采取集中托管或者社区托管等方式提供基础性物业服务。相关收费标准和对应的基础性物业服务内容，由市人民政府制定。

第三十三条 业主委员会或者物业管理委员会应当与物业服务人签订书面物业服务合同。物业服务人应当自合同签订或变更之日起十五日内将合同文本报街道办事处或者乡（镇）人民政府备案。

物业服务合同的内容应当包括服务事项、服务等级、服务费用标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等。

第三十四条 物业服务人依法享受相关政策和税收优惠，并

履行以下职责：

（一）按照物业服务合同约定提供物业服务并收取费用；

听取业主的意见和建议，接受业主监督；

及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；

对物业管理区域内的违法违规行为应采取合理措施制止，并及时报告行政执法机关；

对违反管理规约的行为进行劝阻，并及时报告业主委员会或者物业管理委员会；

维护物业服务区域的基本秩序和安全，发现有安全隐患的，及时设置警示标志，采取措施消除隐患或者向专业机构报告；

（七）按照规定妥善保存业主信息资料，及时公开物业服务信息；

（八）配合街道办事处或者乡（镇）人民政府、行政执法机关、居（村）民委员会做好物业管理相关工作；

（九）法律、法规规定及物业服务合同约定的其他义务。

第三十五条 鼓励有条件的物业服务企业开展养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等定制化和个性化物业服务。

第三十六条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置公示以下信息：

（一）物业服务企业的营业执照、物业管理区域的负责人、

联系方式、物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容和标准、收费标准和方式等；

（三）电梯、消防等专项服务设施设备的日常维修保养单位名称、联系方式、维修保养记录等；

（四）上一年度物业费、公共收益收支情况，住宅专项维修资金使用情况；

（五）其他应当公示的信息。

第三十七条 物业服务费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区分不同物业的性质和特点，按照市人民政府制定的物业服务收费管理办法分别实行政府指导价和市场调节价，具体收费标准在物业服务合同中约定。

第三十八条 业主应当根据物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费。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。

业主未按照约定交纳物业服务费的，物业服务人应当督促其限期交纳；逾期仍不缴纳的，物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第三十九条 物业服务人利用共有部分从事经营活动的，应当将公共收益单独列账，定期公开。公共收益属于全体业主共有，优先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。

第四十条 物业服务人不得实施下列行为：

（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）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；

（三）擅自利用业主共有部分开展经营活动；

（四）挪用、侵占业主共有部分收益；

（五）泄露业主信息；

（六）采取停止供水、供电、供气、供热或者变相限制服务等方式催交物业费；

（七）其他损害业主合法权益的行为。

第四十一条 业主大会决定解聘物业服务人的，应当提前六十日书面通知物业服务人，物业服务合同另有约定的除外。

物业服务合同期限届满前六个月，业主大会或者物业管理委员会应当组织业主决定续聘或者另聘物业服务人。原物业服务人不同意续聘的，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。

第四十二条 物业服务人应当在约定期限或者合理期限内履行下列交接义务：

（一）建设单位移交的资料；

（二）电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、养护记录等相关资料；

(三) 物业服务用房、业主共有部分、共用设施设备资料以及物业服务期间配置的固定设施设备资料；

(四) 物业服务期间签订的书面协议以及物业改造、维修、养护等相关资料；

(五) 共有部分的收益、预收或者代收物业服务费、公共费用记录等相关资料；

(六) 业主名册；

(七) 物业服务活动中形成的与业主利益相关的资料；

(八) 其他应当移交的资料。

交接完成后，原物业服务人应当退出物业管理区域；拒不退出的或者拒不移交有关资料或者财物的，业主委员会可以申请街道办事处或者乡（镇）人民政府依法处理。

第四十三条 物业服务人提供物业服务应当合理配置专职服务人员和专业技术人员，并定期组织人员培训，提高物业服务质量。

市、县（区）人民政府住房和城乡建设、人力资源和社会保障主管部门应当对物业服务人员培训给予指导。

第四十四条 市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企业信用评价系统，将物业服务质量纳入信用评价标准，开展物业服务企业信用等级评价和星级认定并向社会公布。

第四十五条 市人民政府住房和城乡建设主管部门应当建

立物业管理数字化平台,推进智慧物业建设,提高物业管理水平。

鼓励物业服务企业运用互联网、物联网、云计算、大数据和人工智能等新技术,依法依规建设智慧物业服务平台,促进智能化建设和物业管理融合发展。

第四章 物业的使用和维护

第四十六条 业主、物业使用人和物业服务人应当遵守法律、法规以及管理规约,相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于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,业主、物业使用人应当依法予以配合。

第四十七条 物业管理区域内禁止下列行为:

- (一) 损坏房屋承重结构和主体结构;
- (二) 违法搭建建筑物和构筑物;
- (三) 擅自改变按照规划建设的公共建筑和共用设施用途;
- (四) 侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;
- (五) 从建筑物中抛掷物品;
- (六) 违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品,排放有毒有害物质;
- (七) 超过规定标准排放噪音;
- (八) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道或者其他妨碍安全疏散行为;

(九) 在高层民用建筑公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，将电动自行车载入载人电梯；

(十) 违反规定饲养动物；

(十一) 擅自设置营业摊点；

(十二) 擅自在物业共用部分、共用设施设备上安装、放置、悬挂、张贴物品或者涂写、刻划；

(十三) 法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

第四十八条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当出租给本物业管理区域内的业主使用；满足业主需要后仍有空余的，可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

占用业主共有部分用于停放机动车辆的，不得占用疏散通道、安全出口、消防车通道，不得妨碍行人和其他车辆通行。

第四十九条 建设单位应当建立健全物业售后服务制度，按照国家和省有关规定的保修期限、范围，承担物业保修维护责任。

建设单位可以将物业保修维护事项委托物业服务人承担，并签订委托合同，向物业服务人支付相应的报酬。

第五十条 物业保修期届满后，专有部分的维修、更新和改造的责任及费用由专有部分的业主承担。物业服务人可以有偿为

业主提供维修、更新和改造服务。

业主、物业使用人装饰装修专有部分不得危及建筑物安全，不得损害其他业主的合法权益，并事先告知物业服务人。

第五十一条 物业保修期届满后，共有部分、共用设施设备的日常维修在物业费中列支。

物业保修期届满后，共有部分、共用设施设备的大修、中修、更新和改造费用，已经设立专项维修资金的，按照有关规定申请使用在专项维修资金中列支；无专项维修资金的，由共有该物业的业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担。

人为造成物业共有部分、共用设施设备的损坏的，维修费用由责任人承担。

第五十二条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、网络等专业经营单位，应当承担由其运营管理的相关管线和设施设备的维修、养护、更新责任。

第五章 法律责任

第五十三条 违反本条例规定，法律、行政法规以及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、县（区）住房和城乡建设主管部门给予处罚：

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，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；

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；

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

（四）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，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、县（区）住房和城乡建设主管部门给予处罚：

（一）将全部物业服务转委托的，责令限期改正，处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）不移交有关资料的，责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，给予通报批评，处一万元以上十万元以下的罚款；

（三）未经业主大会同意，擅自改变物业管理用房的用途的，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；

（四）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，责令限期改正，给予警告，对个人处一千元以

上一万元以下的罚款；对单位处五万元以上二十万元以下的罚款；

（五）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，责令限期改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；对单位处五万元以上二十万元以下的罚款；

（六）擅自利用物业共有部分、共用设施设备进行经营的，责令限期改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；对单位处五万元以上二十万元以下的罚款。

实施前款第一项、第四项至第六项行为有收益的，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。

第五十六条 对违反本条例的行为，相应的行政处罚已经按照综合行政执法制度集中行使的，由集中行使行政处罚权的部门给予处罚。

第五十七条 国家机关及其工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十八条 本条例中有关专业用语的含义：

物业，是指已经建成并投入使用的房屋及配套的设施设备和相关场地。

前期物业管理，是指物业出售后至业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘具有相应资质的物业服务企业实施的物业管理。

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。

共有部分，是指由物业管理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。

共用设施设备，是指由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、防雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、管、公益性文体设施和共有设施设备使用的房屋等。

公共收益，是指在物业管理区域内利用物业共有部分、共用设施设备经营所得收入扣除管理服务费用后的收益，主要包括公共场地的车位租金收益、公共区域的广告收益、公共区域设立摊位的租金收益以及其他收益。

第五十九条 业主自行管理物业的，可以参照本条例执行。

第六十条 本条例自 2023 年 7 月 1 日起实施。