

德阳市物业管理条例

(2018年10月16日德阳市第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2018年12月7日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议批准 2024年11月5日德阳市第九届人民代表大会常务委员会第二十二次会议修订 2024年12月4日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

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，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律法规，结合德阳市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于德阳市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

第三条 《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律法规对物业服务区域及设施、业主的权利和义务、业主大会的设立和召开、业主共同决定事项、业主委员会的选举产生和履职、物业服务人的服务、物业的使用与维护以及物业活动的监督管理、法律责任等有规定的，从其规

定。

第四条 本市物业管理纳入社区治理体系，构建党建引领、政府推动、业主自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。

建立中国共产党基层组织领导下的居（村）民委员会、业主、业主组织、物业服务人等共同参与的协调运行机制，构建共建共治共享的社区治理体系。

第五条 市和区（市、县）人民政府应当加强对物业管理活动及其监督管理工作的领导，建立统筹协调、矛盾纠纷多元调处化解、工作保障等机制，将物业服务纳入现代服务业发展规划，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平，推动物业服务行业高质量发展。

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

第六条 市和区（市、县）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，履行下列职责：

- （一）依法对物业服务人进行指导和监督管理；
- （二）依法对建筑物及其附属设施维修资金进行指导和监督管理；
- （三）指导、督促街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理相关工作；

(四) 指导、监督物业服务行业组织开展行业自律和服务工作;

(五) 依照国家和省有关规定, 完善物业管理领域信用评价机制;

(六) 宣传物业管理相关法律法规、政策;

(七) 组织街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会、业主委员会及物业服务人等开展培训;

(八) 法律法规规定的其他职责。

区(市、县)人民政府住房城乡建设主管部门除履行第一款规定的职责外, 负责推动建立物业纠纷人民调解委员会, 办理物业服务区域划分、物业服务合同和管理规约以及承接查验备案。

第七条 发展改革主管部门负责制定和调整涉及实行政府指导价的物业服务收费标准。

工业和信息化主管部门负责指导供电、通信专业经营单位做好设施设备的移交和维护管理。

公安机关负责监督、指导治安安全防范工作和保安服务活动, 依法处理涉及饲养动物、交通安全、社会生活噪声污染、谎报火警、阻碍消防车执行任务和阻碍消防救援部门的工作人员依法执行职务等违反治安管理的行为, 查处违法犯罪案件。

社会治理部门负责指导居(村)民委员会依法开展城乡社区建设和治理相关工作, 指导开展居家社区养老服务。

自然资源和规划主管部门负责对建设工程的规划核实、违法

建设的认定，开展不动产登记。

城市管理主管部门负责对市容环境卫生工作的监督管理，依法查处违反生活垃圾分类管理、违法设置户外广告、乱排油烟以及噪声污染、违法建设、违规装修、损坏树竹花草和绿化设施等行为，上述违法行为的行政处罚权未相对集中实施的除外。

市场监管主管部门负责对物业管理区域内电梯等特种设备的使用、检验检测和物业服务收费行为进行监督检查，依法查处涉及违反市场主体登记管理以及特种设备安全和物业服务收费等的行为。

消防救援部门依法行使物业管理消防安全综合监管职能，负责查处占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等违法行为。

其他有关部门按照各自职责做好物业管理活动的监督管理相关工作。

第八条 街道办事处（乡镇人民政府）应当履行下列职责：

（一）调解处理在业主大会设立、业主委员会选举及换届、物业服务人交接等物业管理活动中出现的重大矛盾纠纷，协调社区建设与物业管理的关系；

（二）组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立及业主委员会的选举、换届；

（三）指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

（四）指导业主自行管理，或者组织实施老旧小区（院落）基本物业服务；

（五）组织成立物业管理委员会，指导、监督物业管理委员会依法履行职责；

（六）对共有资金使用和收支情况开展检查并在物业服务区域显著位置公示；

（七）物业服务区域突发失管状态或者物业服务合同重大矛盾纠纷时，确定应急物业服务人，提供维持业主基本生活服务事项的应急服务；

（八）实施市、区（市、县）地方人民政府依法采取的应急管理措施；

（九）法律法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

居（村）民委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）和相关部门，依法履行派员参与业主大会筹备组，推荐业主委员会成员候选人，指导、监督业主委员会履行职责，依法代为申请紧急使用建筑物及其附属设施维修资金和协助开展老旧小区基本物业服务等职责，做好辖区内物业管理相关工作。

第九条 物业服务行业组织应当在住房城乡建设主管部门的指导和监督下，加强行业自律，促进行业诚信建设、标准建设、人才建设。

鼓励物业服务人以及从业人员加入物业服务行业组织。

第十条 在物业管理活动中，应当依法保护业主、物业使用

人的隐私和个人信息，不得泄露或者将个人信息用于与物业管理无关的活动。

第十一条 建设单位在销售房屋时，应当以书面说明和图纸形式在房屋销售现场显著位置向买受人明示下列内容：

- （一）经备案的物业服务区域、共用部位名称、位置和面积；
- （二）车位（车库）的配置比例、数量、位置以及权属；
- （三）地下室（含人防地下室部分）、架空层面积及其权属；
- （四）物业服务用房、业主委员会用房的面积和位置、共用设施设备名称及其权属、便民服务设施；
- （五）公共绿化的面积和位置；
- （六）其他需要明示的场所和设施设备。

建设单位应当在办理预售许可或者现房销售前将首次业主大会会议筹备经费交至街道办事处（乡镇人民政府）设立的专用账户，供业主大会筹备组使用。筹备经费具体交纳标准及使用管理办法由市人民政府另行制定。

建设单位应当依法选聘前期物业服务人，组织开展首次物业承接查验工作，不得在物业承接查验中减轻、免除自身责任，不得加重物业服务人的责任，不得损害物业买受人的权益。

建设单位不得承诺、诱导物业买受人实施违法建设或者违法装修，不得将属于业主共有的部位、场所和设施交由部分或者个别业主排他使用。

第十二条 业主在物业管理活动中根据法律法规规定、管理

规约和物业服务合同约定，享有业主权利，承担业主义务，按照约定支付物业费。

业主及物业使用人应当按照规划用途合理、安全使用物业，不得在物业服务区域内实施损坏房屋承重结构和主体结构、从建筑物中抛掷物品、任意弃置垃圾、违法排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道等损害他人合法权益的行为以及法律法规规定、管理规约约定的其他禁止性行为。

第十三条 符合首次业主大会成立条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在接到建设单位书面报告或者业主联名书面申请后三十日内，指导成立业主大会筹备组，居（村）民委员会予以协助。

筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会代表担任，鼓励遵纪守法、公正廉洁、责任心强的业主担任筹备组成员。

业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调处理。

第十四条 业主大会会议可以采用现场讨论、依托电子技术或者书面征求意见等形式召开。

表决事项在提交业主共同决定前，应当将拟表决时间、表决方式、表决内容等在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示，公示期不得少于十五日，同时应当告知街道办事处（乡镇人民政府）。

表决可以采取现场或者电子投票、书面表决或者其他具有真实性和可追溯性的方式逐项进行。鼓励和支持业主采用由住房城乡建设主管部门依法建设并免费提供的电子投票表决系统，进行业主共同决定事项决策。

表决结果应当按照规定在物业服务区域显著位置和通过互联网向全体业主公示。

业主大会通过的管理规约、业主大会议事规则和其他决议、决定，对全体业主具有约束力。

第十五条 经业主共同决定，可以对物业服务区域内的建筑物及其附属设施实施自行管理，也可以委托物业服务人进行管理。

实施自行管理的，由全体业主通过管理规约就管理事项、管理人、管理方式以及责任承担等共同作出约定并公示。

委托物业服务人进行管理的，物业服务人选聘、续聘、解聘方案应当提交业主共同决定。选聘、续聘方案应当包括物业服务人的选聘、续聘方式和物业服务合同包含的物业服务事项、服务费用的标准及收取办法等内容。

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，向业主大会负责并报告工作，受业主、业主大会监督。

业主委员会成员应当由遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

鼓励具有工程、评估、法律、会计等专业知识的业主参选业主委员会委员。

业主大会、业主委员会工作经费，业主委员会委员工作补贴标准以及工作人员的聘用、工作职责和待遇标准由业主共同决定。

第十七条 在物业服务区域内有下列情形之一的，经专有部分面积占比百分之十以上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）应当组建物业管理委员会：

（一）前期物业管理期间达不到规定的条件而无法成立业主大会、选举产生业主委员会的；

（二）具备成立业主大会条件但未成立，经物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能成立的；

（三）业主委员会不能正常工作、不履行职责达半年以上，需要调整或者重新选举业主委员会，经街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能调整或者重新选举的；

（四）其他不能依法选举产生业主委员会的情形。

第十八条 物业管理委员会组成人员由七人以上单数组成，一般由业主代表以及街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会等派员组成。其中业主代表不少于二分之一，由街道办事处（乡镇人民政府）根据业主自荐或者推荐确定，物业管理委员会主任由街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会代表担任。物业管理委员会成员名单应当在物业服务区域内显著位置公示。

物业管理委员会任期一般不超过二年。在临时管理期间应当

依照法律法规规定履行组织业主共同决定物业管理事项、推进选举业主委员会等职责，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。期满仍未成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处（乡镇人民政府）重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会可以持街道办事处（乡镇人民政府）出具的成立文件，申请刻制物业管理委员会印章、开立银行账户。

第十九条 业主委员会任期届满的，根据业主共同决定，可以委托第三方机构对其进行财务审计，审计报告应当公示。

街道办事处（乡镇人民政府）可以定期组织业主对业主委员会进行履职满意度评价。

业主大会、业主委员会和物业管理委员会作出的决定违反法律法规规定的，住房城乡建设主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）应当依法作出处理决定，并通告全体业主。

第二十条 物业服务人应当按照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。

物业服务人应当建立岗位、值班、巡查和装饰装修告知、车辆停放及车位管理、消防安全、应急处理、档案管理等制度，按照法律法规规定履行向行政机关或者业主组织的报告和信息公示义务。

物业服务人应当采取合理措施保护业主的人身、财产安全，发现违反有关治安、环保、规划、消防等法律法规行为的，及时

采取合理措施制止；制止无效的，向有关行政主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）报告并协助处理。

物业服务人不得采取停止供水、供电、供气以及限制业主进出物业服务区域、使用电梯等方式催交物业费。

鼓励有条件的物业服务人为业主提供家政、购物、快递签收代发等服务，为老年人、婴幼儿开展助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医、照料看护、定期巡访等服务。

第二十一条 物业服务合同期限届满前，业主委员会应当组织召开业主大会会议，对是否续聘物业服务人进行表决。

业主大会决定续聘的，应当重新签订物业服务合同。

业主大会决定不再续聘、双方未约定交接期限的，自物业服务合同终止之日起十五日内，原物业服务人应当与业主组织、新聘物业服务人共同进行物业承接查验，依法办理移交手续。

第二十二条 业主、业主组织、物业服务人根据市人民政府住房城乡建设主管部门依法制定的物业服务标准，可以自主开展或者委托第三方评估机构开展物业服务质量评价活动。

第三方评估机构应当遵循公平、公正、诚实信用的原则，依照法律法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当全面、客观、真实。

第二十三条 利用业主共有部分开展经营活动产生的收入，扣除合理成本后，收益属于业主共有。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；

(三) 共有部分收益的孳息；

(四) 依法属于业主共有的其他收益。

共有部分收益应当及时纳入业主共有资金管理，经业主共同决定，可以用于补充建筑物及其附属设施的维修资金、共有部分保修期满后的维修更新改造、共有部分收益审计等公共支出、购买共用设施设备的责任保险、财产保险等支出。

共有部分经营收支应当单独列账，每半年至少公示一次，并依法接受街道办事处（乡镇人民政府）检查。

第二十四条 业主、物业使用人和物业服务人应当维护物业服务区域绿化景观。任何单位或者个人不得损坏树竹花草和绿化设施，禁止破坏绿地范围内的地形地貌、水体和植被。

因业主居住通风、采光等正常生活的需要修剪共有绿地上的绿化植物的，业主组织、物业服务人应当制定修剪方案，书面告知街道办事处（乡镇人民政府），征求城市园林绿化管理维护部门指导意见。修剪方案应当进行公示，公示期不少于五个工作日。修剪方案应当符合城市园林绿化技术规范。

物业服务区域内树木的砍伐、移植和古树名木的养护，应当按照法律法规的有关规定进行。

第二十五条 既有住宅小区建设新能源汽车充换电设施应当符合充换电基础设施专项规划、安全用电标准和技术规范。业主在自有机动车停车位安装充电设施，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，不得无故阻碍安装。供电专业经营单位和有关部门应当对供电设施改造给予指导和支持。

在物业服务区域内设置电动自行车、电动摩托车等交通工具停放场所、充电场所的，应当按照规定，配置符合用电安全要求的充电设施，采取防火分隔等措施。

禁止在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车、电动摩托车，或者为电动自行车、电动摩托车及其蓄电池充电；禁止携带电动自行车、电动摩托车及其蓄电池进入电梯轿厢；禁止违反安全用电要求乱拉电线和插座为电动自行车、电动摩托车及其蓄电池充电。

第二十六条 业主应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，加强沟通协商、利益协调，依法配合既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施。

既有多层住宅加装电梯的实施办法由市人民政府依法制定。

第二十七条 市和区（市、县）人民政府应当加快推进城市更新，结合旧城改造和城乡环境治理，安排资金开展综合改造，逐步实现供水、供电、供气等专业经营设备分户计量、分户控制，完善相关配套基础设施和公共服务设施，改善老旧小区居住

环境。

市和区（市、县）人民政府住房城乡建设主管部门应当制定老旧小区（院落）物业管理规划及年度计划。街道办事处（乡镇人民政府）应当协调居（村）民委员会，分类施策，统筹推进老旧小区（院落）物业管理，健全居（村）民自治机制，引导各方参与治理，提升老旧小区综合治理水平，实现共治共享。

第二十八条 老旧小区（院落）不具备专业化、市场化物业服务条件的，街道办事处（乡镇人民政府）可以协调所在地居（村）民委员会组织实施基本物业服务。基本物业服务一般包括环境卫生、绿化养护、维修维护、秩序维护等。

实施基本物业服务的，街道办事处（乡镇人民政府）应当制定基本物业服务方案，在广泛征求意见后实施。基本物业服务方案包括服务内容、收费项目、收费标准等内容，由业主根据提供的物业服务项目和标准交纳物业费。

区（市、县）人民政府对实施基本物业服务的可以给予资金补助。实施基本物业服务的条件、程序、收费标准、补助方式以及标准等具体办法，由区（市、县）人民政府另行制定。

第二十九条 违反本条例规定，由城市管理主管部门按照下列规定予以处罚：

（一）建设单位违反第十一条第一款的规定，未在销售现场向买受人明示相关事项的，责令限期改正；逾期未改正的，处一

万元以上三万元以下的罚款。

（二）物业服务人违反本条例第二十条第三款规定，未按规定报告的，责令限期改正；逾期未改正的，可以处警告、通报批评或者二千元以上一万元以下的罚款。

第三十条 本条例自 2025 年 3 月 1 日起施行。