

辉南县人民政府关于印发 辉南县物业管理办法的通知

辉政发〔2022〕5号

各乡镇人民政府、街道办事处，吉林辉南经济开发区委员会，县政府各办局、各直属机构：

《辉南县物业管理办法》已经2022年4月24日县政府第三次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

辉南县人民政府
2022年6月15日

辉南县物业管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善居民群众生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《吉林省物业管理条例》等有关法律、行政法规，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内物业管理活动及其监督管理。

第三条 物业管理活动应坚持党委领导、政府监管、业主自治、专业服务与社区治理相结合的原则。建立健全社区党组织领导下居（村）民委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。推动在物业服务企业、业主委员会中建立党组织，发挥党建引领作用。

第四条 本办法所称物业，是指各类房屋及共用部位、共用设施设备。

本办法所称物业服务人，包括物业服务企业和其他管理人。

本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人或者自行管理的形式，对房屋及共用部位、共用设施设备进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生、绿化和秩序的活动。

本办法所称共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，

由单幢物业业主或者物业管理区域内业主共有的部位,以及其他在使用和功能上为单幢物业或者整个物业管理区域服务的部位。

本办法所称共用设施设备,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢物业业主或者物业管理区域内业主共有的附属设施设备,以及其他在使用和功能上为单幢物业或者整个物业管理区域服务的设施设备。

本办法所称业主,是指物业的所有权人。包括:取得建筑物专有部分所有权并依法办理权属登记的人或者已经合法取得建筑物专有部分所有权,但尚未依法办理权属登记的人。

本办法所称物业使用人,是指除业主以外的实际使用物业的其他人。

第五条 乡镇人民政府、街道办事处应当加强对物业管理工作的指导和监督管理,建立健全物业管理协调机制和目标责任制完善激励政策和措施,建立与之相适应的资金投入与保障机制;鼓励采用新技术、新方法,运用信息化手段,提高物业管理水平和服务质量。

第六条 县物业行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作,依法履行下列职责:

- (一) 制定物业管理相关政策和措施;
- (二) 指导乡镇人民政府、街道办事处对物业管理活动进行监督管理;
- (三) 指导乡镇人民政府、街道办事处调解物业管理纠纷;

- (四) 建立健全物业服务规范与质量考核体系;
- (五) 建立健全物业服务信用管理体系;
- (六) 建立健全物业管理电子信息平台;
- (七) 对物业招投标活动进行监督管理;
- (八) 对建筑物及其附属设施的维修资金(以下统称专项维修资金)交存、使用情况进行监督管理;
- (九) 组织开展物业管理相关培训;
- (十) 实施法律、法规规定的物业管理方面其他监督管理职责。

第七条 乡镇人民政府、街道办事处负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作,依法履行下列职责:

- (一) 组织成立首次业主大会会议筹备组;
- (二) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举和换届;
- (三) 指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责;
- (四) 对物业管理区域内的物业服务实施监督检查;
- (五) 指导和监督物业承接查验、物业服务人退出交接活动;
- (六) 建立物业管理纠纷调解、投诉和举报处理机制,调解物业管理纠纷,处理物业管理相关投诉和举报;
- (七) 协调和监督老旧小区物业管理;
- (八) 实施法律、法规规定的物业管理方面的其他监督管理

职责。

第八条 居（村）民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处做好物业管理相关工作，指导和监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责，调解物业管理纠纷。

第九条 相关行政主管部门按照各自职责，负责物业管理区域内的下列工作，并依法处理违法违规行为：

（一）建设行政主管部门负责建设工程竣工验收备案，监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查房屋装饰装修活动；

（二）城乡规划行政主管部门负责监督检查建设活动，开展定期巡查和重点巡查，认定违法建筑、违法建设行为，城市管理综合执法部门负责查处；

（三）市场监督管理行政主管部门负责监督检查无照经营活动，检查价格公示、违规收费活动，监督管理电梯等特种设备安全；

（四）公安机关负责监督检查治安、技防、保安服务等活动；

（五）应急管理部门负责监督管理消防工作，消防救援机构负责实施；

（六）人防行政主管部门负责监督检查人防工程维护管理；

（七）城市绿化行政主管部门负责认定侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施的行为，城市管理综合执法部门负责查处；

（八）其他行政主管部门按照各自职责，依法进行监督管理。乡镇人民政府、街道办事处应当组织居（村）民委员会、物业服

务人对物业管理区域进行每年不少于一次的定期巡查。发现违法违规行为的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门。

相关行政主管部门应当建立违法违规行为投诉和举报处理制度，在物业管理区域内显著位置公布联系单位、投诉和举报电话。并应当自收到投诉、举报之日起，按照规定时限进行调查、处理，及时将调查、处理结果答复投诉人、举报人。

第二章 业主、业主组织及物业管理委员会

第一节 业主

第十条 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，接受物业服务人提供的服务；

（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）监督首次业主大会会议筹备组、业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备使用、收益情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业专项维修资金的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第十一条 业主在物业管理活动中，应当履行下列义务：

(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、共用设施设备使用、公共秩序、绿化和环境卫生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) 按照有关规定交纳物业专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费用；

(六) 依法配合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；

(七) 法律、法规规定的其他义务。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共用部位、共用设施设备用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人

第二节 业主大会

第十二条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成，自首次业主大会会议召开并审议通过业主大会议事规则、管理规约之日起成立。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第十三条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分，应当遵循规划优先、相对集中、功能完善、资源共享、便民利民的原则，以规划确定的项目范围为基础，综合考虑物业的共用部位、共用设施设备、建筑物规模、业主人数、自然界限、城乡社区布局建设、利于自行管理等因素。

共用部位、共用设施设备不可分的，应当划分为一个物业管理区域。规模过大、划分为一个物业管理区域不便于管理或者已经分割成多个自然街区，且其共用部位、共用设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域；影响共用部位、共用设施设备使用功能的，不得分割划分。

建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，将划定的物业管理区域资料报送乡镇人民政府、街道办事处备案。

建设单位应当将已备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

建设单位应当在物业管理区域内显著位置长期公开物业管理区域规划总平面图，并在图上标明或者使用文字辅助说明下列事项：

- （一）物业管理区域的四至范围；
- （二）属于业主共有的道路、绿地和其他公共场所的面积及位置；
- （三）规划配建的车位数量和位置；
- （四）地下室、地面架空层的面积；

- (五) 物业服务用房的面积和位置;
- (六) 共用设施设备名称;
- (七) 其他需要明示的场所和设施设备。

物业服务人应当对长期公开的物业管理区域规划总平面图做好维护管理工作。

第十四条 对于需要调整物业管理区域的，县物业管理主管部门应当会同乡镇人民政府、街道办事处，依法征求相关区域业主意见后拟定调整方案，在相应区域内显著位置进行不少于七日的公告，并及时办理备案变更。

第十五条 同一个物业管理区域内的业主，应当在乡镇人民政府、街道办事处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，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，由全体业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十六条 下列事项由业主大会决定：

- (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人，审议批准物业服务合同;
- (五) 审议决定业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴的来源、标准和用途;

(六) 使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(七) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金;

(八) 改建、重建建筑物及其附属设施;

(九) 改变共用部位和共用设施的用途或者利用共用部位和共用设施设备从事经营活动;

(十) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

未成立业主大会的,前款规定的事项由业主共同决定。

第十七条 业主大会决定事项或者业主共同决定事项,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。

决定本办法第十六条第七项至第九项规定的事项,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。决定本办法第十六条其他事项,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。

第十八条 业主共同决定事项时表决涉及的专有部分面积、建筑物总面积和业主人数、总人数按照下列方法认定:

(一) 专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行登记的,暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,暂按房屋买卖合同记载的面积计算;

建筑物总面积按照上述专有部分面积的统计总和计算。

业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、摊位等特定

空间是否计入专有部分面积。

(二) 业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。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，按一人计算。

总人数按照上述业主人数的统计总和计算。

第十九条 一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其监护人行使投票权。

业主为法人的，由其法定代表人行使表决权；业主为非法人组织的，由非法人组织确定的代表人行使表决权。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加，委托书应当载明委托事项、权限及期限。

第二十条 一个物业管理区域内，已交付业主的专有部分面积占比百分之五十以上的，可以成立业主大会。

建设单位应当在具备成立业主大会条件之日起三十日内向乡镇人民政府、街道办事处报送筹备首次业主大会会议所需的建筑物面积清册、业主名册、建筑规划总平面图、共用设施设备交接资料、物业服务用房配置确认资料等。

第二十一条 符合成立业主大会条件的，由人数占比百分之五以上的业主、专有部分面积占比百分之五以上的业主、居(村)民委员会或者建设单位，向乡镇人民政府、街道办事处提出筹备

成立业主大会的书面申请。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当在收到书面申请后六十日内，组织指导成立首次业主大会会议筹备组。

第二十二條 首次业主大会会议筹备组由业主代表，建设单位代表，乡镇人民政府、街道办事处代表、社区党组织或居（村）民委员会代表组成，筹备组成员人数应为十一人以下的单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。业主代表的产生由乡镇人民政府、街道办事处组织业主推荐后确定。筹备组组长由乡镇人民政府、街道办事处代表担任。建设单位已经解散或者决定不参加筹备组的，其名额应当由业主代表补充。

筹备组应当自成立之日起七日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。业主对筹备组成员有异议的，由乡镇人民政府、街道办事处协调解决。

筹备组正式工作前，乡镇人民政府、街道办事处应当会同县物业行政主管部门，对筹备组成员进行培训。

建设单位和物业服务人应当配合协助筹备组开展工作。

第二十三條 进入筹备组的业主代表应当符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）身体健康状况良好，热心公益，责任心强，具备必要的工作时间；

（三）本人、配偶及其近亲属未在本物业管理区域提供服务的物业服务人处任职；

(四) 无索取、非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的利益、报酬的行为。

第二十四条 筹备组应当履行下列职责：

(一) 拟定管理规约草案、业主大会议事规则草案；

(二) 确认业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

(三) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

(四) 依法确定首次业主大会会议表决规则；

(五) 制定业主委员会成员候选人产生办法，确定业主委员会成员候选人名单；

(六) 制定业主委员会选举办法；

(七) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款规定事项应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

第二十五条 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。

首次业主大会会议应当表决管理规约、业主大会议事规则，并选举业主委员会。

首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的，筹备组应当自会议结束之日起七日内，持首次业主大会会议记录和会议决定、管理规约、业主大会议事规则，向物业所在地的乡镇人民政府、

街道办事处备案。

首次业主大会会议选举产生业主委员会的，按照本办法第四十三条规定备案。

第二十六条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会成员的办法。

第二十七条 管理规约应当对下列主要事项作出规定：

- （一）物业的使用、维护、管理；
- （二）专项维修资金的筹集、管理和使用；
- （三）物业共用部位和共用设施设备的经营与收益分配；
- （四）业主共同利益的维护；
- （五）业主共同管理权的行使；
- （六）业主应尽的义务；
- （七）违反管理规约应当承担的责任。

管理规约不得违反法律、法规，不得违背公序良俗，不得损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第二十八条 业主大会议事规则应当对下列主要事项作出规定：

- （一）业主大会名称及相应的物业管理区域；

- (二) 业主委员会的职责；
- (三) 业主委员会会议事规则；
- (四) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；
- (五) 业主投票权数的确定方法；
- (六) 业主代表的产生方式；
- (七) 业主大会会议的表决程序；
- (八) 业主委员会成员的资格、人数和任期等；
- (九) 业主委员会换届程序、补选办法等；
- (十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- (十一) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

第二十九条 业主拒绝支付物业服务费、不交存物业专项维修资金，或者实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使作出限制性规定。

第三十条 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规定召开。

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) 经专有部分面积占比百分之二十以上且人数占比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) 管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情形。

经专有部分面积占比百分之二十以上且人数占比百分之二十以上业主提议的，应当提供书面申请，并附上提议业主本人的签名、联系电话、房屋栋号室号、投票权数专有部分面积。

业主委员会应当核实确认提议业主身份和投票权数。

第三十一条 召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公告。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知居（村）民委员会，居（村）民委员会应当派员列席。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

第三十二条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者网络投票的形式表决事项。

业主大会会议表决事项应当采用记名投票的方式，业主应当明示同意、反对或者弃权的表决意见。

采用集体讨论、书面征求意见形式表决的，业主应当出示不动产权属证书（不动产登记证明）或者其他证明业主身份的材料。表决意见应由具有共同管理权的业主本人签名或者由其书面委托的代理人签字。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。

采用集体讨论形式的，业主应当在业主大会会议现场投票表决。采用书面征求意见形式的，业主应当在六十日内完成表决。采用网络投票形式的，业主应当在三十日内完成表决。

第三十三条 采用集体讨论、书面征求意见形式表决的，筹备组、业主委员会应当邀请五至十一名业主担任计票人和监票人，鼓励邀请社区党组织、居（村）民委员会代表参与监票。

业主委员会候选人及其近亲属不得担任计票人和监票人。

采用集体讨论形式表决的，计票人和监票人应当当场统计表决票；采用书面征求意见形式表决的，计票人和监票人应当在表决期限届满之日起三十日内完成表决票的统计工作。

计票人和监票人应当签字确认完成时间和统计的表决结果。

采用网络投票形式表决的，表决结果由网络投票系统自动统计。

筹备组、业主委员会未按照本条规定统计表决结果的，由乡镇人民政府、街道办事处责令改正并通告全体业主。

第三十四条 业主大会会议由业主委员会（首次业主大会会议由筹备组）作书面记录并与其他会议资料共同存档。

业主大会的决定应当在作出决定之日起七日内以书面形式在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告，并报乡镇人民政府、街道办事处备案。

业主大会依法作出的决定，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。

第三十五条 业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，乡镇人民政府、

街道办事处可以责令业主委员会限期组织召开；逾期仍不组织召开的，可以由居（村）民委员会在乡镇人民政府、街道办事处的指导和监督下组织召开。

第三节 业主委员会

第三十六条 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）在乡镇人民政府、街道办事处的指导下组织业主委员会的换届选举；
- （三）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；
- （四）监督管理规约的实施；
- （五）督促业主按时足额支付物业服务费以及其他相关费用；
- （六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助业主及物业服务人履行物业服务合同；
- （七）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；
- （八）整理、保存物业相关图纸、档案以及业主大会、业主委员会会议记录和会议决定等资料；
- （九）调解业主之间、业主与物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的矛盾纠纷；
- （十）配合乡镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作

(十一) 法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

第三十七条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由五至十一名成员单数组成，每届任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会成员具有同等表决权。

第三十八条 业主委员会成员候选人应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

(一) 具有完全民事行为能力；

(二) 遵守国家法律、法规；

(三) 遵守管理规约、业主大会议事规则，模范履行行业主义务；

(四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定的组织能力，具备必要的工作时间；

(五) 本人、配偶及其近亲属与建设单位、物业服务人无直接利益关系；

(六) 未有本办法第八十七条规定的禁止行为；

(七) 未有法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定的其他不宜担任业主委员会成员的情形。

第三十九条 业主委员会成员候选人通过下列方式产生：

(一) 由社区党组织推荐；

(二) 由居（村）民委员会推荐；

(三) 由业主联名推荐或者自荐。

首届业主委员会成员候选人名单由筹备组核查参选人的资

格，从按照前款方式推荐的人员中确定。

鼓励业主中符合规定的居（村）民委员会成员、中国共产党党员积极参选，通过法定程序成为业主委员会成员，发挥模范带头作用，依法履行职责。

第四十条 业主委员会成员的选举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。

业主委员会成员应当在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的业主委员会成员候选人中确定，按照候选人获得的同意票数多少顺序当选，具体要求由业主委员会选举办法确定。

第四十一条 业主大会在选举业主委员会成员的同时，可以按照业主委员会成员的选举方式选举出业主委员会候补成员。候补成员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

任期内业主委员会成员出现空缺的，应当及时由候补成员按照得票多少依次补足，并在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。具体候补办法由业主大会议事规则约定。

业主委员会成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。

第四十二条 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次业主委员会会议，推选业主委员会主任和副主任，并在推选完成之日起三日内，在物业管理区域内显著位置对业主委员会主任、副主任和其他成员的名单进行不少于七日的公告。

第四十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向乡镇人民政府、街道办事处申请备案：

（一）首次业主大会会议、业主委员会首次会议的会议记录和会议决定；

（二）管理规约；

（三）业主大会议事规则；

（四）业主委员会成员、候补成员的基本情况。

乡镇人民政府、街道办事处应当对以上备案资料进行核实，符合备案条件的，五个工作日内予以备案并出具备案证明。

备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内持相关变更材料向原备案部门申请变更备案。

第四十四条 业主委员会可以持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定。

业主委员会应当建立印章管理制度，并指定专人保管印章。

第四十五条 业主委员会应当向业主公示下列情况和资料：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）专项维修资金的筹集、使用情况；

(五)利用物业共用部位和共用设施设备经营和收益的相关情况;

(六) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;

(七) 其他应当向业主公开的情况和资料。

业主有权查阅业主大会会议、业主委员会会议资料、记录,有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问,业主委员会应当予以解释、答复。

第四十六条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定和业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会成员提议的,应当在七日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持,主任因故不能履行职责的,可以委托副主任召集和主持。

业主委员会会议应当有人数占比二分之一以上的成员出席,作出的决定应当经人数占比二分之一以上的成员同意。会议作出的决定应当由出席会议的业主委员会成员签字确认。未出席会议的业主委员会成员签字无效。

业主委员会成员不得委托代理人参加会议。

第四十七条 业主委员会应当于会议召开七日前,在物业管理区域内显著位置公示业主委员会会议的内容和议程,听取业主的意见和建议。

业主委员会应当在会议召开五日前,将会议议题告知物业所在地的居(村)民委员会听取意见和建议,并邀请居(村)民委

员会派代表列席，居（村）民委员会可以根据情况派代表参加。

第四十八条 业主委员会会议应当作书面记录，由出席会议的成员签字后存档。

业主委员会会议作出的决定，应当在作出决定之日起三日内，以书面形式在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

业主委员会依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主和物业使用人具备约束力。

第四十九条 业主委员会应当建立工作档案，并指定专人保管。工作档案一般包括以下内容：

- （一）业主大会、业主委员会的会议记录、纪要；
- （二）业主大会、业主委员会的决定等书面材料；
- （三）各届业主委员会选举、备案资料；
- （四）业主名册；
- （五）管理规约、业主大会议事规则和物业服务合同；
- （六）其他有关资料。

第五十条 业主委员会成员、候补成员有下列情形之一的，其成员资格自行终止，并由业主委员会向业主公告：

- （一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）以书面形式向业主委员会提出辞职的；
- （四）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第五十一条 业主委员会成员有下列情形之一的，业主委员

会应当提请业主大会罢免其成员资格：

（一） 一年内缺席业主委员会会议总次数达到一半的；

（二） 拒不履行业主义务、不遵守管理规约的；

（三） 利用职务之便接受减免物业服务费、停车费等相关费用，以及索取、非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的利益、报酬的；

（四） 利用业主委员会成员资格谋取私利、损害业主共同利益或者存在可能影响其公正履行职责行为的；

（五） 阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定的；

（六） 打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人的；

（七） 泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关活动的；

（八） 违规使用业主大会、业主委员会印章的；

（九） 不宜担任业主委员会成员、候补成员的其他情形。

业主委员会未提请业主大会罢免其成员资格的，物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处调查核实后，应当责令该成员暂停履行职责，由业主大会决定终止其成员资格。

第五十二条 业主委员会任期届满前三个月，应当组织召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，在乡镇人民政府、街道办事处的指导和监督下，由居（村）民委员会组织换届

选举工作。

业主委员会任期届满后，作出的决定不具有法律效力。

第五十三条 换届选举产生新一届业主委员会的，业主委员会应当在自新一届业主委员会履职之日起十日内，将其保管的档案资料、财务凭证、印章及其他属于业主共有的财物移交至新一届业主委员会。不按时移交的，新一届业主委员会可以请求居（村）民委员会、乡镇人民政府、街道办事处督促其限期移交；仍拒不移交的，新一届业主委员会可以请求公安机关予以协助。

业主委员会成员任期内资格终止的，应当自终止之日起三日内，向业主委员会移交其保管的前款规定的财物。

第五十四条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规、管理规约和业主大会议事规则的，乡镇人民政府、街道办事处应当责令其限期改正或者撤销其决定，并向全体业主公告。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第四节 物业管理委员会

第五十五条 物业管理区域有下列情形之一的，乡镇人民政府、街道办事处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，但是因各种原因未能成立的；

(三) 召开业主大会会议，未能选举产生业主委员会的；

(四) 需要重新选举业主委员会，但是因各种原因未能选举产生的。

物业管理委员会作为临时机构，依照本办法承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，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。

第五十六条 物业管理委员会由乡镇人民政府、街道办事处组织社区党组织、居（村）民委员会代表，业主代表等七人以上单数组成。其中业主代表人数应当不低于物业管理委员会总人数的二分之一，由乡镇人民政府、街道办事处通过听取业主意见、召开座谈会等方式，在自愿参加的业主中确定。业主代表适用本办法第四十一条关于业主委员会成员候选人条件的规定。

物业管理委员会主任由社区党组织、居（村）民委员会代表担任，副主任由社区党组织、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在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

第五十七条 物业管理委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集和主持。三分之一以上的成员提议召开物业管理委员会会议的，应当组织召开会议。

物业管理委员会会议应当有过半数成员出席。物业管理委员会成员不得委托代理人参加会议。会议作出的决定应当经全体成员过半数同意，并由出席会议的物业管理委员会成员签字确认，

未出席会议的物业管理委员会成员签字无效。

物业管理委员会应当自作出决定之日起三日内，将会议决定在物业管理区域内显著位置公告。

第五十八条 物业管理委员会的任期一般不超过三年。任期届满仍未推动成立业主大会并选举产生业主委员会的，由乡镇人民政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。

第五十九条 已成立业主大会并选举产生业主委员会的，或者因客观原因致使物业管理委员会无法存续的，乡镇人民政府、街道办事处应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公告。

第三章 前期物业服务

第六十条 在规划、设计、建设物业项目时，应当按照下列规定在物业管理区域内配置物业服务用房：

（一）房屋总建筑面积二十万平方米及以下的部分，应当按照不少于房屋总建筑面积千分之四的标准配置，房屋总建筑面积超过二十万平方米的部分，按照不少于千分之二标准配置。物业服务用房建筑面积不得少于一百平方米；

（二）规划部门审查物业开发项目时，应当在规划设计平面图和单体方案中，按照便于物业管理活动的原则确定物业服务用房的位置，并按照前项规定确定面积；

（三）物业服务用房应当为地面上具有正常使用功能和独立通道的房屋，违法建筑、临时建筑不得作为物业服务用房；

(四) 分期开发建设的, 首期配置物业服务用房建筑面积不得少于一百平方米。

物业服务用房应当包括物业服务人办公用房和业主委员会办公用房。其中, 业主委员会办公用房建筑面积应当不少于二十平方米。

物业服务用房不计入分摊的共用建筑面积, 属于全体业主所有。建设单位办理房屋所有权首次登记时, 应当将物业服务用房申请登记为业主共有。

未经业主大会决定或者业主共同决定, 任何单位或者个人不得改变物业服务用房的用途, 且不得分割、转让和抵押。

第六十一条 业主、业主大会选聘物业服务人前, 建设单位应当依法选聘物业服务人提供前期物业服务。

第六十二条 建设单位应当与选聘的物业服务人签订书面的前期物业服务合同。

前期物业服务合同应当对下列主要事项作出约定:

(一) 物业项目名称、建筑面积、物业管理区域范围等基本情况;

(二) 物业服务内容、标准、收费方式、收费项目和价格;

(三) 物业服务用房的面积、位置和权属;

(四) 物业的承接查验情况;

(五) 物业的使用和日常维修养护范围;

(六) 违约责任;

(七) 合同期限、合同延续条件、合同争议处理方式等其他事项。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，以及业主大会决定或者业主共同决定自行管理的，前期物业服务合同终止。

建设单位应当持前期物业服务合同副本在自合同签订之日起十五日内，报乡镇人民政府、街道办事处备案。

第六十三条 建设单位在销售物业前，应当制定临时管理规约，并报乡镇人民政府、街道办事处备案。临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位应当将临时管理规约和前期物业服务人信息、物业服务内容、物业服务收费标准、物业服务合同期限等内容在销售现场公示。

建设单位与物业买受人签订物业买卖合同时，应当将前期物业服务合同和临时管理规约作为合同的附件，物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时物业管理规约作出书面承诺。

首次业主大会会议通过的管理规约生效后，临时管理规约失效。

第六十四条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第六十五条 建设单位应当在物业交付使用十五日前，与选

聘的物业服务人完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验，办理物业分期交接手续。建设单位与物业服务人应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务人承接未经查验或者不符合交付使用条件的物业。物业服务人不得承接未经查验的物业。

第六十六条 物业服务人承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验并办理承接验收手续。

现场查验二十日前，建设单位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）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

（五）承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资

料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第六十七条 建设单位应当委派专业人员与前期物业服务人在乡镇人民政府、街道办事处监督指导下,共同进行现场查验,确认现场查验的结果,形成包括查验时间、项目名称、查验范围、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容的书面查验记录,签订书面物业承接查验协议。

物业承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

建设单位应当按照物业承接查验协议的约定对存在问题进行整改。建设单位未按照约定整改的,物业服务人应当及时向乡镇人民政府、街道办事处报告。乡镇人民政府、街道办事处应当责令建设单位在三十日内予以整改。

物业承接查验协议生效后,当事人一方不履行协议约定的交接义务,导致前期物业服务合同无法履行的,应当承担违约责任。

第六十八条 物业服务人应当自物业交接后三十日内,持下列文件向乡镇人民政府、街道办事处备案:

- (一) 物业服务人基本信息和前期物业服务合同;
- (二) 临时管理规约;
- (三) 物业承接查验协议;
- (四) 建设单位移交资料清单;
- (五) 查验记录;

(六) 交接记录;

(七) 其他承接查验有关的文件。

第六十九条 物业服务人应当及时将承接查验有关的文件、资料和记录归档,建立物业承接查验档案,并妥善保管。物业承接查验档案属于全体业主所有,业主有权查阅、复印。

第七十条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。

对保修期限和保修范围内出现的物业质量问题,物业服务人应当及时通知建设单位。建设单位应当即立即履行保修义务。

建设单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,业主、物业服务人可以向县建设行政主管部门投诉,由县建设行政主管部门依法监督管理。

第七十一条 物业交接后,发现隐蔽工程质量问题影响房屋结构安全和正常使用的,建设单位应当负责修复;给业主造成经济损失的,建设单位应当依法承担赔偿责任。

第七十二条 未交付业主的或者已竣工但尚未售出的物业,物业服务费由建设单位承担;具备交付条件并且已交付业主的物业,物业服务费根据本办法规定和合同约定,由业主承担。建设单位与物业买受人约定减免物业服务费的,减免的费用由建设单位交纳。

建设单位应当书面通知业主办理物业交付手续;业主收到书面通知后,在通知办理交付手续期限内不办理交付手续的,自通

知期限届满之日起视为交付。双方另有约定的除外。

第四章 物业管理与服务

第七十三条 业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务人管理。委托物业服务人的，一个物业管理区域应当由一个物业服务人实施物业服务。

物业服务人将物业服务区域内的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。

电梯、消防设施等法律、法规规定应当由符合资质的专业机构或者人员实施维修、养护的设施设备，从其规定。

第七十四条 物业服务企业应当具有独立法人资格，拥有相应的专业管理人员和技术人员，具备为业主提供专业服务的能力，并在经营范围内从事物业服务活动。

物业服务企业的名称中应当标示“物业服务”字样，在经营服务场所公示法人营业执照。

第七十五条 物业服务人享有下列权利：

（一）劝阻违反管理规约、损害物业或者损害业主共同利益和公共安全的行为；

（二）依照物业服务合同约定收取物业服务费用；

（三）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他权利。

任何单位和个人不得强制物业服务人代收有关费用或者无偿提供合同约定之外的其他服务。

第七十六条 物业服务人应当履行下列义务：

（一）按照物业服务合同约定提供相应物业服务；

（二）及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的方法、要求和注意事项；

（三）按照法律、法规规定及物业服务合同约定落实安保人员、设施及安全防范措施，并协助公安等相关部门做好物业管理区域内的安全防范工作；

（四）受委托利用物业共用部位和共用设施设备经营的，应当每年至少向全体业主公布一次共用部位、共用设施设备经营和收益情况，接受业主、业主委员会的监督；

（五）按照法律、法规规定和物业服务合同的约定，负责物业的维修、养护和更新改造，并如实记录；

（六）妥善建立、保管物业档案资料及有关财务账册、原始凭证；

（七）接受业主和业主委员会的监督，听取业主、物业使用人的意见和建议，改进和完善物业服务；

（八）配合供水、供电、供气、供热等专业经营单位做好安全检查、抢修抢险工作；

（九）执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作；

(十) 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

物业服务人不得以业主拖欠物业费、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量；不得以任何理由，对业主采取停止供电、供水、供热、供燃气以及限制业主进出小区、入户等损害业主合法权益的行为。

除有关国家机关依法调取外，未经业主、物业使用人书面同意，物业服务人不得向其他单位和个人出售或者提供业主、物业使用人的个人信息。

物业服务人未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第七十七条 业主有权依法更换建设单位聘请的物业服务人。

业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务人签订书面的物业服务合同。

物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、物业专项维修资金的使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务人应当自物业服务合同生效之日起十五日内，将合同副本报乡镇人民政府、街道办事处备案。

第七十八条 物业服务收费可以实行市场调节价或者政府指导价。政府指导价由县价格主管部门会同县物业管理主管部门根

据物业服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并向社会公布。

实行市场调节价的，由建设单位或者业主与物业服务人在物业服务合同中约定价格。

实行政府指导价的，按照政府公布的基准价及其浮动幅度，由建设单位或者业主与物业服务人在物业服务合同中约定具体收费标准，物业服务人应当到县价格主管部门备案。

第七十九条 物业服务费可以采取包干制或者酬金制等方式收取。具体标准和方式由物业服务合同约定。

实行政府指导价的，应当在指导价范围内确定。

实行酬金制的，物业服务人应当向全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年至少公布一次物业服务资金的收支情况。

物业服务合同期限内，物业服务人不得擅自提高物业服务收费标准。如需提高的，物业服务人应当公示拟调价方案、调价理由、成本变动情况等相关资料，与业主委员会协商，并经业主大会决定或者业主共同决定，签订变更协议或者补充合同。

第八十条 业主应当根据物业服务合同的约定按时足额向物业服务人支付物业服务费。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服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主逾期不支付物业费的，业主委员会应当督促其支付；物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付

的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

第八十一条 物业服务人应当指派物业项目负责人。物业项目负责人应当在到岗之日起三日内，到居（村）民委员会报到，在居（村）民委员会的指导和监督下参与社区治理工作。

物业服务企业指派的物业项目负责人的履职情况记入物业服务信用档案。

第八十二条 物业服务人应当在物业管理区域显著位置公示下列信息并及时更新：

（一）物业服务企业的营业执照或者其他管理人的基本情况，项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；

（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准、收费方式等情况；

（三）电梯、消防、水、电、气、热等设施设备日常维修保养单位的名称和联系方式；

（四）上一年度物业服务合同履行情况；

（五）上一年度公共水电费用及分摊详细情况；

（六）上一年度利用物业共用部位和共用设施设备的经营和收益的相关情况；

（七）其他应当公示的信息。

业主对公示内容有异议的，物业服务人应当在七日内予以答复。

第八十三条 物业服务合同终止前，物业服务人不得擅自停

止物业服务、退出物业管理区域。

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，原物业服务人应当继续提供物业服务，并可以请求业主支付该期间的物业服务费。

第八十四条 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管理区域，将相关资产、资料交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人。应当交还的资产、资料包括：

- （一）物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备；
- （二）本办法第六十九条规定的档案和资料；
- （三）实施物业服务期间形成的有关改造、维修、保养的技术资料；
- （四）使用共用部位、共用设施设备经营性收益购置的资产；
- （五）共用部位、共用设施设备经营性收益节余及相关账册、票据；
- （六）清算后的预收、代收的有关费用及相关账册、票据；
- （七）物业服务人服务期间形成的其他管理资料和资产。

原物业服务人应当配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

物业服务人不得损坏、隐匿、销毁前款规定的资产、资料。

第八十五条 原物业服务人不得以业主拖欠物业服务费、对业主共同决定或者业主大会决定有异议等为由，拒绝退出物业管

理区域、移交相关资产资料或者阻挠新物业服务人进场服务。

违反本办法第八十四条相关规定的，原物业服务人不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业服务费。给业主造成损失的，应当进行赔偿。

第八十六条 原物业服务人拒不移交相关资产、资料，或者拒不退出物业管理区域的，经业主或者业主委员会请求，物业所在地的居（村）民委员会、乡镇人民政府、街道办事处、县物业行政主管部门应当予以协助。经协助，原物业服务人仍拒不移交或者拒不退出的，可以请求公安机关予以协助。

第八十七条 物业管理区域突发失管状态时，乡镇人民政府、街道办事处应当进行应急管理。在乡镇人民政府、街道办事处的指导和监督下，居（村）民委员会可以根据应急管理的需要提供基本保洁、秩序维护等应急物业服务，服务期限协商确定，费用由全体业主共同承担。

提供应急物业服务的，乡镇人民政府、街道办事处应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。

提供应急物业服务期间，在乡镇人民政府、街道办事处指导和监督下，居（村）民委员会应当组织业主共同决定选聘物业服务人。

第八十八条 经业主大会决定或者业主共同决定对物业实施自行管理的，应当对管理负责人、自行管理的内容、标准、费用、

责任和期限等事项作出规定。

电梯、消防设施等法律、法规规定应当由符合资质的专业机构或者人员实施维修、养护的设施设备，从其规定。

第八十九条 新建住宅物业管理区域内的供电、供水、供热、供燃气、排水、通讯等专业经营设施设备以及相关管线，应当符合国家技术标准和技术规范，并与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。

建设单位在组织竣工验收时，应当通知供电、供水、供热、供燃气等专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

已投入使用的设施设备以及相关管线尚未移交专业经营单位维护管理的，县相关行政主管部门应当组织专业经营单位接收。验收合格的，专业经营单位应当接收；验收不合格的，县相关行政主管部门应当组织相关单位进行整改，整改合格后，由专业经营单位接收。

移交给专业经营单位的设施设备以及相关管线，其维修、养护、更新等费用，由专业经营单位依法承担，不得从物业费和专项维修资金中列支。尚在保修期内的，其费用由建设单位承担。

第九十条 物业管理区域内，供水、供电、供燃气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位应当向最终用户收取有关费用，不得因部分最终用户未履行交费义务而停止已交费用户和共用

部位的服务。依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护和更新的责任。

专业经营单位可以委托物业服务人代收有关费用，双方应当签订书面委托协议，明确委托的主要事项和费用支付的标准与方式，不得向业主收取手续费等额外费用。

第五章 物业的使用与维护

第九十一条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益的，责任人应当及时维修养护，消除隐患，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会决定或者业主共同决定，可以由物业服务人代为维修养护，费用由责任人承担。

第九十二条 业主、物业使用人和物业服务人，应当遵守有关法律、法规的规定，不得影响公共安全，损害公共利益，不得干扰、损害他人的合法权益。

因维修房屋及共用部位、共用设施设备给有关业主造成损失的，由责任人负责修复或者补偿。业主、物业使用人应当为物业服务人、他人维护房屋及共用部位、共用设施设备提供便利，因业主、物业使用人阻挠维修造成物业损坏及财产损失的，业主、物业使用人应当负责修复或者赔偿。

第九十三条 在物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 擅自变动建筑主体和承重结构；
- (二) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

- (三) 擅自改变房屋或者共用部位、共用设施设备的用途;
- (四) 擅自占用、损坏物业共用部位、共用设施设备;
- (五) 擅自利用物业共用部位和共用设施设备进行经营;
- (六) 擅自搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间, 设置摊点、市场, 刻画、张贴、涂抹标语及宣传品、广告, 悬挂各类物品;
- (七) 占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、安全出口, 损毁消防设施设备;
- (八) 违反有关规定制造、存放、使用、处置易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性等危险物品, 排放有毒、有害气体、液体, 产生超过规定标准的噪音干扰他人正常生活;
- (九) 违反规定饲养家禽、家畜和其他动物;
- (十) 从建筑物中抛掷物品;
- (十一) 侵占、毁坏绿地、树木和绿化设施;
- (十二) 违反相关规定私拉电线为电动车辆充电, 或者违反相关规定使用、运输、停放电动车辆;
- (十三) 破坏、侵占人民防空设施;
- (十四) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的, 物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 应当及时报告相关主管部门依法处理。

第九十四条 因物业维修或者公共利益需要, 有关单位或者

个人确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务人的同意；物业服务人确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

有关单位、个人或者物业服务人应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第九十五条 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、物业服务人的同意后，按照规定办理有关手续。所得收益在扣除合理成本之后，属于业主共有。

所得收益由建设单位或者物业服务人等代管的，应当单独列账，接受业主、业主委员会的监督；由业主委员会管理的，应当接受业主、居（村）民委员会的监督。任何单位和个人不得挪用、侵占属于业主共有的收益。

利用业主共用部位、共用设施设备经营和收益的相关情况，应当定期向业主公开，且每年不得少于一次。

第九十六条 业主或者物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，办理登记手续，签订住宅室内装饰装修管理服务协议，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书面告知业主、物业使用人。

未按前款规定办理相关手续的，物业服务人可以按照管理规约禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

第九十七条 物业服务人发现业主、物业使用人和装修人在

物业使用、装饰装修过程中有违反有关规定行为的，应当予以劝止，并要求行为人及时整改。对行为人拒绝整改或者造成事实后果的，物业服务人应当及时报告有关主管部门依法处理。

房屋装饰装修过程中，污染物业共用部位、损坏共用设施设备的，物业服务人应当通知业主、物业使用人予以修复、清洁、恢复原状。业主、物业使用人在物业服务人通知的期限内未修复、清洁、恢复原状的，由物业服务人处理，所需费用由业主、物业使用人承担。

第九十八条 业主、物业使用人在物业管理区域内饲养犬只等动物的，应当遵守有关法律、法规和管理规约规定，不得侵害他人的合法权益。

饲养人携带犬只出户的，应当按照规定佩戴犬牌并采取系犬绳等措施，防止犬只伤人、疫病传播，并及时清理犬只的排泄物。

物业服务人应当采取有效措施，减少犬只等动物对环境的影响，并协助有关部门加强对物业管理区域内饲养行为的监督管理。

第九十九条 受委托的物业服务人作为电梯使用管理单位的，应当按照法律、法规规定和合同约定履行电梯安全管理责任。

住宅电梯需要修理、改造、更新的，物业服务人和业主委员会应当及时组织实施。电梯费资金不足的，可以依法从物业专项维修资金中支出，未交纳物业专项维修资金或者维修资金不足的，由电梯的所有权人承担。

第一百条 住宅电梯管理应当遵守下列规定：

(一) 建设单位、业主大会或者业主与物业服务人签订物业服务合同时，应当确定电梯安全使用管理方面的权利、义务；

(二) 物业服务人应当每六个月公开一次电梯安全管理的相关记录和电梯运行维护费用使用情况；

(三) 业主应当配合物业服务人做好电梯使用管理工作，监督物业服务人履行电梯使用管理职责；

(四) 物业服务人不得以业主未交纳物业服务费为由限制业主乘用电梯。

第一百零一条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足本区域业主的需要，其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

在满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后，还有剩余规划车位、车库的，应当将剩余规划车位、车库的数量、位置等信息在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告，公告期满后出租给本物业管理区域外的其他使用人，每次租赁期限不得超过一年。

第一百零二条 除物业管理区域内规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有，应当由业主共同决定车位划定、管理和收费等事项。

划定车位、停放车辆，不得占用、堵塞消防通道、出入口等，不得影响其他车辆和行人的正常通行。

第六章 法律责任

第一百零三条 违反本办法第二十条第二款规定，建设单位未将全部资料报送乡镇人民政府、街道办事处的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第一百零四条 任何单位、个人在配置、使用、处分物业服务用房时违反本办法规定的，按下列规定给予处罚：

（一）违反本办法第六十条第一款规定，建设单位未按规定配置物业服务用房的，由县物业管理主管部门责令限期改正，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。

（二）违反本办法第六十条第四款规定，未经业主大会决定或者业主共同决定，改变物业服务用房用途的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；分割、转让和抵押物业服务用房的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正，给予警告，对单位处五万元以上二十万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第一百零五条 违反本办法第六十二条第四款规定，建设单位未将前期物业服务合同备案的，由乡（镇）人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

罚款。

第一百零六条 违反本办法第六十三条第一款规定，建设单位未将临时管理规约报送备案的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第一百零七条 违反本办法第六十四条规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正，给予警告，并处五万元以上二十万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第一百零八条 建设单位、物业服务人未按照本办法规定履行承接查验义务的，按照下列规定给予处罚：

（一）违反本办法第六十五条第三款规定，建设单位要求物业服务人承接未经查验或者不符合交付使用条件的物业，或者物业服务人承接未经查验的物业的，由街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下的罚款。

（二）违反本办法第六十六条第二款规定，建设单位不移交资料的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下的罚款。

（三）违反本办法第六十七条第三款规定，建设单位未整改的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，

处一万元以上十万元以下的罚款。

(四)违反本办法第六十八条规定，物业服务人未将文件备案的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

(五)违反本办法第六十九条规定，物业服务人未建立物业承接查验档案并妥善保管的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处五千以上一万元以下的罚款。

第一百零九条 违反本办法第七十三条第三款规定，物业服务人将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的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正，并处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。委托所得收益，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；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第一百一十条 违反本办法第七十六条第一款第六项规定，物业服务人未妥善建立、保管物业档案资料及有关财务账册、原始凭证的；由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

第一百一十一条 违反本办法第七十六条第二款规定，物业服务人采取停止供水、供电、供燃气、供热以及限制业主进出小区、入户等损害业主合法权益行为的方式催交物业服务费的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正，并处五千元以上三万

元以下的罚款。

第一百一十二条 违反本办法第七十七条第五款规定，物业服务人未将物业服务合同备案的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下的罚款。

第一百一十三条 违反本办法第七十八条第三款规定，物业服务人未持实行政府指导价的物业服务合同到县价格主管部门备案的，由县价格主管部门依法处理。

第一百一十四条 违反本办法第八十一条第一款规定，物业项目负责人未按照规定报到的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处一千元以上五千元以下的罚款。

第一百一十五条 违反本办法第八十二条规定，物业服务人未在物业管理区域显著位置公示有关信息的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下的罚款。

第一百一十六条 违反本办法第八十三条规定，物业服务合同终止前，原物业服务人擅自退出物业管理区域，停止物业服务的，或者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，原物业服务人未继续处理物业服务事项的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上十万元以下的罚款。

第一百一十七条 违反本办法第八十四条规定，物业服务人拒不移交有关资料、财物，或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财

物，或者拒不退出物业管理区域的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，对拒不移交有关资料、财物的，处一万元以上十万元以下的罚款；对损坏、隐匿、销毁有关资料、财物的，处五万元以上二十万元以下的罚款；对拒不退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起，处每日一万元的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

物业服务人有违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

第一百一十八条 违反本办法第八十九条规定，专业经营单位拒绝接收专业经营设施设备以及相关管线的，由县相关行政主管部门责令限期改正；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第一百一十九条 违反本办法第九十条第一款规定，专业经营单位不履行维修、养护和更新责任的，由县相关行政主管部门责令限期改正；造成业主损失的，依法承担赔偿责任。

第一百二十条 违反本办法第九十三条规定，在物业管理区域内有下列行为的，按照以下规定给予处罚：

（一）违反第一款第一项规定，擅自变动建筑主体和承重结构的，由县房屋安全主管部门责令改正，并处五万元以上十万元以下的罚款；

（二）违反第一款第二项规定，将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正，对装修人处五百元以上一千元以下的罚款，对装饰装

修企业处一千元以上一万元以下的罚款；

(三)违反第一款第三项至第五项规定，擅自改变共用部位、共用设施设备的用途，擅自占用、损坏物业共用部位、共用设施设备，或者擅自利用物业共用部位和共用设施设备进行经营的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正，给予警告，对单位处五万元以上二十万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主共同决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任；

(四)违反第一款第六项规定，擅自搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间，设置摊点、市场，刻画、张贴、涂抹标语及宣传品、广告，悬挂各类物品的，由县城市管理综合行政执法部门依法给予处罚；

(五)违反第一款第七项规定，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备的，由县消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下的罚款，对个人处警告或者五百元以下的罚款；

(六)违反第一款第八项至第十项规定，擅自制造、存放、使用、处置易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性等危险物品，排放有毒、有害气体、液体，产生超过规定标准的噪音干扰他人正常生活的，违反规定饲养家禽、家畜和其他动物的，或者建筑物中抛掷物品的，由公安机关依法给予处罚；

(七)违反第一款第十一项规定，侵占、毁坏绿地、树木和绿化设施的，由县林业园林主管部门责令改正，并处二百元以上二千元以下的罚款。

第一百二十一条 违反本办法第九十五条第二款规定，挪用、侵占属于业主共有的收益的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期退还，并处挪用、侵占金额一倍以上两倍以下的罚款。

第一百二十二条 违反本办法第一百零一条第二款规定，建设单位在未满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要的前提下，将规划车位、车库出租给本物业管理区域外的其他使用人，或者每次租赁期限超过一年的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上十万元以下的罚款。

第一百二十三条 违反本办法其他有关规定的，由相关主管部门依法予以处罚。

第一百二十四条 物业管理主管部门、乡镇人民政府、街道办事处以及其他相关主管部门工作人员在物业管理过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

居（村）民委员会工作人员有上述行为的，按照有关规定执行。

第七章 附则

第一百二十五条 本办法自 2022 年 6 月 15 日起施行。