

吉林市住宅物业管理条例

(2025年7月25日吉林市第十七届人民代表大会常务委员会第二十九次会议审议通过 2025年9月23日吉林省第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准)

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，改善人民群众的居住和生活环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务人的形式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护，管理、维护环境卫生和相关秩序的活动。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 市、县（市、区）人民政府物业主管部门负责本行

政区域内物业管理活动的监督管理工作。其他有关部门按照各自职责配合做好物业管理相关工作。

街道办事处、乡镇人民政府负责辖区内物业管理活动的指导和监督管理工作，处理物业管理相关投诉和举报，调解物业管理纠纷。

居（村）民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理相关工作。

第四条 建立健全社区党组织、居（村）民委员会、业主委员会和物业服务人议事协调机制，协商解决物业管理相关问题。对于未能解决的物业管理重大问题，街道办事处、乡镇人民政府应当在七日内组织召开物业管理联席会议研究，县（市、区）人民政府物业主管部门及相关行政管理部门应当参加。

第五条 物业管理协会应当加强行业自律，依法参与信用管理，推进物业服务标准化建设，加强从业人员培训，提升物业服务行业整体服务水平，协调解决行业纠纷，推动物业服务行业健康发展。

第二章 物业管理区域及设施

第六条 新开发建设的住宅项目，一个物业管理区域内应当按照有关规定标准配建具备独立使用功能，相对集中的物业服务用房，满足物业服务人和业主委员会办公需求，用于业主的办事区域应当配置在一层或二层。物业服务用房的位置和建筑面积应当在建设工程规划许可证及其附件或者规划图中载明。

第七条 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物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三章 业主及业主组织

第八条 房屋的所有权人为业主。本条例所称业主还包括其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

第九条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。符合下列条件之一的，可以成立业主大会：

（一）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；

（二）分期开发建设项目首期交付业主的专有部分面积占比当期百分之五十以上的。

第十条 首次业主大会会议筹备组成员由业主代表，街道办事处、乡镇人民政府代表，社区党组织、居（村）民委员会代表和建设单位代表组成，筹备组成员人数应为十五人以下的单数。

筹备组业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一，业主代表的产生由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织业主推荐后确定。业主代表按照推荐业主人数的多少依次确定。

建设单位应当积极配合筹备组工作，建设单位解散或者决定不参加筹备组的，不影响筹备组的成立，其名额应当由业主代表

补充。

第十一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会会议按照相关规定召开。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者通过互联网等方式召开。

采用集体讨论的，业主应当在业主大会会议现场投票表决。采用书面征求意见的，应当将选票、表决票送达每一位业主，表决意见应当由业主本人签名或者由其书面委托的代理人签名；因特殊原因无法送达的，应当在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。在业主身份确认的前提下，可以采用视频等信息化技术手段改进业主大会表决方式。

第十三条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生。

业主大会可以选举产生业主监督委员会，代表业主监督业主委员会工作。业主监督委员会成员条件和选举办法由业主大会决定。

第十四条 同一物业管理区域内，分期开发建设的物业项目在分期开发期间成立业主大会、选举产生业主委员会的，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委员的办法。

业主委员会委员资格终止或者退出业主委员会时，经业主委员会决定，从业主委员会候补委员中按照得票排名顺序依次递补；未设立业主委员会候补委员的，应当召开业主大会会议补选。补选结果在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

第十五条 有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府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。

第四章 前期物业管理

第十六条 建设单位应当通过招投标方式选聘前期物业服务人提供前期物业服务。县（市、区）人民政府物业主管部门应当现场监督招标、评标、开标情况。

第十七条 建设单位通过招投标方式选聘前期物业服务人的，应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前，持下列材料到物业所在地的县（市、区）人民政府物业主管部门办理招标备案：

- （一）与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件；
- （二）招标公告或者招标邀请书；
- （三）招标文件；
- （四）法律、法规规定的其他材料。

第十八条 建设单位应当自确定中标人之日起十五日内，向物业项目所在地的县（市、区）人民政府物业主管部门备案。备案资料应当包括开标评标过程、确定中标人的方式及理由、评标委员会的评标报告、中标人的投标文件等资料。委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同。

第十九条 协议选聘前期物业服务人的，需经物业所在地的县（市、区）人民政府物业主管部门批准。

第二十条 新建物业项目竣工验收合格后，建设单位方可通知物业买受人办理房屋交付手续。

具备交付条件已交付业主的物业，前期物业服务费应当自业主办理交付手续完成交付的次月起算；业主在办理交付验收过程中，因自用部位存在质量问题的，建设单位应当维修，前期物业服务费应当自业主验收并完成交付后的次月起算；因物业买受人原因未能按时完成交付的，前期物业服务费应当自通知办理交付手续的次月起由物业买受人支付。

因商品房交付产生纠纷的，按照商品房销售管理有关规定解决。

住宅前期物业服务收费实行政府指导价。

第五章 物业服务、使用及监督管理

第二十一条 业主可以自行管理物业，也可以委托他人管理。业主大会成立后，应当根据业主大会的决定选择物业管理方式。决定选聘物业服务人的，应当由业主委员会与物业服务人签订物

业服务合同，并于签订之日起七日内送达每一位业主。

第二十二条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置向业主公开物业服务人基本情况、物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、物业收费标准、专业经营单位和专业维护保养单位的名称及联系方式等信息，并及时更新。

物业服务人应当于每年一季度利用小区公共宣传栏、电子显示屏或者通过互联网等方式，向业主公开上一年度物业服务合同履行情况、上一年度专项维修资金使用情况、公共水电费用及分摊情况、利用共用部位或者共用设施设备经营收益及使用情况，公开时间不少于十五日。业主对公开内容有异议的，物业服务人应当在七日内予以答复。

第二十三条 物业服务人应当在充分征求业主、业主委员会、居（村）民委员会的意见后，制定物业共用部位、共用设施设备年度维修养护计划，并在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。业主、业主委员会、居（村）民委员会应当监督物业服务人实施年度维修养护计划。维修养护计划需要使用专项维修资金的，按照有关规定执行。

第二十四条 物业服务人应当按照相关规定制定安全防范应急预案，落实安全责任，建立共用部位和共用设施设备的日常巡查、检查制度。

物业管理区域内出现下列情形之一的，物业服务人应当采取应急措施，立即向相关部门、街道办事处、乡镇人民政府或者专业经营单位报告，并协助做好处置工作：

（一）发生火灾、水患、爆炸、自然灾害等危及人身、建筑

物安全或者造成人员伤亡的；

（二）发生群体性安全、卫生事件或者重大人身伤亡事件；

（三）发现擅自变动建筑主体和承重结构、违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间等严重危及房屋使用安全的行为；

（四）建筑物及其附属设施存在安全隐患，严重危及业主、物业使用人以及建筑物安全；

（五）其他严重影响业主、物业使用人正常生活和危及人身安全的事件。

第二十五条 物业专有部分存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

因责任人不履行消除危险义务对公共利益或者他人合法权益造成损害的，由责任人承担相应责任。

第二十六条 业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额支付物业费。

业主欠缴物业费的，物业服务人可以通过催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第二十七条 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。

物业服务人不得在物业服务合同中增设增值服务收费条款；不得捆绑收费；不得采取停止供电、供水、供热、供燃气以及限制业主进出小区、入户、乘用电梯等侵害业主权益的方式催交物业费。

增值服务合同应当由物业服务人与业主另行签订。

第二十八条 物业服务合同期限届满前四个月，业主委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面通知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同期限届满前重新签订物业服务合同；原物业服务人不接受续聘的，应当提前九十日书面通知业主委员会。但是合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务合同期限届满，业主未共同作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。

业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

第二十九条 在物业管理区域内建设电动车辆充电设施的，充电设施应当符合相关技术标准和管理规定。

物业管理区域内依法增设充电设施的，在充电设施用电报装申请前，申请人应当告知物业服务人。物业服务人应当配合申请人、供电企业、充电设施施工单位开展现场勘查、用电安装、施工建设等工作，协助提供相关图纸资料和接入条件，不得阻挠或者妨碍充电设施建设，不得索取不正当利益。

公用充电设施由所有权人负责维护并承担安全主体责任；自用充电设施由所有权人及使用人负责维护并承担安全主体责任。所有权人或者使用人委托他人维护管理的，由受委托管理人按照规定和约定承担安全管理责任。

物业服务人发现违法增设充电设施的，应当及时劝阻或者制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关单位，相关单位应当依法处理。

物业服务人应当加强物业小区充电设施的日常巡查，发现安全隐患时，应当立即通知、督促充电设施所有权人或者使用人维修、整改，并采取相应的应急措施。

第三十条 物业管理区域内任何单位和个人不得占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道、消防通道、安全出口，损毁消防设施设备；不得违反规定私拉电线为电动车辆充电；不得利用载人电梯运载电动车辆及其蓄电池。

物业服务人发现前款规定行为的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当立即向相关部门报告。

第三十一条 物业管理区域内供水、供电、供燃气、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。物业服务人代收代缴供水、供电、供燃气、通信、有线电视等费用时，不得向业主收取手续费等额外费用。

有关专业经营单位在物业管理区域内实施非应急性的新增、养护、维修和改造工程，需要临时占用、挖掘道路、场地等共用部位和共用设施设备的，应当及时恢复原状，在施工前将施工时间、施工范围、恢复方式等事项告知物业服务人。物业服务人应当对施工情况进行监督。

物业服务人与电信业务经营者不得以签订排他性协议等方式限制其他电信业务经营者平等接入，不得阻碍其他电信业务经营者为用户提供服务或者使用项目配套的通信设施。

第三十二条 物业管理区域处于失管状态时，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当指导居（村）民委员会提供基本保洁、秩序维护等基础性应急物业服务，服务期限协商确定，费用由全体业主共同承担。

居（村）民委员会在充分征求业主意见的基础上，也可以从应急物业服务人备选库中选择物业服务企业提供应急物业服务。服务期限协商确定，费用由全体业主共同承担。

应急物业服务人备选库由县（市、区）人民政府物业主管部门按照公开、自愿、择优的原则建立，根据物业服务企业信用等级评定和服务质量评价等因素定期调整，并向社会公布。

第三十三条 县（市、区）人民政府应当结合城镇老旧小区改造工程，完善配套基础设施和公共服务设施，改善提升老旧小区居住环境。

街道办事处、乡镇人民政府应当指导、推动老旧小区成立业主大会选聘物业服务人或者实行业主自行管理。

第三十四条 物业管理工作应当建立健全物业管理违法行为投诉、举报处理制度。物业主管部门及相关部门、单位应当自收到投诉、举报之日起，按照规定时限进行调查、处理，并将调查、处理结果答复投诉人、举报人。

第六章 专项维修资金

第三十五条 业主应当依法在办理商品房买卖合同备案时足额交存专项维修资金。专项维修资金交存标准、补建、续交以

及使用管理办法由市、县（市）人民政府制定。

第三十六条 物业共用部位、共用设施设备保修期满后，出现相关法律法规规定的严重危及人身、房屋安全等紧急情况时，可以应急启用专项维修资金。相关业主账户余额无法满足当次维修费用的，由相关业主补交或者分摊，也可以由提出资金使用申请的主体研究解决。

第三十七条 业主、业主委员会可以对专项维修资金的交存、使用、增值收益和账面余额进行查询。

业主对专项维修资金查询结果有异议的，可以向物业管理机构申请复核。物业管理机构应当自收到复核申请之日起五个工作日内给予答复。

第七章 附 则

第三十八条 本市行政区域内非住宅物业管理活动参照本条例相关规定执行。

第三十九条 本条例自公告之日起施行。