

# 绵阳市物业管理条例(草案)

## 目 录

|     |                    |
|-----|--------------------|
| 第一章 | 总则                 |
| 第二章 | 监督管理               |
| 第三章 | 业主大会、业主委员会和物业管理委员会 |
| 第一节 | 业主大会               |
| 第二节 | 业主委员会              |
| 第三节 | 物业管理委员会            |
| 第四章 | 物业服务企业             |
| 第五章 | 物业管理服务             |
| 第一节 | 前期物业管理             |
| 第二节 | 物业服务合同             |
| 第六章 | 物业的承接查验、使用和维护      |
| 第七章 | 法律责任               |
| 第八章 | 附则                 |

## 第一章 总则

**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,根据《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》和《四川省物业管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内的物业管理及其监督管理活动,适用本条例。

**第三条** 物业管理应当坚持业主自治、依约服务、依法监管的原则。

**第四条** 市、县(市、区)人民政府负责本辖区内物业管理工作的组织和领导,将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区规划建设和社会治理体系,将物业监督管理工作纳入政府工作目标考核,制定和落实现代物业服务业扶持政策,促进物业服务行业健康发展。

**第五条** 鼓励业主大会、建设单位、物业服务企业委托物业服务第三方评估机构开展物业项目承接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。

物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务,出具的评估报告应当真实、客观、全面。

**第六条** 鼓励在业主自治组织中,根据中国共产党章程的规定,设立中国共产党的组织,开展党的活动,支持业主自治组织依法行使职权。

鼓励和支持中国共产党党员业主通过法定程序积极参与物业管理活动,发挥模范带头作用,依法履行职责。

## 第二章 监督管理

**第七条** 住房和城乡建设行政主管部门负责物业管理活动相关政策研究,指导和监督本辖区内物业管理活动,建立和完善专业化、社会化、市场化、法治化的物业管理机制。

市住房和城乡建设行政主管部门应当建立物业信用档案,对物业服务企业、项目负责人、业主委员会成员、物业管理委员会成员实行信用管理。物业信用档案应当主动公开。

**第八条** 市、县(市、区)级发展改革、公安、民政、司法行政、财政、自然资源、城乡规划、卫生健康、生态环境、城市管理、市场监管、人防及其他有关行政管理部门按照各自职责,依法实施对物业管理活动的服务和监督工作。

**第九条** 街道办事处(乡、镇人民政府)负责组织、指导、监督业主自治组织、物业管理委员会成立和依法履职,调解处理物业管理纠纷,协调物业管理与社区治理的关系。

**第十条** 物业管理联席会议由街道办事处(乡、镇人民政府)负责召集和主持,参会者应当包括业主或业主代表、业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业、住房和城乡建设行政主管部门、公安派出所、居(村)民委员会,可以根据具体情况邀请相关行政机关、专业经营单位等方面代表参加。

物业管理联席会议主要协调解决下列问题:  
(一)业主委员会不依法履行职责;  
(二)业主委员会换届过程中出现重大争议;  
(三)履行物业服务合同中出现的重大纠纷;  
(四)物业服务企业在退出和交接过程中出现的纠纷;

(五)与相关专业经营单位协调和配合的事项;

(六)需要协调解决的其他物业管理事项。

**第十一条** 居(村)民委员会应当协助街道办事处(乡、镇人民政府)开展物业管理活动,鼓励业主委员会邀请居(村)民委员会参与物业管理活动。

**第十二条** 有关行政管理部门应当按照职能分工履行职责,及时受理物业管理各方的投诉、举报,依法调查处理违法违规行为。

**第十三条** 物业管理协会是物业服务行业自治组织,应当加强行业自律管理,制定物业服务规范,组织业务培训,规范行业经营行为,开展行业评比,促进物业服务企业依法、诚信经营,促进行业健康发展。

## 第三章 业主大会、业主委员会和物业管理委员会

### 第一节 业主大会

**第十四条** 符合首次业主大会会议召开条件的,建设单位应当自申请成立业主大会之日起三十日内将下列资料报告街道办事处(乡、镇人民政府):

(一)业主名册;

(二)物业管理区域划分资料;

(三)房屋及建筑面积清册;  
(四)规划总平面图;  
(五)物业承接查验备案证明;  
(六)物业服务用房和业主委员会会议事活动用房配置资料;

(七)成立业主大会必需的其他资料。  
业主联名向街道办事处(乡、镇人民政府)提出召开首次业主大会会议书面请求的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当责令建设单位在十日内报送前款规定资料。

建设单位注销或拒不提供上述资料的,街道办事处(乡、镇人民政府)可以要求前期物业服务企业提供上述资料,也可以向相关行政机关调取。

**第十五条** 筹备组人数应当为九人以上的单数,由住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处(乡、镇人民政府)、建设单位代表各一名和业主代表若干名组成。建设单位注销或拒绝参加筹备组的,相应增加业主代表。

筹备组中业主代表的产生办法由街道办事处(乡、镇人民政府)确定,并提前十日告知全体业主。业主对筹备组中业主代表的产生办法或业主代表有异议的,可以向街道办事处(乡、镇人民政府)提出,街道办事处(乡、镇人民政府)应当回复。筹备组成员应当自成立之日起七日内,将成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于七日。

街道办事处(乡、镇人民政府)应当对筹备组成员进行培训。物业服务企业应当配合筹备组开展工作。

**第十六条** 有下列情形之一的,不得担任筹备组成员:

(一)限制民事行为能力或无民事行为能力;  
(二)本人及其配偶、直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业从事管理工作;

(三)非法收受、索取建设单位、物业服务企业财物;

(四)泄露或者非法使用业主个人信息;

(五)有不良信用记录或犯罪记录;

(六)健康状况不能满足筹备组工作要求。

筹备组中的业主代表应当同时符合下列条件:

(一)遵守临时管理规约,按时足额交纳物业服务费及其他相关费用;

(二)按规定交存或续交住房专项维修资金;

(三)无损坏房屋承重结构、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等不当使用物业的行为;

(四)无违章搭建建(构)筑物的行为;

(五)无占用公共区域或共用设施设备的行为;

(六)本人及其配偶、直系亲属未在本物业管理区域建设单位或物业服务企业从事管理工作的。

筹备组可以聘请行业协会、律师等具有专业知识的中介机构或人员协助。

**第十七条** 筹备组工作经费由建设单位承担。建设单位注销的,可以使用公共收益或采取业主自筹等方式筹集。

筹备组工作经费的具体金额由物业所在地县(市、区)住房和城乡建设行政主管部门根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素先行核定。

建设单位应当在办理不动产首次登记前,向街道办事处(乡、镇人民政府)交纳筹备组工作经费;本条例生效前已办理首次登记尚未召开首次业主大会会议的,建设单位应当于报送成立业主大会资料时,向街道办事处(乡、镇人民政府)交纳首次业主大会会议筹备经费。

街道办事处(乡、镇人民政府)应当对筹备组工作经费专账核算。首次业主大会会议召开后,街道办事处(乡、镇人民政府)应当将结余部分退还建设单位。

**第十八条** 筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议;逾期不能组织召开首次业主大会会议的,经街道办事处(乡、镇人民政府)决定,可以适当延长期限,但最长不得超过九十日。

筹备组在规定期限内不能组织召开首次业主大会会议的,由街道办事处(乡、镇人民政府)书面公告筹备组解散。

筹备组应当自业主委员会选举产生之日起十日内,向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。

**第十九条** 筹备组应当在首次业主大会召开十五日前公示业主委员会成员候选人建议名单,筹备组同时提出候补成员名单和候补顺位名单的,应同时公示。

**第二十条** 业主的投票权按专有部分面积和业主人数两种方式计算。

专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行不动产登记的,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,按照专有部分面积总和计算。

业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按照一人计算。建设单元尚未出售和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,按照一人计算。总人数,按照业主人数总和计算。

一个专有部分登记有两个或者两个以上所有权的,按一人计算,所有权人应当自行确定一名投票人。

业主大会议事规则、管理规约对本条第二、三、四款内容另有约定的,从其约定。

**第二十一条** 业主大会可以在管理规约或业主大会议事规则中,对拒不履行业主义务或损害业主共同利益的部分业主的选举权、被选举权或投票权做出限制性规定。

**第二十二条** 市、县(市、区)人民政府相关

部门和建设单位、物业服务企业、筹备组、业主大会、业主委员会需要告知或征求全体业主意见的事项,可以通过以下方式进行:

(一)直接送达;

(二)在物业管理区域内显著的固定位置张贴;

(三)在足以覆盖小区范围的媒体公示;

(四)通过短信、微信、电子邮件等电子数据系统发布。

业主大会和业主委员会可以通过管理规约约定的其他方式发布信息并征求业主的意见,但对管理规约本身征求意见的除外。

**第二十三条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议的召开时间、临时会议的召开事由以及召开程序,由业主大会议事规则约定。

有下列情形之一的,应当及时组织召开业主大会临时会议:

(一)已入住总人数百分之二十以上的业主提议的;

(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

发生前款规定的情形,业主委员会未及时组织召开会议的,由街道办事处(乡、镇人民政府)责令限期召开。逾期仍不组织召开的,由街道办事处(乡、镇人民政府)组织召开。

**第二十四条** 召开业主大会会议,组织者应当于会议召开十五日前将会议议题、时间、地点、方式以及表决事项等内容书面告知街道办事处(乡、镇人民政府)、居(村)民委员会,并在物业管理区域内显著位置公示不得少于七日。

街道办事处(乡、镇人民政府)、居(村)民委员会应当对业主大会会议表决情况进行监督。

**第二十五条** 业主大会可以采用现场会议、书面表决或者电子信息技术方式实名投票等形式举行,表决结果应当公示不得少于七日。

**第二十六条** 召开业主大会会议采用现场会议形式的,可以由全体业主参加,也可以以幢、单元、楼层、住宅类型为单位,推选业主代表参加。业主代表的产生程序、职责范围、工作规范等事项应当在业主大会议事规则中明确。

业主代表参加业主大会会议七日前,应当书面征求其所代表的业主意见;凡需业主投票表决的,表决票应当经本人签名,由业主代表在业主大会投票时如实反映。业主代表出席业主大会会议不得委托他人。业主代表不能参加业主大会会议的,其所代表的业主应当另行推选。

业主可以委托非业主代表投票,受委托人投票时,应当出具书面委托书和受委托人身份证明,委托书应载明委托人、专有部分的面积、委托事项。

**第二十七条** 召开业主大会会议采用书面表决形式的,应当将表决票送交全体业主,由业主或者其委托的代理人签署意见;无法送达的,应当在物业管理区域内显著位置张贴,时间不得少于七日。

**第二十八条** 召开业主大会会议采用短信、微信、电子邮件等电子信息技术方式实名投票的,应当由投票的组织者核实业主身份。

### 第二节 业主委员会

**第二十九条** 业主委员会由五人以上的单数组成,成员由业主或单位业主授权的自然人代表担任。

业主委员会成员是否领取报酬由业主大会决定,并在管理规约中明确。

业主委员会的工作经费应在管理规约或业主大会议事规则中明确,可以有以下来源:

(一)共用部位、共用设施设备的收益;

(二)全体业主筹集;

(三)管理规约或业主大会议事规则所规定其他合法来源。

为维护全体业主利益而支出的鉴定费、审计费、律师费、诉讼费、仲裁费以及其他费用,应在管理规约或业主大会议事规则明确相应批准权限。

街道办事处(乡、镇人民政府)或居(村)民委员会可以委派一人列席业主委员会会议,被委派人员有权发表意见但无表决权。

**第三十条** 业主委员会公示以下事项每年不得少于一次,时间不得少于七日:

(一)业主委员会履职情况;

(二)公共收益和业主委员会工作经费收支情况;

(三)专项维修资金的筹集、使用情况;

(四)业主委员会成员任职时在本物业管理区域的产权和物业服务费缴纳情况。

业主有权查阅、复制前款规定的资料,业主委员会不得拒绝。

**第三十一条** 业主大会议事规则可以规定对业主委员会及其成员履职过程中的财务收支情况进行审计。审计报告应当在物业管理区域显著位置公示,时间不得少于七日。

业主委员会和物业服务企业应当配合审计,不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

**第三十二条** 业主委员会可以设置候补成员,业主委员会候补成员人数不得超过业主委员会正式成员人数的百分之五十。候补成员的任职资格、候补顺位、选举产生规则和职务终止规则等内容在业主大会议事规则中规定。业主委员会候补成员和候补顺位应当经物业管理区域内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。

业主委员会成员出现缺额的,由候补成员根据候补顺位直接补位,无需再召开业主大会进行选举。候补成员补位后,任职期限与其他成员同时届满。经递补后仍少于五人或缺额达百分之五十的,应当及时组织召开业主大会进行增补或者重新选举业主委员会。

**第三十三条** 业主委员会的备案事项变更

的,业主委员会应当自变更之日起十日内书面报告备案单位,并在物业管理区域内显著位置公示。

**第三十四条** 业主委员会应当建立工作档案和印章管理等制度,业主委员会印章应当指定专人保管。

经业主大会批准,业主委员会可以持备案证明开设商业银行资金账户。业主委员会应当建立规范的财务制度,接受全体业主的监督。

**第三十五条** 业主有下列情形之一的,不得担任业主委员会成员;已经担任业主委员会成员后出现下列情形的,应当按照业主大会议事规则予以更换或者罢免:

(一)挪用、侵占业主公共收益或共有财产的;

(二)泄露业主个人信息或者将业主个人信息用于与物业服务无关活动的;

(三)违法搭建建(构)筑物、损坏房屋主体结构、破坏房屋外貌、擅自改变房屋构造和物业使用性质,经相关行政机关催告限期改正,逾期未改正的;

(四)未按照规定交纳专项维修资金,经相关行政机关催告限期交纳,逾期未交纳的;

(五)未按时足额交纳物业服务费用,经业主委员会、物业服务企业催告限期交纳,逾期未交纳的;

(六)本人及其配偶、直系亲属与本物业管理区域内的物业服务企业有直接利害关系的;

(七)有不良信用记录;

(八)利用职务之便接受减免物业服务费及相关费用,收受或索取建设单位、物业服务企业或者利害关系业主的财物,或牟取其他利益,可能妨碍公正履行职务的;

(九)在竞选业主委员会成员期间,有拉票贿选、作出侵害业主或他人合法权益承诺等违规行为;

(十)任期内连续三次或累计五次不参与业主委员会会议的;

(十一)业主委员会半数以上成员或者百分之二十以上业主提议罢免其成员资格的;

(十二)有损害业主共同利益的其他行为的;

(十三)业主大会议事规则规定的其他情形。

**第三十六条** 业主委员会成员有下列情形之一的,成员资格自行终止:

(一)不再具备本业身份的;

(二)丧失民事行为能力或履行职务能力;

(三)被司法机关追究刑事责任的;

(四)业主大会议事规则规定的其他情形。

**第三十七条** 业主委员会任期届满九十日前,应当书面告知街道办事处(乡、镇人民政府)。业主委员会任期届满前九十日至新一届业主委员会选举产生期间,业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定:

(一)修改业主大会议事规则或管理规约;

(二)选聘、解聘物业服务企业;

(三)申请使用维修资金,但紧急情况或符合紧急预案的除外;

(四)其他涉及全体业主的重大事项。

**第三十八条** 业主委员会有下列情形之一的,由物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)责令限期改正;逾期未改正的,街道办事处(乡、镇人民政府)可以组织召开业主大会会议,就是否解散业主委员会作出决议:

(一)违反法律、法规规定,严重侵害业主合法权益的;

(二)违反法律、法规规定,严重影响社区安定及公共秩序的;

(三)不按规定履行业主委员会职责,情节严重的。

业主大会会议决定解散业主委员会的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当依法组织召开业主大会会议,选举产生新一届业主委员会。

**第三十九条** 业主委员会成员职务在任期内终止的,应当自终止之日起七日内将其保管的财物、资料、印章等移交业主委员会。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起十日内,前一届业主委员会应当将其保管的财物、资料、印章等移交给新一届业主委员会;前一届业主委员会任期届满之日起十日内,未选举产生新一届业主委员会的,前一届业主委员会移交给街道办事处(乡、镇人民政府)。

未在规定期限内移交的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当督促其移交。

### 第三节 物业管理委员会

**第四十条** 物业管理区域有下列情形之一且未成立业主自治组织的,街道办事处(乡、镇人民政府)可以组织成立物业管理委员会,作为临时机构代行业主委员会职责:

(一)具备成立业主大会条件但未成立,经物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)决定延期后仍不能成立的;

(二)业主委员会未完成换届选举,经街道办事处(乡、镇人民政府)两次指导后仍不能选举产生业主委员会的;

(三)业主委员会不履行职责半年以上,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)两次指导后调整未成功或者未能选举产生新一届业主委员会的。

公共租赁住房应当成立物业管理委员会。

**第四十一条** 街道办事处(乡、镇人民政府)、公安派出所、居(村)民委员会、建设单位应派员参加物业管理委员会。建设单位已注销或未实际开展经营活动的,可不派员参加。

物业管理委员会由九至十三人的单数组成,其中业主成员不少于百分之五十,物业管理委员会成员应当参照本条例首次业主大会筹备组成员的条件推荐。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公示不得少于七日。

公共租赁住房使用人参照前款关于业主的

规定执行。

**第四十二条** 物业管理委员会成立之日起十日内,街道办事处(乡、镇人民政府)应当将成立情况书面告知物业所在地县(市、区)住房和城乡建设行政主管部门。

**第四十三条** 符合业主大会成立条件的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当组织召开首次业主大会会议,选举产生业主委员会。物业管理委员会应当自业主委员会依法备案之日起七日内,与业主委员会办理财物和相关资料移交手续后解散。

## 第四章 物业服务企业

**第四十四条** 从事物业服务的企业应当自签订物业服务合同之日起三十日内,到物业所在地县(市、区)住房和城乡建设行政主管部门备案。

鼓励在本市行政区域内实际从事物业服务的企业加入行业协会。

**第四十五条** 鼓励建设单位和业主大会在选聘物业服务企业时限制具有不良信用信息的物业服务企业参与。

鼓励在物业服务合同中依据物业服务企业的信用信息设置解约条款。

**第四十六条** 物业服务企业应当就物业服务事项建立台账和记录,业主要求查阅的,物业服务企业应当配合。

**第四十七条** 物业服务企业不得有下列行为:

(一)擅自提高收费标准、增加收费项目或降低服务标准;

(二)擅自利用或者允许他人利用物业共用部位、共用设施设备进行经营;

(三)擅自改变物业服务用房、业主议事用房和共用部位、共用设施设备的用途;

(四)擅自占用、挖掘物业管理区域内道路或者场地,损害业主共同利益;

(五)物业服务合同终止时,拒不退出或者不按照规定移交物业服务用房和有关财物、资料;

(六)擅自退出物业管理区域或不履行物业服务合同约定义务;

(七)擅自实施停水、停电、停气;

(八)阻止供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、垃圾清运等专业经营单位或行政机关、司法机关进入物业管理区域,或拒不配合上述单位履行正当职务;

(九)对业主、物业使用人采用暴力、威胁或胁迫手段;

(十)骗取、挪用或者侵占住房专项维修资金;

(十一)其他严重损害业主权益的情形。

## 第五章 物业管理服务

### 第一节 前期物业管理

**第四十八条** 建设单位在销售物业前应当参照示范文本制定临时管理规约。临时管理规约应当包含下列内容:

(一)使用、维护物业共用部位的规则;

(二)使用物业专有部分的权利和义务;

(三)维护物业管理区域公共秩序的权利和义务;

(四)共用水电费用分摊情况;

(五)建设单位更换前期物业服务企业的条件;

(六)消防安全防范义务;

(七)违反临时管理规约应当承担的责任;

(八)其他有关事项。

临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

临时管理规约的效力至业主大会通过的管理规约生效时终止。

**第四十九条** 建设单位出售物业时,向物业买受人承诺减免物业服务费的,由建设单位就减免的物业服务费承担责任。

**第五十条** 物业服务收费应当遵循合理、公开、费用与服务水平相适应原则,区别不同物业的性质和特点,在物业服务合同中约定。

普通住宅前期物业服务、公共租赁住房物业服务收费实行政府指导价,物业服务费收费标准在政府指导价规定的浮动幅度内,与物业服务规范规定的服务标准相对应。

政府指导价由市、县价格行政主管部门会同住房和城乡建设行政主管部门制定,报市、县人民政府批准后实施并适时调整,同时向社会公布。

**第五十一条** 被选聘的物业服务企业应当与建设单位签订前期物业服务合同,并在三十日内报物业所在地县(市、区)人民政府住房和城乡建设行政主管部门备案。

**第五十二条** 业主、参与投标的企业发现物业服务合同实质性变更招投标文件的,可以向住房和城乡建设行政主管部门举报,住房和城乡建设行政主管部门应当责令改正。

**第五十三条** 前期物业服务企业应当设立业主共有资金专用账户,并按照合同约定公布收支情况,合同约定的,每半年不得少于一次。

业主委员会设立账户后,物业服务企业应当按照合同约定的时间和方式将属于业主共有的资金转入业主委员会账户;合同约定的,物业服务企业应在业主委员会设立账户之日起十五日内将属于业主共有的资金转入业主委员会账户。

物业服务企业将属于业主共有的资金转入业主委员会账户后,仍应当公示利用共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的分配和移交情况。

(下转第4版)