

# 绵阳市物业管理条例(草案)

## (上接第3版)

**第五十四条** 前期物业管理期间,物业服务企业不得延迟提供服务或擅自撤离,物业服务企业和建设单位不得擅自解除合同。

**第五十五条** 前期物业管理期间,有下列情形之一的,建设单位应当依法重新选聘物业服务企业;建设单位拒绝、延迟选聘或注销的,街道办事处(乡、镇人民政府)应当依法选聘物业服务企业:

(一)物业服务企业拒不提供服务或擅自撤离的;

(二)物业服务企业被吊销营业执照或因其他情形丧失经营主体资格的;

(三)物业服务企业被依法宣告破产的;

(四)前期物业服务合同届满,业主大会或业主委员会尚未成立,且物业服务企业拒绝继续提供物业服务的;

(五)法律、法规规定的其他情形。

新的物业服务企业确定之前,建设单位应当暂行承担物业管理工作;建设单位已注销的,街道办事处(乡、镇人民政府)组织业主决定物业管理模式。

建设单位或街道办事处(乡、镇人民政府)应当自新的物业服务企业确定后十日内,将更换物业服务企业的情况告知物业买受人或使用人。

**第五十六条** 本节没有规定的与前期物业服务有关的事项,适用本章第二节的規定。

## 第二节 物业服务合同

**第五十七条** 业主大会未能就选聘物业服务企业形成决议的,应当依照前期物业管理招标投标管理相关办法的程序进行公开招标,具体办法由市住房和城乡建设行政主管部门制定。

物业管理委员会根据业主授权选聘物业服务企业的,适用选聘前期物业服务企业的相关规定。

**第五十八条** 物业服务合同由业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业或者其他管理人签订。合同中的下列主要内容应当事先提交业主大会会议表决通过,但业主大会已授权业主委员会决定的除外:

- (一)物业服务事项;
  - (二)物业服务等级和收费标准;
  - (三)合同期限;
  - (四)违约责任。
- 第五十九条** 除第五十八条规定的内容外,物业服务合同还应当包括下列事项:

- (一)物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护;
- (二)物业服务用房的配置、使用、维修和管理;
- (三)公共绿化的维护、公共区域的环境卫生、秩序维护;
- (四)车辆的停放管理;
- (五)物业服务费用收取方式;
- (六)物业档案资料的保管;
- (七)双方的权利义务;
- (八)物业服务合同终止、解除条件。

**第六十条** 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示下列信息,并及时更新:

- (一)物业服务企业信用信息和项目负责人基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;
- (二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式;
- (三)电梯、消防、监控等专项设施设备及专业经营设施的维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案;
- (四)共用水电费用分摊情况;
- (五)物业共用部位和共用设施设备经营所得收益及使用情况;
- (六)房屋装饰装修及使用过程中应当注意的安全事项;
- (七)其他应当公开的信息。

**第六十一条** 物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起九十日内,根据物业服务区域的实际情况,制定物业管理区域内安全防范应急预案,在小区显著位置公示,定期开展演练。

**第六十二条** 业主应当遵守临时管理规约、管理规约,按照物业服务合同约定履行义务。业主或物业使用人欠交物业服务费用的,物

业服务企业、业主委员会、物业管理委员会可以通过书面催交,在物业管理区域内显著位置公示等形式,督促其限期交纳;逾期不交纳的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的,按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

## 第六章 物业的承接查验、使用和维护

**第六十三条** 同一物业管理区域分期开发建设的项目,物业服务用房、业主委员会议事活动用房原则上应当首期建设;不能首期建设的,建设单位应当提供符合要求的物业服务用房、业主委员会议事活动用房。

建设单位应当将物业服务用房、业主委员会议事活动用房建设情况纳入竣工验收。

不动产登记部门在办理首次登记时,应当注明物业服务用房、业主委员会议事活动用房号。

**第六十四条** 物业服务企业应当根据实际情况,采取与经营快递业务的企业签订合同、设置快件收寄投递专门场所等方式,为开展快递服务提供必要的便利,鼓励多个经营快递业务的企业共享末端服务设施,为用户提供便捷的快递末端服务。

**第六十五条** 建设单位在交付新建物业前,应当与前期物业服务企业进行承接查验。业主另行选聘的物业服务企业在承接物业时,应当进行承接查验。

物业承接查验的费用由参与物业承接查验各方在合同中约定。鼓励物业承接查验交接双方委托第三方机构进行承接查验。

**第六十六条** 参与物业承接查验各方恶意串通、弄虚作假,在承接查验过程中共同侵害业主利益的,应当向业主承担赔偿责任。

**第六十七条** 物业承接查验文件属于全体业主共有,业主有权免费查询。前期物业服务企业应当自业主委员会或物业管理委员会成立之日起十日内,向业主委员会或物业管理委员会移交物业承接查验文件;尚未成立业主委员会或物业管理委员会的,应向物业合同履行届满之日起十日内,向街道办事处(乡、镇人民政府)移交。

**第六十八条** 物业管理区域内业主共用部位、共用设施设备进行经营的收益归全体业主所有。

经营性收益按以下情况处置:

- (一)物业服务合同有约定,按约定处理;
- (二)物业服务合同没有约定,且专项维修资金不足首存金额70%的,补足专项维修资金;
- (三)根据业主大会决议,直接用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造以及弥补物业服务费不足等其他用途。

**第六十九条** 物业管理区域内属于建设单位所有的车位、车库,业主、物业使用人在同等条件下有优先购买权和优先租赁权。

确需利用业主共有的道路或者其他公共场地改建停车位的,应当经业主大会决议,并依法办理规划、消防等相关手续。

物业管理区域内停放车辆,不得影响道路通行、阻碍特种车辆执行任务或者损坏共用设施设备。

**第七十条** 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地、绿地、消防通道或者占用其他共用部位、共用设施设备。确需临时占用、挖掘的,应当采取措施保障安全,并及时恢复原状,造成损失的,应当依法赔偿。

因维修物业或者公共利益,业主确需临时占用、挖掘的,应当征得业主委员会、物业服务企业和利害关系人的同意,并依法办理相关手续;物业服务企业确需临时占用、挖掘的,应当征得利害关系人和业主委员会同意,事先在物业管理区域内公示,并依法办理相关手续。

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因维修、养护、改建、扩建等,需要临时占用、挖掘的,应当事先告知业主委员会或物业服务企业,在物业管理区域内公示,并依法办理相关手续。因紧急情况抢修,需要临时占用、挖掘的,应当在抢修过程中告知业主委

员会或物业服务企业并依法办理相关手续。

对物业共用部位、共用设施设备以及供水、排水、供电、供气、供热、通信、垃圾收集等设施设备实施维修养护时,有关业主和物业使用人应当予以配合;因其妨碍维修、养护、更新和改造的行为给其他业主或物业使用人造成损害的应当依法承担赔偿责任。

**第七十一条** 专有部分长期空置的,业主应当告知物业服务企业,并与物业服务企业对专有部分维修、养护、管理及紧急情况处置等事项签订协议,采取措施防止漏水、漏电、漏气等事故的发生。

设置于房屋内部的共用设施设备发生损坏或者妨碍正常使用时,业主、物业使用人应当及时告知物业服务企业或者有关管理单位;相关人员不得阻挠维修责任单位进行维修。

维修、养护、更新和改造施工结束后应当及时恢复原状。给业主、物业使用人造成损失的,应当给予补偿。

**第七十二条** 业主或者物业使用人使用物业,应当遵守有关法律、法规和临时管理规约、管理规约的规定。

物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会发现业主或者物业使用人有下列违法行为的,应当及时劝阻、制止,并向县(市、区)级有关行政主管部门报告:

- (一)侵占、损坏物业共用部位、共用设施设备,擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地等违反物业管理法律、法规的;
- (二)损坏或者擅自改变房屋主体结构、承重结构等违反建筑装饰装修法律、法规的;
- (三)违法搭建建(构)筑物等违反城乡规划法律、法规的;
- (四)随意倾倒垃圾、排放污水、抛掷杂物或者露天焚烧物品,擅自在建(构)筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画等违反市容环境卫生法律、法规的;
- (五)损毁树木、绿地等违反城市绿化法律、法规的;
- (六)赌博、利用迷信活动危害社会、饲养动物干扰他人正常生活、制造影响他人的社会生活噪声等违反治安管理法律、法规的;
- (七)损坏公共消防设施和器材、占用消防通道等违反消防管理法律、法规的;
- (八)从事生产或经营活动,违法排放废水、废气以及产生噪声等违反环境保护法律、法规的;
- (九)擅自将非经营性用房用于生产经营或商业用途的;
- (十)其他违反法律、法规禁止性规定的。

**第七十三条** 有关行政主管部门在接到关于违法行为的报告后,应当及时依法处理;物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会应当予以配合。

对正在实施的违法行为,有关行政主管部门应当责令立即停止。供水、供电、供气等专业经营单位应当配合行政主管部门采取措施,制止违法行为。

有关行政执法部门认定附有违法建设的房屋,应当及时书面告知不动产登记机构,不动产登记机构应当采取限制办理所有权变更、转移、抵押登记等措施。违法建设情形消除的,有关行政执法部门应当及时书面告知不动产登记机构解除限制。

**第七十四条** 业主转让或者出租物业时,应当将管理规约内容、物业服务收费标准等事项告知受让人或者承租人,并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十日内,将物业转让或者出租的情况告知业主委员会和物业服务企业。

转让人应当与物业服务企业结清物业服务费用;受让人应当在办理权属登记后三十日内,将物业权属转移情况、物业服务费用结算情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业。

**第七十五条** 老旧住宅小区经专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上业主同意,可以通过业主自筹、引入社会资本等多种方式新建、改建小区配套设施。

既有住宅增设电梯还应当经增设电梯梯号全体业主同意。

**第七十六条** 物业出现安全隐患、危及公共利益以及他人合法权益时,责任人应当及时维修养护;责任人不履行维修养护义务的,经业主委员会、物业管理委员会同意或者按照临时管理规约、管理规约,由物业服务企业维修养护或者采取应急防范措施,费用由责任人承担。

责任人按照以下规则确定:

- (一)房屋所有权人为房屋使用安全责任人;
- (二)房屋为国有资产的,其经营和管理单位为房屋使用安全责任人;
- (三)房屋所有权人下落不明或房屋权属不清的,房屋实际使用人为房屋使用安全责任人。

**第七十七条** 业主可以凭本人有效身份证件向住房专项维修资金管理部门查询专项维修资金交存、使用以及账面余额情况。

业主转让物业时,其交存的住房专项维修资金余额不予退还,一并转让给物业买受人,住房专项维修资金管理部门应当依法办理相应变更手续。

**第七十八条** 经本物业管理区域内专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意,可以就紧急情况下使用住房专项维修资金的情形制定紧急预案,报住房专项维修资金管理部门备案。发生紧急预案规定的情形时,住房专项维修资金管理部门应当拨付资金。

**第七十九条** 未建立紧急预案且有下列情形之一的,需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修和更新、改造的,业主、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业、街道办事处(乡、镇人民政府)、居(村)民委员会可以申请住房专项维修资金管理部门启动应急处置方案,住房专项维修资金管理部门核查属实的,应当启动:

- (一)屋面防水损坏造成严重渗漏的;
- (二)经特种设备管理部门书面认定电梯无法正常使用或电梯故障危及人身安全的;
- (三)公共护(围)栏或其他设施设备破损严重,危及人身安全的;
- (四)楼体外立面有脱落危险,可能影响人身安全的;
- (五)供水、排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,严重影响业主生活或危及人身安全的;
- (六)供电设施设备发生故障,造成停电或漏电,严重影响业主生活或危及人身安全的;
- (七)经消防管理部门书面认定消防系统功能障碍需要更新、改造的;
- (八)物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)和住房专项维修资金管理部门一致认为情况紧急的。

**第八十条** 未建立首期住房专项维修资金或者住房专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的,业主大会或其他业主自治组织应当就续筹住房专项维修资金作出决议,续筹的资金应当不低于首期归集的住房专项维修资金数额。

**第八十一条** 业主大会可以在管理规约或议事规则中约定以下方式对住房专项维修资金的使用进行表决:

- (一)委托表决:业主将一定时期内住房专项维修资金使用事项的表决权,以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使;
- (二)集合表决:业主大会对特定范围内的住房专项维修资金的使用事项,采取一次性集合表决通过后,授权业主委员会或者物业服务企业分批使用;
- (三)默认表决:业主大会约定将已合法送达表决票但未参与投票的业主视为同意住房专项维修资金使用事项,相应投票权数计入已投的赞成票;
- (四)异议表决:在住房专项维修资金使用事项中,持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的,视为表决通过。

## 第七章 法律责任

**第八十二条** 违反本条例规定的行为,法

律、法规已有规定的,从其规定。

建设单位、物业服务企业、业主委员会和物业管理委员会成员违反本条例的行为,应当录入信用档案。

**第八十三条** 建设单位违反本条例规定,有下列情形之一的,由市、县(市、区)住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款:

- (一)拒不办理物业承接查验的;
- (二)未按照本条例第十四条第一款、第二款规定报送资料的;
- (三)未按照本条例第六十三条第二款规定将物业服务用房、业主委员会议事活动用房建设情况纳入竣工验收的。

**第八十四条** 业主委员会成员有本条例第三十五条第(一)至(三)项、第(八)项、第(九)项规定情形的,由街道办事处责令限期改正;逾期未改正的,处一千元以上一万元以下罚款,并未收违法所得;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

筹备组成员参照前款规定执行。

**第八十五条** 物业服务企业违反本条例规定,有下列行为之一的,由市、县(市、区)住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上五万元以下罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)拒不办理物业承接查验的;
- (二)擅自实施停水、停电、停气的;
- (三)擅自供水、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正当履行职务的;
- (四)未公示物业服务相关信息的;
- (五)未制定安全防范应急预案的;
- (六)对业主、物业使用人采用暴力、威胁或胁迫手段。

物业服务企业擅自提高物业服务收费标准或降低服务标准的,由市、县(市、区)价格行政主管部门依法进行处罚。

**第八十六条** 有关行政主管部门负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员有下列情形之一的,由所在单位、上级机关责令改正;情节严重的,依法给予记过处分或政务处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)未按照规定履行监督管理职责的;
- (二)未按照规定筹备、组织召开业主大会会议的;
- (三)对物业服务活动中的投诉,不及时受理、依法处理的;
- (四)发现违法行为或者接到举报后不及时处理的;
- (五)违法实施行政处罚或行政强制的;
- (六)其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

## 第八章 附则

**第八十七条** 除业主大会外,业主可以依约成立自治组织,对本物业管理区域进行自治。自治组织适用本条例关于业主大会的规定。

**第八十八条** 具有行政管理职能的市人民政府派出机构参照本条例关于市、县(市、区)人民政府的相关规定履行物业管理职责。

**第八十九条** 市住房和城乡建设行政主管部门可以根据实际情况,会同相关部门就下列事项制定实施办法:

- (一)业主委员会成员资格和监管;
  - (二)物业信用档案建立及管理;
  - (三)住房专项维修资金筹集、使用和监管;
  - (四)物业保修担保;
  - (五)物业承接查验。
- 市住房和城乡建设行政主管部门应当制定物业管理区域临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、装饰装修管理服务协议等示范文本。
- 第九十条** 本条例所称的“日”均指日历天。  
**第九十一条** 本条例自年月日起施行。

# 关于《绵阳市物业管理条例(草案)》的起草说明

(2018年8月27日在市七届人大常委会第十四次会议上)

绵阳市人民政府副市长 罗蒙

## 一、起草背景

(一)加强社区治理的需要。物业管理活动除商品房和保障性住房外,还覆盖办公楼、工厂、商业、学校、交通、文化、体育设施等公共建筑。物业管理活动因其具有的社会属性,已不只是民事活动,已成为社会管理的一部分。2017年6月,中共中央、国务院印发《关于全面加强和完善城乡社区治理的意见》,今年4月,省委省政府印发《关于全面加强和完善城乡社区治理的实施意见》,都将物业服务管理纳入加强和完善城乡社区治理的重要内容。

(二)改变管理模式适应社会发展的需要。当前,物业管理存在着大量矛盾和纠纷,涉及的问题主要有:业主大会和业主委员会运作不规范,部分物业服务企业不诚信经营服务质量差,开发建设遗留问题较多,住房专项维修资金紧急使用难等。2017年,国务院取消了物业管理师和物业企业资质行政许可,原来由行业主管部门负责的管理模式已不能适应物业服务管理现状,物业服

务管理立法非常必要,迫在眉睫。

今年2月,市人大常委会将制定《条例》纳入2018年立法计划。前期,市政府已确定由市住建局牵头,相关市级部门配合,共同组织起草《条例》。

## 二、起草过程

今年3月初,我市正式启动《条例》文本起草工作,成立了由政府分管领导任组长、分管法制、联系住房城乡建设工作的副秘书长任副组长的起草工作领导小组,起草工作领导小组办公室设在市住建局,由住建局主要负责人任办公室主任。立法工作邀请到市法制办专家、西南科技大学法学院教授、市政协立法专家、物业管理行业专家和律师代表组成专家顾问组。3月至5月期间,起草工作组通过举行立法调研座谈会、外出调研考察、向相关单位和社会广泛征求意见、举行公开听证会、组织专家论证等方式广泛征求意见。7月31日,市政协召开《条例》专题协商会议再次修改完善。8月6日,市政府分管领导召集相

关单位进行专题研究,于8月9日通过七届市政府第50次常务会议审议,同意按程序报送市人大常委会审议。

## 三、主要内容

《条例》共八章、九十一条,由“总则、监督管理,业主大会、业主委员会和物业管理委员会,物业服务企业、物业管理服务、物业的承接查验、使用和维护,法律责任和附则”等9部分内容构成。《条例》将监督管理、物业服务企业单独成章;前期物业与后期物业分节规定,纳入物业管理服务一章;物业管理区域因立法已规定得较为详细,不再单独成章。

**制定《条例》的主要目的:**建立和完善基层自治组织(街道办和社区)指导、协调,市县(区)两级相关部门依法加强事中事后监管的体制机制;把人民群众对美好生活的向往作为出发点和落脚点,充分发挥业主和物业服务企业的主体作用,提高业主对公众利益的参与度,增强业主对居住环境的关注度,规范物业服务管理活动,引

导企业不断提高服务和管理水平,促进行业健康发展。

**制定《条例》的指导思想:**一是坚持党的领导,在物业管理活动中加强党组织建设,充分发挥党员业主的积极作用;二是坚持问题导向,力争解决当前我市物业管理领域中存在的重、难点问题;三是坚持以人民为中心,保障业主对物业管理事务的自治权,充分尊重业主与物业服务企业之间民事权利义务意思自治;四是坚持弘扬社会主义核心价值观,注重兼顾物业服务企业和业主双方利益,通过立法实现双赢,促进我市物业管理行业健康发展。

**制定《条例》遵循的基本原则:**一是坚持不抵触原则,符合《物权法》《物业管理条例》和《四川省物业管理条例》等上位法的立法精神和有关规定;二是有特色原则,体现绵阳地方特色,借鉴但不照抄外地城市的做法;三是可操作性原则,填补上位法空白,细化上位法原则性内容;四是责权利一致原则,理顺物业管理参与各方的责、权、利。

## 关于公开征求 《绵阳市物业管理条例(草案)》 修改意见的公告

《绵阳市物业管理条例(草案)》已经市七届人大常委会第十四次会议第一次审议。为坚持科学立法、民主立法,扩大公民对立法工作的有序参与,提高立法质量,现将《绵阳市物业管理条例(草案)》和《关于绵阳市物业管理条例(草案)》的说明》全文公布,征求社会各界意见,以便进一步研究、修改后提请市人大常委会继续审议。现将有关事项公告如下:

有关单位和个人可以在2018年9月30日前,通过以下三种方式提出意见:

- 一、通过信函方式将意见寄至:绵阳市子云路北段60号市人大常委会法制工作委员会(邮政编码:621000),并请信封上注明“《绵阳市物业管理条例(草案)》征求意见”字样。
- 二、通过电子邮件方式将意见发至:138289728@qq.com
- 三、通过传真将意见发至:0816-2212555。

绵阳市人大常委会办公室  
2018年9月2日