东莞市物业管理条例

（草案征求意见稿）

第一章 总 则

第二章 物业服务区域

第三章 业主和业主组织

第四章 前期物业管理

第五章 物业服务

第六章 物业的使用和维护

第七章 法律责任

第八章 附 则

第一章 总则

第一条【立法目的和依据】 为了规范本市物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条【适用范围】 本条例适用于本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理；非住宅物业管理参照执行。

本条例所称物业管理，是指业主自行管理或者委托物业服务人，对物业服务区域内的建筑物、构筑物及其附属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。

第三条【基本原则】 物业管理遵循党建引领、业主自治、专业服务、行业自律与政府监管相结合的原则。

第四条【党建引领】 建立健全村（社区）党组织领导下村（居）民委员会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务人议事协调机制，统筹推进社区治理和物业管理工作。

推动在物业服务区域中按照《中国共产党章程》的规定设立党组织，发挥党建引领作用。

镇（街道）、村（社区）党组织应当加强对物业服务区域党组织的指导。

第五条【市政府职责】 市人民政府应当加强对物业管理活动及其监督管理工作的组织和领导，将物业管理纳入现代服务业发展规划和基层社会治理体系；建立和完善专业化、市场化、规范化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。

第六条【部门职责】 市住房城乡建设部门履行以下职责：

（一）贯彻执行物业管理相关法律、法规和规章；

（二）制定物业管理相关政策并组织实施；

（三）指导镇人民政府（街道办事处）、物业管理行业协会等做好物业管理相关工作；

（四）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、物业承接查验协议等示范文本；

（五）统筹全市住宅专项维修资金管理工作；

（六）建立维护全市统一的物业管理电子投票系统；

（七）建立全市物业服务信用管理制度；

（八）建立完善全市物业管理培训与宣传机制；

（九）法律、法规和规章规定的其他职责。

市发展改革部门负责制定物业服务收费政策，监督管理物业服务区域内电动汽车充换电设施建设运营，把物业服务信用信息纳入公共信用信息目录，制定、更新守信激励措施与失信惩戒措施清单。

市公安机关负责依法查处物业服务区域内散布谣言、故意损毁公私财物、饲养动物干扰他人正常生活、制造噪声干扰他人正常生活等违反治安管理行为，查清从建筑物中抛掷物品责任人，协调处置重大治安事件和群体性事件,对物业服务区域安全技术防范和保安服务实施监督管理和业务指导，对物业服务人履行消防安全职责情况实施日常消防监督检查。

市公安机关交通管理部门负责组织和指导物业服务区域内道路交通安全管理工作。

市民政部门负责指导村（居）民委员会对业主大会、业主委员会依法履行自治管理职责的监督指导，协助市住房城乡建设部门指导物业服务区域成立业主大会、选举业主委员会、组建物业管理委员会有关工作。

市自然资源部门负责在审批建设工程规划许可证阶段审查物业服务区域内物业服务用房、停车设施和其他共有部分的规划配置情况，在土地出让合同或者划拨文件中确定物业服务区域。

市生态环境部门负责依法对物业服务区域水、大气、噪声等环境污染防治实施监督管理。

市水务部门负责监督管理物业服务区域供水、排水和洪涝防御工作。

市卫生健康部门负责指导镇人民政府（街道办事处）落实物业服务区域突发公共卫生事件的预防控制措施，落实相应医疗卫生救援的协调组织工作，指导镇人民政府（街道办事处）履行传染病防治监督职责。

市应急管理部门负责指导各部门和镇人民政府（街道办事处）应对安全生产类、自然灾害类等突发事件和综合防灾减灾救灾工作。

市市场监督管理部门负责物业服务企业登记注册，对物业服务区域内电梯等特种设备安全实施监督管理，受理物业服务价格投诉举报，依职责组织指导查处特种设备、物业服务价格收费、不正当竞争、无照经营等违法违规行为。

市城市管理综合执法部门负责依法查处物业服务区域内各类违法建设、乱张贴、违规悬挂广告、违反生活垃圾分类管理规定投放垃圾、乱摆卖、制造社会生活噪声污染和建筑噪声污染等行为。

市人民防空部门负责督促指导物业服务区域内人民防空通信、警报网的建设和管理，督促镇人民政府（街道办事处）指导物业服务人配合做好人防应急知识的宣传和教育，组织战时空袭应急处置和疏散救援。

消防救援机构依法履行对物业服务区域内消防安全综合监管的职责，依法查处消防安全违法行为，督促相关主体落实消防安全责任，指导协助有关单位做好消防宣传教育工作。

其他有关部门及机构按照各自职责，依法做好物业管理相关工作。

第七条【镇街职责】 镇人民政府（街道办事处）履行以下职责：

（一）指导、监督业主大会成立和业主委员会换届选举、物业管理委员会组建，办理业主委员会备案；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会和物业管理委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律、法规和规章的决定或者责令限期改正；

（三）指导开展物业管理项目承接查验并公开结果，监督物业管理项目交接；

（四）办理物业服务合同和项目负责人相关信息备案，指导、监督物业服务人履行法定义务，组织提供应急物业服务；

（五）协调物业管理与村、社区建设的关系，建立物业管理纠纷调解和投诉、举报处理机制，协调、处理辖区内各类物业管理纠纷和投诉、举报；

（六）监督业主、物业使用人依法使用和维修物业，组织老旧住宅区应急维修；

（七）指导、监督业主自行管理，办理业主自行管理备案；

（八）组织开展物业管理相关法律、法规、规章和业务培训；

（九）法律、法规和规章规定的其他职责。

第八条【村（居）委会职责】 村（居）民委员会应当协助、配合有关部门、镇人民政府（街道办事处）开展村（社区）内物业管理相关工作，履行以下职责：

（一）指导、协助成立业主大会、选举业主委员会和业主委员会换届交接，依法推荐物业管理委员会业主代表、业主委员会候选人；

（二）参与组建物业管理委员会并履行有关职责，为物业管理委员会开展工作提供必要支持；

（三）指导、监督业主大会、业主委员会依法履行自治管理职责；

（四）调解物业管理纠纷；

（五）法律、法规和规章规定的其他职责。

第九条【联席会议制度】 镇人民政府（街道办事处）应当建立物业管理联席会议制度。联席会议成员由发展改革、公安、民政、自然资源、生态环境、房管、住房城乡建设、水务、卫生健康、应急管理、市场监督管理、城市管理综合执法、人民防空、消防、司法等有关部门和单位组成。

联席会议由属地镇人民政府（街道办事处）负责组织召集，推进辖区内业主委员会选举、换届改选和物业服务人交接工作，研究协调重大物业管理问题和突出信访案件。

同一物业服务区域跨镇（街）的，联席会议由市住房城乡建设部门会同属地镇人民政府（街道办事处）共同组织召集。

联席会议涉及协调处理物业服务区域内供水、供电、供气、环境卫生等事项的，应当通知相关专业经营单位参加。

第十条【行业协会职责】 物业管理行业协会应当采取下列措施加强行业自律管理，促进行业健康发展：

（一）制定物业服务行业行为规范，参与制定物业服务标准，开展物业服务质量评价；

（二）参与行业信用体系建设，建立物业服务人及其从业人员信用档案，对违反法律、法规、规章和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责；

（三）定期发布行业成本与价格监测信息；

（四）组织物业服务行业从业人员业务培训，提高行业服务水平；

（五）调解行业内部纠纷和争议，维护物业服务人合法权益；

（六）做好行业宣传，总结、交流物业服务工作经验，推广先进物业服务技术。

第二章 物业服务区域

第十一条【物业服务区域划定方式】 划定物业服务区域应当遵循规划在先、自然分割、功能完善、便于管理的原则，综合考虑建设用地宗地范围、物业的共用设施设备、建筑物规模和类型、社区建设等因素，按照以下方式划定：

（一）新建物业一般按照建设用地规划许可证确定的红线图范围划定。

（二）已经实施物业管理的物业，原则上按照现有物业服务区域范围划定。

（三）分期开发或者两个以上建设单位开发建设的物业，共用设施设备能够分割、独立使用的，可以划定为不同的物业服务区域；共用设施设备不能分割的，应当划分为一个物业服务区域。

（四）已经实施物业管理的毗邻物业，依法经各自的业主共同决定后，可以合并为一个物业服务区域。

红线图范围内的城镇公共道路、城镇公共绿地、城镇河道等不得划入物业服务区域。

第十二条【物业服务区域划定流程】 新开发建设项目的土地使用权划拨、出让前，自然资源部门应当在征求住房城乡建设部门意见后在土地出让合同或者划拨文件中确定物业服务区域。

新建物业出售时，建设单位应当将物业服务区域范围在销售现场显著位置公布，并在商品房买卖合同中明示。

第十三条【物业服务区域合并分割】 已划定的物业服务区域需要合并或者分割的，占物业服务区域业主总人数百分之二十以上的业主可以向市住房城乡建设部门提出调整方案，调整方案应当包括物业服务区域划分、物业服务用房划分、设施设备维护管理责任划分、调整后物业服务区域管理等内容。市住房城乡建设部门应当自收到调整方案之日起三十日内予以答复。

市住房城乡建设部门同意业主对调整方案进行表决的，业主委员会或者物业管理委员会应当组织物业服务区域内全体业主投票表决，物业服务人应当予以协助。调整方案取得法定比例业主同意的，物业服务区域可以调整，由业主委员会或者物业管理委员会向市住房城乡建设部门申请变更物业服务区域备案。

第三章 业主和业主组织

**第一节 业主**

第十四条【业主定义】 房屋的所有权人为业主。

尚未依法办理所有权登记，但因买卖、赠与、遗赠、继承、合法建造、人民法院及仲裁机构生效的法律文书或者人民政府的征收决定等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该住宅房屋的单位或者个人，在物业管理活动中享有法律、法规和规章规定的业主权利，并承担相应的义务。

第十五条【业主权利】业主在物业管理活动中，享有以下权利：

（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）依法使用物业共有部分；

（三）推荐或者自荐业主委员会的候选人，选举业主委员会委员，并享有被选举权；推荐或者自荐物业管理委员会业主代表；

（四）参加业主大会会议，行使表决权；

（五）提议召开业主大会会议，并就制定或者修改管理规约、业主大会议事规则以及其他物业管理有关事项提出意见和建议；

（六）监督业主委员会、物业管理委员会日常工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对物业共有部分的使用、管理、收益享有知情权和监督权；

（九）监督住宅专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规和规章规定的其他权利。

第十六条【业主义务】 业主在物业管理活动中应当履行以下义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则，支持物业服务人按照物业服务合同和物业管理制度实施物业管理活动；

（二）遵守物业服务区域内物业共有部分使用、公共秩序、环境卫生、装饰装修、消防安全、房屋安全、垃圾分类、噪声管理、排水管理、动物饲养、卫生防疫、燃气安全、绿化管理等方面的管理制度；

（三）执行业主大会决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）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相关管理措施；

（五）及时配合业主委员会或者物业服务人对存在安全隐患、危及公共利益或者他人合法权益的建筑物及其附属部分采取修缮以及其他安全治理措施；

（六）按时交纳物业费等相关费用；

（七）按照规定交纳住宅专项维修资金；

（八）不得损害公共利益和他人合法权益；

（九）法律、法规和规章规定的其他义务。

第十七条 【业主共同决定事项】以下事项由业主共同决定：

（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）确定候选物业服务人，选聘和解聘物业服务人；

（五）使用住宅专项维修资金；

（六）筹集住宅专项维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分用途或者利用共有部分从事经营活动

（九）申请调整物业服务区域；

（十）确定或者调整物业服务内容、方式、标准和价格等物业服务合同内容；

（十一）业主大会、业主委员会工作经费、共有收益的管理和使用；

（十二）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

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。决定本条第一款第六项至第八项规定的事项，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。决定前款其他事项，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。

使用住宅专项维修资金等仅涉及部分业主共有和共同管理权利的事项，由该部分业主共同决定。

业主大会不得授权或者委托业主委员会等其他主体决定本条第一款规定的事项。

**第二节 业主大会**

第十八条 【管理规约和业主大会议事规则】管理规约应当对物业的使用、维护、管理，业主共同权益、业主义务、共有收益、费用分摊、财务管理、审计制度、印章管理、停车管理、违约责任等事项依法作出约定。

业主大会议事规则应当就业主大会的名称、议事方式、业主投票权数认定方法、表决程序及方式，业主委员会的选举、罢免和议事规则、人员组成、职责、任期及职务终止，业主大会和业主委员会会议规则等事项依法作出约定。

管理规约、业主大会议事规则对全体业主、物业使用人具有约束力。

管理规约和业主大会议事规则不得违反法律、法规和规章，不得违背公序良俗，不得损害国家利益和社会公共利益，不得有对部分业主显失公平的内容。管理规约和业主大会议事规则的示范文本由市住房城乡建设部门依法制定公布。

制定或者调整管理规约、业主大会议事规则，业主大会组织者应当将管理规约、业主大会议事规则草案报镇人民政府（街道办事处）审查通过后，组织业主表决。

第十九条【申请成立业主大会】 满足下列条件之一的，业主可以向镇人民政府（街道办事处）提出成立业主大会的书面申请：

（一）占业主总人数百分之二十以上的业主联名提出；

（二）已交付使用的物业专有部分面积达到物业服务区域专有部分总面积百分之五十以上。

第二十条【筹备成立业主大会】 镇人民政府（街道办事处）应当自收到成立业主大会书面申请后三十日内通知建设单位或者物业服务人向其报送业主清册和物业建筑的基本资料等文件资料，并负责核对材料和指导成立物业管理委员会。

建设单位或者物业服务人应当自收到镇人民政府（街道办事处）通知后十日内报送文件资料，协助成立物业管理委员会，并在物业服务区域内为物业管理委员会和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持，不得以任何理由阻挠物业管理委员会的正常工作。因建设单位注销或者建设单位、物业服务人不配合提供资料的，由镇人民政府（街道办事处）协调房管部门或者不动产登记机构免费提供。

任何单位和个人不得泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动。

第二十一条【首次业主大会会议准备工作】 物业管理委员会筹备首次业主大会会议应当做好以下工作，并将其确定的事项在首次业主大会会议召开十五日前在物业服务区域内显著位置及信息化系统公示：

（一）确认业主身份、人数及所拥有的专有部分面积；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、议题以及表决规则等；

（三）拟订管理规约和业主大会议事规则草案；

（四）制定业主委员会委员候选人产生办法、确定业主委员会委员候选人名单；

（五）制定业主委员会选举办法；

（六）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容公示时间为七日。业主对前款公示内容有异议的，应当在公示期内以书面形式实名向物业管理委员会提出，物业管理委员会应当研究处理并在首次业主大会会议召开前作出答复；异议成立的，物业管理委员会应当调整首次业主大会会议时间，并重新公示。

物业管理委员会就筹备工作意见不一致时，由物业管理委员会主任作出决定。物业管理委员会发布的通知或者公告，应加盖物业管理委员会印章。未刻制物业管理委员会印章的，由村（居）民委员会代章。

第二十二条【业主大会会议类型和召开条件】 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的规定召开，每年至少召开一次。

有下列情形之一的，业主委员会应当在三十日内组织召开业主大会临时会议：

（一）占业主总人数百分之二十以上业主提议的；

（二）业主委员会决定召开的；

（三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（四）业主委员会委员、候补委员发生本条例第四十三条所列禁止行为的；

（五）镇人民政府（街道办事处）认为需要召开的；

（六）业主大会议事规则规定的其他情形。

发生前款规定的情形，业主委员会未及时组织召开会议的，业主可以向物业所在地镇人民政府（街道办事处）提出协助要求，由镇人民政府（街道办事处）责令业主委员会限期组织召开，并通告全体业主。

有下列情形之一的，镇人民政府（街道办事处）应当及时召开业主大会临时会议：

（一）业主委员会被责令限期召开业主大会会议，但逾期不召开的；

（二）镇人民政府（街道办事处）提议罢免业主委员会全体委员的；

（三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的。

第二十三条【业主大会会前要求】 业主大会会议组织者应当于会议召开十五日前，将会议的时间、地点、形式、议题及其具体内容、议程、表决规则等事项向全体业主公示，公示时间为七日。但因发生由镇人民政府（街道办事处）确认的重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议的，可以于会议召开前通知全体业主并告知临时召开的事由。

公示期间，业主对公示事项有异议的，应当在公示期间以书面形式实名向业主大会会议组织者提出，业主大会会议组织者应当自收到异议之日起五日内处理、答复，并将异议及答复内容进行公示。经核实异议成立的，业主大会会议组织者应当调整会议召开时间，并重新公示。

业主大会会议组织者未及时处理业主异议或者业主对答复不满的，业主可以向镇人民政府（街道办事处）提出，镇人民政府（街道办事处）应当在十日内提出处理意见。公示事项违反法律、法规和规章等规定的，镇人民政府（街道办事处）应当责令业主委员会限期改正，未经改正的，不得召开业主大会会议。

业主大会会议不得就未公示议题进行表决。业主大会组织者应当将会议决定以书面形式向全体业主公布。

第二十四条【业主大会表决】 业主大会会议可以采用电子投票、集体讨论、书面征求意见其中之一的形式进行表决。业主大会组织者应当优先采用电子投票的方式进行表决。

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。选票、表决票应当由有表决权的业主签名。

业主大会会议表决采用电子投票形式的，应当使用全市统一的物业管理电子投票系统，投票期限不超过三十日；采用书面征求意见形式的，投票期限不超过六十日；采用集体讨论形式的，应当当场表决。

市住房城乡建设部门负责建立统一的物业管理电子投票系统，供物业管理各方免费使用，但互联网、通讯等运营商依法收取的服务费除外，不动产登记机构等有关单位应当予以协助。物业管理电子投票系统的建设、维护、管理经费列入政府财政预算。

表决结果应当在物业管理电子投票系统及物业服务区域显著位置公告，期限不少于三十日。

第二十五条【业主大会表决计票规则】 业主大会应当按照本条例第二十四条的规定进行表决，未明确表决意见的投票不得计入已表决票。不满足表决要求的，表决结果作废。

本条例规定的专有部分面积、专有部分总面积和业主人数、业主总人数按照下列方式确定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿的面积计算；尚未进行不动产登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。专有部分总面积，按照专有部分面积的总和计算。

（二）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；但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，或者同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。业主总人数，按照业主人数的总和计算。

车位、车库不计入业主投票，但涉及车位、车库共有部分的维修、更新、改造需要筹集和使用物业专项维修资金，以及管理规约和业主大会议事规则另有约定的除外。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，应当出具具有业主签名或者盖章的书面委托书，载明委托事项、期限和权限。

第二十六条【业主大会表决统计】 采用集体讨论、书面征求意见形式进行投票的，业主大会会议组织者应当邀请不少于五名业主担任监票人、计票人，可以邀请第三方参与监票。业主委员会委员、候补委员、业主委员会委员候选人及其近亲属不得担任监票人、计票人。监票人、计票人应当签名确认统计的表决结果。

采用集体讨论形式的，业主大会会议组织者应当组织监票人、计票人当场统计选票、表决票。

采用书面征求意见形式的，业主大会会议组织者应当将选票、表决票于收取当日交由所在地村（居）民委员会临时保管，并于业主大会会议投票期限届满之日起十五日内完成选票、表决票的统计。表决结果公示期满无异议或者异议处理完毕后，村（居）民委员会应当将选票、表决票交还业主大会会议组织者。

采用电子投票形式的，业主大会会议表决结果由电子投票系统自动统计。

业主大会会议组织者未按照本条规定统计表决结果的，由镇人民政府（街道办事处）责令改正并通告全体业主。

第二十七条【业主大会表决结果保存、公示及查验】 任何人不得伪造或者指使他人伪造选票、表决票、业主签名或者书面委托书。采用电子投票进行表决的，物业管理电子投票系统应当保存业主投票结果不少于五年。采用集体讨论、书面征求意见的，业主大会组织者应当妥善保管业主的选票、表决票和书面委托书以备查询，保管期限不少于五年。

表决结果的公示内容应当包括已投票业主的房号、专有部分面积，已投票业主的总人数和专有部分总面积，未投票业主的总人数和专有部分总面积、全体业主表决意见的汇总结果等。

公示期间业主对表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，业主大会组织者应当及时提供业主本人表决意见以供查验。对查验结果仍有异议的，可以以书面形式实名向镇人民政府（街道办事处）提出，并提供身份证明、不动产权属证明等相关证明材料。

镇人民政府（街道办事处）应当自受理之日起三十日内进行核实处理；情况复杂的，可以延长至六十日。经核实异议成立的，镇人民政府（街道办事处）应当重新统计表决结果，并向全体业主通告。经核实异议不成立的，镇人民政府（街道办事处）应当书面答复有异议的业主。

**第三节 物业管理委员会**

第二十八条【物业管理委员会成立条件】 有下列情形之一的，镇人民政府（街道办事处）应当及时组织成立物业管理委员会：

（一）尚不具备成立业主大会的条件，经占业主总人数百分之十以上的业主提出书面申请；

（二）满足本条例第十九条的条件，业主向镇人民政府（街道办事处）提出成立业主大会书面申请的；

（三）业主委员会任期届满需要换届选举，或者因缺额、被罢免等原因在任期内终止需要重新选举。

第二十九条【物业管理委员会职责】 物业管理委员会依法履行以下职责：

（一）筹备成立业主大会；

（二）不具备成立业主大会条件的，组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项;

（三）组织业主委员会换届选举。

尚未选举产生业主委员会的，物业管理委员会临时代为履行业主委员会的职责。

物业管理委员会自新一届业主委员会选举产生之日起停止履行职责，并应当在十日内与业主委员会办理移交手续后解散。

物业管理委员会应当依法履行职责，及时向业主公开物业管理相关信息，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。

物业管理委员会应当接受镇人民政府（街道办事处）以及市住房城乡建设部门的指导和监督。物业管理委员会作出的决定违反法律、法规和规章的，镇人民政府（街道办事处）应当责令限期改正或者依法撤销其决定，并通告全体业主。

第三十条【物业管理委员会组成】 物业管理委员会由镇人民政府（街道办事处）房管部门、公安机关、司法行政机关代表，村（社区）党组织或者村（居）民委员会代表，建设单位代表以及业主代表组成，人数为九至十五人单数，其中业主代表人数应当不少于总人数的百分之五十，具体由镇人民政府（街道办事处）根据物业服务区域规模、物业类型、业主户数等因素确定。已成立业主大会的，建设单位无须指派代表参加。

物业管理委员会单位代表人选由各自单位推荐产生。业主代表人选应当符合本条例第三十四条规定的业主委员会委员候选人的条件，通过业主自荐或者联名推荐，以及村（社区）党组织、村（居）民委员会推荐等方式产生，由镇人民政府（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。鼓励和支持党员业主成为物业管理委员会成员。物业管理委员会主任由镇人民政府（街道办事处）指定。

第三十一条【物业管理委员会成员名单公示】 镇人民政府（街道办事处）应当将物业管理委员会成员的名单、简历等基本情况向全体业主公示，公示期限不得少于十五日。

公示期间业主对物业管理委员会成员有异议的，应当以书面形式实名向镇人民政府（街道办事处）提出。镇人民政府（街道办事处）应当自收到书面意见之日起十个工作日内进行核查，被核查人员应当回避核查工作。

经核实异议成立的，镇人民政府（街道办事处）应当取消其物业管理委员会成员资格，公告全体业主，更换物业管理委员会成员人选并重新公示。公示期满无异议或者异议不成立的，物业管理委员会成立。镇人民政府（街道办事处）应当将物业管理委员会成员名单告知全体业主。

物业管理委员会可以持镇人民政府（街道办事处）出具的成立证明，向公安机关申请刻制物业管理委员会印章。

第三十二条【物业管理委员会任期】 物业管理委员会委员任期一般不超过二年；期满未推动成立业主大会或者选举产生业主委员会的，由镇人民政府（街道办事处）重新组建物业管理委员会。

**第四节 业主委员会**

第三十三条【业主委员会组成】 业主委员会委员由五到十五名委员组成，组成人员为单数，但户数一百户以下的，业主委员会可以由三人组成。业主大会会议选举产生的业主委员会委员人数未达到业主大会议事规则约定人数，但达到本条规定的业主委员会最低人数要求的，业主委员会成立。业主委员会主任、副主任由业主委员会委员推选产生。

第三十四条【业主委员会参选条件】 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力且具有完全民事能力的业主担任。业主大会议事规则可以约定业主委员会委员候选人需要符合下列条件：

（一）遵守有关法律、法规、规章和业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；

（二）有必要的工作时间；

（三）无欠缴物业费三个月以上或者累计欠缴物业费六个月以上，经书面催缴仍拒不缴纳的情况；

（四）无经书面催缴仍拒不缴纳住宅专项维修资金及其他需要业主共同分摊费用的情况；

（五）无违法建设、擅自占用物业共有部分的情况；

（六）无因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年的情况；

（七）报名日期截止前三年内无因物业管理相关违法行为受到行政处罚的情况；

（八）无被列为失信被执行人；

（九）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接利益关系；

（十）业主大会议事规则规定的其他条件。

第三十五条【业主委员会委员候选人产生方式】 业主委员会委员候选人通过业主自荐或者联名推荐，以及村（社区）党组织、村（居）民委员会推荐等方式产生。

业主委员会候选人由物业管理委员会按照法律、法规、规章的规定和业主大会议事规则的约定进行资格审查与确定。物业管理委员会业主代表参选当期业主委员会的，由镇人民政府（街道办事处）对其进行资格审查。

物业管理委员会应当在业主大会会议通知公告十五日前将候选人的名单及基本情况在物业服务区域显著位置或者信息化系统向全体业主进行公示，公示时间为七日。业主对业主委员会委员候选人有异议的，应当在公示期间以书面形式实名向物业管理委员会提出，由物业管理委员会重新核查相关候选人资格。公告期满后，物业管理委员会不再受理异议。

村（社区）党组织引导和支持业主中符合条件的中国共产党党员通过法定程序成为业主委员会委员。鼓励社区村（居）民委员会成员以及具有财会、法律、管理等工作经验的业主参加业主委员会选举。

第三十六条【业主委员会职责】 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

（一）组织召开业主大会会议，定期向业主大会报告物业管理实施情况和业主委员会履职情况；

（二）拟定物业服务人选聘、续聘、解聘方案，拟定物业服务合同，并根据业主大会决定，代表业主与物业服务人签订、解除物业服务合同；

（三）拟定共有部分和共有收益的使用、管理方案；

（四）拟定印章管理、档案管理、财务管理、停车管理、宠物管理、装饰装修管理等规章制度；

（五）监督住宅专项维修资金的使用，组织住宅专项维修资金的续筹，对未按照要求移交住宅专项维修资金的建设单位和物业服务人、拒不缴纳住宅专项维修资金的业主实施追缴；

（六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按照约定支付物业费,监督物业服务人履行物业服务合同；

（七）制作和保管业主大会、业主委员会会议记录、会计凭证、会计账务、财务报表、审计报告等文件，并建立相关档案；

（八）监督管理规约的实施，对业主违反管理规约的行为予以劝阻、制止；

（九）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）配合有关部门、镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会做好物业服务区域内秩序维护、应急处置、社区治理、公益宣传等相关管理工作，并接受其指导和监督；

（十一）法律、法规和规章等规定和业主大会赋予的其他职责。

第三十七条【业主委员会信息公开】 业主委员会应当及时向全体业主公布以下情况和资料，接受全体业主监督：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会决定及会议记录；

（三）业主大会、业主委员会工作经费支出情况；

（四）业主大会决定由业主委员会管理共有收益、住宅专项维修资金的，共有收益、住宅专项维修资金的收支明细；

（五）业主委员会审计结果；

（六）业主委员会委员、候补委员缴纳住宅专项维修资金情况；

（七）物业服务合同；

（八）专职工作人员月度履职情况；

（九）业主委员会委员和专职工作人员姓名、职务、联系方式等；

（十）其他法律、法规和规章规定以及管理规约、业主大会议事规则约定，应当向业主公开的情况和资料。

业主委员会应当在物业服务区域显著位置及信息化系统按照规定的时限要求公布上述情况和资料，未规定公布时限的，业主委员会应当每隔半年公布一次。前款第一、七、九项应当长期公示，其余项公示时间应当不少于十五日。上述情况和资料有变更的，业主委员会应当自变更之日起七日内重新公布。

业主委员会未按照规定公布的，业主可以要求业主委员会公布；业主委员会拒不公布的，业主可以向镇人民政府（街道办事处）书面提出协助要求，镇人民政府（街道办事处）应当责令业主委员会七日内予以公布，并通告全体业主。

第三十八条【业主委员会备案要求】 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内持以下材料向镇人民政府（街道办事处）备案：

（一）业主委员会备案申请表;

（二）管理规约、业主大会议事规则;

（三）业主大会会议记录和会议决定;

（四）业主委员会委员（含候补委员）的姓名、职务、房号、联系方式等基本情况;

（五）业主大会筹备期间相关公示和大会现场的照片;

（六）法律、法规和规章规定的其他资料。

报送资料齐全、符合法定条件的，镇人民政府（街道办事处）应当在收到上述材料后五个工作日内发出备案回执，同时将备案回执和备案材料抄送市住房城乡建设部门。

备案有关事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内办理变更备案手续。

第三十九条【业主委员会印章管理】 业主委员会应当自收到业主委员会备案回执后持备案回执向公安机关申请刻制业主委员会印章。业主委员会印章应当标明业主委员会的届数和任期，由业主委员会按照管理规约、业主大会议事规则规定和业主大会决定使用。

业主大会可以在管理规约或者业主大会议事规则中约定，业主委员会印章由小区党支部或者村（居）委员会统一管理，业主委员会凭过半数委员签字同意的业主委员会会议记录申请用章。

第四十条【业主委员会会议】 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定召开业主委员会会议，且每年至少召开一次。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当自提议之日起十五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，可以委托副主任召集。业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，镇人民政府（街道办事处）可以指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

业主委员会会议应当在召开七日前，在物业服务区域显著位置公告会议的内容和议程，并告知所在地村（居）民委员会，听取业主、村（居）民委员会意见和建议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，所作决定应当经业主委员会全体委员过半数同意并签字确认。业主委员会会议应当书面记录会议情况并经参会委员签名确认后妥善保存，保存期限不少于五年。

业主委员会委员不得委托代理人参加业主委员会会议。

第四十一条【业主委员会决定效力】 业主大会或者业主大会授权业主委员会在职权范围内作出的决定，对全体业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定违反法律、法规和规章的，镇人民政府（街道办事处）应当责令其限期改正或者撤销决定，并通告全体业主。

业主大会或者业主委员会的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主委员会所作出的决定违反法律、法规和规章或者侵害业主合法权益的，由签名同意该决定的业主委员会委员承担有关责任。

第四十二条【业主委员会委员递补】 业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员且得票数达到规定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员人数由业主大会议事规则规定。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业服务区域显著位置公告，并及时办理变更登记备案手续。职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起三日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有资料、印章等物品交回业主委员会。拒不移交的，由镇人民政府（街道办事处）责令限期改正，并给予警告；其他业主委员会委员可以请求物业所在地公安机关协助移交。

业主委员会委员缺员，全体候补委员递补后仍未达到法定最低人数要求或者未超过业主大会议事规则约定的业主委员会总人数一半的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选，经过补选仍未达到法定最低人数要求或者未超过业主大会议事规则约定的业主委员会总人数一半的，业主委员会自行解散。

第四十三条【业主委员会委员、候补委员和专职工作人员禁止行为】 业主委员会的委员、候补委员和专职工作人员应当遵守法律、法规、规章和管理规约、业主大会议事规则，不得有下列行为：

（一）妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

（二）挪用、侵占业主共有财产，未按照规定移交属于业主大会和业主委员会的有关财物；

（三）与建设单位、物业服务人或者预期履行职务有利害关系的单位或者个人有不正当经济往来或者利益交换；

（四）违反物业服务合同拒不交纳物业费；

（五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

（六）伪造或者指使他人伪造业主的选票、表决票、书面委托书或者业主签名，冒充业主或者指使他人冒充业主进行电子投票；

（七）伪造、篡改、隐匿、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料，或者未按照本条例规定刻制、使用、移交业主委员会印章；

（八）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权擅自与物业服务人签订、修改物业服务合同；

（九）拒不执行有关部门、镇人民政府（街道办事处）关于本物业服务区域的整改要求或者人民法院有关裁判；

（十）连续两次无故缺席或者连续五次请假缺席业主委员会会议；

（十一）损害业主共同利益或者未正当履行其职责的其他行为。

业主委员会委员、候补委员有前款规定行为之一，业主委员会应当自发现之日起十日内召开业主委员会会议，作出中止其委员职务的决定，将相关情况向业主公示，并在三十日内提请业主大会会议罢免其职务，已按本条例第四十一条规定自行终止职务的除外。

被提出罢免的业主委员会委员、候补委员有权向业主委员会提出申辩意见，业主委员会应当记录并在业主大会会议召开前向业主公示申辩意见。

专职工作人员有本条第一款规定行为之一的，业主委员会应当自发现之日起十日内召开业主委员会会议作出终止其职务的决定，并通告全体业主。

业主发现业主委员会委员、候补委员和专职工作人员有本条第一款规定行为之一的，可以向镇人民政府（街道办事处）举报。镇人民政府（街道办事处）应当在收到举报之日起三日内开展调查，经调查情况属实的，将相关情况向业主公示，并督促业主委员会按照本条第二、三、四款规定处理。

第四十四条【业主委员会委员、候补委员职务自行终止】 业主委员会委员、候补委员有以下情形之一时，其委员、候补委员职务自行终止：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（三）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（四）被依法追究刑事责任不再适宜履行业主委员会委员职责的；

（五）任职期间因违反本条例规定受到行政处罚的；

（六）法律、法规和规章以及管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

第四十五条【业主委员会换届】 业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任，任期届满的，业主委员会自行解散。

业主委员会任期届满前六个月，应当向镇人民政府（街道办事处）书面报告本届业委会届满日期、需要交接的物业管理重要事项等情况，并提请成立物业管理委员会，由物业管理委员会组织召开业主大会，选举产生新一届业主委员会。业主委员会未及时报告的，业主可以通过书面形式向镇人民政府（街道办事处）反映。

第四十六条【业主委员会换届物品移交】 业主委员会应当在任期届满或者任期终止之日起三日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会；未选举产生新一届业主委员会的，移交物业管理委员会；未成立物业管理委员会的，移交村（居）民委员会。对拒不移交的，资料接收方可以请求镇人民政府（街道办事处）以及公安机关协助移交。

第四十七条【工作经费】 业主委员会日常工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定，可以从共有收益中列支。

经业主大会决定，业主委员会可以聘请执行秘书、财务人员等专职人员，负责协助处理业主委员会日常事务和财务工作，有关费用从工作经费中列支。

第四十八条【业主委员会审计】 有下列情形之一的，业主委员会应当委托第三方专业机构对业主委员会工作经费、业主共有收益等进行审计：

（一）业主委员会任中以及任期终止或者任期届满；

（二）业主委员会主任或者负责财务管理的委员在任期内职务终止；

（三）业主大会决定或者管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会任期届满或者在任期内终止的，应当由新一届业主委员会委托审计；新一届业主委员会尚未产生或者业主委员会拒绝委托审计的，由物业管理委员会或者村（居）民委员会委托审计。

审计结果应当在物业服务区域内显著位置向全体业主公布，公示时间不少于十五日。

审计事项由业主大会在管理规约中约定。审计费用可以从共有收益中列支，共有收益不足的，由业主筹集解决。

第四章 前期物业管理

第四十九条【选聘前期物业服务人】 前期物业管理阶段的物业中有住宅项目的，建设单位应当在销售首套房屋前，通过招投标选聘物业服务人进行前期物业服务，并签订前期物业服务合同。一个物业服务区域应当作为一个整体进行招标。投标人少于三个或者总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业，经市住房城乡建设部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

第五十条【物业服务用房】 建设单位应当按照不少于物业服务区域总建筑面积千分之二的比例，在物业服务区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米；其中业主委员会办公用房最低不少于十平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二的比例配置物业服务用房，后期建设按照标准配齐物业服务用房。

物业服务用房应当为地面以上独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房（道）、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车库（棚）、架空层、夹层和人防工程等，以及室内层高不足2.2米的房屋不得作为物业服务用房。

物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业服务工作，不得挪作他用。不动产登记机构在办理所有权初始登记时，应当在不动产登记簿中注明物业服务用房的位置和面积，业主有权查询。

第五十一条【临时管理规约】 建设单位在预（现）售物业之前，应当制定临时管理规约，对以下事项作出约定：

（一）物业共有部分的移交和查验；

（二）建筑物及其附属设施设备的使用、维护、管理规定；

（三）业主的权利与义务；

（四）违反临时管理规约应当承担的责任。

建设单位制定的临时管理规约，应当参照市住房城乡建设部门发布的临时管理规约示范文本，不得侵害物业买受人合法权益。

临时管理规约的效力至首次业主大会审议通过的管理规约生效时终止。

第五十二条【建设单位信息公示】 建设单位预（现）售住宅物业时，应当在预（现）售现场显著位置对以下事项和信息进行公示，保障购房人的知情权：

（一）前期物业服务合同；

（二）临时管理规约；

（三）物业服务区域范围；

（四）会所、物业服务用房、水泵房、配电房等公共配套建筑的所有权归属情况；

（五）规划设计要点和规划总平面图，其中规划总平面图应当特别标示会所、物业服务用房（含业主委员会办公用房）、配电房、水泵房等公共配套建筑的位置和面积；

（六）车位、车库的配置比例、数量、位置及权属。

建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，载明由物业买受人交纳的前期物业费时间、标准和方式，以及合同终止的处理方式等内容。

第五十三条【前期物业费】 物业买受人应当自签署物业交付文件之日起，按照商品房买卖合同的约定支付前期物业费。

物业买受人无正当理由不接收物业的，物业买受人应当自建设单位通知其办理交付手续的期限届满之次日起，按照商品房买卖合同的约定支付前期物业费。

第五十四条【承接查验要求】 在承接新建物业前，物业服务人和建设单位应当按照有关规定共同现场查验物业共有部分，签订物业承接查验协议，并将其作为前期物业服务合同的补充协议。

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、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改。

物业承接查验协议示范文本与操作规范由市住房城乡建设部门制定。

物业服务人擅自承接未经查验的物业，因共有部分缺陷给业主造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

第五十五条【建设单位移交资料】 对物业共有部分现场查验前，建设单位应当向物业服务人移交以下资料：

（一）物业的报建、批准文件，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）设施设备买卖合同复印件及安装、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）物业服务区域内各类建筑物、场地、设施设备清单；

（五）物业及配套设施产权清单；

（六）物业服务用房清单;

（七）业主清册；

（八）物业使用、维护、管理必需的其他资料。

未能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，并在承诺时限内完成移交工作。

第五十六条【承接查验备案建档】 物业服务人应当自物业交接后三十日内，按照市住房城乡建设部门制定的示范文本，持下列资料向镇人民政府（街道办事处）办理物业承接查验备案：

（一）物业承接查验协议；

（二）建设单位移交资料清单；

（三）查验记录；

（四）交接记录；

（五）其他承接查验有关的文件。

物业服务人应当将物业承接查验资料建档保存。物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查询。

第五章 物业服务

第五十七条【项目负责人与物业服务合同】 物业服务项目实行项目负责人责任制。物业服务人应当在签订物业服务合同之日起十五日内，将物业服务合同和项目负责人相关信息报市住房城乡建设部门和物业所在的镇人民政府（街道办事处）备案。

第五十八条【物业服务人义务】 物业服务人依法履行以下义务：

1. 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；
2. 建立日常巡查制度，采取合理措施保护业主的人身、财产安全；
3. 对物业服务区域内违反公共秩序、环境卫生、装饰装修、消防安全、房屋安全、垃圾分类、噪声管理、排水管理、动物饲养、卫生防疫、燃气安全、绿化管理等违反法律、法规和规章的行为，及时采取合理措施制止、向有关部门报告并协助处理；
4. 按照规定公开信息，接受业主的监督，建立投诉受理制度，听取业主的意见和建议，自收到业主对物业服务情况的投诉或者询问之日起十日内作出答复；
5. 执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合政府及其有关部门、村（居）民委员会等开展应急处置、基层社会治理等工作；
6. 法律、法规和规章等规定的其他义务。

第五十九条【物业服务信用管理】 市住房城乡建设部门应当建立健全物业服务信用管理制度，根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况建立物业服务人信用档案，会同市发展改革部门依法将物业服务信用信息纳入公共信用信息目录，把信用信息归集共享至公共信用信息平台，依法在前期物业服务招投标、选聘物业服务人、政府采购、政府优惠政策支持、日常监督管理、表彰奖励等方面应用信用信息。

有关执法部门应当将物业服务相关主体受到行政处罚或者行政强制的情况共享至公共信用信息平台。

第六十条【物业服务人信息公开】 物业服务人应当在物业服务区域内显著位置设置公示栏，并且可以通过互联网方式，如实公开、及时更新下列信息：

（一）物业服务人营业执照，项目负责人基本情况、联系方式和物业服务投诉电话;

（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、收费方式等;

（三）上一季度业主共有部分的经营和收益情况;

（四）上一年度公共水电费用分摊情况、住宅专项维修资金使用情况；

（五）上一年度物业服务合同履行情况；

（六）上一季度业主委员会委员的物业费缴纳情况；

（七）电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式、维修养护方案和应急处置方案等；

（八）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；

（九）其他应当公开的信息。

前款第一、七项应当长期公开，其余项公开时间应当不少于十五日。上述信息有变更的，物业服务人应当自信息变更之日起七日内重新公开。

业主对公开内容有异议的，物业服务人应当自收到异议之日起十日内予以书面答复。

第六十一条【安全管理】 物业服务人应当健全安全防范措施，对自然灾害、公共卫生事件、供水、排水、供电、供气、电梯及消防事故和物业安全事故等突发事件的预防和处置进行具体规定。

发生安全事故或者其他紧急事件时，物业服务人应当及时采取应急措施，并按规定向相关行政管理部门和专业单位报告，协助做好有关工作。

第六十二条【物业服务收费】 物业服务收费实行市场调节价，但按照国家和省有关规定实行政府指导价的除外。

物业服务收费实行政府指导价的，市发展改革部门会同市住房城乡建设部门每三年综合考虑物业服务质量内容、成本变化情况等因素，适时调整政府指导价及其浮动幅度。

物业服务收费实行市场调节价的，市住房城乡建设部门应当定期发布住宅小区物业服务项目清单，明确各类物业服务内容和标准，物业管理协会应当在市住房城乡建设部门的指导、监督下，定期发布各类物业服务成本和价格监测信息，供业主和物业服务人参考。

第六十三条【业主付费】 业主应当按照物业服务合同约定按时足额支付物业费，不得以物业空置、存在开发遗留问题、未接受或者无需接受相关物业服务等为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；经书面催交仍未在期限内支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁；

经生效司法判决和仲裁裁决确认后仍不履行的，物业服务人可以依法向人民法院申请强制执行，同时可以申请人民法院将其纳入失信被执行人名单。业主委员会有权依照法律、法规、规章的规定和管理规约的约定协助物业服务人催交物业费。

物业服务人不得以部分业主拖欠物业费为由减少物业服务内容或者降低物业服务质量和标准，不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

政府及其有关部门、村（居）民委员会委托物业服务人实施物业服务合同约定以外的公共服务事项的，应当支付相关费用。

第六十四条【合同纠纷】 物业服务合同纠纷可以通过调解、诉讼或者仲裁等方式解决。争议处理期间，物业服务人不得停止提供物业服务、不得降低物业服务标准，业主不得停止支付物业费。

第六十五条【续聘选聘】 物业服务合同期限届满前，业主依法共同决定选聘或者续聘物业服务人的，应当自作出决定之日起十日内将选聘或者续聘的决定书面告知物业服务人。

物业服务人接受选聘、续聘决定的，应当在收到书面告知之日起十五日内签订物业服务合同。

物业服务人不接受选聘、续聘决定的，应当在收到书面告知之日起十五日内书面告知业主或者业主委员会。

第六十六条【物业查验】 新物业服务人承接物业时，应当在业主委员会、村（居）民委员会的监督下与原物业服务人共同对物业共有部分进行查验。

查验时，业主委员会应当制作物业查验记录。查验记录应当包括查验项目名称、查验时间、查验内容、查验结论等，并由查验人共同签字。查验记录同时抄送镇人民政府（街道办事处）和村（居）民委员会。

新物业服务人和原物业服务人对查验结果存在争议的，应当在查验记录中载明，业主委员会、村（居）民委员会应当组织双方共同协商解决办法。

第六十七条【物业服务人退出交接】 前期物业服务合同或者物业服务合同终止的，原物业服务人应当在合同终止之日起十五日内退出物业服务区域，同时向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交其合法占有的以下资料和财物，并配合新物业服务人做好交接工作：

（一）本条例第五十二条规定的资料；

（二）物业服务用房；

（三）物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；

（四）物业服务期间配置的属于业主所有的固定设施设备；

（五）共有收益；

（六）其他应当移交的财物、资料。

原物业服务人退出物业服务区域后，请求业主支付拖欠的物业费的，新物业服务人应当给予必要的协助。业主不得以原物业服务人已退出本物业服务区域为由，拒绝支付拖欠的物业费。

原物业服务人拒不退出物业服务区域或者拒不移交物业服务相关资料和财物的，业主可以不支付合同终止后的物业费，业主委员会、业主或者村（居）民委员会可以向镇人民政府（街道办事处）报告，并向辖区内公安机关请求协助，或者依法向人民法院提起诉讼。

第六十八条【接管前服务】 前期物业服务合同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，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

第六十九条【应急服务】 市住房城乡建设部门应当按照公开、自愿、择优的原则建立应急物业服务人预选库。物业服务区域出现失管弃管状态时，镇人民政府（街道办事处）应当及时在应急服务人预选库中随机抽取一家物业服务人，提供垃圾清运、电梯运行等应急物业服务。

提供应急物业服务的，镇人民政府（街道办事处）应当将服务事项、服务期限、服务费用等相关内容在物业服务区域内显著位置公示。应急物业服务期限一般不超过一年，服务费用由全体业主共同承担。

应急物业服务期间，镇人民政府（街道办事处）应当指导业主共同决定选聘新物业服务人或者自行管理；选聘新物业服务人的，应当协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第七十条【投诉与收费争议】 业主委员会应当督促物业服务人按照物业服务合同约定做好物业管理服务，协调和处理业主、物业使用人对物业服务的投诉。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务人对物业服务收费有争议的，可以向市发展改革部门咨询，发现价格违法行为的，可以向市场监督管理部门投诉举报。

第七十一条【第三方评估】 市住房城乡建设部门应当建立并公布物业服务第三方评估机构名录。镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会、业主、建设单位、物业服务人等物业管理相关主体可以在名录中随机选定评估机构，对物业承接查验、物业服务标准与费用测算、住宅专项维修资金使用方案、物业服务质量、物业服务人参与社区治理情况等进行评估。评估所需费用一般由委托人承担，当事人另有约定的，从其约定。

物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规、规章的规定和合同约定提供专业服务，提供客观、真实、准确的评估报告。

第七十二条【自行管理】 经业主共同决定，物业服务区域可以由业主自行管理，由全体业主履行物业服务区域内的安全防范和消防安全职责，并接受镇人民政府（街道办事处）和相关行政管理部门的指导和监督。

物业服务区域实行业主自行管理的，业主应当共同决定以下事项：

1. 自行管理的执行机构及负责人；
2. 自行管理方案，包括管理事项、标准、收费、期限和责任等内容；
3. 委托专业机构的方案；
4. 其他有关自行管理的内容。

对电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备，业主应当委托专业机构按照有关规定进行维修和养护。

业主自行管理执行机构应当自业主共同决定自行管理之日起三十日内向镇人民政府（街道办事处）备案。备案时应当提交业主表决结果、经镇人民政府（街道办事处）审核的自行管理方案和委托专业机构的方案。

业主自行管理需要开具发票的，执行机构可以持镇人民政府（街道办事处）的证明材料，向物业所在地的税务部门申请领取。

业主可以共同决定委托专业机构对管理费用、住宅专项维修资金、共有收益等进行财务管理和审计。自行管理账目应当每季度向业主公布一次。

第六章 物业的使用和维护

第七十三条【禁止行为】 物业服务区域内禁止下列行为：

（一）擅自改变共有部分的用途；

（二）擅自占用、挖掘物业服务区域内道路、场地；

（三）擅自摆设摊点，无序停放车辆；

（四）在建筑物、构筑物或者树木上乱悬挂、乱张贴、乱涂写、乱刻画，随意抛弃垃圾，在公共场地放置杂物；

（五）破坏、擅自占用消防设施、公共疏散通道、消防通道，破坏消防安全标志，擅自改变消防通道；

（六）擅自拆除人民防空工程，破坏人民防空工程的防护（防化）设备设施、人防通讯警报设施及相关功能用房；

（七）超过设计规定的荷载使用物业；

（八）破坏公共环境保护设施或者造成环境污染的其他行为；

（九）在楼梯间、疏散通道、安全出口、消防车通道、门厅内停放电动自行车或者为电动自行车及其电池充电，携带电动自行车及其电池乘坐电梯，违规私自拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车等充电；

（十）法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

物业服务区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报；业主大会或者业主委员会有权依照法律、法规、规章等规定和管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；物业服务人应当及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务人应当及时报告相关部门，相关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

第七十四条【停车管理】 物业服务区域内规划的车位、车库应当首先满足业主、物业使用人的需要。尚未出售的车位、车库，业主、物业使用人需要承租的，建设单位不得以只售不租为由拒绝。物业服务区域内依法配建的人防工程平时用作停车位的，不得出售、附赠，不得以租代售。

车位、车库尚有空余的，物业服务区域内不得新辟规划以外的车位、车库。车位、车库不足，确需利用业主共有的道路或者其他公共场地用作停车位的，应当经业主共同决定，并依法办理相关手续，所得收益归全体业主共有。鼓励业主与住宅小区周边单位建立停车资源共享制度。

物业服务区域内停放车辆，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。

第七十五条【车辆充换电设施】 建设单位应当按照有关规定在新建住宅小区建设电动汽车充换电设施和预留安装条件。新建住宅小区应当规划和配套建设电动自行车集中停放场所及充电设施。

既有住宅小区需要增设电动汽车充换电设施的，供电部门应当积极推广应用智能有序充电，组织引导充电运营商依法在公共区域统一规划建设、统一维护管理供全体业主使用的公用充换电设施。在固定车位建设供个人使用的电动汽车充换电设施的，供电部门应当引导业主采用市场化方式委托充换电运营商按照统一规划建设、统一维护管理模式开展供电设备改造，提供充换电设施建设维护一体化服务。

既有住宅小区电动自行车集中停放场所及充电设施无法满足业主需求的，经业主共同决定，物业服务人可以利用物业共有部分增建、改建符合相关技术规范和消防要求的电动自行车集中停放场所及充电设施。

物业服务人应当积极配合业主或者其委托的施工单位依法安装充换电设施，为现场勘察、线路安装、通电运行等环节提供便利条件，并加强充换电设施所在区域日常安全巡查和消防安全设施设备维护。

第七十六条【维修责任】 建设单位应当对所售物业承担质量保修责任，对在质量保修期内发生属于保修范围的质量问题履行保修义务。保修期届满后，物业的维修责任由责任人承担。

物业出现安全隐患危及公共利益时，责任人应当及时维修养护。责任人不履行维修养护义务的，物业服务人应当及时采取应急防范措施，管理规约或者物业服务合同可以约定由物业服务人维修养护，费用由责任人承担。

共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。单幢房屋整体共有部分的维修、更新、改造费用，由该幢房屋的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积比例承担。

第七十七条【装饰装修】 业主、物业使用人、装饰装修企业在住宅室内装饰装修工程开工前，应当与物业服务人签订住宅室内装饰装修管理服务协议。业主、物业使用人、装饰装修企业在装饰装修活动中应当遵守服务协议、临时管理规约、管理规约和住宅室内装饰装修的有关规定。

物业服务人应当按照服务协议为业主、物业使用人、装饰装修企业提供相应的服务，并为装饰装修垃圾的收集运输提供明确指引。物业服务企业不得向业主、物业使用人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

住宅装饰装修造成物业共有部分损坏的，业主、物业使用人应当及时修复；造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第七十八条【共有收益范围】 物业服务区域内依法属于业主的共有收益包括：

（一）利用业主的共有部分从事经营活动产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

1. 因业主的共有部分被侵占、损害或者被依法征收所得的补偿、赔偿费用；
2. 共有收益的孳息；
3. 其他依法属于业主共有的收益。

前款规定利用业主的共有部分从事经营活动的，应当由业主共同决定，并依法办理有关手续。

第七十九条【共有收益管理】 经业主大会决定，共有收益可以由业主委员会管理或者委托物业服务人管理。业主大会未对管理单位作出决定的，共有收益由物业服务人暂行管理。

一个物业服务区域应当且只能开立一个共有收益账户，账户开户单位是共有资金管理单位，不得以个人名义开立共有收益账户。

共有收益由业主委员会管理的，业主委员会可以持备案回执向银行等金融机构申请以业主委员会名义开立共有收益账户，金融机构应当协助办理。

共有收益由物业服务人管理的，物业服务人应当开立单独账户专项存放代管的共有收益。

第八十条【共有收益用途】 共有收益可以用于下列支出：

（一）维修、更新、改造、增设共用设施设备；

（二）补充住宅专项维修资金；

（三）业主委员会工作经费；

（四）第三方审核、审计、检测所需费用；

（五）开展业主公益活动；

（六）物业服务合同或者临时管理规约、管理规约规定的其他事项。

经业主共同决定，共有收益可以优先用于前款第一项支出。

未经业主共同决定，不得使用共有收益。任何单位和个人不得挪用、侵占共有收益。

第八十一条【共有收益监管】 共有收益管理单位应当建立健全共有收益财务管理制度，依法设置会计账簿，进行会计核算，并妥善保管共有收益的会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料。

共有收益管理单位应当于每季度结束之日起十五日内，在物业服务区域的显著位置和信息化系统将共有收益账户的收支情况连同开支的发票等会计资料公告十日以上。业主、业主委员会、物业管理委员会对共有收益收支情况提出异议的，共有收益管理单位应当自收到异议之日起七日内书面答复。

业主委员会、物业管理委员会可以聘请专业机构对共有收益的收支情况进行审计，并将审计结果向全体业主公布，共有收益管理单位应当依法配合。审计费用从共有收益中列支。

任何单位和个人不得伪造、变造、隐匿、故意销毁共有收益的会计资料。

第八十二条【专营部分维修责任】 物业服务区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等产权单位，应当依法承担物业服务区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任，属于应当由提供该项服务的单位维修养护的，不得要求物业服务人或者业主维修养护，不得从住宅专项维修资金中列支。因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

用户终端水表、电表、气表后设施设备及管线的养护、维修，业主专有部分由业主自行维修。

第八十三条【住宅专项维修资金】 共有部分维修和更新、改造使用住宅专项维修资金的，应当按照规定由业主表决通过。

发生以下危及房屋使用和人身财产安全的紧急情形，需要立即对住宅共有部分进行维修和更新、改造的，物业服务人应当及时采取应急防范措施，物业服务人或者业主委员会应当按照有关应急维修程序的规定支取并使用住宅专项维修资金：

（一）电梯故障。经具备电梯监督检验或者型式试验资质的技术服务机构评估、检验为存在重大安全隐患，可能发生危及人身财产安全的紧急情况；

（二）消防设施故障。消防部门认定需要立即整改的消防设施故障；

（三）屋面、外墙渗漏。经具备资质的第三方鉴定机构鉴定、评估认为存在显著影响房屋的正常使用性并且使用功能等级评定为C级的情形；

（四）楼体外立面存在脱落危险；

（五）产权未移交供水公司的二次供水水泵、配套供水管道等公共供水设施出现损坏、堵塞、爆裂的；

（六）排水设施堵塞、爆裂；

（七）产权未移交供电部门的供电设施（包括配电柜、变压器等）损坏，可能发生危及人身财产安全的紧急情况；

（八）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

没有业主委员会、物业服务人或者业主委员会、物业服务人不履行维修责任的，应当由住宅小区所在地村（居）民委员会按照有关规定组织实施。

紧急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在住宅小区内的显著位置和相关部门网站公示，公示时间应当不少于十五日。

任何单位和个人不得在应急维修过程中骗取、套取住宅专项维修资金。

第八十四条【老旧住宅区应急维修】 对于尚未交存住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金余额不足的老旧住宅区，发生本条例第八十三条所列危及房屋使用和人身财产安全的紧急情形，业主不履行修缮责任的，镇人民政府（街道办事处）可以安排资金对具有安全隐患的共有部分进行修缮和改造。镇人民政府（街道办事处）支付修缮和改造费用后，可以向责任人追偿。

责任人经书面追偿仍未在期限内支付的，镇人民政府（街道办事处）可以向不动产登记机构提出不予办理转移或者抵押登记的意见，不动产登记机构不予办理转移或者抵押登记；镇人民政府（街道办事处）同时可以提起诉讼，经生效司法判决确认后仍不支付的，镇人民政府（街道办事处）可以申请人民法院将责任人纳入失信被执行人名单。责任人支付修缮和改造费用后，镇人民政府（街道办事处）应当及时告知不动产登记机构解除对其不动产登记的限制措施。

镇人民政府（街道办事处）垫付的应急维修资金列入政府财政预算。

第七章 法律责任

第八十五条【法律责任衔接】 违反本条例规定的行为，法律、行政法规和省的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

本条例规定的行政处罚，实行综合行政执法的，依法由综合执法部门实施；其他的依法由有关部门实施。

第八十六条【政府部门及村居委法律责任】 市住房城乡建设部门、镇人民政府（街道办事处）或者其他有关部门及其工作人员违反本条例的规定，未履行相关职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位、上级机关或者监察部门责令改正；情节严重的，对直接责任人依法给予行政处分；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

村（居）民委员会中从事管理的人员有违反本条例规定，不依法履职的，由监察机关依法给予处分。

第八十七条【阻挠筹备组工作法律责任】 建设单位或者物业服务人不按照本条例第二十条第二款规定向镇人民政府（街道办事处）报送文件资料的，由市住房城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以下罚款。

第八十八条【建设单位法律责任】 建设单位有下列情形之一的，由市住房城乡建设部门按照以下规定予以处罚：

1. 违反本条例第四十九条规定，未通过招标投标选聘物业服务人，或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务人的，责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下罚款。
2. 违反本条例第五十条规定，在物业服务区域内不按照规定配置物业服务用房的，责令限期提供；逾期不提供的，责令按照本物业服务区域物业市场平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款，存入业主共有收益账户，用于购置、租赁物业管理用房，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下罚款。
3. 违反本条例第五十二条规定，未按照要求公示有关事项和信息、未特别标示有关内容或者未按照要求制作商品房买卖合同的，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。
4. 违反本条例第五十五条、第五十四条规定，未按照规定移交资料和查验新建物业共有部分的，责令限期改正；逾期不改正的，对建设单位予以通报，处五万元以上十万元以下罚款。
5. 违反本条例第七十四条第一款规定，违反规定销售、出租车位、车库的，或者对业主、物业使用人要求承租的停车位、车库只售不租的，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上二十五万元以下罚款。

第八十九条【物业服务人法律责任】 物业服务人有下列情形之一的，由市住房城乡建设部门按照以下规定予以处罚，并依法纳入本市公共信用信息平台：

1. 违反本条例第五十六条规定，未按照规定办理物业承接查验备案的，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。
2. 违反本条例第五十七条规定，未按照规定将物业服务合同和项目负责人相关信息报送备案的，责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上五万元以下罚款。
3. 违反本条例第六十条规定，未按照规定如实公开、及时更新信息的，给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下罚款。
4. 违反本条例第六十三条第四款规定，采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费的，责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款。
5. 违反本条例第六十四条规定，在物业服务合同争议处理期间擅自停止提供物业服务的，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。
6. 违反本条例第六十七条第一款规定的，责令限期改正；逾期不改正的，对拒绝移交物业服务相关资料和财物，或者拒绝办理交接的，对物业服务人予以通报，处一万元以上十万元以下罚款；拒不退出物业服务区域的，处五万元以上十五万元以下罚款。
7. 违反本条例第七十三条第二款规定，未及时对物业服务区域内发生的禁止行为予以劝阻、制止，或者在劝阻、制止无效时未及时报告相关部门的，给予警告，责令改正，并处一万元以上五万元以下罚款。
8. 违反本条例第七十六条第二款、第八十三条第二款规定，未及时采取应急防范措施，或者不履行维修责任的，给予警告，责令改正，并处二万元以上五万元以下罚款。

第九十条【业委会违规备案法律责任】 违反本条例第三十八条第一款、第三款规定，业主委员会逾期未备案或者逾期未办理变更备案的，由镇人民政府（街道办事处）责令限期报送备案，并通告全体业主；隐瞒有关情况或者提供虚假资料报送备案的，由镇人民政府（街道办事处）撤销备案，并通告全体业主。

第九十一条【业委会委员法律责任】 违反本条例的规定，业主委员会未履行相关职责的，由物业所在地镇人民政府（街道办事处）责令限期履行，逾期仍不履行的，予以通报。

业主委员会的委员、候补委员或者专职工作人员有本条例第四十三条第一款第一项、第二项、第三项、第六项、第七项、第八项、第九项规定的，由市住房城乡建设部门对责任人员给予警告，责令限期改正；逾期不改正的，在其物业服务区域内予以通报，处一千元以上三千元以下罚款；情节严重的，处三千元以上一万元以下罚款；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；有违法所得的,没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九十二条【泄密法律责任】 违反本条例第二十条第三款规定，单位或者个人泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动，由市住房城乡建设部门责令改正，有违法所得的，没收违法所得，对单位处一万元以上五万元以下罚款；对个人处五千元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九十三条【违规使用资金法律责任】 违反本条例第八十条第 三款、第八十三条第五款规定，单位或者个人挪用、侵占共有收益、住宅专项维修资金，或者在应急维修过程中骗取、套取住宅专项维修资金的，由市住房城乡建设部门责令退还，给予警告，并处挪用、侵占、骗取、套取数额二倍以下罚款；有违法所得的，没收违法所得；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。

第九十四条【违规保存会计资料法律责任】 违反本条例第八十一条第一款、第四款规定，单位或者个人未依法设置会计账簿，未按照规定保管共有收益会计资料，或者伪造、变造、隐匿、故意销毁共有收益的会计资料的，依照《中华人民共和国会计法》相关规定予以处罚。

第九十五条【共有收益违规管理法律责任】 违反本条例第七十九条、第八十条第三款、第八十一条第二款和第三款规定，单位或者个人未按照规定开设共有收益账户或者存放共有收益，未经业主共同决定擅自使用共有收益，未按照规定公开共有收益收支情况，未按照规定答复异议，或者未依法配合审计的，由市住房城乡建设部门给予警告，责令限期改正；逾期不改正的，处十五万元以上三十万元以下罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第九十六条【物业服务区域禁止行为法律责任】 违反本条例第七十三条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

1. 违反第一项、第二项规定的，由市住房城乡建设部门责令限期改正，给予警告，对个人处一千元以上一万元以下罚款，对单位处五万元以上二十万元以下罚款；
2. 违反第三项规定擅自摆设摊点、第四项规定的，由市城市管理综合执法部门依法查处；
3. 违反第三项规定无序停放车辆的，由市公安机关依法查处；
4. 违反第五项、第九项规定的，由消防救援机构依法查处；
5. 违反第六项规定的，由市人民防空部门依法查处；
6. 违反第七项规定的，由市住房城乡建设部门依法查处；
7. 违反第八项规定的，由市生态环境部门依法查处。

第八章 附则

第九十七条【用语含义】 本条例中下列用语的含义是指：

（一）专有部分，是指具有构造上、利用上的独立性，能够明确区分、可以排他使用并且能够登记成为特定业主所有权的房屋和规划上专属于特定房屋且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，以及车位、摊位等特定空间；

（二）共有部分，是指依法属于业主共有的道路、绿地，其他公共场所、公用设施、物业服务用房，建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分，以及其他不属于业主专有部分、也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等；

（三）物业服务人，包括物业服务企业和其他管理人；

（四）物业使用人，包括承租人、居住权人等；

（五）物业服务用房，是指用于办公、值班、保卫的房屋；

（六）业主清册，包括业主名称、物业位置、出售时间、建筑面积等；

（七）物业建筑的基本资料，包括物业服务区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等。

第九十八条【园区管委会职责】 按照规定设立的园区管理委员会比照镇人民政府（街道办事处）职责负责辖区范围内物业管理有关工作。

未设村（居）民委员会的园区，由园区管理委员会履行有关职责。

第九十九条【施行日期】 本条例自 年 月 日起施行。