

九江市物业管理条例

九江市第十五届人民代表大会常务委员会公告

第 11 号

《九江市物业管理条例》已由九江市第十五届人民代表大会常务委员会第三十一次会议于 2020 年 11 月 9 日通过，江西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于 2020 年 11 月 25 日批准，现予公布，自 2021 年 5 月 1 日起施行。

九江市人民代表大会常务委员会

2020 年 12 月 4 日



九江市物业管理条例

(2020 年 11 月 9 日九江市第十五届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过
2020 年 11 月 25 日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

目 录

第一章 总则

第二章 前期物业管理

第三章 业主自治

第四章 物业服务

第五章 物业的使用和维护

第六章 监督保障

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，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，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活动及其监督管理适用本条例。



第三条 物业管理应当坚持党建引领、政府主导、业主自治、多方参与、专业化服务的工作格局。

第四条 市、县（市、区）人民政府（管委会）应当加强对物业管理工作的组织领导，将物业管理纳入本地区现代服务业发展规划、城乡社区治理体系和综合治理考核内容，提供财政预算经费保障，建立健全综合协调工作机制，协调解决物业管理工作中的重大问题。

街道办事处、乡镇人民政府应当建立本辖区物业管理工作制度，明确物业管理机构，配备专门管理人员，会同市、县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门具体指导、监督所辖区域内的业主依法成立业主大会和选举业主委员会，并监督业主大会和业主委员会依法履行职责，依法调解物业管理纠纷，协调物业管理与社区管理的关系。

居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府依法开展物业管理的相关工作。

第五条 市、县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设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。

市、县（市、区）人民政府（管委会）其他有关部门和机构应当按照各自职责，依法做好物业管理活动的有关监督管理工作。

第六条 鼓励利用移动互联网、物联网和云计算等新型信息技术建设智慧物业管理平台，发展智慧物业。



第二章 前期物业管理

第七条 新建物业的建设单位应当按照国家、江西省有关规划、设计规范和工程标准，建设物业基础设施和配套公共服务设施。

自然资源主管部门应当将物业基础设施和配套公共服务设施的建设要求列入物业建设项目的规划条件。

第八条 新建物业管理区域内的供水、供电、供气等专业经营设施设备，应当符合国家技术标准和技术规范，并与主体工程统一规划、统一建设、同步交付使用。

新建物业管理区域内的专业经营设施设备竣工验收后，根据有关规定和要求将其移交给相关经营单位。相关经营单位接管后，应当负责维修、养护，确保其安全运转和正常使用。

专业经营设施设备未移交相关经营单位的，不得将物业交付使用。

第九条 建设单位应当在物业管理区域内配置物业服务用房。

物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，按照物业总建筑面积千分之二标准配置，最低不少于一百二十平方米，具备通风、采光条件和水、电使用功能。

业主委员会办公用房在物业服务用房中安排，最低不少于二十平方米，具体位置由物业服务人与业主委员会协商确定。

政府保障性住房和政府负责的拆迁安置房未配建物业服务用房的，由市、县（市、区）人民政府（管委会）统筹解决。

第十条 在业主、业主大会选聘物业服务人之前，由住宅物业的建设单位选聘物业服务人实行前期物业管理。住宅物业的建设单位应当在新建房屋出售之前，制定临时管理规约，通过招标投标的方式与选聘的物业服务人签订前期物业服务合同。投标人少于三个或者面积少于二万平方米的物业管理区域，经物业所在地的县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

建设单位、物业服务人应当自签订前期物业服务合同和制定临时管理规约之日起十日内，向物业所在地住房和城乡建设主管部门备案。

前期物业服务合同和临时管理规约应当作为新建房屋买卖合同附件。

前期物业服务合同可以约定期限，一般不超过二年。未约定合同期限或者合同期限届满前，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，前期物业服务合同终止。

第十一条 建设单位应当在新建物业交付使用十五日前，与前期物业服务人完成对物业共有部位、共用设施设备的承接查验工作。

住房和城乡建设主管部门应当加强对新建物业承接查验工作的监督和指导，负责组织业主代表、相关部门和街道办事处、乡镇人民政府以及供水、供电、供气等相关单位参加承接查验，也可以聘请相关专业机构予以协助。

办理新建物业承接查验手续时，建设单位应当向前期物业服务人移交下列资料：

（一）物业管理区域划分相关文件；



（二）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；

（三）电梯、锅炉等特种设备的台账清单和详细安全技术档案，其他共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、智慧物业、人民防空工程等设施设备相关文件；

（五）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（六）物业管理必需的其他资料。

第三章 业主自治

第十二条 一个物业管理区域内，房屋出售并交付的物业建筑面积达到总建筑面积百分之五十以上的，建设单位应当在三十日内向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府提出召开首次业主大会的书面报告。

建设单位未及时书面报告的以及未成立业主大会的非新建物业，十名以上业主可以联名向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府提出召开首次业主大会的书面要求。

街道办事处、乡镇人民政府应当在收到报告或者要求之日起三十日内组织成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。



第十三条 首次业主大会应当审议并通过业主大会议事规则、管理规约等重要事项，选举产生业主委员会成员和候补成员。

新建物业首次业主大会筹备经费由建设单位承担，在办理新建物业承接查验前交至物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指定的银行账户，供业主大会筹备组使用，具体标准和管理办法由市人民政府住房和城乡建设主管部门制定。

非新建物业首次业主大会筹备经费由全体业主共同承担。

第十四条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见、网络投票等形式召开。

业主大会会议采用集体讨论形式的，业主可以自行参加，也可以书面委托代理人参加；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；采用网络讨论和投票形式的，应当具有业主身份，并接受住房和城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府的监督。

业主可以以幢、单元或者楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。

业主代表应当在参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，应当经业主本人确认后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

第十五条 下列事项应当由业主共同决定：

- （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) 选举业主委员会成员、候补成员或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务人；
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九) 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。决定前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。

第十六条 业主委员会成员候选人按照居（村）民委员会推荐、业主自荐、业主联名推荐等方式产生。

鼓励符合条件的党员、退休人员和居（村）民委员会成员通过法定程序担任业主委员会成员。

第十七条 业主委员会负责执行业主大会决定的事项，履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，报告业主委员会履职及物业管理实施情况；
- (二) 与物业服务人签订和解除物业服务合同；



（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（四）拟定公共收益资金使用和管理措施；

（五）监督住宅专项维修资金的使用；

（六）督促业主按时支付物业费；

（七）监督管理规约的实施；

（八）调解业主间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）对业主、物业使用人违法违规装饰装修房屋进行劝阻；

（十）对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道等损害他人合法权益的行为，依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨害、消除危险、恢复原状、赔偿损失；

（十一）维护业主公共利益；

（十二）业主大会赋予的其他职责。

第十八条 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、法规的，由物业所在地的县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。



第十九条 已经召开首次业主大会并成立业主委员会的，业主委员会应当按照规定组织召开业主大会会议。逾期未召开的，业主可以请求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府会同县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门指导业主召开。

第二十条 业主委员会成员、候补成员不得有下列行为：

- （一）干扰、阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；
- （二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料或擅自使用业主大会、业主委员会印章；
- （三）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；
- （四）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，擅自决定应当由业主或者业主委员会共同决定的事项；
- （五）挪用、侵占业主共有财产或者将业主共有财产借给他人、设定担保；
- （六）收受建设单位、物业服务人和有利害关系的其他单位、个人提供的财物或者其他利益；
- （七）违规泄露业主信息；
- （八）拒不支付物业费；
- （九）侵害业主合法权益的其他行为。



业主委员会成员、候补成员存在违反《江西省物业管理条例》有关规定或者前款规定行为的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定是否终止其成员、候补成员资格。

第二十一条 暂时不具备成立业主大会条件，或者已成立业主大会但未能成立业主委员会，或者业主委员会已成立但不履行职责超过三个月的，物业所在地街道办事处、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，组织业主共同决定物业管理事项。

物业管理委员会代行业主委员会职责一般不超过三年。物业管理委员会履职期间，物业所在地街道办事处、乡镇人民政府对能够成立业主大会的，应当及时指导筹备成立；能够选举业主委员会的，应当及时指导选举产生。物业管理委员会应当自业主委员会选举产生之日起停止履行职责，并在七日内与业主委员会办理相关资料及财物移交手续后解散。

第二十二条 物业管理委员会由业主代表和县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、公安机关派出机构、居（村）民委员会等单位派员组成，其中业主人数应占全体成员的半数以上。物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇人民政府指定人员担任。

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公示，公示期不少于十日，并且可以通过互联网方式告知全体业主。业主对物业管理委员会成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调处理。



第二十三条 物业管理委员会讨论、决定物业管理公共事项应当召开委员会会议。会议由主任或者由主任委托副主任召集和主持，三分之一以上成员提出召开物业管理委员会会议的，主任应当组织召开会议。会议召开七日前在物业管理区域内显著位置以书面形式公告会议议程，听取业主的意见和建议。

物业管理委员会决定事项，应当经全体成员半数以上签字同意通过，并在决定作出之日起三日内以书面形式在物业管理区域内显著位置公示十日。

第二十四条 采取业主自行管理物业方式的，业主委员会应当根据管理人员工资、物业费用等支出，结合共有部分经营收益情况，拟订物业管理收费方案，由业主大会讨论通过后执行。

自行管理物业的账目情况应当每半年公布一次，接受业主监督。

第四章 物业服务

第二十五条 鼓励业主通过市人民政府住房和城乡建设主管部门建立的招标投标平台选聘物业服务人。业主委员会应当与业主大会决定选聘的物业服务人签订物业服务合同，物业服务的具体项目和服务标准，按照合同约定。

选聘物业服务人前，业主委员会制定的选聘方案中应当包括拟选物业服务人的信用状况、专业管理人员的配备、物业服务内容和收费标准、物业服务合同期限和选聘方式等内容。

物业服务人自物业服务合同签订之日起十日内，向物业所在地住房和城乡建设主管部门备案。



第二十六条 物业服务人应当依照有关法律、法规和物业服务合同约定提供下列基本服务项目：

（一）公共场所的清洁卫生、垃圾清运以及其他保洁服务，公共排水管网的清淤疏通；

（二）公共区域的安全防范；

（三）公共绿地的日常养护；

（四）物业共用部位和共用设施设备的日常维修养护。

第二十七条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，履行下列义务：

（一）向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项，采取必要安全保障措施，履行安全保障责任；

（二）妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业管理区域内的业主共有部分，维护物业管理区域内的基本秩序；

（三）接受业主、业主大会和业主委员会的监督，定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告；

（四）对违法建设、占用共用部位和设施设备、违规出租房屋、私拉电线、电动车违规充电等违法违规行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告业主委员会和有关部门、单位；



（五）配合开展消防安全宣传教育，督促业主、物业使用人遵守消防安全管理规定；

（六）配合街道办事处、乡镇人民政府、有关部门和居（村）民委员会做好物业管理相关工作；

（七）提供生活垃圾分类公共投放设施，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；

（八）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第二十八条 物业服务人不得有下列行为：

（一）擅自改变物业管理区域内公共建筑、物业服务用房以及其他共用部位和共用设施设备的用途；

（二）擅自利用物业共用部位、共用设施设备设立停车位、设置广告牌等进行经营活动；

（三）挪用住宅专项维修资金；

（四）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；

（五）物业交接完成前停止物业服务；

（六）擅自增加收费项目、提高收费标准或者重复收费；

（七）借装修管理便利，约束或者变相约束业主，接受其指定的装修人、装修材料；



(八)非法限制业主进出物业管理区域、楼栋,骚扰、恐吓、打击报复业主,停止供电、供水、供热、供燃气;

(九)泄露业主信息;

(十)拖欠应承担的园林绿化用水、消防用水、公共照明用电、垃圾清运等费用;

(十一)法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第二十九条 物业费的确定和调整应当由建设单位或者业主大会与物业服务人参考物业服务标准、服务规范及其信用评价情况,根据服务内容和水平、人力成本、物价成本等因素在物业服务合同中约定。

物业费包括共用电梯、公共照明、消防设施、视频监控、公共绿地、公共道路等共用设施设备的日常运行、维修、养护、管理费用,以及物业管理区域内公共环境清洁、门卫、巡逻、秩序维护等费用,不得要求另行分摊。

第三十条 业主应当根据物业服务合同的约定支付物业费,不得以未享受或者无需接受相关物业服务,或者以房屋质量问题等非物业服务人过错为由拒交或者少交物业费。

未交付业主的房屋,物业费由建设单位承担。

业主未按照约定支付物业费的,物业服务人可以督促其限期支付;业主逾期不支付物业费用的,业主委员会或者物业管理委员会应当督促其支付;拒不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。



市、县（市、区）人民政府（管委会）应当建立政府保障性住房物业费补贴机制。政府保障性住房物业费应低于本区域商品住宅物业费平均水平。

第三十一条 物业服务合同期限未满，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，并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。

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，并配合做好物业交接工作。

解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

第三十二条 物业服务人退出物业管理区域的，应当撤出物业服务人员，并向业主委员会或者物业管理委员会移交下列资料和财物：

- （一）本条例第十一条第三款规定的资料；
- （二）利用物业共用部位、共用设施设备经营的收支明细账目和结余资金；
- （三）物业服务用房和物业服务期间业主出资配置的固定设施设备；物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；
- （四）业主名册，房屋装饰装修管理资料；
- （五）预收（代收）的物业费、装修保证金、垃圾清运费等相关费用；
- （六）其他应当移交的资料和财物。



新选聘的物业服务人承接物业时，业主委员会或者物业管理委员会应当向物业服务人移交前款规定的资料和财物，不得拒交。新选聘的物业服务人自物业交接之日起三十日内，将交接情况向物业所在地住房和城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三十三条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，并且可以通过互联网方式告知全体业主：

- （一）营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；
- （二）物业服务内容和标准、收费标准和方式；
- （三）物业共用部位、共用设施设备日常维修养护情况，电梯、消防、监控、人防等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；
- （四）物业费用支付情况，物业服务项目收支情况及审计报告，由物业服务人负责经营的物业共用部位和共用设施设备经营所得收益，住宅专项维修资金使用情况；
- （五）公共水电费用分摊情况、共有部位和共用设施设备经营所得收益及使用情况，包括利用业主共有的道路或者其他场地设置的停车位出租、管理等情况；
- （六）业主进行房屋装饰装修活动的情况；
- （七）物业承接查验的过程和结果；
- （八）物业服务合同约定应当公示的其他信息。



前款第四项、第五项、第六项内容应当定期公示，公示期限不少于十五日。业主对公示内容有异议的，物业服务人应当及时答复。

第五章 物业的使用和维护

第三十四条 业主、物业使用人使用物业，应当遵守法律、法规和管理规约的规定，不得损害公共利益和他人合法权益。物业管理区域内不得从事下列行为：

- （一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （二）占用地上或者地下空间违法搭建建筑物、构筑物；
- （三）擅自将住宅改变为经营性用房；
- （四）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施和器材，埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等妨碍安全疏散和消防车通行的行为；
- （五）乱设摊点或者随意倾倒、抛洒、堆放垃圾，从建筑物中抛掷物品；
- （六）擅自占用公共空间停放车辆；
- （七）影响邻居通风、采光，违反关于社会生活噪声污染防治的法律、法规规定制造噪声干扰他人正常生活；
- （八）排放油烟的餐饮服务业经营者未安装油烟净化设施、不正常使用油烟净化设施或者未采取其他油烟净化措施，超过排放标准排放油烟；
- （九）违反规定出租房屋；



（十）法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。

物业服务人发现业主或者物业使用人有违反前款规定的行为，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当即时报告业主委员会和有关部门、单位。

第三十五条 业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，并与物业服务人签订装饰装修服务协议。

未签订协议的，物业服务人可以按照临时管理规约或者管理规约的约定，禁止装饰装修施工人员、材料进入物业管理区域。

物业服务人应当将装饰装修的时间、地点等情况在拟装饰装修的物业楼内显著位置公示，加强对装饰装修活动的巡查、监督。业主或者其他物业使用人未提前告知或者违反相关规定以及装饰装修服务协议的，物业服务人应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当在二十四小时内报告业主委员会和有关部门、单位。

第三十六条 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内业主的需要。在满足业主的需要后，将车位、车库出租给业主以外的单位或者个人的，每次租赁期限不得超过六个月，并在物业管理区域内公示，接受业主查询和监督。

利用物业共用部位设置的停车位属于业主共有，可以委托物业服务人经营管理，所得收益归全体业主所有。

人民防空工程设施不得出售或者变相出售。经人民防空主管部门批准平时用作停车位、储藏室的，可以以出租方式向全体业主开放。人民防空工程停车位、储藏室租



赁费收取方应当承担人民防空工程停车位、储藏室的日常维修、养护、管理责任及费用。

第三十七条 业主应当按照国家和江西省有关规定足额交纳住宅专项维修资金。业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于住宅物业保修期满后物业共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

第三十八条 新建住宅物业实行质量保修金制度。物业质量保修金用作保修期内建设单位不履行保修责任，或者因破产、解散、被撤销等原因注销无法履行保修责任的维修费用。

建设单位应当足额交存物业质量保修金，交存期限为五年。履行保修责任期满后，可以申请退还。但保修期内发生严重质量缺陷，经反复维修，保修期满仍有影响物业正常使用的质量遗留问题的，保修金暂不予以退还，直至经验收合格为止。验收时应当邀请业主委员会和业主代表参加。

市、县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当在物业质量保修金动用后三日内书面通知建设单位，建设单位应当自收到书面通知之日起十五日内足额补存。

第三十九条 物业管理区域内发生下列影响物业安全使用的紧急情形时，可以使用该物业管理区域内专有部分内业主的住宅专项维修资金进行维修、更新和改造：

（一）电梯故障危及人身安全或者严重影响业主日常生活，经特种设备检验检测机构、其他有资质的电梯专业检测机构或者电梯制造单位出具安全评估意见认定或者整改通知书的；



（二）消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或者发生故障，经消防救援机构出具整改通知书的；

（三）房屋发生严重沉降、倾斜、开裂，严重危及房屋安全，经有资质的专业检测机构出具证明的；

（四）房屋外墙存在脱落、剥落等安全隐患，经有资质的专业检测机构核实并认定的；

（五）屋顶、屋面、外墙面发生渗漏，或者地下室发生积水，严重影响房屋正常使用和安全，经有资质的专业检测机构核实并认定的；

（六）二次供水、排水、排污系统中涉及的设施设备发生故障，影响使用，经专业机构核实并认定的，但由专业经营单位负责维修、养护的除外；

（七）其他危及房屋安全、人身财产安全以及严重影响业主日常生活的紧急情况，经专业机构核实并认定的。

前款规定涉及需要动用专项维修资金的，业主大会成立前，物业服务人应当持前款规定所需材料，报物业所在地的县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门审核同意，并经具有相应资质的中介机构审价后，在专项维修资金中直接列支；已经成立业主大会的，物业服务人应当持前款规定所需材料，向业主委员会提出列支专项维修资金，由业主委员会审核同意，报物业所在地的县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门备案，并经具有相应资质的中介机构审价后，在



专项维修资金中列支。市、县（市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当及时划拨专项维修资金。

第四十条 物业管理区域内共用部位、共用设施设备的经营收入扣除适当成本后归全体业主共有，任何单位或者个人不得挪用、侵占。

共用部位、共用设施设备的经营主体，业主大会成立前，由前期物业服务合同约定；业主大会成立后，由业主大会确定。收益可以由业主委员会收取或者委托物业服务人代为收取。

公共收益应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。

第六章 监督保障

第四十一条 住房和城乡建设主管部门应当履行下列职责：

- （一）实施和宣传物业管理相关法律、法规，制定物业管理有关政策、措施；
- （二）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、前期物业服务合同、物业服务合同等示范文本以及物业服务规范；
- （三）物业服务人服务质量、物业服务招标投标、物业服务合同签订的监督管理；
- （四）对业主大会、业主委员会、物业管理委员会的业务指导；
- （五）房屋建筑工程质量验收，监督建设单位履行保修义务，对住宅专项维修资金、住宅物业质量保修金的交存和使用的监督管理；



（六）指导行业协会制定和实施自律性规范；

（七）及时处理有关物业管理方面的投诉、举报，调处重大物业管理矛盾纠纷；

（八）依职责查处项目建设、室内装饰装修和物业管理活动中的相关违法行为。

第四十二条 物业管理相关行政管理部门履行下列职责：

（一）公安机关负责监控安防、生活噪声、租赁房屋的治安管理、公共安全、公共秩序、养犬等监督管理；

（二）自然资源主管部门负责建设项目的规划审批和规划实施的监督管理，以及违法建设的认定；

（三）生态环境主管部门负责物业管理区域及其周边污染源的统一监督管理；

（四）城市管理部门负责违法搭建建筑物、构筑物，占道经营、乱设摊点，乱设乱贴广告、任意弃置垃圾、倾倒污水等行为的监督管理；

（五）消防救援机构负责对影响消防设施、消防车通道安全行为以及物业服务人履行消防安全职责的监督管理；

（六）人民防空主管部门负责物业管理区域内人民防空工程维护与使用的监督管理；

（七）发展改革主管部门负责保障性住房物业服务收费标准的制定；

（八）市场监督管理部门负责物业服务违法收费、无照经营行为和电梯等特种设备、计量器具运行的监督管理；

（九）卫生健康主管部门负责指导物业管理区域内的公共卫生工作。



第四十三条 突发事件应对期间，街道办事处、乡镇人民政府负责落实上级人民政府依法采取的各项应急措施，指导物业服务人开展相应级别的应对工作，并给予物资和资金支持。

物业服务人应当服从政府统一指挥，在街道办事处、乡镇人民政府指导下积极配合居（村）民委员会开展工作。

第四十四条 物业管理区域突发失管状态时，街道办事处、乡镇人民政府应当会同住房和城乡建设主管部门组织有关单位确定应急物业服务人，提供供水、保洁、垃圾清运、安全防范、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。应急物业服务期限不超过六个月，服务费用由全体业主承担。

应急物业服务期间，街道办事处、乡镇人民政府应当会同住房和城乡建设主管部门组织业主共同决定选聘新的物业服务人，协调新的物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第四十五条 市、县（市、区）人民政府（管委会）住房和城乡建设主管部门应当建立物业管理信用体系，加强行业诚信管理。

第四十六条 物业服务行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，促进物业服务企业和从业人员依法经营、诚信服务，推动物业服务行业健康发展。



第四十七条 物业服务人、业主委员会、物业管理委员会应当建立信息公开制度，依法将物业服务相关活动进行公示和备案，听取业主的意见和建议，接受业主和相关管理部门的监督。

第七章 法律责任

第四十八条 建设单位违反本条例规定，按照下列规定给予处罚：

（一）违反本条例第十条第一款规定，住宅物业的建设单位未通过招标投标的方式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，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下罚款。

（二）违反本条例第十一条第一款规定，建设单位在新建物业交付使用十五日前，未与前期物业服务人完成对物业共有部位、共用设施设备的承接查验工作的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下罚款。

（三）违反本条例第三十六条第三款规定，建设单位出售或者变相出售人民防空工程停车位、储藏室的，由人民防空主管部门给予警告，责令限期改正，处一万元以上三万元以下罚款。造成损失的，应当依法赔偿损失。

第四十九条 物业服务人违反本条例规定，按照下列规定给予处罚：

（一）违反本条例第二十七条第四项、第三十四条第二款、第三十五条第三款的规定，发现物业管理区域内有违法行为不予劝阻、制止，或者不按照规定报告的，由有关部门处五百元以上五千元以下罚款。



（二）违反本条例第三十一条第二款规定，物业服务合同终止后，物业服务人拒不退出的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

（三）违反本条例第三十三条规定，未在物业管理区域内显著位置公示相关信息或者公示的相关信息失实的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

第五十条 违反本条例第十条第二款、第二十五条第三款规定，建设单位、物业服务人未按时将前期物业服务合同、物业服务合同和临时管理规约报送备案的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

第五十一条 违反本条例第三十六条第二款、第四十条第一款规定，挪用、侵占物业共有部分经营收益的，由住房和城乡建设主管部门追回挪用、侵占的物业共有部分经营收益，归还业主。

第五十二条 违反本条例第三十四条规定，按照下列规定给予处罚：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款。

（二）未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定，占用地上或者地下空间违法搭建建筑物、构筑物的，由城市管理部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除影响的，限期改正，处违法搭建建筑物、构筑物造价百分之五以上

百分之十以下罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处违法搭建建筑物、构筑物造价百分之十以下罚款。

（三）排放油烟的餐饮服务业经营者未安装油烟净化设施、不正常使用油烟净化设施或者未采取其他油烟净化措施，超过排放标准排放油烟的，由县级以上地方人民政府确定的监督管理部门责令改正，处五千元以上五万元以下罚款；拒不改正的，责令停业整治。

第五十三条 住房和城乡建设主管部门、其他有关部门、街道办事处、乡镇人民政府的工作人员，在对物业管理活动的监督管理或者协助管理工作中有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 违反本条例规定的其他行为，法律、法规已有规定的，适用其规定。

第八章 附则 **第五十五条** 本条例自 2021 年 5 月 1 日起施行。