

(上接第七版)

(八)調解業主之間、物业服务企業與業主之間因物业使用、維護和管理產生的糾紛;

(九)業主大會賦予的其他職責。

**第三十五條** 業主大會會議由主任召集和主持,主任因故不能履行職責,可以委托副主任召集。

三分之一以上業主委員會委員提議或者業主委員會主任認為有必要時,應當召開業主委員會會議。業主委員會會議每年至少召開一次。

召開業主委員會會議,應當有過半數委員出席。業主委員會作出決定應當經全體委員半數以上同意。

業主委員會的決定應當自決定作出之日起三日內,在物业管理區域內顯著位置進行不少于七日的公告。

業主委員會委員不能委託代理人參加會議。

**第三十六條** 業主委員會應當向業主公佈下列情況和資料:

(一)管理規約、業主大會會議規則;

(二)業主大會和業主委員會的決定;

(三)物业服务合同;

(四)住宅專項維修資金的籌集、使用情況;

(五)物业共有部分的使用和收益情況;

(六)占用業主共有的道路或者其他場地用于停放汽車車位的處分情況;

(七)業主大會和業主委員會工作經費的收支情況;

(八)其他應當向業主公開的情況和資料。

業主有權查閱業主大會會議、業主委員會會議資料、記錄,有權就涉及自身利益的事項向業主委員會提出詢問,業主委員會應當予以解釋、答復。業主要求出具書面答復意見的,業主委員會應當出具。

**第三十七條** 業主委員會委員不得有下列行為:

(一)拒絕或者放棄履行委員職責;

(二)挪用、侵佔業主共有財產;

(三)利用職務之便接受減免物业服务費、停車費等相關物业服务費用,以及索取、非法收受建設單位、物业服务企業或者有利害關係業主提供的利益、報酬;

(四)打擊、報復、誹謗、陷害有關投訴、舉報人;

(五)泄露業主信息或者將業主信息用于與物业服务无关的活動;

(六)其他損害業主共同利益或者可能影響其公正履行職責的行為。

業主委員會委員違反前款規定的,街道辦事處或者鄉鎮人民政府調查核實後,責令其暫停履行職責,由業主大會決定終止其委員資格。

**第三十八條** 經業主大會同意,業主委員會可以聘請執行秘書,負責處理業主委員會日常事務。

業主大會、業主委員會工作經費由全體業主承擔。經業主大會同意,可以對業主委員會委員發放工作津貼。工作經費籌集、管理、使用辦法由業主委員會提出,經業主大會會議表決通過。

業主委員會應當于每年三月底前在物业管理區域內顯著位置公布上一年度業主大會、業主委員會經費收支情況,接受業主監督。業主大會監事會或者執行監事會應當進行檢查,發現問題的,應當要求業主委員會予以糾正。經百分之二十以上業主提議,應當對經費收支情況進行審計。

推進建立業主委員會主任離任審計制度。

**第三十九條** 因物业服务轉讓、滅失等原因不再是業主,喪失民事行為能力或者依法被限制人身自由的,委員、候補委員資格自行終止。

有下列情況之一的,業主委員會可以決定終止其委員、候補委員資格:

(一)以書面形式向業主大會、業主委員會或者居(村)民委員會提出辭職的;

(二)因疾病等原因喪失履行職責能力的;

(三)不履行業主义務的;

(四)無正當理由連續三次不參加業主委員會會議的;

(五)本人、配偶及其亲属在為本物业管理區域提供服務的物业服务企業任職的;

(六)法律、規範以及管理規約規定的其他情形。

**第四十條** 業主大會任期屆滿六十日前,應當召開業主大會會議,完成換屆選舉;逾期未完成的,街道辦事處或者鄉鎮人民政府應當組織完成。

業主委員會應當自新一屆業主委員會履職之日起十日內,將其保管的檔案資料、印章及業主共有的其他財物予以移交。拒不移交的,新一屆業主委員會可以請求街道辦事處或者鄉鎮人民政府督促其移交;必要時,由公安機關依法給予協助。

業主委員會委員任內資格終止的,應當自終止之日起三日內移交其保管的前款規定的財物。

## 第四章 前期物业管理

**第四十一條** 建設單位應當按

照國家有關規定選聘前期物业服务企業,並接受縣物业行政主管部門、街道辦事處或者鄉鎮人民政府的監督。

建設單位應當與選聘的物业服务企業簽訂書面的前期物业服务合同,合同期滿繼續聘用的,應當續簽物业服务合同。更換前期物业服务企業的,應當由專有部分面積占三分之二以上的業主且人數占比三分之二以上的業主參與表決。在決定該表決事項時,應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。

住宅前期物业服务企業應當通過招投標的方式選聘,建築面積不超過三萬平方米的,經具體行政主管部門批准,可以採取協議方式選聘。

**第四十二條** 住宅前期物业服务收費實行政府指導價,由市、縣價格主管部門会同具體行政主管部門制定,並定期公布。

建設單位應當提供前期物业服务開辦費,用于購買物业服务辦公設備等固定資產。所購資產歸全體業主所有,由物业服务企業使用。

**第四十三條** 建設單位可以邀請選聘的物业服务企業提前介入項目的開發建設,對項目的規劃設計方案、配套設施建設、工程質量控制、設備運行管理等事項,提出與物业服务有關的建議。

建設單位組織項目工程驗收和分戶驗收時,應當通知物业服务企業參加。

**第四十四條** 新建物业的配套建築及設施設備經建設行政主管部門竣工綜合驗收合格後,建設單位方可向物业買受人辦理物业交付手續。將未達到交付條件的新建物业交付給買受人的,應當承擔相應的責任,並承擔前期物业服务費用。

已交付業主的物业,物业服务費由業主承擔;未交付的或者已竣工但尚未售出的物业,物业服务費由建設單位全額承擔。建設單位與物业買受人約定減免物业服务費的,減免費用由建設單位承擔。

前款所稱交付是指按照房屋买卖合同約定的時間,業主收到書面交付通知並辦妥相關交付手續。業主收到書面交付通知後,在通知期限內無正當理由不辦理相關交付手續的,視為交付。建設單位沒有事先書面通知的,以業主實際辦完相關交付手續為准。

**第四十五條** 新建物业交付使前,物业服务企业和建設單位應當按照國家有關規定和前期物业服务合同約定,共同對物业共用部位、共用設施設備進行承接查驗;未经承接查驗的,不得交付使用。物业服务企業不得承接未经查驗或者查驗不合格的物业。

現場查驗物业二十日前,建設單位應當向物业服务企業移交國家規定的有關資料;未能全部移交的,建設單位應當列出未移交資料清單並书面承諾補交时限。

**第四十六條** 物业服务企業應當自新建物业交接後三十日內,持下列文件向县物业行政主管部門辦理備案:

(一)前期物业服务合同;

(二)临时管理規約;

(三)物业服务承接查验协议;

(四)建设单位移交资料清单;

(五)查验记录;

(六)交接记录;

(七)其他与承接查验有关的文件。

物业服务企業應當在备案後十五日內將備案情況,在物业管理區域內顯著位置公告。

**第四十七條** 物业服务企業應當及時將承接查驗有關的文件、資料和記錄歸檔,建立物业服务承接查驗檔案,并妥善保管。物业服务承接查驗档案属于全體業主所有,業主有權查閱、複印。

## 第五章 物业服务

**第四十八條** 物业服务企業享有以下权利:

(一)根据法律、法规規定和物业服务合同約定,对物业及其环境、秩序进行管理;

(二)依照国家、省有关规定和物业服务合同約定收取物业服务费用;

(三)劝阻违反物业服务規約的行为;

(四)可以将专项物业服务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人,或者将全部物业管理支解后分别转委托给他人;

(五)法律、法规以及管理規約規定的其他情形。

**第四十九條** 物业服务企業應當履行以下义务:

(一)按照物业服务合同約定,提供物业服务;

(二)及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项;

(三)接受业主和業主委員會的監督,定期听取业主的意見和建議,改进和完善物业服务;

(四)协助有关部门开展社区文化建设和精神文明建设活动;

(五)受委托管理电梯、消防設施的,應當依法依規履行安全管理職責;

(六)法律、法规規定或者物业服务合同約定的其他义务。

**第五十条** 业主大會成立後,應當根據业主大會的決定選擇物业服务管理方式。提倡业主大會通過招投標方式選聘物业服务企業。业主委員會應當與业主大會決定選聘的物业服务企業簽訂物业服务合同。

物业服务合同应当包括物业服务事项、服务质量标准、收费方式、收费标准及调整机制、共用设施设备维修范围和责任、双方权利义务、合同期限、违约责任等内容。

物业服务合同示范文本由省物业行政主管部門会同省市场监督管理部門制定。

**第五十一条** 物业服务合同簽訂前,业主委员会應當將拟簽訂的物业服务合同在物业管理區域內顯著位置公示,充分聽取業主意見後,再提交业主大會通過。物业服务合同內容需確調整的,业主委員會應當將調整的內容在物业管理區域內顯著位置公示,并按照业主大會規定的程序確認調整。

前款規定的公示時間不得少於十日。

物业服务企業應當按照物业服务合同約定指派项目负责人。

**第五十二条** 物业服务合同期限屆滿九十日前,业主委员会應當召集业主大會會議,討論決定物业服务企业的聘用事宜。业主大會決定續聘的,應當與物业服务企業簽訂新的物业服务合同;不續聘的,應當及時告知物业服务企業。提前解除物业服务合同的,提出解除合同的一方應當於六十日前書面告知合同另一方,在物业管理區域內顯著位置進行不少于七日的公告,並書面告知县物业行政主管部門、街道辦事處或者鄉鎮人民政府。经核查屬實的,县物业行政主管部門應當向物业服务企業发出整改通知,責令其限期整改。

县城市综合執法、公安、市場監管、生态环境、卫生健康、发展改革、住房城乡建设等部门,應當加強物业服务区域内公共秩序、治安消防、物业服务收费、环境卫生、房屋使用、小区绿化等方面監督管理,建立違法行為投诉登记制度,并在物业管理區域內顯著位置公布联系方式,依法處理违法行为;有关部門應當自收到投诉之日起十五日内进行调查、处理,并答复投诉人。

**第五十三条** 业主大會決定自行管理或者選聘新物业服务企业的,原物业服务企业應當在物业服务合同解除或者終止二十日前,向业主委员会或者在业主委员会的監督下認可向新選聘的物业服务企业移交下列資料和財物,辦理完交接手續:

(一)物业服务承接查验档案;

(二)物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料及物业服务档案;

(三)物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备;

(四)清算后的预收、代收的有关费用及相关账册、票据;

(五)法律、法规规定的应当移交的其他事项。

**第五十四条** 县物业行政主管部門、街道辦事處或者鄉鎮人民政府應當加強對物业管理交接工作的指導、協調和監管。

在物业服务合同解除或者終止前,原物业服务企业不得擅自撤离物业管理區域、停止物业服务。在物业服务合同解除或者終止時,拒不撤离物业管理区域的,县物业行政主管部門應當責令其限期撤離,逾期不撤離的,將其行為記入诚信档案。违反治安管理法律、法规的,由公安机关依法给予治安处罚。业主委员会或者业主可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

**第五十五条** 物业服务企业撤離後,仍未選聘到新物业服务企业的,經业主委员会或者业主代表申請,街道辦事處或者鄉鎮人民政府應當進行应急管理。在街道辦事處或者鄉鎮人民政府指導和監督下,居(村)民委員會可以根據應急管理的需要提供基本保潔、秩序維護等服務,服務期限協商確定,費用由业主委員會或者业主支付。并将考核結果向社會公布。

**第五十六条** 物业服务收费應當遵循合理、公开以及費用與服務水平相適應的原則,區分不同物业的性质和特点,依法在物业服务合同中約定。物业服务收费应当明码标价,物业服务企业應當在物业管理區域內顯著位置,將服務事項、服务质量標準、收費方式、收費標準等有关情況公示。

**第五十七条** 物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等方式。实行酬金制的,物业服务企业應當按照规定对物业服务各項资金的收支建立台賬,定期如实公示并接受业主监督和业主委员会核查。

物业服务企业可以根据物业服务合同约定按时支付物业服务費用。业主欠交物业服务等費用的,物业服务企业可以通过上门催交等方式,督促其限期支付;逾期不支付的,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。拒不履行仲裁裁決和生效判决的,物业服务企业可以依法向人民法院申请强制执行,人民法院按照有关规定录入个人信用信息系统。

物业服务企业可以将专项物业服务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人,或者将全部物业管理支解后分别转委托给他人;

(五)法律、法规以及管理規約規定的其他情形。

**第四十九條** 物业服务企業應當履行以下义务:

(一)按照物业服务合同約定,提供物业服务;

(二)及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项;

(三)接受业主和業主委員會的監督,定期听取业主的意見和建議,改进和完善物业服务;

(四)协助有关部门开展社区文化建设和精神文明建设活动;

(五)受委托管理电梯、消防設施的,應當依法依規履行安全管理職責;

(六)其他需要协调解决的物业服务管理事项。

**第六十条** 经业主共同或者业主大会决定,在街道辦事處或者鄉鎮人民政府的監督指導下,可以對物業实施自行管理。决定实施自行管

理的,應當就管理負責人、管理事項、管理實施方式、管理責任的承担人、人員雇佣等事项作出決定。

**第六十一条** 业主對物业专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

业主對物业专有部分以外的共有部分,享有共有和共同管理的权利,承担义务。

业主不得以放弃权利为由,不承担责任。

**第六十二条** 业主大会成立前,利用共用部位、共用设施设备从事经营性活动的,应当在物业服务合同中約定。经营所得的百分之七十納入住宅专项维修资金,其余部分可以用于补贴物业服务费。

业主大会成立后,利用共用部位、共用设施设备从事经营性活动的,应当经业主大会、相关业主同意。经营收益归全体业主共有,主要用于补充住宅专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

经营所得应当单独分类列賬,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。

**第六十三条** 市、县物业行政主管部門應當建立物业服务企业服务标准与质量考核和信用评价体系,定期组织对其进行考核,