摇图书在版编目（悦阅）数据

摇中华人民共和国法典 辑法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京：法律出版社

摇阴月晕苑原缘藏远原缘藏远原源

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援郑阳阳恕

摇中国版本图书馆 悦阅数据核字（圆圆圆 第 园原园员号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 辑北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员园园藏
电子邮件 辑责编辑 遵辑 责编 辑 责编 摇 电话 辑园园原远 辑 辑 苑远
网址 辑 遵辑 责编 辑 责编 摇 摇 摇 摇 传真 辑园园原远 辑 辑 苑园

法规出版中心 辑北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼（员园园藏
电子邮件 辑责编辑 遵辑 责编 辑 责编 摇 赠 摇 摇 责编 辑 责编 摇
读者热线 辑园园原远 辑 辑 苑园 摇 远 辑 辑 苑 摇 摇 传真 辑园园原远 辑 辑 苑园

书号：阴月晕苑原缘藏远原缘藏远原源藏远·员恕·员缘园

需要全本请访问 www.ertongbook

广东省物业管理条例

（员愿愿年 苑月 圆员日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过摇自 员愿愿年 员园月 员日起施行）

第一章摇总摇摇则

第一条摇为规范物业管理，明确业主、使用人和物业管理公司的权利和义务，保障物业的合理使用，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条摇本省行政区域内的物业管理适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主组成业主委员会对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理公司进行管理的活动。

本条例所称业主，是指物业的所有权人。

本条例所称使用人，是指物业的承租人和其他实际使用物业的人。

本条例所称物业，是指已建成并交付使用的住宅、工业厂房、商业用房等建筑物及其附属的设施、设备和相关场地。

本条例所称物业管理公司，是依法设立的从事物业管理服务的企业法人。

第三条摇各级人民政府应当鼓励物业管理向社会化、专业化发展，提高物业管理水平，改善人民生活和社会环境。

第四条摇省人民政府建设行政主管部门对全省的物业管理工作实施监督、管理。

市、县人民政府确定的物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业管理工作的监督、管理。本省各级人民政府的其他有关行政管理部门在各自职责范围内，负责做好物业管理区域内的有关工作。

第二章摇业主管理权

第五条摇业主依法享有对物业共有部分和共同事务进行管理的权利,并承担相应的义务。

业主的主要权利是:

(一)参加业主大会;

(二)享有业主委员会的选举权和被选举权;(三)表决通过业主公约和业主委员会章程;

(四)决定有关业主利益的重大事项;

(五)监督业主委员会的管理工作。

业主的主要义务是:

(一)执行业主大会和业主委员会的有关决议、决定;

(二)遵守业主公约;

(三)遵守有关物业管理的制度、规定;

(四)按时交付分摊的物业管理、维修等费用。

第六条摇物业管理区域内全体业主组成业主大会,选举产生业主委员会。

物业管理区域的划定办法由省建设行政主管部门会同省公安、民政等行政主管部门制定。

县级以上人民政府物业管理行政主管部门根据物业管理区域的划定办法,具体划定本辖区内每个物业管理区域的范围。

第七条摇物业已交付使用的建筑面积达到百分之五十以上,或者已交付使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十、且使用已超过一年的,应当依照本条例规定召开首次业主大会,选举产生业主委员会。

物业所在地的物业管理行政主管部门应当指导业主召开首次业主大会。

第八条摇召开业主大会应当有过半数以上投票权的业主出席。业主大会的决定,应当有过半数以上投票权的业主同意才能通过。决定通过后应当予以公布。

业主可以书面委托代理人出席业主大会。

第九条摇业主的投票权,住宅按每户计算表决权;工业厂房、商业用房按物业建筑面积计算表决权。

圆

第十条摇业主大会行使下列职权：

（一）选举、撤换业主委员会组成人员，监督业主委员会的工作；

（二）通过业主公约和业主委员会章程；

（三）批准物业管理委托合同；

（四）决定有关业主利益的重大事项；

（五）决定物业管理的其他事项。

第十一条摇业主委员会成立后，业主大会由业主委员会负责召集，每年至少召开一次。

经有百分之二十以上投票权的业主提议，可以临时召开业主大会。业主委员会在接到提议后十日内应当召开临时业主大会。

第十二条摇业主委员会委员应当由业主担任，业主委员会委员不得少于五人。业主委员会主任、副主任由业主委员会选举产生。

业主委员会委员每届任期二年，可以连选连任。

业主委员会委员应当由遵纪守法、热心公益事业、处事公正、责任心强的人员担任。

业主委员会成员名单应当报所在地物业管理行政主管部门备案。

第十三条摇业主委员会对业主大会负责，维护全体业主的合法权益，履行下列职责：

（一）召集和主持业主大会，报告物业管理的实施情况；

（二）草拟业主公约、业主委员会章程草案或者修订草案并报业主大会通过，监督业主公约的实施。

（三）通过公开招标等方式选聘物业管理公司，代表业主签订物业管理委托合同，经业主大会同意后负责履行；

（四）听取业主、使用人的意见和建议，监督物业管理公司的管理服务活动；

（五）监督共用设备、设施、场地的使用和维护。

业主委员会会议由主任定期召集，召开会议必须有过半数委员出席，作出决定须经过半数委员同意。

业主委员会作出的决定应当予以公布。

第十四条摇业主公约是由业主共同订立的有关物业的共有部分和共同事务管理的协议，对全体业主具有约束力。

第十五条摇业主转让或者出租物业时,应当将业主公约作为物业转让合同或者租赁合同的附件,对受让人或者承租人具有同等约束力。

转让人或者出租人应当自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内,将物业转让或者出租的情况告知业主委员会和物业管理公司。

第十六条摇业主公约和业主委员会章程不得与法律、法规和规章相抵触。

第三章摇物业委托管理

第十七条摇业主委员会委托物业管理公司提供物业管理服务,双方应当遵循平等、自愿原则签订物业管理委托合同。

物业管理委托合同应当包括下列主要内容:

(一)双方当事人和委托管理物业的基本情况;

(二)物业管理服务事项和服务质量要求;

(三)物业管理服务费用的标准及收取办法;

(四)合同的期限、合同终止和解除的约定、合同终止时物业资料的移交方式等;

(五)违约责任及解决纠纷的途径;

(六)双方当事人约定的其他事项。

第十八条摇从事物业管理的公司必须持有县级以上人民政府物业管理行政主管部门核发的物业管理资质证书,并向工商行政主管部门申请注册登记,领取营业执照。

第十九条摇物业管理公司应当提供下列服务内容:

(一)建筑物及其附属的共用设施、设备、场地的养护与维修;

(二)绿化、环境卫生管理服务;

(三)安全防范服务;

(四)车辆停放及其场地的管理;

(五)高层楼宇增设的服务项目;

(六)物业档案资料的管理;

(七)业主和使用人委托的其他服务事项。

第二十条摇物业竣工后综合验收前的前期管理及其费用由建设单位负责,建设单位应当依照有关规定制订前期管理守则,并在

源需要全本请访问 www.ertongbook

售房时予以明示。

业主委员会成立后,由业主委员会选聘物业管理公司对物业进行管理。

第二十一条摇建设单位须在建筑物及其附属设施综合验收合格后,方可将其管理权移交给业主委员会,未经综合验收合格的物业,建设单位不得移交,并应当继续承担物业管理费用。

建设单位向业主委员会移交物业管理权时,应当同时移交物业综合验收档案资料和房屋使用说明书。

第四章摇物业的使用和维护

第二十二条摇物业的使用和维护应当遵守国家有关市容环境卫生、环境保护、房屋管理、消防管理、治安管理等法律、法规和规章的规定。

第二十三条摇业主、使用人使用房屋不得有下列行为:

(一)损坏房屋承重结构,破坏房屋外貌,擅自改变房屋用途;

(二)对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿、拆、搭占等;

(三)存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品;

(四)利用房屋从事危害公共利益和侵害他人正当权益的活动。

业主、使用人不按房屋使用说明书使用房屋造成的后果,由其自负。

第二十四条摇物业管理区域内禁止下列行为:

(一)践踏、占用绿地;

(二)损毁树木、园林;

(三)占用通道等共用场地;

(四)乱抛乱堆垃圾、杂物;

(五)发生超出规定标准的噪音;

(六)排放有毒、有害等污染环境的物质;

(七)在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画;

(八)法律、法规和规章及业主公约禁止的其他行为。

第二十五条摇业主或者使用人装修物业,应当遵守房屋使用说明书和业主公约,并事先告知物业管理公司。物业管理公司应

当将有关注意事项告知业主或者使用人,业主或者使用人应当遵守。

第二十六条摇建筑物共有部分的维修责任,按下列规定承担:

(一)毗连部分,由毗连部分的业主共同承担;

(二)建筑物本体共用部分,由该建筑物所有业主共同承担;

(三)物业管理区域内共用设施、设备、场地,由全体业主共同承担;

出租物业维修责任的承担,应当在租赁合同中约定。

第五章摇物业管理费用

第二十七条摇业主和使用人应当遵守业主公约,按照物业管理委托合同的约定和业主委员会的决定交付物业管理、维修等费用。

建设单位未售出的空置物业应当分摊物业管理、维修费用,分摊比例应当不低于收费标准的百分之五十,但不得因此而增加其他业主的负担。

第二十八条摇确定物业管理服务收费标准,应当遵循公平、合理的原则。物业管理服务质量应当与服务收费相适应。

物业管理收费实行政府指导价和市场调节价。

政府指导价由省人民政府价格行政主管部门会同建设行政主管部门制定。县级以上人民政府价格行政主管部门可以在政府指导价范围内,结合当地实际情况,确定当地的收费标准。

第二十九条摇已成立业主委员会的,物业管理服务的收费标准由业主委员会与物业管理公司在物业管理委托合同中按照政府指导价约定或者由双方协商确定。

物业已交付使用尚未成立业主委员会的,物业管理服务的收费标准由物业管理公司在政府指导价范围内提出,报所在地县级以上人民政府价格行政主管部门核定。

第三十条摇物业管理服务费用经约定可以预收,但预收期限不得超过三个月。

第三十一条摇物业管理公司收费的项目和标准应当向业主公布。

物业管理公司在物业管理委托合同约定以外自行提供服务,

未经业主委员会或者业主认可的,业主或者使用人可以不支付服务费用。

第三十二条摇业主委员会应当设立物业管理维修基金。

物业管理维修基金由物业建设单位按物业总投资的百分之二,在向业主委员会移交物业管理权时,一次性划拨给业主委员会,其所有权属全体业主共同所有。

物业管理维修基金由县级以上人民政府物业管理行政主管部门设立专款帐户代为管理,不得挪作他用。

第三十三条摇物业共用部位、共用设备、设施维修、更新时,其费用从物业管理维修基金增值部分中开支 增值部分不足以开支的,由物业管理维修基金垫支,垫支部分应当向业主收回。

物业管理维修基金的使用,由物业管理公司提出年度计划,经业主委员会批准后实施。

物业管理公司应当每半年公布一次物业管理维修基金的使用情况,接受业主和业主委员会的监督。

第三十四条摇建设单位向业主委员会移交物业管理权时,应当按规定向业主委员会移交已分摊到户的用于公共服务的公共用房和管理用房。

第六章摇法 律 责 任

第三十五条摇业主、使用人、物业公司和建设单位之间发生纠纷时,当事人可以通过协商或者调解解决,协商、调解不成的,可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第三十六条摇违反本条例第十八条规定,未取得营业执照从事物业管理的,由县级以上人民政府工商行政主管部门依法处理。

第三十七条摇物业管理公司违反本条例规定,有下列行为之一的,由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令其限期改正,赔偿损失 并可视情节轻重,降低其资质等级或者注销其物业管理资质证书:

(一)建筑物及共用设备、共用设施不按期修缮或者养护、维修不当,造成业主损失的;

(二)服务管理不当,使共用设施、设备遭受损失的;

(三)擅自改变物业管理区域内共用设施、共用场地用途的;

（四）不履行物业管理委托合同规定的其他义务的。

第三十八条摇物业管理公司违反本条例第二十九条规定的，由县级以上人民政府价格行政主管部门依照《中华人民共和国价格法》的规定处理。

第三十九条摇业主或者使用人违反本条例第二十三条、第二十四条规定的，由业主委员会或其授权的物业管理公司予以制止、限期改正；逾期不改正的，由物业管理公司恢复原状；恢复原状所需的费用以及对他人造成的损失，由责任人承担。

第四十条摇业主和使用人违反本条例第二十七条规定，不按约定交付物业管理、维修等分摊费用的，物业管理公司可以催缴、限期交付；逾期仍不交付的，按合同约定加收滞纳金，合同没有约定的，可按每日加收欠交金额千分之一的滞纳金；经催收仍不交付的，可累积计帐，在物业转让时，由房地产交易机构代为扣除；物业管理公司也可以依法向人民法院起诉。

第四十一条摇建设单位违反本条例第三十二条、第三十四条规定，不按规定划拨物业管理维修基金、移交公共用房和管理用房的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令其限期履行；逾期不履行的，业主委员会可以依法向人民法院起诉。

第七章摇附摇摇则

第四十二条摇省人民政府建设行政主管部门可以根据本条例制订管理守则、业主公约、业主委员会章程和物业管理委托合同示范文本。

第四十三条摇本条例自 员怨怨愿年 员园月 员日起施行。

愿