

摇图书在版编目(CIP)数据

摇中华人民共和国法典 轱法律出版社法规出版中心编援
摇 愿北京 法律出版社

搖陽星苑景翫遠原蕪遠原原

摇 I 摇中…摇 II 摇掣摇 III 摇法典 原中国摇 IV 摇掣圆圆圆

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 00000 号

摇©法律出版社·中国

法律出版社 北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(无图微)
电子邮件 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后
网址 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后 转接后

法规出版中心 转北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(五层)德
电子邮件 转岳增刚 魏朝晖 曹桂瑶 则曹震原 岳泽群 曹慧君
读者热线 转园原 赵斌 周瑶 边斌 史磊 曹瑶 曹传真 转园原 赵斌 周瑶

书号：陈犀苑原籍·远原·德原·蕤师·尧园·圆员

江苏省物业管理条例

(~~二〇〇四年~~ 年 月 日江苏省第九届人民代表大会
常务委员会第二十次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理行为,维护当事人的合法权益,根据有关法律、行政法规的规定,结合本省实际情况,制定本条例。

第二条 本省行政区域内的物业管理活动适用本条例。

新建住宅区和配套设施比较齐全的原有住宅区,应当实行物业管理。

配套设施不全的原有住宅区,由当地人民政府组织整治,逐步创造条件,实行物业管理。

配套设施比较齐全的大厦、工业区等其他物业,推行物业管理。

第三条 省人民政府建设行政主管部门是本省物业管理行政主管部门。

市、县(市、区)建设(房产)行政主管部门是本行政区域内的物业管理行政主管部门,其具体职责由同级人民政府确定。

县级以上地方人民政府的其他有关部门,应当依照各自的职责分工,共同做好有关管理工作。

第四条 县级以上地方人民政府应当扶持物业管理行业,逐步建立专业化、社会化和市场化的物业管理机制,提高物业管理水平。

物业管理企业按照国家 and 省有关规定享受第三产业优惠政策。

第二章 业主自治管理

第五条 业主通过业主大会或者业主代表大会和业主委员会对物业实施自治管理。物业管理区域内业主人数较少的,物业管理的组织形式可以由业主自主决定。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主人数较多的,可以推选业主代表,组成业主代表大会(以下统称业主大会)。

第六条 业主享有下列权利:

- (一) 参加业主大会,对有关业主利益的重大事项进行表决;
- (二) 业主委员会的选举权和被选举权;
- 摇摇 (三) 监督业主委员会的工作;
- (四) 选择物业管理企业;
- (五) 与物业管理费用相符的服务;
- (六) 监督物业管理企业的管理服务活动;
- (七) 法律、法规规定的其他权利。

业主承担下列义务:

- (一) 遵守物业管理的法律、法规和规章;
- (二) 遵守业主公约;
- (三) 遵守业主大会和业主委员会的有关决定;
- (四) 按照合同约定交纳物业管理服务费;
- (五) 按照国家和省有关规定交纳维修基金;
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

第七条 业主大会行使下列职权:

- (一) 审议、修改、通过业主公约和业主委员会章程;
- (二) 选举、撤换业主委员会的组成人员;
- (三) 审议业主委员会的工作报告;
- (四) 监督业主委员会的工作,改变或者撤销业主委员会不当的决定;
- (五) 审议批准业主委员会选聘或者解聘物业管理企业的报告;
- (六) 决定有关业主共同利益的重大事项。

第八条 业主大会由业主委员会负责召集,每年至少召开一次。经拥有物业管理区域内百分之三十以上投票权数的业主提

议,可以临时召开业主大会,业主委员会在接到提议后十五日内应当就所提议题召开业主大会。

业主的投票权数,普通住宅房屋实行一户一票,其他物业按照其拥有物业的建筑面积计算。具体计算规则由设区的市人民政府物业管理行政主管部门制定。

召开业主大会应当有过半数以上投票权的业主出席。

业主大会决定事项,应当以出席业主大会的业主的投票权数过半数通过。

第九条摇物业管理区域内,已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十,或者已交付使用的物业建筑面积达到百分之三十不足百分之五十,但使用已超过一年的,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。

第十条摇业主委员会是在物业管理活动中代表和维护全体业主合法权益的组织,对业主大会负责。业主委员会履行下列职责:

(一)召集和主持业主大会;

(二)拟定业主公约草案、业主委员会章程草案及其修订草案并报业主大会通过;

(三)经业主大会批准,选聘或者解聘物业管理企业,并经业主大会对合同条款审查同意后,负责与物业管理企业订立、变更或者解除物业管理合同;

(四)经业主大会批准,负责维修基金的管理和使用,当维修基金不足时,进行续筹;

(五)审定物业管理企业提出的年度工作计划和物业管理重大措施;

(六)听取业主、使用人的意见和建议,监督物业管理企业的管理服务活动;

(七)执行业主大会的有关决定;

(八)接受业主、业主大会、物业管理行政主管部门的监督;

(九)督促业主和使用人遵守业主公约和有关规定;

(十)业主大会赋予的其他职责。

第十一条摇业主委员会由业主大会选举产生。业主委员会委员的人数应当是五至十五名的单数,其组成人员不得在物业管理

猿

企业中兼职。业主委员会委员每届任期三年,可以连选连任。

业主委员会可以通过选举产生主任一名和副主任若干名,业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集,召开会议必须有过半数委员出席,所作决定须经业主委员会全体委员半数以上同意。

业主委员会不得从事经营活动。

第十二条 摇首次业主大会选举产生的业主委员会,自选举产生之日起三十日内,到当地物业管理行政主管部门登记确认。登记确认为业主委员会成立日期。

业主委员会登记的有关事项发生变更的,应当办理变更登记。

业主委员会因物业管理区域内物业灭失等原因终止的,应当办理注销登记。

第十三条 摇业主公约是业主共同订立的有关物业使用、维修、管理等方面的行为守则,对全体业主和使用人具有约束力。

业主公约和业主委员会章程自业主大会审议通过之日起生效,并应当在生效之日起十五日内报物业管理行政主管部门备案。

第十四条 摇业主大会、业主委员会作出的决定,应当予以公布,对物业管理区域内全体业主和使用人具有约束力。

业主大会、业主委员会作出的决定,不得与法律、法规、规章相抵触。

省人民政府建设行政主管部门可以制定业主公约和业主委员会章程的示范文本。

第三章 摇物业管理企业

第十五条 摇物业管理企业应当自领取企业法人营业执照之日起三十日内,持有关文件向登记机关所在地的物业管理行政主管部门备案。

物业管理行政主管部门应当对备案的物业管理企业核定资质等级。未领取物业管理企业资质等级证书的,不得从事物业管理服务活动。

有关资质管理的具体规定由省人民政府建设行政主管部门制定。

第十六条 摇物业管理企业享有下列权利：

源

(一) 依照法律、法规、规章和合同的约定,制定物业管理工作制度;

(二) 收取物业管理服务费用;

(三) 制止违章搭建或者其他侵害业主公共利益的行为,并可以向人民法院提起民事诉讼;

(四) 选聘专业公司承担专项经营业务;

(五) 拒绝任何形式的摊派;

(六) 法律、法规规定的其他权利。

物业管理企业承担下列义务:

(一) 执行物业管理行业规范、服务标准;

(二) 履行物业管理合同,提供物业管理服务,维护业主利益;

(三) 接受业主、业主委员会的监督;

(四) 定期公布物业管理公共服务费和使用维修基金的收支帐目,接受质询和审计;

(五) 接受政府有关行政主管部门的监督管理;

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第四章 摇物业管理服务与收费

摇摇第十七条摇新建物业出售前,建设单位应当选聘物业管理企业,承担物业出售后至业主委员会正式签订物业管理合同前的前期物业管理服务。

新建物业出售时,建设单位选聘的物业管理企业应当与物业购买人签订前期物业管理协议。

物业交付使用后,业主或者业主委员会应当及时续聘或者重新选聘物业管理企业,并签订物业管理合同。

第十八条摇前期物业管理协议和物业管理合同的主要内容包括:

(一) 当事人和物业的基本情况;

(二) 双方的权利和义务;

(三) 物业管理服务事项和服务质量要求;

(四) 物业管理服务费的标准和收取办法;

(五) 物业管理服务用房的使用、管理和收入分配办法;

- (六) 维修基金的管理和使用；
- (七) 合同的有效期限、合同终止和解除的约定；
- (八) 违约责任及解决纠纷的途径；
- (九) 双方当事人约定的其他事项。

第十九条 摇前条规定的物业管理服务事项主要包括以下内容：

- (一) 物业共用部位和物业共用设施设备的日常维护和管理；
- (二) 物业管理区域内日常环境卫生、绿化管理；
- (三) 协助管理物业管理区域内公共秩序、安全防范、消防、交通等事项；
- (四) 物业装饰装修的安全性能、垃圾清运等管理服务；
- (五) 应业主要求进行的室内特约维修服务；
- (六) 物业档案资料的管理。

前期物业管理协议和物业管理合同中没有特别约定的物业管理服务事项，当事人不承担责任。

第二十条 摇一个物业管理区域内，只能选聘一家物业管理企业提供物业管理服务。

物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务工作委托专业公司实施，但不得将物业的整体或者主要管理服务责任委托给他人。

第二十一条 摇物业管理行业应当建立和完善市场竞争机制。鼓励建设单位或者业主委员会通过招标方式选聘物业管理企业。

第二十二条 摇物业管理服务费用是指物业管理企业提供公共服务的费用及提供代办服务、特约服务的费用。收取物业管理服务费，应当遵循合理、公开以及与服务质量相适应的原则。鼓励物业管理企业开展价格竞争。禁止价格垄断等不正当竞争行为。

普通住宅的物业管理公共服务费实行政府指导价，其他物业的公共服务费由当事人在前期物业管理协议或者物业管理合同中协商确定。物业管理企业应业主要求，提供代办服务和特约服务的费用，应当与业主协商确定。

确定政府指导价应当依法举行价格听证会，以物业管理服务的合理成本为基础，并考虑业主的经济承受能力进行综合测算。

第二十三条 摇物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、环卫、通信、有线电视等单位向业主或者使用人收取费用等服务事项，可以委托给物业管理企业实施，双方应当签订有偿服务合同。

任何单位和个人不应当就同一服务内容,向业主、使用人或者物业管理企业重复收费。

第二十四条 物业管理服务费由物业管理企业按照前期物业管理协议或者物业管理合同的约定向业主收取。

新建物业中未售出且未使用的部分,其物业管理服务费由建设单位与物业管理企业约定,没有约定或约定不明的,按物业管理服务费标准的百分之五十承担。

物业出租或者以其他方式交他人使用的,物业管理服务费可以由业主或者使用人交纳,但业主负最终交纳责任。

第二十五条 物业管理企业收费的项目、标准和收支情况,应当按照合同的约定,定期向业主公布,并接受业主委员会的监督和质询。

第五章 摇物业的使用和维护

第二十六条 新建物业在规划建设时,应当建设必要的物业管理配套设施,制定物业管理实施方案并报物业管理行政主管部门备案。建成后,物业管理行政主管部门应当进行物业管理配套设施验收。

开发建设单位在移交住宅区时,应当按照住宅区总建筑面积的千分之三至千分之四无偿提供物业管理服务用房,其产权属该住宅区全体业主共有。

配套使用的附属设施、附属设备、共用部位属全体业主所有。

第二十七条 物业管理企业接管物业时,应当与委托方按照物业管理行政主管部门制定的物业接管验收办法进行接管验收。

物业管理委托方应当按照规定向物业管理企业移交相应的物业档案资料。

物业管理合同或者前期物业管理协议终止时,物业管理企业应当将物业档案资料移交给物业管理委托方或者其指定的物业管理企业。

第二十八条 物业管理区域内禁止下列行为:

- (一) 损坏房屋承重结构,擅自改变房屋用途;
- (二) 占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备,擅自移动

共用设施设备；

(三) 私搭乱建；

(四) 侵占绿地、毁坏绿化；

(五) 随意倾倒或者抛弃垃圾、杂物；

(六) 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，超标准排放污染物或者发出超标准的噪声和振动；

(七) 未经批准摆摊设点；

(八) 无序停放车辆；

(九) 在建筑物或者构筑物上乱悬挂、乱张贴、乱涂写、乱刻画；

(十) 利用物业从事危害公共利益或者侵害他人合法权益的活动；

(十一) 在消防通道上设置路障，损坏或者挪用消防设施；

(十二) 法律、法规和业主公约禁止的其他行为。

第二十九条 摇业主或者使用人装饰装修房屋，应当事先告知物业管理企业。物业管理企业应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者使用人。物业管理企业发现业主或者使用人有损坏承重结构等行为时，应当及时劝阻，并向有关主管部门报告。

第三十条 摇物业应当按照设计用途使用。因特殊情况需要改变物业使用性质的，应当符合城市规划和物业安全的要求，并报有关主管部门批准。

第三十一条 摇任何单位和个人不得擅自占用物业管理区域内的道路、场地。因物业维修或者公共利益需要临时占用、挖掘道路、场地的，应当事先告知物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状。造成损失的，应当给予相应赔偿。

第三十二条 摇利用物业设置广告等经营性设施的，应当在征得相关业主、业主委员会的书面同意后，由物业管理企业向有关部门办理报批手续。经批准设置的经营性设施的收益，在扣除物业管理企业代办费用后，应当将收益的百分之三十用于补贴物业管理公共服务费，收益的百分之七十纳入维修基金，但合同另有约定的除外。

第三十三条 摇业主、业主委员会和物业管理企业应当对物业定期维修养护。当出现危及安全、影响观瞻、侵害公共利益或者影响愿

他人正常使用的情况时,责任人应当及时维修养护。

物业管理企业对物业共用部位、共用设施设备进行维修养护时,相关业主和使用人必须给予配合。因阻挠维修养护造成物业损坏或财产损失的,责任人应当负责修复或者赔偿。

第三十四条摇物业管理区域内的市政公用设施和相关设施设备,按规定应当由市政、供水、供电、供气、通讯、环卫、绿化等部门维修养护的,原有职责和养护渠道不变。相关部门委托物业管理企业代为维修养护的,应当支付维修养护费用。

第三十五条摇房屋在国家规定的保修期满以后的维修责任,按照下列规定承担:

(一)房屋室内部分,由业主自行维修;

(二)房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、上下水管道、公用水箱、加压水泵、机电设备、共用天线、消防设施等共用部位和共用设施设备,由物业管理企业根据合同的约定定期维修养护。

第三十六条摇一个物业管理区域内有两个以上物业产权人的,应当建立物业共用部位、共用设施设备维修基金(简称维修基金)。

维修基金应当存入政府指定的银行,设立专门帐户。

维修基金应当按幢建帐、按户核算。

业主转让物业时,其维修基金帐户中的剩余部分不予退还,随房屋所有权同时结算过户。

维修基金的筹集、使用与管理的具体办法由省人民政府制定。

第三十七条摇维修基金属全体业主所有,专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的大中修、更新和改造,不得挪作他用。

业主委员会应当定期公布维修基金的收支情况,接受业主监督。

第六章摇法 律 责 任

第三十八条摇业主、使用人未按照物业管理合同的约定交纳物业管理服务费的,物业管理企业可以催交,逾期仍不交纳的,物业管理企业可以按每日万分之五加收滞纳金。

第三十九条摇建设单位未按照规定提供物业管理服务用房以及

怨

物业管理设备设施的,由物业管理行政主管部门责令其限期补建,逾期不补建的,应当交纳补建价款,可处以二万元以上四万元以下罚款。

建设单位未按照规定落实前期物业管理企业的,由物业管理行政主管部门责令其限期改正,逾期未改正的,可处以二万元以上四万元以下罚款。

第四十条 摇物业管理企业违反本条例,按照下列规定处罚:

(一)未取得资质证书从事物业管理活动的,由物业管理行政主管部门责令其停止活动,没收非法所得,可处以一万元以上三万元以下罚款;

(二)违反合同约定的服务质量标准的,由物业管理行政主管部门责令其限期改正,逾期未改正的,可处以一万元以上三万元以下罚款;

(三)对物业共用部位、共用设施设备管理不善,造成物业环境恶化的,由物业管理行政主管部门对其作出警告,降低资质等级或者吊销资质证书,并可处以一万元以上三万元以下罚款。

第四十一条 摇未按照规定交纳维修基金的单位和个人,由物业管理行政主管部门责令其限期补交,逾期仍不足额交纳的,可按每日万分之五加收滞纳金。

未按照规定实行维修基金专户储存或者擅自挪用维修基金的单位和个人,由物业管理行政主管部门责令其限期改正,可处以五千元以上五万元以下罚款,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十二条 摇违反本条例规定,依法应当由工商、价格、财政、公安等部门处罚的,依照有关法律、法规、规章的规定执行。

第四十三条 摇物业管理行政主管部门和其他部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级机关给予行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十四条 摇当事人对行政管理部門的具体行政行为不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第七章 摇附 摇 摇 则

第四十五条 摇本条例中有关用语的含义:

(一)本条例所称业主,是指物业的所有权人;

(二) 本条例所称使用人,是指物业的承租人和实际使用物业的其他人;

(三) 本条例所称物业,是指房屋及其附属的设备、设施和相关场地;

(四) 本条例所称物业管理区域,是指相对独立的,统一实施物业管理的区域;

(五) 本条例所称物业共用部位,是指物业主体承重结构部位(包括基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等;

(六) 本条例所称物业共用设施设备,是指物业区域内,由全体业主共同拥有并使用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池井、非经营性停车场、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四十六条 瑶设区的市可以根据本条例制定实施细则。

第四十七条 瑶本条例自 2022 年 1 月 1 日起施行。