图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

Ⅰ.**中…** Ⅱ.**全** Ⅲ.**法典—中国** Ⅳ.D920.9

中国版本图书馆 CIP **数据核字**(2002)**第** 041211 **号**

©**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(100073)
电子邮件/info@lawpress.com.cn **电话**/010—63939796
网址/www.lawpress.com.cn **传真**/010—63939622

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)
电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com
读者热线/010—63939629 63939633 **传真**/010—63939650

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·27·136

需要全本请访问 www.ertongbook

陕西省城市居住区物业管理条例

（2000 年 9 月 23 日陕西省第九届人民代表大会
常务委员会第十八次会议通过）

第一章　总　　则

第一条　为了规范城市居住区物业管理，维护业主、使用人和物业服务企业的合法权益，创造良好的居住环境，根据有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条　本条例适用于本省行政区域内城市居住区的物业管理。

第三条　本条例所称居住区是指以住宅为主具有相应配套的市政、公用和生活服务设施的住宅区。

本条例所称物业是指居住区内住宅及其附属的共用部位、共用设施设备和场地。

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人。

第四条　物业管理实行业主自治原则。

物业服务企业受业主的委托，依据本条例规定和物业管理委托合同的约定提供物业管理服务。

第五条　城市人民政府和公有住房出售单位应当推进住房制度改革，对不符合物业管理条件的居住区进行治理，完善市政、公用和生活服务设施，使其达到实施物业管理的条件。

第六条　省建设行政主管部门负责全省物业管理的监督管理工作。市（地区）、县（市）建设或者房产行政部门是本行政区域内物业管理的行政主管部门，负责物业管理的监督管理工作。其他有关行政部门按照各自的职责协同做好物业管理的监督管理工作。

第二章　业主、业主组织与管理

第七条　业主依照本条例规定享有对物业管理的权利，并履行相应的义务。

业主的权利：

（一）参加业主大会，行使对物业管理的决定权；

（二）享有选举和被选举为业主委员会成员的权利；

（三）监督业主委员会的工作；

（四）享有与交纳物业管理服务费相符的服务；

（五）监督物业服务企业的管理服务活动；

（六）法律、法规规定的其他权利。

业主的义务：

（一）执行业主大会和业主委员会的决定；

（二）遵守业主公约和业主自治章程；

（三）遵守物业管理制度；

（四）交纳物业管理服务费和维修基金；

（五）法律、法规规定的其他义务。

第八条　居住区内全体业主组成业主大会。居住区内业主人数较多的，可以设立业主代表大会。业主代表的产生和具体比例由业主自治章程规定。

居住区由所在地县级物业管理行政主管部门会同有关部门划定。

第九条　业主大会或者业主代表大会，应当有三分之二以上的业主或者业主代表出席。业主大会或者业主代表大会作出的决定，应当经出席会议的业主或者业主代表的过半数表决通过。

业主大会或者业主代表大会每年至少召开一次。五分之一以上的业主或者业主代表提议，应当召开业主大会或者业主代表大会。

业主可以书面委托他人出席业主大会。

第十条　业主大会或者业主代表大会行使下列职权：

（一）选举、撤换业主委员会成员；

（二）制定业主公约和业主自治章程；

（三）审查业主委员会的工作报告；

（四）决定物业管理委托合同的订立、变更或者解除；

（五）决定维修基金的续筹、使用和管理；

（六）决定物业管理的其他重大事项。

业主大会或者业主代表大会的决定应当公告。

第十一条　业主委员会是代表全体业主和维护业主合法权益的自治组织。业主委员会由业主大会或者业主代表大会选举产生，业主委员会向业主大会或者业主代表大会负责。

第十二条　居住区内物业综合验收合格，且入住业主达到百分之五十以上，应当召开业主大会或者业主代表大会，选举产生业主委员会。

居住区所在地的物业管理行政主管部门，应当组织和指导业主召开首次业主大会或者业主代表大会。

第十三条　业主委员会由主任、副主任和委员共五至九人组成。

业主委员会成员由本居住区内热心公益事业、办事公道、遵纪守法、有一定组织能力的业主担任。

业主委员会成员每届任期三年，可以连选连任。

第十四条　业主委员会自选举产生之日起十五日内，向所在地的县级以上物业管理行政主管部门登记，物业管理行政主管部门对符合本条例规定选举产生的业主委员会应当予以登记，并在该居住区公告。

第十五条　业主委员会履行下列职责：

（一）召集和主持业主大会或者业主代表大会；

（二）拟订业主公约和业主自治章程；

（三）执行业主大会或者业主代表大会的决定；

（四）采用招标或者其他方式聘用物业服务企业，代表业主订立、变更或者解除物业管理委托合同；

（五）负责续筹物业共用部位、共用设施设备维修基金，监督维修基金的使用和管理；

（六）监督业主公约、物业管理制度的遵守和执行；

（七）调解物业使用纠纷；

（八）业主大会或者业主代表大会赋予的其他职责。

业主委员会不得从事经营活动。

业主委员会活动经费，经业主大会或者业主代表大会审核通

过，由全体业主分担。

业主委员会执行业主大会或者业主代表大会的决定引起的民事责任由全体业主共同承担。

第十六条　业主委员会会议应当定期召开。业主委员会会议必须有过半数成员出席，作出的决定必须经业主委员会全体成员过半数通过。三分之一以上成员提议，应当召开业主委员会会议。

业主委员会会议由业主委员会主任主持。主任可以委托副主任主持会议。

第十七条　业主公约、业主自治章程和业主大会或者业主代表大会、业主委员会作出的决定，对全体业主和使用人具有约束力。

业主公约、业主自治章程和业主大会或者业主代表大会、业主委员会作出的决定不得违反法律、法规的规定。

第三章　前期物业管理

第十八条　前期物业管理是指开发建设单位建设的住宅开始出售至业主委员会成立前的物业管理。

实行前期物业管理的居住区必须经综合验收合格。

前期物业管理由开发建设单位自行管理或者委托物业服务企业进行管理。

第十九条　开发建设单位应当与业主签订前期物业管理委托合同。前期物业管理的基本服务费，由入住的业主与开发建设单位按本条例第二十七条的规定约定。

前期物业管理期间，开发建设单位承担物业的维修责任，但不得使用共用部位、共用设施设备维修基金。

第二十条　开发建设单位与业主签订住宅出售合同时，同时签订前期物业管理委托合同。

前期物业管理委托合同，应当按照前期物业管理委托合同示范文本的内容制订，在同一居住区内收取基本服务费的标准应当一致。

第二十一条　前期物业管理委托合同终止后，开发建设单位应当向业主委员会移交物业的土地使用权证、居住区管理用房和居住区规划图，竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，地下

需要全本请访问 www.ertongbook

管网竣工图及其他有关工程建设资料。移交物业的土地使用权证,应当依法办理变更登记手续。

第二十二条　开发建设单位应当按照规定提供必须的管理用房,其产权属全体业主共有。业主委员会应当将管理用房提供给物业服务企业有偿使用,其收入用于居住区物业管理。

业主委员会不得将管理用房转让或者改作他用。

第二十三条　按房改政策出售的公有住宅,具备下列条件的方可实施物业管理:

(一)居住区百分之八十以上住户拥有住宅全产权;

(二)维修基金已交付物业行政主管部门代管;

(三)共用设施设备及其他配套设施完善;

(四)有物业管理用房;

(五)居住区符合城市规划要求;

(六)经物业管理行政主管部门验收合格。

第四章　物业管理服务

第二十四条　从事物业管理服务的企业,必须经物业管理行政主管部门核定资质等级,取得资质证书;未取得资质证书或者年检不合格的,不得从事物业管理服务活动。

物业服务企业的专业管理人员必须持有物业管理行政主管部门核发的岗位证书。

资质等级核定、岗位证书核发的办法由省建设行政主管部门根据国家有关规定制定。

第二十五条　物业服务企业应当与业主委员会签订物业管理委托合同。物业管理委托合同包括:

(一)物业的基本情况;

(二)委托方和受托方的权利义务;

(三)物业管理服务事项和服务质量要求;

(四)物业管理基本服务费的标准和收取办法;

(五)物业的养护与维修;

(六)合同的期限、变更和解除;

(七)合同终止时物业资料、财物的移交方式;

(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。

物业管理委托合同生效后，物业服务企业应当在十五日内向县级以上物业管理行政主管部门备案。

第二十六条　物业管理服务的主要事项：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常维护和管理；

（二）业主自用部位、自用设施设备的日常维修；

（三）绿化养护和保洁服务；

（四）保安服务；

（五）车辆进出、停放的管理；

（六）物业管理委托合同约定的其他事项。

第二十七条　物业管理基本服务价格应当遵循公平、合理、质价相符的原则。

物业管理基本服务价格实行政府指导价。

业主委员会和物业服务企业参照政府指导价在委托合同中约定物业管理基本服务的价格。物业服务企业为业主、使用人提供特约服务的价格，由双方商定。

第二十八条　物业服务企业的服务项目和收费价格应当向业主、使用人公布。物业服务企业按照本条例规定提供服务并收取费用的，其他任何单位和个人不得向业主和使用人重复收费。

物业服务企业未同业主、使用人约定，自行提供服务并收费的，业主、使用人有权拒付。

第二十九条　为居住区提供水、电、气、热、通讯、有线电视的经营单位和其他单位向业主和使用人收费的，可以与物业服务企业签订委托代收代缴合同；未委托代收代缴的，有关单位应当直接到户收取。

第三十条　物业管理委托合同终止或者解除时，应当结算物业管理服务费用，物业服务企业应当于十五日内向业主委员会移交下列资料、财物：

（一）物业档案资料；

（二）物业管理用房和设施设备、场地；

（三）应当移交的其他财物。

物业服务企业不得损坏、隐匿、销毁上述资料、财物。

物业管理委托合同终止或者解除后，物业服务企业应当向物业管理行政主管部门备案。

第三十一条　物业管理行政主管部门依法履行对物业服务企业的监督管理职责，综合考核、评定物业管理水平和服务质量。

物业管理行政主管部门应当建立投诉受理制度，受理对违反本条例规定行为的投诉。物业管理行政主管部门对投诉应当进行调查处理，并将处理结果书面答复投诉人。

第五章　物业的使用和维护

第三十二条　物业的使用禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗；

（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）存放易燃、易爆、剧毒和放射性物品；

（四）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（五）侵占绿地，毁坏花草树木；

（六）乱倒垃圾、乱堆杂物；

（七）乱设摊点、乱停车辆；

（八）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准的噪声；

（九）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱悬挂；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第三十三条　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。物业维修或者因公共利益需要临时占用或者挖掘道路、场地的，应当与业主委员会签订书面协议，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，应当赔偿。

第三十四条　物业共用部位、共用设施设备维修养护时，相邻业主、使用人应当予以配合。因相邻业主、使用人阻挠，造成其他业主、使用人和物业服务企业损失的，责任人应当赔偿。

维修养护造成相关业主、使用人的自用部位、自用设施设备损坏或者其他损失的，责任人应当赔偿。

第三十五条　业主或者使用人装饰装修住宅，应当遵守国家和本省有关家庭居室装饰装修的规定，事先告知物业服务企业，并接受其指导和监督，但物业服务企业不得收取费用、保证金。

业主、使用人需要改变住宅用途的，应当经物业管理行政主管部门批准。业主、使用人使用物业不得损害相邻业主和使用人的合法权益，造成损害的应当依法承担民事责任。

第三十六条　利用物业设置广告和其他经营设施的，应当征得相关业主和业主委员会的书面同意，并办理有关报批手续；经批准的，应当与业主委员会签订租赁合同，其收入纳入物业共用部位、共用设施设备维修基金。

第六章　物业维修基金的使用和管理

第三十七条　商品住宅和公有住宅出售后应当设立物业共用部位、共用设施设备维修基金。

维修基金专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的中修、大修、更新和改造。

第三十八条　维修基金按下列规定交纳和提取：

（一）商品住宅出售时，多层住宅的购房者按购房款百分之二的比例交纳，高层住宅的购房者按购房款百分之三的比例交纳；

（二）公有住宅出售时，购房者按购房款百分之二的比例交纳；

（三）公有住宅出售单位出售公有住宅时，多层住宅按不低于售房款百分之二十的比例提取，高层住宅按不低于售房款百分之三十的比例提取。

购房者交纳的维修基金，由售房单位代收。

维修基金不敷使用时，按住宅建筑面积向业主续筹。

第三十九条　维修基金应当专户存储，专款专用。业主委员会成立之前，由物业管理行政主管部门代管；业主委员会成立后，由业主委员会管理，物业管理行政主管部门监督使用。业主委员会成员不得侵占、挪用维修基金。

第四十条　业主转让住宅所有权时，维修基金随住宅所有权同时转让。住宅拆迁或者其他原因造成住宅灭失的，结余的维修基金应当按业主个人交纳的比例退还业主。

第四十一条　使用维修基金由物业服务企业提出维修方案和预算，经业主委员会审定后实施，并报物业管理行政主管部门备案。

第四十二条　维修基金的使用，应当建立使用计划报批管理

制度、财务管理制度、审计监督制度和业主查询对账制度。

维修基金的使用管理制度由省建设行政主管部门制定。

第七章　法律责任

第四十三条　物业服务企业违反本条例规定有下列行为之一的，由物业管理行政主管部门责令改正，给予警告；拒不改正的，处以五百元以上三千元以下罚款，并可降低资质等级：

（一）物业管理委托合同生效、终止、解除未按规定报物业管理行政主管部门备案的；

（二）从业人员未持有物业管理行政主管部门核发的岗位证书上岗的。

第四十四条　物业服务企业违反本条例规定有下列行为之一的，由物业管理行政主管部门责令改正，给予警告，没收违法所得，并可处以二千元以上二万元以下罚款；情节严重的，可以降低资质等级，直至吊销资质证书：

（一）未取得物业管理资质证书或者年检不合格从事物业管理服务的；

（二）擅自改变居住区内共用部位、共用设施设备使用性质的；

（三）物业管理委托合同终止或者解除后十五日内，未向业主委员会移交或者损坏、隐匿、销毁应当移交的资料、财物的；

（四）擅自占用、挖掘居住区道路、场地的。

未取得或者已被吊销物业管理资质证书以及物业管理委托合同终止、解除后，非法占用物业管理用房、场地和物业管理资料财物的，除按前款规定处罚外，物业管理行政主管部门可以作出责令限期移交的决定，拒不履行移交决定的，物业管理行政主管部门可以强制执行或者申请人民法院强制执行。

第四十五条　开发建设单位违反本条例规定有下列行为之一的，由物业管理行政主管部门责令改正，给予警告，并可处以三千元以上三万元以下罚款：

（一）未承担前期物业管理责任的；

（二）出售住宅未同时签订前期物业管理委托合同或者在同一居住区收取基本服务费不一致的；

（三）不承担未出售住宅的物业管理费的。

第四十六条　开发建设单位违反本条例规定有下列行为之一的，由物业管理行政主管部门责令改正，给予警告，没收违法所得，并可处以一万元以上五万元以下罚款：

（一）居住区未经综合验收或者验收不合格实行前期物业管理的；

（二）前期物业管理期间使用维修基金或者将管理用房转让、改作他用的；

前期物业管理委托合同终止后，未向业主委员会移交居住区管理用房和有关工程建设资料的，由物业管理行政主管部门责令改正，给予警告，没收违法所得，并可处以二千元以上二万元以下罚款。

第四十七条　业主、使用人违反本条例规定，损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗或者私自占用、损坏共用部位、共用设施设备、改变住宅用途的，由物业管理行政主管部门责令恢复原状、赔偿损失，并可处以五百元以上五千元以下罚款。

第四十八条　业主公约、业主自治章程和业主大会或者业主代表大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，由物业管理行政主管部门责令改正，并通告全体业主。

业主委员会违反本条例规定将物业管理用房转让或者改作他用，由物业管理行政主管部门责令改正，造成经济损失的，由责任人赔偿。

业主委员会成员违反本条例规定侵占、挪用维修基金，应当返还；造成损失的，由责任人赔偿；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条　当事人对行政主管部门的行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。逾期不申请复议，也不起诉，又不履行处罚决定的，作出行政处罚决定的部门可以依法申请人民法院强制执行。

对个人处以三千元以上、对单位处以三万元以上罚款和吊销资质证书处罚的，当事人有权要求举行听证。

第五十条　违反本条例规定的其他行为，由有关行政主管部门按照各自职责和相关法律、法规的规定处罚。

第五十一条　拒绝、阻碍物业管理行政主管部门工作人员执

需要全本请访问 www.ertongbook

行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十二条　物业管理行政主管部门工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其所在单位或者行政监察部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第八章　附　　则

第五十三条　非居住区写字楼、商住楼的物业管理，参照本条例执行。

第五十四条　本条例中有关的专业用语含义：

（一）自用部位是指一套住宅内的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位；

（二）自用设施设备是指一套住宅内的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、供热、燃气管道、电线以及水、电、气户表等设备；

（三）共用部位是指住宅主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等），户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等；

（四）共用设施设备是指居住区内全体业主共同拥有、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、照明、锅炉、暖气、燃气管道、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设备和共用设施设备使用的房屋等。

第五十五条　本条例自 2001 年 1 月 1 日起施行。