

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·27·128

西安市城市居住区物业管理条例

(1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 1999年6月24日西安市人大常委会公布施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强本市城市居住区物业管理,规范物业管理服务行为,维护业主、使用人和物业管理企业的合法权益,创造良好的居住环境,根据国家有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市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,相对独立的住宅区。

本条例所称物业是指居住区内已建成投入使用的建筑物、构筑物及其相关的设施设备和场地。

本条例所称业主是指居住区内物业的所有人。

本条例所称使用人是指居住区内自用、承租、借用房屋的单位和个人。

第四条 业主依据本条例规定成立业主委员会。业主委员会代表居住区全体业主实施自治管理。

物业管理企业受业主委员会的委托,依照本条例的规定和物业管理服务合同实施管理服务。

第五条 居住区物业管理实行业主自治与物业管理企业服务相结合的原则。

第六条 西安市房产行政管理部门是本市城市居住区物业管

理的行政主管部门,负责本市城市居住区物业行政管理工作。

阎良区、临潼区和市属各县房产行政管理部门负责本辖区内的城市居住区物业行政管理工作。

建设、规划、市政、公用、民政、市容环卫、园林、公安、物价、工商等行政管理部门,按照各自职责协同管理。

第二章 业主自治组织与管理

第七条 居住区商品住宅入住百分之五十以上或者公有住宅出售百分之三十以上,具备物业管理条件的,物业行政主管部门应当会同开发建设单位或者公有住宅出售单位,组织召开第一次业主大会或者业主代表大会。

业主大会或者业主代表大会召开会议时,可以邀请当地政府有关部门、居民委员会参加。

第八条 业主大会由居住区内全体业主组成。业主人数超过二百户的,按全体业主人数百分之五至百分之十的比例,以所住区域为单位由业主推选业主代表,组成居住区业主代表大会。业主代表每届任期三年,可以连选连任。

业主大会或者业主代表大会作出的决定,应经全体业主过半数票或者业主代表过半数通过。

业主大会由业主按照一定产权计票行使表决权。住宅房屋为一套一票;非住宅房屋按产权证书,一百平方米以下为一票,一百平方米以上的每一百平方米为一票。房屋产权共有的,由产权共有人协商行使表决权。

第九条 业主大会或者业主代表大会每年至少召开一次,会议由业主委员会召集。经三分之一以上业主或者业主代表联名提议,可以临时召开业主大会或者业主代表大会。

第十条 业主大会或者业主代表大会行使下列职权:

- (一)选举、罢免业主委员会组成人员;
- (二)审议通过业主委员会章程和业主公约;
- (三)听取和审议业主委员会工作报告和财务报告;
- (四)改变或者撤销业主委员会不适当的决定;
- (五)决定物业管理的其他重大事项。

第十一条 业主委员会由业主大会或者业主代表大会从业主

中选举产生。业主委员会由主任、副主任、委员五至九人组成，每届任期三年，可以连选连任。

业主委员会组成人员应当认真负责，办事公道，遵纪守法，热心公益事业，有一定的工作能力和工作时间。

第十二条 业主委员会自选举产生之日起十五日内，向物业行政主管部门登记，并由物业行政主管部门在该居住区予以公告。

第十三条 业主委员会应当维护全体业主的合法权益，履行下列职责：

(一) 召集业主大会或者业主代表大会，报告物业管理情况；

(二) 起草业主委员会章程和业主公约，提交业主大会或者业主代表大会通过；

(三) 招聘、选聘物业管理企业，订立、变更或者解除委托管理服务合同；

(四) 筹集和管理居住区共用部位、共用设施设备维修基金；

(五) 审定物业管理企业提出的物业管理年度计划、财务预算和决算；

(六) 监督物业管理企业的管理服务活动；

(七) 监督居住区共用部位、共用设施设备的合理使用；

(八) 听取和反映业主、使用人的意见和建议；

(九) 业主大会或者业主代表大会赋予的其他职责。

第十四条 业主委员会会议每季度召开一次。经业主委员会主任提议或者三分之一以上业主委员会组成人员提议，可以临时召开会议。会议作出的决定必须经全体组成人员过半数通过。

业主委员会召开会议时，可以邀请当地政府有关部门、居民委员会参加。

第三章 物业管理服务

第十五条 物业管理企业实行资质认证、资质年检和管理人员持证上岗制度。

设立物业管理企业，必须具有相应资金、专业技术人员和固定场所，向物业行政主管部门提出申请，经资质审查合格，办理有关手续后，方可从事物业管理经营。

物业管理企业从业人员上岗，必须持有物业行政主管部门核

发的岗位证书。

第十六条 居住区的物业管理,由业主委员会委托物业管理企业实施。业主委员会代表全体业主与受委托的物业管理企业签订委托管理服务合同。

委托管理服务合同生效之日起十五日内,物业管理企业应当报物业行政主管部门备案。

第十七条 委托管理服务合同主要内容:

- (一)委托管理事项;
- (二)委托管理期限;
- (三)双方权利义务;
- (四)物业管理服务质量;
- (五)物业管理服务费用;
- (六)违约责任。

第十八条 物业管理企业应当根据委托管理服务合同和下列要求对居住区物业实施管理:

(一)按照有关技术标准和规范以及物业管理年度计划,实施物业管理;

(二)业主或者使用人自用部位、自用设施设备损坏要求维修时,应当提供有偿服务;

(三)如实记录物业维修、更新费用收支,妥善保管物业档案资料和账务;

(四)每半年向业主委员会报送一次物业维修、更新费用的收支账目;

(五)维护居住区生活秩序;

(六)配合居民委员会做好社区管理、社区服务的有关工作;

(七)物业行政主管部门和物业管理服务合同规定的其他物业管理事项。

第十九条 居住区管理服务费、日常维修保养费、车辆停放管理费的收取标准,由市物价行政主管部门会同市物业行政主管部门以居住区为单位核定。核定物业管理收费标准时,应当听取业主委员会和物业管理企业的意见。

为业主、使用人提供其他特约服务的收费,由物业管理企业和业主、使用人商定。

第二十条 物业管理收费的项目和标准,应当向业主、使用人

公布。

物业管理服务费应当按月收取。需要预收的,预收费用不得超过三个月。

委托管理服务合同未约定或者未经业主、使用人同意,物业管理企业自行提供的服务,不得收取费用。

第二十一条 居住区内水、电、气、暖等费用,供应单位应当按户计量收取。因特殊情况不能按户计量收取的,可以委托物业管理企业代收代缴。委托办法由市人民政府制定。

第二十二条 委托管理服务合同终止或者解除后十五日内,物业管理企业应当向业主委员会移交下列资料财物,并报物业行政主管部门备案:

- (一) 结算物业管理服务费用;
- (二) 移交全部物业管理档案资料和账务;
- (三) 移交物业管理用房、经营用房和场地;
- (四) 应当移交的其他物业资料、设施设备。

物业管理企业在移交上述资料财物时,不得损坏、隐匿、销毁。

第二十三条 物业行政主管部门应当加强对物业管理企业的监督管理,定期对居住区物业管理情况进行检查,协调处理物业管理中的问题,对居住区的综合管理水平和配套设施进行考核,评定等级。

第二十四条 物业行政主管部门接到对物业管理服务方面的投诉后,应当调查处理,七日内答复投诉人;涉及其他行政主管部门的应当会同相关的行政主管部门进行处理,并在十五日内答复投诉人。

第四章 前期物业管理

第二十五条 前期物业管理是指居住区房屋出售后至业主委员会成立前的物业管理。

前期物业管理由开发建设单位或者公有住宅出售单位自行管理,也可以委托物业管理企业进行管理。

第二十六条 新建居住区竣工后,建设行政主管部门应当会同物业行政主管部门及有关部门进行综合验收。综合验收不合格的,不得投入使用和实施前期物业管理。

第二十七条 已投入使用的居住区经过治理改造,具备下列条件的方可实施物业管理:

(一)新建居住区入住百分之五十以上,公有住宅出售百分之三十以上;

(二)居住区公用设施设备及其他配套设施完善;

(三)具有物业管理用房、经营用房;

(四)居住区环境符合城市建设规划要求;

(五)经物业行政主管部门验收合格。

第二十八条 开发建设单位应当在居住区投入使用前制定住宅使用公约,与其委托的物业管理企业签订前期物业管理服务合同,并报物业行政主管部门备案。

开发建设单位与业主签订住宅出售合同或者发出拆迁安置回迁通知时,应当将住宅质量验收合格证、住宅使用公约、前期物业管理服务合同,作为住宅出售合同或者拆迁安置回迁通知的附件同时交付业主。

第二十九条 开发建设单位应当按照国家规定的保修期和保修范围,承担住宅的保修责任。前期物业管理期间,不得使用共用部位、共用设施设备维修基金,不得转让居住区住宅的共用部位、共用设施设备的所用权和使用权。

第三十条 前期物业管理适用本条例有关物业管理服务范围、服务质量要求的规定。前期物业管理费用,由入住的业主或者使用人按本条例规定的项目和标准交纳,不足部分由开发建设单位承担。

第三十一条 前期物业管理合同终止后,开发建设单位或者公有住宅出售单位应当向业主委员会完整的移交居住区物业,并向业主委员会或者其指定的物业管理企业移交居住区规划图,竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,地下管网竣工图等有关工程建设资料。

第三十二条 开发建设单位或者公有住宅出售单位应当按照规定提供必需的管理用房和经营用房,其费用列入开发建设成本,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管理企业有偿使用,其收入和经营用房的收入用于居住区住宅共用部位、共用设施设备的日常维修养护和其他物业管理。

业主委员会、物业管理企业不得将管理用房和经营用房出售

或者改作他用。

第三十三条 业主委员会成立后应当及时委托物业管理企业进行居住区的物业管理,在同等条件下应当优先委托开发建设单位和公有住宅出售单位委托的物业管理企业。

第五章 物业的使用

第三十四条 业主、使用人应当遵守业主公约和物业管理规定,爱护居住区内的共用部位、共用设施设备和花草树木。

第三十五条 居住区内使用物业禁止下列行为:

- (一)损坏房屋承重、抗震结构或者房屋外貌;
- (二)私自占用、损坏住宅的共用部位、共用设施设备;
- (三)违反居住区规划搭建建筑物、构筑物;
- (四)侵占绿地、毁坏花草树木;
- (五)乱设摊点、乱停车辆;
- (六)乱倒垃圾、堆放杂物;
- (七)擅自在建筑物、构筑物上张贴、涂写、刻画;
- (八)影响其他住户采光、通风及其他生活便利;
- (九)排放或者堆放有毒有害物质,堆放易燃易爆物品或者排放超过规定标准的噪声;
- (十)从事危害公共利益的活动;
- (十一)法律、法规禁止的其他行为。

第三十六条 住宅的共用部位、共用设施设备维修养护时,相邻的业主、使用人应予配合。因相邻业主、使用人阻挠维修养护造成其他业主、使用人财产损失的,责任人应当负责赔偿。

因维修养护造成相邻业主、使用人的自用部位、自用设施设备损失或者其他财产损失的,责任人应当负责修复或者赔偿。

第三十七条 业主或者使用人装修住宅,应当事先告知物业管理企业。物业管理企业应当将装修住宅的禁止行为和注意事项告知业主或者使用人,并进行指导和监督。

第三十八条 业主、使用人不得改变住宅使用性质。因特殊需要改变使用性质的,不得违反城市规划管理要求,并应征求相邻业主、使用人和业主委员会的书面意见,报物业行政主管部门同意。

物业管理企业不得改变居住区内共用部位、共用设施设备的使用性质。

第三十九条 任何单位和个人不得占用居住区的道路、场地和绿地。因物业维修或者公共利益需要临时占用或者挖掘道路、场地和绿地的,应当与业主委员会签订协议,并在约定的时间内恢复原状。

第四十条 利用物业设置广告和进行其他经营性活动,应当征得相关业主、使用人和业主委员会的书面同意,并向有关行政主管部门办理审批手续。

前款经营性收入应当用于居住区共用部位、共用设施设备的维修养护。

第六章 维修养护资金的管理与使用

第四十一条 居住区物业维修养护资金包括住宅共用部位、共用设施设备维修基金和日常维修养护费。

住宅共用部位、共用设施设备维修基金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新和改造。

日常维修养护费专项用于居住区共用部位、共用设施设备的日常维修养护。

第四十二条 住宅共用部位、共用设施设备维修基金按下列规定交纳和提取:

(一)开发建设单位出售商品住宅时,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)公有住宅出售单位出售公有住宅时,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。

住宅共用部位、共用设施设备维修基金不敷使用时,经物业行政主管部门或者业主委员会研究决定,按业主占有的住宅建筑面积比例向业主续筹。

第四十三条 住宅共用部位、共用设施设备维修基金应当在

银行专户存储。业主委员会成立前,由物业行政主管部门代管;业主委员会成立后,由业主委员会管理,物业行政主管部门监督使用。

第四十四条 住宅共用部位、共用设施设备维修基金的使用,应当建立使用计划报批管理制度、财务预决算管理制度、审计监督制度以及业主查询对账制度。

第四十五条 日常维修养护费由物业管理企业按物价行政主管部门核定的标准按月向业主、使用人收取,专款专用,由业主委员会监督使用。

第四十六条 物业管理企业应当定期向业主公布住宅共用部位、共用设施设备维修基金和日常维修养护费的管理使用情况,接受业主、使用人监督。

第四十七条 住宅自用部位和自用设施设备的维修养护由业主负责;业主与使用人另有约定的,从其约定。业主或者使用人也可以委托物业管理企业进行维修养护,并承担相应的费用。

第四十八条 业主转让住宅时,住宅共用部位、共用设施设备维修基金、日常维修养护费和物业管理服务费中剩余部分随房屋所有权同时转让。

第七章 法律责任

第四十九条 物业管理企业违反本条例规定,有下列行为之一的,由物业行政主管部门给予警告;拒不改正的,处以五百元以上三千元以下的罚款;情节严重的,可以降低资质等级:

(一)委托管理服务合同生效、终止、解除未按规定报物业行政主管部门备案的;

(二)从业人员未持有物业行政主管部门核发的岗位证书上岗的。

第五十条 物业管理企业违反本条例规定,有下列行为之一的,由物业行政主管部门给予警告,没收违法所得,并可处以二千元以上二万元以下的罚款;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未按规定进行资质年检从事物业管理的;

- (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)委托管理服务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委托管理服务合同终止、解除后，非法占用物业管理用房、经营用房、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。

第五十一条 开发建设单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由物业行政主管部门给予警告，并可处以三千元以上三万元以下的罚款：

- (一)未承担前期物业管理责任的；
- (二)未将住宅质量验收合格证书、住宅使用公约和前期物业管理服务合同，作为住宅出售合同或者拆迁安置回迁通知的附件同时交付业主的；
- (三)未承担前期物业管理费用不足部分的。

开发建设单位违反本条例规定，未制定住宅使用公约或者前期物业管理合同未报物业行政主管部门备案的，由物业行政主管部门给予警告，并可处以五百元以上三千元以下的罚款。

第五十二条 开发建设单位和公有住宅出售单位违反本条例规定有下列行为之一的，由物业行政主管部门给予警告，没收违法所得，并可处以一万元以上五万元以下的罚款：

- (一)新建居住区未经验收或者验收不合格实行前期物业管理的；
- (二)已投入使用的居住区，未经物业行政主管部门验收合格实施物业管理的；
- (三)前期物业管理期间，擅自使用维修基金或者转让共用部位、共用设施设备的所有权和使用权的；

(四)前期物业管理合同终止后，未向业主委员会完整移交居住区物业和有关工程建设资料的；

(五)向业主委员会移交居住区时，未同时移交物业管理用房和经营用房的。

第五十三条 业主、使用人或者其他单位、个人违反本条例规

定,损坏房屋承重、抗震结构、房屋外貌或者私自占用、损坏居住区的共用部位、共用设施设备的,由物业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的罚款。

第五十四条 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、法规和本条例规定的,由物业行政主管部门责令限期改正,并通告全体业主。

第五十五条 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。

第五十六条 当事人对行政主管部门的行政处罚决定不服的,可以依法申请复议或者提起诉讼。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的罚款和吊销资质证书的处罚,当事人有权要求举行听证。

第五十七条 拒绝、阻碍物业行政主管部门工作人员执行公务的,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。

第五十八条 物业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

第五十九条 西安市行政区域内非居住区写字楼、商住楼的物业管理,参照本条例执行。

第六十条 本条例中有关专业用语的含义:

(一)自用部位,是指一套住宅内部,由住宅的业主、使用人自用的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位;

(二)自用设备,是指一套住宅内部,由住宅的业主、使用人自用的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、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,是指住宅小区或单幢住宅内,建设费用已分摊进入住宅销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第六十一条 本条例具体应用中的问题,由市人民政府负责解释。

第六十二条 本条例自公布之日起施行。