

常用法律配套规定便携本

19

物业管理条例 配套规定

中国法制出版社

常用法律配套规定便携本

物业管理条例配套规定

中国法制出版社

责任编辑:适春

图书在版编目(CIP)数据

物业管理条例配套规定/中国法制出版社编.——北京:
中国法制出版社,2004.8

(常用法律配套规定便携本)

ISBN 7-80182-346-X

I. 物… II. 中… III. 物业管理-法规-汇编
IV. D922.297.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 078588 号

物业管理条例配套规定

WUYE GUANLI TIAOLI PEITAO GUIDING

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/5.625 字数/142 千

版次/2004 年 8 月第 1 版

2004 年 8 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-346-X/D·1312

定价:10.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

市场营销部电话:66062752

编辑部电话:66032924

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288

编辑说明

我社自 2001 年 5 月率先推出的“法律及其配套规定”丛书，深受广大读者的喜爱，业界人士称该丛书的出版在法律图书中掀起了“蓝色风暴”。丛书自出版至今已达到了 150 种左右。这在满足读者各取所需的同时，也给读者的快速查找带来了一定的难度。本着“以人为本，热忱为读者服务”的宗旨，我们在保持原有丛书不变的同时，从中精选出发行册数达到 20 万册的常用法律，推出“常用法律配套规定便携本”丛书。

本套丛书除了秉承“法律及其配套规定”丛书内容全面、使用方便、价格便宜、修订及时、书脊上书名、统一编号等特点和做法之外，还在以下方面做了努力：

1. 采用便携本的形式；
 2. 缩小字号，补充内容，增加含量；
 3. 每本书都分为“主体法”和“配套规定”两部分，各主体法加注条文主旨；
 4. 主体法的条旨均上目录；
 5. 定价统一为 10 元。
- 欢迎读者使用并提出宝贵意见！

中国法制出版社

目 录

一、主 体 法

物业管理条例	(1)
(2003年6月8日)	
第一章 总 则	(1)
第一条 【制定目的】	(1)
第二条 【物业管理的含义】	(1)
第三条 【“三公”市场竞争机制】	(1)
第四条 【关于国家鼓励物业管理依靠科技进步提高管理和服务水平的规定】	(1)
第五条 【物业管理活动的监督管理机关】	(1)
第二章 业主及业主大会	(1)
第六条 【业主的权利】	(1)
第七条 【业主的义务】	(2)
第八条 【业主大会的组成及其法律地位和基本职责】	(2)
第九条 【物业管理区域的划分】	(2)
第十条 【业主大会及业主委员的设立及业主在首次业主大会上投票权确定的依据】	(2)
第十一条 【业主大会的职责】	(2)
第十二条 【业主大会的会议形式和表决方式、业主大会决定的法律约束力】	(3)
第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】	(3)
第十四条 【业主大会召开的通知和会议记录】	(3)
第十五条 【业主委员会的地位和职责】	(3)
第十六条 【业主委员会的登记备案制度】	(3)
第十七条 【业主公约的内容和效力】	(4)
第十八条 【业主大会议事规则的内容】	(4)
第十九条 【业主大会、业主委员会的职责界限】	(4)
第二十条 【业主大会、业主委员会与居民委员会之间的职责协调问题】	(4)

第三章 前期物业管理	(4)
第二十一条 【前期物业管理问题】	(4)
第二十二条 【业主临时公约的制定与内容】	(4)
第二十三条 【建设单位对于业主临时公约的说明义务以及 物业买受人承诺遵守业主临时公约的义务】	(4)
第二十四条 【从事前期物业服务的物业管理企业的选聘方 式】	(5)
第二十五条 【前期物业服务合同内容订入物业买卖合同 的要求】	(5)
第二十六条 【前期物业服务合同的期限】	(5)
第二十七条 【建设单位不得擅自处分归属于业主共有或者 共用的物业部分的义务】	(5)
第二十八条 【物业管理企业在承接物业时的查验义务】	(5)
第二十九条 【物业承接验收时的文件资料移交】	(5)
第三十条 【建设单位配置物业管理用房的义务】	(5)
第三十一条 【建设单位的物业保修责任】	(5)
第四章 物业管理服务	(5)
第三十二条 【物业管理企业的法律性质与资格管理制度】	(5)
第三十三条 【物业管理从业人员的职业资格制度】	(6)
第三十四条 【单个物业管理区域中物业管理企业的惟一 性】	(6)
第三十五条 【物业服务合同的订立、形式与内容】	(6)
第三十六条 【物业管理服务合同对于物业管理企业的效 力以及其违约责任】	(6)
第三十七条 【物业管理企业的接管与验收义务】	(6)
第三十八条 【物业管理用房所有权属】	(6)
第三十九条 【物业管理服务合同终止时物业管理企业的 返还及交接义务】	(6)
第四十条 【物业管理企业转委托】	(6)
第四十一条 【确定物业管理服务费】	(6)
第四十二条 【交纳物业管理服务费】	(6)
第四十三条 【物业服务费行政监督】	(7)
第四十四条 【物业管理企业特约服务及其费用】	(7)
第四十五条 【公众性费用的收取办法】	(7)
第四十六条 【物业管理企业对违法行为的制止及报告义务】	(7)
第四十七条 【物业管理企业的安全防范义务】	(7)
第四十八条 【物业使用人权利义务】	(7)

第四十九条	【房地产行政主管部门处理物业管理纠纷的职责】	(7)
第五章 物业的使用与维护		
第五十条	【改变公共建筑及共用设施的程序】	(7)
第五十一条	【业主、物业管理企业对于公共道路、场地的占用、挖掘规则】	(8)
第五十二条	【管线等公用事业设施维护责任】	(8)
第五十三条	【房屋装修时业主及物业管理企业的告知义务】	(8)
第五十四条	【业主缴纳专项维修基金的义务以及专项维修基金的归属、使用】	(8)
第五十五条	【业主对共用部位、共用设施设备商业利用的收益权】	(8)
第五十六条	【责任人对存在安全隐患的物业进行维修养护的义务】	(8)
第六章 法律责任		
第五十七条	【建设单位违反招投标规定的行政责任】	(8)
第五十八条	【建设单位擅自处分的行政责任和民事责任】	(9)
第五十九条	【拒不移交资料的行政责任】	(9)
第六十条	【无资格从事物业管理的行政责任、民事责任以及骗取管理资格的法律后果】	(9)
第六十一条	【物业管理企业聘用无从业资格的人员的法律责任】	(9)
第六十二条	【物业管理企业违反委托管理限制之法律责任】	(9)
第六十三条	【挪用专项维修资金的法律责任】	(9)
第六十四条	【建设单位(开发商)的法律责任】	(9)
第六十五条	【物业管理企业擅自改变物业管理用房的用途之法律责任】	(10)
第六十六条	【业主、物业管理企业擅自作为行为的法律责任】	(10)
第六十七条	【业主逾期不交纳物业服务费用的民事法律责任】	(10)
第六十八条	【业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违法活动的刑事责任和行政责任】	(10)
第六十九条	【物业管理主管部门工作人员收受他人财物或其他好处的刑事和行政法律责任】	(10)

第七章 附 则	(10)
第七十条 【施行时间】	(10)

二、配套规定

建设部关于宣传、贯彻《物业管理条例》的通知	(11)
(2003年6月12日)	
建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的 通知	(14)
(2003年6月26日)	
建设部关于印发《业主大会规程》的通知	(21)
(2003年6月26日)	
中华人民共和国合同法(节录)	(26)
(1999年3月15日)	
城市新建住宅小区管理办法	(41)
(1994年3月23日)	
物业服务收费管理办法	(44)
(2003年11月13日)	
物业服务收费明码标价规定	(47)
(2004年7月19日)	
物业管理企业资质管理办法	(49)
(2004年3月17日)	
住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	(54)
(1998年12月16日)	
城市异产毗连房屋管理规定	(57)
(2001年8月15日)	
全国物业管理从业人员岗位证书管理办法	(60)
(1998年12月2日)	
关于商品和服务实行明码标价的规定	(61)
(2000年10月31日)	
建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业 区)标准及有关考评验收工作的通知	(64)
(2000年5月25日)	
国家发展计划委员会关于印发《机动车停放服务收费管理办 法》的通知	(95)
(2000年7月14日)	

物业管理企业财务管理规定	(98)
(1998 年 3 月 12 日)	
建筑装饰装修管理规定	(102)
(1995 年 8 月 7 日)	
城市居民住宅安全防范设施建设管理规定	(106)
(1996 年 1 月 5 日)	
住宅室内装饰装修管理办法	(108)
(2002 年 3 月 5 日)	
重庆市物业管理条例	(115)
(2002 年 9 月 25 日)	
重庆市业主自治机构管理办法	(129)
(2002 年 12 月 28 日)	
江苏省物业管理条例	(133)
(2003 年 10 月 25 日)	
北京市物业管理招标投标办法	(143)
(2003 年 9 月 25 日)	
关于修订《北京市居住小区物业管理服务标准》的通知	(150)
(2003 年 11 月 4 日)	
北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见	
(试行)	(158)
(2003 年 12 月 24 日)	
上海市实施《物业管理条例》的若干意见	(162)
(2003 年 9 月 9 日)	

一、主 体 法

物业管理条例

(2003年5月28日国务院第9次常务会议通过
2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号
公布 自2003年9月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 【制定目的】为了规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

第二条 【物业管理的含义】本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 【“三公”市场竞争机制】国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业。

第四条 【关于国家鼓励物业管理依靠科技进步提高管理和服务水平的规定】国家鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 【物业管理活动的监督管理机关】国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 【业主的权利】房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- (一) 按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；
- (二) 提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

- (三) 提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议;
- (四) 参加业主大会会议,行使投票权;
- (五) 选举业主委员会委员,并享有被选举权;
- (六) 监督业主委员会的工作;
- (七) 监督物业管理企业履行物业服务合同;
- (八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权

权和监督权;

(九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第七条 【业主的义务】业主在物业管理活动中,履行下列义务:

- (一) 遵守业主公约、业主大会议事规则;
- (二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;
- (三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;
- (四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金;
- (五) 按时交纳物业服务费用;
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 【业主大会的组成及其法律地位和基本职责】物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 【物业管理区域的划分】一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 【业主大会及业主委员的设立及业主在首次业主大会上投票权确定的依据】同一个物业管理区域内的业主,应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会,并选举产生业主委员会。但是,只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主在首次业主大会会议上的投票权,根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十一条 【业主大会的职责】业主大会履行下列职责:

- (一) 制定、修改业主公约和业主大会议事规则;
- (二) 选举、更换业主委员会委员,监督业主委员会的工作;

- (三) 选聘、解聘物业管理企业；
- (四) 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；
- (五) 制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (六) 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。

第十二条 【业主大会的会议形式和表决方式、业主大会决定的法律约束力】 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内持有 1/2 以上投票权的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会作出决定，必须经与会业主所持投票权 1/2 以上通过。业主大会作出制定和修改业主公约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业管理企业，专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权 2/3 以上通过。

业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

第十三条 【业主大会的会议类型及其启动方式】 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 【业主大会召开的通知和会议记录】 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 【业主委员会的地位和职责】 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (二) 代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；
- (三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；
- (四) 监督业主公约的实施；
- (五) 业主大会赋予的其他职责。

第十六条 【业主委员会的登记备案制度】 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十七条 【业主公约的内容和效力】业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

业主公约对全体业主具有约束力。

第十八条 【业主大会议事规则的内容】业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项作出约定。

第十九条 【业主大会、业主委员会的职责界限】业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十条 【业主大会、业主委员会与居民委员会之间的职责协调问题】业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 【前期物业管理问题】在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条 【业主临时公约的制定与内容】建设单位应当在销售物业之前，制定业主临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的业主临时公约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条 【建设单位对于业主临时公约的说明义务以及物业买受人承诺遵守业主临时公约的义务】建设单位应当在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守业主临时公约予以书面承诺。

第二十四条 【从事前期物业服务的物业管理企业的选聘方式】 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

第二十五条 【前期物业服务合同内容订入物业买卖合同的要求】 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十六条 【前期物业服务合同的期限】 前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十七条 【建设单位不得擅自处分归属于业主共有或者共用的物业部分的义务】 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 【物业管理企业在承接物业时的查验义务】 物业管理企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 【物业承接验收时的文件资料移交】 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业管理企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理所必需的其他资料。

物业管理企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 【建设单位配置物业管理用房的义务】 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 【建设单位的物业保修责任】 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 【物业管理企业的法律性质与资格管理制度】 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务

院建设行政主管部门制定。

第三十三条 【物业管理从业人员的职业资格制度】从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第三十四条 【单个物业管理区域中物业管理企业的惟一性】一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理。

第三十五条 【物业服务合同的订立、形式与内容】业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十六条 【物业管理服务合同对于物业管理企业的效力以及其违约责任】物业管理企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业管理企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十七条 【物业管理企业的接管与验收义务】物业管理企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业管理企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十八条 【物业管理用房所有权属】物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业管理企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十九条 【物业管理服务合同终止时物业管理企业的返还及交接义务】物业服务合同终止时，物业管理企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业管理企业的，物业管理企业之间应当做好交接工作。

第四十条 【物业管理企业转委托】物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务业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。

第四十一条 【确定物业管理服务费】物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业管理企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

第四十二条 【交纳物业服务费】业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由

建设单位交纳。

第四十三条 【物业服务费行政监督】县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十四条 【物业管理企业特约服务及其费用】物业管理企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十五条 【公众性费用的收取办法】物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业管理企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十六条 【物业管理企业对违法行为的制止及报告义务】对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业管理企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业管理企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十七条 【物业管理企业的安全防范义务】物业管理企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业管理企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业管理企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十八条 【物业使用人权利义务】物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和业主公约的有关规定。

物业使用人违反本条例和业主公约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十九条 【房地产行政主管部门处理物业管理纠纷的职责】县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业管理企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第五十条 【改变公共建筑及共用设施的程序】物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业管理企业；物业管理企业确需改变公共建筑和共用设施用

途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十一条 【业主、物业管理企业对于公共道路、场地的占用、挖掘规则】 业主、物业管理企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业管理企业的同意；物业管理企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业管理企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十二条 【管线等公用事业设施维护责任】 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十三条 【房屋装修时业主及物业管理企业的告知义务】 业主需要装饰装修房屋的，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中的禁止行为和注意事项告知业主。

第五十四条 【业主缴纳专项维修基金的义务以及专项维修基金的归属、使用】 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

第五十五条 【业主对共用部位、共用设施设备商业利用的收益权】 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业管理企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第五十六条 【责任人对存在安全隐患的物业进行维修养护的义务】 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业管理企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 法律责任

第五十七条 【建设单位违反招投标规定的行政责任】 违反本条例的