

深圳经济特区物业管理条例 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/295/2021_2022__E6_B7_B1_E5_9C_B3_E7_BB_8F_E6_c61_295885.htm 深圳市第四届人民代表大会常务委员会公告第五十七号（深圳市人大常委会2007年10月17日颁布，2008年1月1日实施）《深圳经济特区物业管理条例》经深圳市第四届人民代表大会常务委员会第十四次会议于2007年9月25日通过，现予公布。深圳市人民代表大会常务委员会2007年10月17日（2007年9月25日深圳市第四届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）第一章总则第一条 为了规范深圳经济特区（以下简称特区）物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合特区实际，制定本条例。第二条 特区物业管理适用本条例。第三条 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。物业管理应当遵守法律、法规规定，不得损害公共利益和他人合法权益。第四条 市政府物业管理行政主管部门（以下简称市主管部门）负责物业管理的监督管理工作，履行下列职责：（一）组织实施本条例以及其他关于物业管理的法律、法规，执行国家关于物业管理的有关规定；（二）研究拟定或者制定物业管理相关政策措施；（三）指导、协调区政府物业管理行政主管部门（以下简称区主管部门）以及其他相关行政管理部门、街道办事处、行业协会等依法开展物业管理相关工作；（四）本条例规定的其他职责。区主管部门负责辖区内物业管理的监督管理工作，并接受市主管部门的业务指导。市、区政府其他有关部门应

当按照各自职责，依法做好物业管理相关工作。第五条 街道办事处在区主管部门指导下，负责组织、协调业主大会成立及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动。社区工作站协助街道办事处开展物业管理相关工作。街道办事处可以委托社区工作站办理物业管理相关事务。第六条 深圳市物业管理协会（以下简称市物业管理协会）是物业服务行业自律组织，应当积极规范行业经营行为，维护会员合法权益，促进行业健康发展；负责制定并监督实施物业服务规范，促进物业服务企业依法、诚信经营，并组织物业服务行业从业人员的业务培训，调解行业内部争议等。第七条 建立物业管理联席会议制度，协调处理物业管理的重大问题。具体办法由市政府制定。第二章 业主、业主大会、业主委员会和管理规约第八条 物业的所有权人为业主。业主在物业管理中享有法律、法规规定的权利，并承担法律、法规规定的义务。第九条 物业管理区域应当依法成立业主大会，选举业主委员会。一个物业管理区域成立一个业主大会。业主较少的，经全体业主一致同意决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。第十条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会会议由业主委员会按照业主大会议事规则组织召开。召开业主大会会议时，应当邀请物业所在地社区工作站派员列席。第十一条 有下列情形之一的，业主委员会应当及时召集业主大会临时会议：（一）百分之二十以上业主提议；（二）发生重大紧急事件需要及时处理；（三）本条例和业主大会议事规则规定的其他情形。应业主提议召集业主大会会议的，业主委员会应

当核实提议人的业主身份。第十二条 业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可以请求所在地街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由街道办事处组织召集。第十三条 业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题、时间、地点、方式以及表决事项等予以公告，并同时抄送全体业主。第十四条 业主大会会议与会业主所持有的投票权超过本物业管理区域内投票权半数，且与会业主人数超过全体业主人数半数的，业主大会会议方为有效。前款所称与会，是指业主在会议签到表签字确认；采用或者同时采用书面形式召开业主大会会议的，包括业主在表决票上或者选举票上签字确认并按照规定方式交回表决票或者选举票。业主投票权数按业主所拥有物业的建筑面积计算，物业建筑面积每平方米计算为一票，不足一平方米的按四舍五入计算。第十五条 业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，应当出具书面委托书，载明委托事项和投票权数。受委托人投票时，应当出示委托书以及委托人和本人身份证明。一个独立产权单位登记有两个或者两个以上所有权人的，应当自行确定一名投票人。第十六条 业主大会会议表决采用记名投票的方式。一个独立产权单位拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明该产权单位的投票权数。第十七条 业主大会作出决定，应当经与会业主所持投票权二分之一以上和与会业主人数二分之一以上多数同意。业主大会作出本物业管理区域物业专项维修资金（以下简称物业专项维修资金）使用和续筹方案，改建、重建建筑物及其附属设施的决定，应当经与会业主所持投票权三分之二以上和与会业主人数三分之二以上多数同意。第十八条 业主大

会依法作出的决定，对本物业管理区域内全体业主具有约束力。业主委员会应当在业主大会作出决定三日内，将决定以书面形式在物业管理区域内公告，并抄送全体业主。

第十九条 物业管理区域符合下列情形之一时，应当召开首次业主大会会议，成立业主大会，选举产生业主委员会、通过管理规约、制定业主大会议事规则等：（一）物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之五十以上的；（二）首套物业出售并交付使用满二年的。物业管理区域符合前款条件后六十日内，建设单位或者物业服务企业应当书面告知物业所在地街道办事处；业主也可以书面告知物业所在地街道办事处。街道办事处应当在收到书面告知后一个月内，负责核实并组织、协调成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

第二十条 筹备组由五至七名成员组成，其中社区工作站负责人一名、建设单位或者物业服务企业代表一名、业主代表三至五名。筹备组组长由社区工作站负责人担任。筹备组中的业主代表由社区工作在愿意参加筹备工作，且有一定人数业主推荐的业主中确定。筹备组成员不得担任首届业主委员会委员。建设单位应当提供筹备工作所需要的物业和业主相关资料。

第二十一条 业主委员会由委员和候补委员组成。业主委员会主任、副主任由业主委员会从委员中选举产生。候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。执行秘书的工作职责由业主大会议事规则规定。

第二十二条 业主大会、业主委员会活动经费，业主委员会委员津贴和执行秘书薪酬，从物业服务费中按照市政府规定的比例提取，专款专用。业主委员会委员津贴和执行秘书薪酬标

准由业主大会决定。候补委员不领取津贴。第二十三条 业主委员会委员、候补委员候选人应当是本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）履行业主义务，未欠交物业服务费和物业专项维修资金；
- （三）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；
- （四）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；
- （五）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组推荐，十名以上业主也可以联名推荐委员和候补委员候选人各一名。筹备组应当审查委员、候补委员候选人资格并确定候选人名单。第二十四条 业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数由筹备组根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照委员人数的百分之四十设置。业主委员会委员、候补委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。业主委员会委员、候补委员按照预定名额和候选人得票顺序当选。第二十五条 业主委员会委员职务终止时，经业主委员会决定，从候补委员中按照得票多少依次递补，并在本物业管理区域内公告。第二十六条 未能依法选举产生业主委员会，或者业主委员会集体辞职的，经区主管部门确认后，由物业所在地街道办事处及时组织召集业主大会会议，选举产生业主委员会。第二十七条 除业主委员会和街道办事处外，任何单位和个人不得召集业主大会会议。业主委员会和街道办事处召开业主大会会议时，物业服务企业、物业使用人以及相关单位应当予以协助。第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起十五日内，将成

立情况向区主管部门备案。区主管部门应当将备案情况书面通报物业所在地街道办事处、社区工作站、公安派出所和物业服务企业等相关单位。备案事项发生变更时，业主委员会应当自变更之日起十五日内将变更情况向区主管部门备案。

第二十九条 业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责时，由副主任召集和主持。经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。业主委员会会议应当邀请物业所在地社区工作站派员列席。业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数同意。一名委员拥有一票表决权。业主委员会应当在作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项以书面形式在本物业管理区域内公告。

第三十条 以业主委员会名义发布信息，应当经业主委员会作出决定，并加盖业主委员会印章。

第三十一条 业主委员会就下列事项作出决定，应当经全体委员过半数签字同意：（一）提请业主大会决定专项维修资金的筹集和使用；（二）提请业主大会决定调整物业服务费；（三）提请业主大会决定物业服务企业选聘方式；（四）提请业主大会批准物业服务合同；（五）召集业主大会临时会议；（六）终止委员职务以及将候补委员递补为委员；（七）中止委员职务并提请业主大会罢免委员职务；（八）涉及业主重大利益的其他决定。

第三十二条 业主委员会会议应当制作书面记录，由出席会议的委员签字并加盖业主委员会印章。

第三十三条 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法

规的规定。业主大会、业主委员会不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，不得从事与本物业管理区域物业管理无关的活动，不得组织、参与任何经营性活动。业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，物业所在地的区主管部门或者街道办事处，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。业主委员会超越职权作出决定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的委员承担相应的法律责任。

第三十四条 业主委员会委员、候补委员不得有下列行为：（一）收受物业服务企业或者利害关系业主提供的利益或者报酬；（二）向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；（三）收受可能妨碍公正履行职务的其他利益。

第三十五条 业主委员会委员有下列情形之一时，经业主委员会会议通过后中止其委员职务，并提请下次业主大会会议审议决定：（一）不履行业主义务、不遵守管理规约，情节严重且拒不改正；（二）一年内三次无故缺席业主委员会会议；（三）违反本条例第三十四条规定；（四）其他原因不宜担任业主委员会委员。业主委员会中止委员职务时，应当允许该委员提出申辩并记录归档。

第三十六条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一时，其委员、候补委员职务自行终止：（一）不再是本物业管理区域的业主；（二）因疾病或者其他原因丧失工作能力；（三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞呈；（四）本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域提供服务的物业服务企业及其下属单位任

职；（五）被人民法院判处刑罚。第三十七条 业主委员会委员缺员，全体候补委员递补为委员后，仍缺员超过百分之四十的，应当召开业主大会会议增补。第三十八条 业主委员会有下列情形之一的，由区主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由区主管部门决定予以解散：（一）违反法律、法规规定，严重侵害业主合法权益；（二）违反法律、法规规定，严重影响社区安定及公共秩序；（三）不按规定履行业主委员会职责，情节严重。区主管部门解散业主委员会的，应当通知物业所在地街道办事处依法组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。第三十九条 分期开发的物业，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会。新一期物业的业主入住后，应当增补业主委员会委员和候补委员，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过十七人。第四十条 业主委员会委员职务中止和自行终止，候补委员递补为委员时，业主委员会应当在本物业管理区域内公告，并向区主管部门备案。第四十一条 业主委员会每届任期三年，委员、候补委员可以连选连任。业主委员会任期届满前六个月，业主委员会应当组织换届选举，并报告区主管部门和物业所在地街道办事处。换届选举应当在任期届满前三个月完成。在任期届满前三个月尚未完成换届选举的，物业所在地街道办事处应当组织或者监督业主委员会组织换届选举，并在上届业主委员会任期届满前选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。第四十二条 业主委员会应当在任期届满后三个工作日内，将业主大会和业主委员会印章、档案资料以及其他属于业主大会和业主委员会的财物等移交给新一届业主委员会。第四十三条 业主委员

会解散的，业主委员会委员、候补委员应当在区主管部门的指导、监督下，做好有关财物清算和资料清理工作，并在宣布解散后三个工作日内移交给物业所在地街道办事处代为管理。

第四十四条 业主可以查阅业主委员会所有会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。业主委员会应当定期将工作情况通过公告等形式向全体业主报告。

第四十五条 业主应当遵守临时管理规约和管理规约。临时管理规约和管理规约应当包括下列内容：（一）物业管理区域物业共有部分的使用和维护规则；（二）业主合理使用物业专有部分的权利和义务；（三）物业天面、外墙、门窗及户外设施保洁和装修规则；（四）维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；（五）业主分担物业管理区域各类费用的方式；（六）违反规约应当承担的责任。

第四十六条 临时管理规约由建设单位负责编制，报区主管部门备案。建设单位应当将备案后的临时管理规约在物业销售场所公示。业主在入住时，应当签署临时管理规约。管理规约在业主大会通过后生效。

第四十七条 业主认为临时管理规约和管理规约的内容违反法律、法规规定或者显失公平的，可以请求区主管部门予以撤销；区主管部门可以撤销临时管理规约、管理规约中违反法律、法规规定和显失公平内容，也可以决定临时管理规约、管理规约中对特定业主显失公平的内容对该特定业主无效。

第四十八条 管理规约正本由业主委员会保管，并于通过后三日内，将副本在本物业管理区域内公示，并在十五日内抄送全体业主。

第四十九条 业主大会通过的管理规约和业主大会议事规则，由业主委员会在通过后十五日内报区主管部门备案。业主委员会依法刻制

业主大会、业主委员会印章后，应当在十五日内报区主管部门备案。业主委员会应当制定业主大会、业主委员会印章使用管理规定和档案管理规定，并建立活动档案供业主查询。经业主大会作出决定的，方可使用业主大会印章。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com