

苏州市住宅区物业管理条例 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/304/2021_2022__E8_8B_8F_E5_B7_9E_E5_B8_82_E4_c80_304980.htm 苏州市住宅区物业治理条例（2007年8月23日苏州市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议制定 2007年9月27日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准）第一章 总则 第一条 为了规范住宅区物业治理活动，维护当事人的合法权益，营造良好的生活环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业治理条例》、《江苏省物业治理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。 第二条 本市行政区域内住宅区的物业治理活动适用本条例。 第三条 业主可以委托物业服务企业实施专业化、市场化的物业治理，也可以采取自助治理方式自行对物业进行治理。 第四条 市和县级市、区房产行政主管部门负责本行政区域内物业治理活动的治理和监督检查工作。街道办事处（镇人民政府）履行本条例规定的相关职责，协调物业治理与社区建设之间的关系，协助房产行政主管部门对物业治理进行指导和监督。市和县级市、区人民政府及其规划、建设、城管、环保、工商、价格、园林绿化、财政、公安等有关行政治理部门按照各自职责，做好物业治理的监督检查工作。 第五条 物业治理协会是物业服务行业的自律组织，主要负责制订物业服务行业行为规范，组织物业服务行业从业人员的业务培训，调处行业内部的争议，办理房产行政主管部门委托的其他事项。 第二章 业主、业主（代表）大会和业主委员会 第六条 在物业治理活动中，业主享有下列权利：（一）按照物业服务合同的约定接受物业

服务企业提供的服务，依法使用物业共用部位、共用设施设备；（二）享有业主代表、业主委员会委员的选举权和被选举权；（三）参加业主大会会议，行使投票权和表决权；（四）提议召开业主大会或者业主代表大会（以下简称业主代表大会），对物业治理的有关事项提出建议；（五）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地、专项维修资金的使用情况享有知情权和监督权；（六）监督业主委员会的工作和物业服务企业履行物业服务合同；（七）要求其他业主、非业主使用人停止侵害公共利益的行为；（八）法律、法规规定的其他权利。在物业治理活动中，业主应当履行下列义务：（一）遵守临时治理规约、治理规约和业主（代表）大会议事规则（以下简称大会议事规则），支持物业服务企业按照物业服务合同和物业治理制度实施物业治理活动；（二）遵守物业治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（代表）大会的决定和业主（代表）大会授权业主委员会作出的决定；（四）按时交纳物业服务费用，不得拖欠、拒付；（五）按照国家有关规定交纳专项维修资金；（六）不得损害公共利益和他人合法权益；（七）法律、法规规定的其他义务。

第七条 一个物业治理区域成立一个业主（代表）大会，由一个物业服务企业实施物业治理，同一物业治理区域的地上、地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割治理。

第八条 物业治理实行业主(代表)大会制度。业主通过业主（代表）大会和业主委员会行使物业治理权。业主大会由物业治理区域内全体业主组成。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

主大会的职责。业主户数超过一百户的，业主可以决定成立业主代表大会，履行业主大会的职责。第九条 业主代表大会由业主按照比例推选的代表组成，业主代表一般不少于三十人，每幢至少有一名业主代表。业主代表在参加业主代表大会前，就业主代表大会会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见；凡需全体业主投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的选票经本人签字后，由业主代表提交业主代表大会会议。第十条 物业治理区域符合下列情形之一的，应当召开首次业主（代表）大会：（一）已交付使用物业的建筑面积达到物业治理区域建筑面积百分之五十以上的，或者达到百分之三十不足百分之五十但交付使用已超过一年的；（二）同一物业治理区域内分期开发的住宅区，已交付使用物业的建筑面积未达到百分之三十，但交付使用已超过两年的。第十一条 业主（代表）大会由业主负责筹备。首次业主（代表）大会的筹备工作在房产行政主管部门的指导下，由物业所在地街道办事处（镇人民政府）组织业主推荐产生筹备组。物业治理区域符合第十条规定情形的，建设单位和前期物业服务企业应当及时书面告知街道办事处（镇人民政府）。街道办事处（镇人民政府）应当在收到书面告知之日起三十日内，负责组织、指导、协调成立首次业主（代表）大会筹备组。未及时书面告知的，街道办事处（镇人民政府）应当主动组织、指导、协调成立首次业主（代表）大会筹备组。筹备组的人数为五至九人的单数，其中街道办事处（镇人民政府）和建设单位代表各一名，筹备组的组长由街道办事处（镇人民政府）的工作人员担任。筹备组组成人员名单确定后，应当在物业治理区域内公告。建设单位和前期物业服务企

业应当向筹备组提供业主名册、物业建筑面积以及物业出售和交付使用时间等文件资料，并且提供必要的人力、场地支持。首次业主（代表）大会筹备、成立的费用由建设单位承担。

第十二条 筹备组履行下列职责：（一）确定首次业主（代表）大会会议召开的时间、地点、形式和内容；（二）确认业主身份；（三）提出业主委员会委员候选人产生办法以及建议名单，并征求业主意见；（四）拟订大会议事规则和治理规约等草案，并征求业主意见；（五）做好召开会议的其他预备工作。前款第（一）项至第（四）项的内容应当在会议召开十五日前在物业治理区域内公告。

第十三条 业主（代表）大会依法治理物业治理区域内全体业主物业共同事务，并对全体业主负责。业主（代表）大会依法决定下列事项：（一）制定和修改大会议事规则；（二）制定和修改建筑物及其附属设施的治理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他治理人；（五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）改建、重建建筑物及其附属设施；（七）有关共有和共同治理权利的其他重大事项。业主（代表）大会或者业主委员会的决定对全体业主和非业主使用人具有约束力。

第十四条 业主（代表）大会会议可以采用集体讨论或者书面征求意见的形式，也可以采取集体讨论与书面征求意见相结合的形式召开。采用书面征求意见形式时，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业治理区域内公告。业主（代表）大会会议应当有物业治理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主或者过半数的业主代表参加。业主（代表）大会作出的决定，应

当经过物业治理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，并且在物业治理区域内公告。其中，筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施的，应当经过物业治理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。首次业主（代表）大会通过大会议事规则和治理规约，可以由大会筹备组征得物业治理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。逾期不参加投票业主的投票是否计入已表决的多数票数，由大会议事规则确定。

第十五条 业主（代表）大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会负责召集。定期会议应当按照大会议事规则的规定召开。有下列情形之一的，业主委员会应当在十五日内召集临时会议：（一）经百分之二十以上的业主联名书面提议的；（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；（三）大会议事规则或者治理规约规定的其他情形。提议召开业主（代表）大会临时会议的，应当提交书面建议、联系方式和物业权属证实。业主委员会应当核实提议人的业主身份。不符合要求的，其提议无效。业主委员会逾期不召集会议的，房产行政主管部门责令限期召集；经责令仍未召集的，业主可以申请街道办事处（镇人民政府）召集。

第十六条 业主委员会是业主（代表）大会的常设执行机构，履行下列职责：（一）召集和主持业主（代表）大会；（二）执行业主（代表）大会会议的决议、决定；（三）签订并履行物业服务合同，督促物业服务企业履行物业服务合同，督促业主按时交纳物业服务费；（四）制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务治理制度的

执行，协调、处理涉及物业治理的公共事务。（五）监督物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营情况；（六）审核并公布物业服务企业经第三方审计的本物业治理区域的财务报告；（七）听取业主的意见和建议，监督治理规约的实施；（八）接受业主、业主（代表）大会和有关部门的监督；（九）法律、法规规定和业主（代表）大会赋予的其他职责。业主委员会不得从事经营活动。第十七条 业主委员会会议每季度至少召开一次。经业主委员会主任提议或者三分之一以上业主委员会委员提议，可以召开临时会议。业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集，会议应当有过半数委员出席方能召开，作出决定应当经业主委员会委员过半数通过方为有效。业主委员会会议应当有书面记录，经出席会议的委员签字后存档。第十八条 业主委员会委员应当从本物业治理区域内具备以下条件的业主中选举产生：（一）具有完全民事行为能力；（二）遵守有关法律、法规和大会议事规则、治理规约，模范履行行业主义务；（三）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力和组织能力；（四）本人、配偶以及直系亲属没有在本物业治理区域的物业服务企业工作。第十九条 业主委员会委员的人数应当为五至十五名的单数。分期开发的住宅区达到成立业主（代表）大会条件时，一般选举五名业主委员会委员，以后各期交付使用的，按照大会议事规则增选委员，直至本届业主委员会任期届满重新选举。业主委员会的任期由业主（代表）大会决定，一般为三至五年。业主委员会委员可以连选连任。业主委员会在委员中选举产生主任一名和副主任若干名。业主委员会可以聘用专职或者兼职执行秘书。业主委员会委员

辞职，应当提前两个月向业主（代表）大会会议提出书面辞呈。业主委员会委员缺额时按照大会议事规则补选，但缺额人数超过业主委员会委员半数以上的，应当召开业主（代表）大会重新选举。业主委员会委员变动的，业主委员会应当在本物业治理区域内公告。第二十条有下列情形之一的，经业主委员会决定，业主委员会委员资格中止：（一）不再是本物业治理区域业主的；（二）丧失履行职责能力的；（三）索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；（四）不遵守治理规约、拒不履行业主义务的；（五）无正当理由连续缺席三次以上业主委员会会议的；（六）提出书面辞呈的。（七）其他原因不宜继续担任业主委员会委员的。委员资格中止的，业主委员会应当提请业主（代表）大会审议决定终止资格，并在物业治理区域内公告。第二十一条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地房产行政主管部门备案：（一）业主委员会备案申请书；（二）业主委员会委员名单；（三）大会议事规则和治理规约。（四）首次业主（代表）大会会议记录；（五）其他应当提供的材料。业主委员会应当对以上报送材料的真实性负责。房产行政主管部门应当自受理备案申请之日起十五日内，完成备案并且抄送物业所在地街道办事处（镇人民政府）。经备案的业主委员会，其选举产生之日为成立日期。业主委员会凭备案证实申请刻制印章并且保管、使用。备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当及时书面报告所在地房产行政主管部门。第二十二条 业主委员会任期届满三个月前，应当召集业主（代表）大会选举产生新一届业主委员会。新一届业主委员会自原业主委员会任期届满后履

行职责。业主委员会任期届满前一个月，尚未召开业主（代表）大会产生新一届业主委员会的，由物业所在地街道办事处（镇人民政府）和房产行政主管部门组织换届选举工作。新一届业主委员会产生之前，原业主委员会继续履行职责。

第二十三条 业主委员会委员集体提出书面辞呈的，应当协助街道办事处（镇人民政府）和业主建立筹备组召开业主（代表）大会，重新选举产生新的业主委员会。业主委员会违反法律、法规和治理规约，严重损害多数业主合法权益，或者影响社区安定和社会稳定的，应当停止活动。所在地的房产行政主管部门应当会同街道办事处（镇人民政府）组织召开业主（代表）大会会议，重新选举业主委员会。

第二十四条 业主（代表）大会和业主委员会日常工作经费由全体业主承担，可以从物业共用部位、共用设施设备经营收益中列支，也可以由全体业主分摊。经费的筹集、治理和使用由大会议事规则具体规定。业主委员会应当定期在物业治理区域内公告筹集和使用情况，接受业主的监督。

第二十五条 业主（代表）大会、业主委员会应当配合公安、城管等行政治理部门，与社区居民委员会协作，共同做好物业治理区域的社会治安、环境卫生等相关工作。业主（代表）大会、业主委员会应当配合社区居民委员会依法履行自治治理职责。召开业主（代表）大会，业主委员会应当告知社区居民委员会并听取其建议，会议作出的决定应当书面告知社区居民委员会。

第二十六条 物业治理区域内，可以建立由街道办事处（镇人民政府）、社区居民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业等单位参加的联席会议制度。联席会议由街道办事处（镇人民政府）负责召集和主持，协调处理物业治理重大

事宜。第三章 前期物业治理 第二十七条 新建住宅区应当实行前期物业治理。住宅物业的建设单位应当按照物业治理前期招投标治理办法，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业治理，并签订前期物业服务委托合同。前期物业服务委托合同应当报所在地房产行政主管部门备案。前期物业治理招投标办法由市人民政府制定。第二十八条 物业治理区域由所在地房产行政主管部门按照下列规定划分：（一）新建住宅区，包括分期建设或者由两个以上单位开发建设，拥有共同配套设施的，应当按照住宅区整体规划设计范围确定为一个物业治理区域；（二）新建住宅区由城市道路、围墙或者其他明显标识分割成多个自然小区，并且配套设施设备、物业服务用房等独立配置的，可以确定为多个独立的物业治理区域。（三）新建住宅区内的非住宅物业应当与该住宅区确定为一个物业治理区域；（四）已建成并相毗连的住宅区，经各自区域三分之二以上业主同意，可以归并为一个物业治理区域。物业治理区域划定有争议的，房产行政主管部门在听取相关业主和所在地街道办事处（镇人民政府）的意见后，会同城市规划行政治理部门确定。第二十九条 建设单位在预（销）售物业之前，应当制定临时治理规约。临时治理规约不得侵害物业买受人的合法权益。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时治理规约予以书面承诺。临时治理规约的效力至业主（代表）大会审议通过的治理规约生效时终止。第三十条 新建住宅区的规划设计应当安排物业服务用房。建设单位应当按照不少于规划许可证载明的地上建筑物总建筑面积的千分之七配置，并无偿提供。地上建筑物总面积不足一万平方米的，物

业服务用房面积不得少于七十平方米。物业服务用房应当是地面以上的非居住房屋，一般安排在住宅区中心区域或者住宅区出入口四周。没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于三层。物业服务用房应当进行简单装修，具备水、电使用功能。住宅区内配置通讯、有线电视、网络宽带、安保预警等设施的，物业服务用房应当预留端口，具备正常使用功能。电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房（道）、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车库（棚）、人防工程等，以及室内层高不足二点二米的房屋不得计入物业服务用房面积。

第三十一条 物业服务用房的所有权属于全体业主。建设单位在向房产行政主管部门申领商品房预售许可证时，应当注明物业服务用房面积和房号。在申请房屋所有权初始登记时，应当先行办理物业服务用房权属登记。物业服务用房面积不计入分摊公用建筑面积。物业服务用房不得买卖和抵押。

第四章 物业服务企业和物业服务

第三十二条 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格，依法取得物业服务企业资质。从事物业服务的专业治理人员应当按照国家有关规定取得职业资格证书。

第三十三条 物业服务企业应当依照有关法律、法规和物业服务合同约定提供物业服务。物业服务企业应当提供下列基本服务项目：（一）做好物业治理区域内公共场所的清洁卫生、垃圾清运以及经常性的保洁服务工作；（二）协助有关行政治理部门维持物业治理区域内公共秩序和治安秩序，做好值班、巡逻工作；（三）对物业治理区域内公共绿地进行日常养护；（四）对物业共用部位、场地和共用设施设备进行日常维修养护。物业服务的具体项目和服务程度，按照合同约定。当事人就人身、财产安

全防范方面有非凡要求的，应当在合同中另行约定。第三十四条 物业服务企业不得有下列行为：（一）擅自改变物业服务用房和共用部位、场地以及共用设施设备的用途；（二）擅自占用、挖掘物业治理区域内道路或者场地，损害业主共同利益；（三）擅自利用物业共用部位、场地和共用设施设备进行经营；（四）物业服务合同终止时，拒不退出或者不按照规定移交物业服务用房和有关财物、资料；（五）擅自退出物业治理区域等不履行物业服务合同的行为；（六）擅自停水停电；（七）其他严重损害业主权益的情形。第三十五条 前期物业服务合同由建设单位选聘的物业服务企业与业主签订；物业服务合同由业主委员会和物业服务企业签订。第三十六条 前期物业服务合同期满后业主委员会仍未成立的，由建设单位继续委托物业服务企业治理。前期物业服务合同期限未满，业主（代表）大会召开并选聘物业服务企业的，自业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起，前期物业服务合同终止。第三十七条 业主委员会应当在物业服务合同到期的三个月前，根据业主（代表）大会的决定，将续聘或者新聘物业服务企业的情况，书面通知物业服务企业。物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在合同到期的三个月前书面通知业主委员会，同时报告物业所在地社区居民委员会、街道办事处（镇人民政府）和房产行政主管部门。物业服务合同期满，业主（代表）大会没有作出变更决定的，原合同延续至新的物业服务合同生效之日。第三十八条 物业服务合同尚未到期，因物业服务企业不履行合同的，由业主委员会经业主（代表）大会同意，提前解除物业服务合同，该物业服务企业应当在合同解除之日起七日

内退出物业治理区域。因物业服务合同纠纷，物业服务企业要求退出物业治理区域的，应当提前三个月书面通知业主委员会、社区居民委员会、街道办事处（镇人民政府）和房产行政主管部门，并在物业治理区域内公告。

第三十九条 物业服务收费应当遵循公开、合理和质价相符的原则。前期物业服务收费按照招投标确定的标准收取。业主委员会成立后，物业服务收费标准根据业主（代表）大会决定，由业主委员会和物业服务企业协商确定。物业服务收费实行明码标价，服务内容、收费项目、标准以及收费办法应当在物业治理区域内醒目位置公布。每半年或者一年向业主、非业主使用人公布物业小区经营性设施经营收支情况，接受业主、业主委员会、非业主使用人和价格行政治理部门的监督。物业服务企业未经业主、非业主使用人同意，不得预收超过六个月期限的物业服务费，不得收取一年以上押金、保证金等费用。

第四十条 建设单位应当对共用场地、设施设备单独配置水、电等计量器具。物业服务企业应当定期公布共用场地、设施设备消耗的水、电数量及其金额，按照实际支出和约定的收费方式向全体业主合理分摊。但物业服务合同另有约定的除外。物业的电梯、水泵、中心空调等设施运行费及公共照明、公共用水等纳入代收代缴费用的，由物业服务企业单独列帐，合理、公开分摊。具体分摊办法在物业服务合同中约定。电梯起始层的业主不承担电梯运行费（电梯起始点设在地下层的除外），但应当承担维修、更新改造费用。

第四十一条 物业治理区域内业主共有的汽车车位，其停放服务收费标准，在政府指导下，由业主委员会征求二分之一以上的业主同意后确定。业主委员会未成立的，收费标准应当按照价格

行政治理部门的规定执行。公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆执行任务时在物业治理区域内停放的，不得收取停车费。

第四十二条 利用物业共用部位、公共场地和共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主（代表）大会的同意后，按照规定办理有关手续。所得收益归全体业主所有，其中百分之三十用于补贴物业服务费，百分之七十纳入专项维修资金。但物业服务合同另有约定的除外。共用设施、设备报废后的收益，应当用于补充专项维修资金或者抵充物业服务费，也可以按照业主（代表）大会的决定使用。

第四十三条 物业治理区域内供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受上述单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。物业服务企业已接受委托实施物业服务并收取相应服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第五章 物业的移交和接管

第四十四条 受建设单位委托的物业服务企业在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。在办理物业承接验收手续时，建设单位除移交物业服务用房外还应当向物业服务企业移交下列材料：（一）规划、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）共用设施设备的清单及安装、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）业主名册；（五）物业服务所必需的其他资料。物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时，将上述材料和物业服务用房移交给业主委员会或者业主委员会选聘的物业服务企业。

第四十五条 业主委员会应当在新一届业主委员会行

使职权的同时，将其使用、保管的所有文书、财物、印章移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。对不按时移交的，街道办事处（镇人民政府）和所在地房产行政主管部门应当督促其移交；对拒不移交的，新一届业主委员会可以请求辖区内的公安机关协助移交。业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其使用、保管的文书、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

第四十六条 物业服务企业更替的，原物业服务企业应当向业主委员会完整移交有关物业、财物和档案资料，配合新的物业服务企业做好交接工作。

第六章 物业的使用和维护

第四十七条 物业治理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足业主、非业主使用人的需要。尚未出售的停车位、车库，业主、非业主使用人需要承租的，建设单位应当出租。仍有空余的，可以临时出租给物业治理区域外的单位、个人；承租人可以使用物业治理区域内的公共道路。地下停车位尚有空余的，物业治理区域内不得新辟规划以外的停车位。地下停车位不足，确需利用业主共有的道路或者其他公共场地作为停车位的，应当经业主（代表）大会或者业主委员会决定，并依法办理消防等相关手续。物业治理区域内停放车辆，不得影响道路通行、阻碍特种车辆执行任务或者损坏共用设施设备。

第四十八条 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业治理区域内的道路、场地、绿地或者占用其他共用部位、共用设施设备。确需临时占用、挖掘的，应当采取措施保障安全，并及时恢复原状，造成损失的，应当依法赔偿。因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘的，应当征得业主委员会、物业服务企业和利害关系人的同意，并依法

办理相关手续；物业服务企业确需临时占用、挖掘的，应当征得利害关系人和业主委员会同意，事先在物业治理区域内公告，并依法办理相关手续。供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等单位因维修、养护、改建、扩建等，需要临时占用、挖掘的，应当事先告知业主委员会和物业服务企业，在物业治理区域内公告，并依法办理相关手续。第四十九条 物业治理区域内的道路、给排水设施和绿化的养护，以及路灯、公共卫生设施的治理和生活垃圾的清运责任范围由各县级市、区人民政府确定。第五十条 业主、非业主使用人不得违反法律、法规以及临时治理规约、治理规约，将住宅改变为经营性用房。业主、非业主使用人将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及临时治理规约、治理规约外，应当首先经有利害关系的业主书面同意，并依法办理相关手续。物业治理区域内禁止下列行为：（一）将车库用于居住、生产经营；（二）人均承租建筑面积低于十二平方米出租住宅；（三）损坏房屋承重结构，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，堆放易燃易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质或者发出超标准的噪声和振动；（六）擅自摆摊设点，无序停放车辆；（七）在建筑物、构筑物或者树木上乱悬挂、乱张贴、乱涂写、乱刻画；（八）在消防通道上设置路障，损坏或者挪用消防设施；（九）违反法律、法规和临时治理规约、治理规约的规定饲养动物；（十）法律、法规和临时治理规约、治理规约禁止的其他行为。物业服务企业发现违反前款规定的行为，应当劝阻、制止，并督促改正。拒不改正的，应当及时告知业主委员会和有关行政治理部门。第五十一条 业

主或者非业主使用人进行物业装饰装修，应当遵守法律、法规，遵守临时治理规约、治理规约和物业服务合同的约定。物业服务企业对违反法律、法规和临时治理规约、治理规约规定的装饰装修行为，应当劝阻、制止，并及时报告有关行政治理部门依法处理。

第五十二条 业主转让物业时，应当按照合同约定交清物业服务费用，其对共有部分享有的共有和共同治理的权利和义务一并转让。业主转让或者出租物业时，应当将临时治理规约或者治理规约的内容告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租的情况告知业主委员会和物业服务企业。承租人应当遵守临时治理规约、治理规约。

第五十三条 房屋的维修责任，按照下列规定划分：（一）业主专有部分，由业主自行维修；毗连部位，由相邻业主共同维修。（二）单幢房屋整体共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由该幢房屋的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积比例承担。（三）单幢房屋有两个或者两个以上单元，单元内共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由单元内的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积的比例承担；涉及两个或者两个以上单元共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由两个或者两个以上单元的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积的比例承担。（四）单幢房屋不上人屋顶的维修，由屋顶庇护范围下的业主按拥有专有部分房屋建筑面积的比例承担。（五）单幢房屋可上人屋顶（包括屋面和周边围护），为各层共用的，由屋顶庇护范围下各层业主，按照拥有专有部分房屋建筑面积的比例承担；为若干层（户）使用的，由使用层（户）的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积

的比例承担。（六）住宅区内共用设施设备的维修、更新、改造，由全体业主按照拥有专有部分房屋建筑面积的比例承担。属于人为损坏的，由损坏者负责修复；造成损失的，应当赔偿。

第五十四条 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。业主、业主（代表）大会、业主委员会对其负有维护责任的物业，应当按照有关规定和临时治理规约、治理规约以及住宅养护标准，定期维修养护。物业服务企业应当按照物业服务合同对物业定期维修养护。物业出现安全隐患、危及公共利益以及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护；责任人不履行维修养护义务的，经业主委员会同意或者按照临时治理规约、治理规约，由物业服务企业维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。业主、建设单位和物业服务企业进行维修养护时，有关业主和非业主使用人应当予以配合。

第五十五条 依照法律、法规、规章和有关技术标准规定应当紧急维修但相关业主不能及时统一意见的，街道办事处（镇人民政府）和房产行政主管部门应当督促业主和业主委员会或者相关责任人限期维修，也可以先行组织维修或者救助。有关费用经审核或者审计后，由相关业主分摊或者从专项维修资金账户中列支，并向业主公示。

第五十六条 物业治理实行专项维修资金制度。业主应当按照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。业主可以凭本人有效身份证件查询专项维修资金缴存、使用以及账面余额情况。专项维修资金的收取、使用、治理办法由市人民政府另行制定。

第七章 法律责任

第五十七条 业主、非业主使

用人违反临时治理规约、治理规约、物业使用规定和物业使用治理维修规定造成损害的，应当承担相应的法律责任。业主、非业主使用人未按时交纳物业服务费用的，业主委员会和物业服务企业可以催交；逾期仍不交纳的，由物业服务企业加收滞纳金；对于超过三个月不交纳物业服务费用的，物业服务企业可以向人民法院提起诉讼。

第五十八条 业主（代表）大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，房产行政主管部门或者街道办事处（镇人民政府），应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。业主（代表）大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第五十九条 建设单位和物业服务企业违反本条例规定，有下列情形之一的，由房产行政主管部门予以处罚：

- （一）建设单位或者物业服务企业不协助业主（代表）大会筹备工作的，责令其协助，并可处以三千元以上三万元以下的罚款；
- （二）建设单位不承担首次业主（代表）大会筹备、成立费用的，责令其承担有关费用，并可处以五千元以上五万元以下的罚款；
- （三）建设单位提供的物业服务用房不符合本条例规定的，责令其改正，并可处以十万元以上五十万元以下的罚款；
- （四）建设单位未对共用场地、设施设备单独配置水、电等计量器具的，责令其改正，并可处以二万元以上十万元以下的罚款；
- （五）建设单位拒绝将未售出的车位出租给业主、非业主使用人使用的，责令其改正，并可处以五万元以上十万元以下的罚款；
- （六）物业服务企业擅自退出物业治理区域的，责令其改正，并可处以五万元以上十万元以下的罚款；逾期仍不改正的，依法吊销其资质证书。

第六十条 违反本条例规定，法律

、法规已有处罚规定的，从其规定。第六十一条 房产行政主管部门及其工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其所在单位或者上级主管部门对负有责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。第八章 附则 第六十二条 本条例所称业主，是指房屋所有权人。本条例所称物业，是指房屋及其附属的设施设备和相关场地。本条例所称物业治理，是指业主和物业服务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、治理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。本条例所称自助治理，是指业主不聘请专业物业服务企业，自发组织、自行实施治理物业的方式。本条例所称前期物业治理，是指业主（代表）大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业治理。本条例所称共用部位，是指物业治理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、公共停车位、房屋承重结构、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地等部位。本条例所称共用设施设备，是指物业治理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房)、电梯、楼道照明设施、小区道路照明设施、安全防范智能系统、避雷装置、单元防盗门、文化体育设施和区域围护等设施设备。第六十三条 市人民政府可以根据本条例制定实施细则。市房产行政主管部门应当拟定大会议事规则、临时治理规约、治理规约和物业服务合同等示范文本，提供给物业治理相关各方作为指导规范。第六十四条 工业厂房、办公楼、商场、医院

、学校等非住宅的物业治理，参照本条例执行。第六十五条
本条例自2008年1月1日起施行。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