

国务院法制办公室关于公布《物业管理条例（草案）》征求意见的通知 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文
https://www.100test.com/kao_ti2020/325/2021_2022__E5_9B_BD_E5_8A_A1_E9_99_A2_E6_c36_325706.htm 法制日报 《物业管理条例》涉及广大群众的切身利益，为了进一步增加立法的透明度，提高立法质量，增强法规的可操作性，经报国务院领导同意，国务院法制办公室决定将《物业管理条例（草案）》全文在报上公布，广泛征求意见，以便进一步研究、修改后报请国务院常务会议审议。现将有关事项通知如下：一、请各省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构负责征求、收集本地区各级人民政府、有关部门和单位的意见，于2002年11月15日前，将意见汇总报送国务院法制办公室。二、有关部门、单位和各界人士于2002年11月15日前，可以将意见直接寄送省、自治区、直辖市人民政府法制工作机构，也可以直接寄送国务院法制办公室（信封上请注明“物业管理条例征求意见”字样）。三、国务院有关部门的意见，由国务院法制办公室负责征求、收集。国务院法制办通讯地址：北京市1750信箱 邮政编码：100017

物业管理条例（草案）第一章总则 第一条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。 第二条中华人民共和国境内的物业管理活动，适用本条例。 本条例所称物业管理，是指物业管理企业按照物业服务合同约定，通过对房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地进行专业化维修、养护、管理，以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序，为业主提供服务的活动。 第三条国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择专业化

的物业管理企业。第四条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水平。第五条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

第六条业主在物业管理活动中，享有下列权利：（一）参加业主大会会议，享有表决权；（二）业主委员会成员的选举权和被选举权；（三）监督业主委员会的工作；（四）监督物业管理企业履行物业服务合同的情况；（五）监督物业共用部位、共用设施设备维修基金（以下简称维修基金）的管理、使用；（六）法律、法规规定的其他权利。

第七条业主在物业管理活动中，履行下列义务：（一）遵守业主公约、业主大会章程；（二）遵守物业管理区域内共用部位和共用设施的使用、公共秩序和公共环境的维护等方面的规章制度；（三）执行业主大会的决议和业主大会授权业主委员会作出的决定；（四）按照国家有关规定缴纳维修基金；（五）按时缴纳物业服务费用；（六）法律、法规规定的其他义务。

第八条物业管理区域内全体业主组成业主大会。业主大会是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的自治组织。

第九条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办法，由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第十条在一个物业管理区域内，有两个以上业主且交付物业买受人的物业建筑面积达到50%以上的，建设单位应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处指导下，组织业主成立业主大会，并选举产生业主委员会。业主在首次业主大会会议上的投票权，按照业主所

拥有的物业建筑面积确定。第十一条业主大会履行下列职责：

- （一）审议、修订业主公约和业主大会章程；
- （二）选举、罢免业主委员会成员，监督业主委员会的工作；
- （三）选聘或者解聘物业管理企业；
- （四）审议维修基金续筹、使用方案，并监督其实施；
- （五）听取和审议物业管理工作报告；
- （六）制定、审议和修改所在物业管理区域的物业维护、使用等方面的规章制度；
- （七）法律、法规或者业主大会章程规定的其他有关物业管理的职责。

第十二条业主大会会议应当有物业管理区域内代表1 / 2以上投票权的业主参加，方可召开。业主可以委托代理人参加业主大会会议。业主大会作出的决议，必须经与会业主所持投票权1 / 2以上通过。业主大会作出修改业主大会章程、选聘或者解聘物业管理企业、维修基金续筹、使用方案的决议，必须经代表2 / 3以上投票权的业主通过。

第十三条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章程的规定召开。经10%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。业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条业主大会的决议对物业管理区域内的全体业主具有约束力。业主大会的决议不得与法律、法规相抵触。

第十六条业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- （一）召集并主持业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；
- （三）听取业主、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）监督业主遵守业主公约；
- （五）业主大会赋予的其他职责。

第十七条业主

委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业所在地的街道办事处和区、县人民政府房地产行政主管部门备案。第十八条业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。业主委员会成员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力和必要工作时间的业主担任。第十九条业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理及业主的公共利益等事项依法作出约定。业主公约对全体业主具有约束力。第二十条业主大会章程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、业主委员会的组成等事项依法作出约定。第二十一条业主大会、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议、决定，不得从事与物业管理无关的活动。第二十二条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，但不得违反本条例和业主公约的有关规定。第二十三条业主大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，居民委员会依法履行自治管理职责时，业主应当接受相关居民委员会的管理。

第三章 前期物业管理

第二十四条本条例所称前期物业管理，是指业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效前，建设单位选聘的物业管理企业实施的物业管理。第二十五条建设单位应当在销售物业之前，制定业主临时公约、选聘物业管理企业，签订前期物业服务合同。第二十六条建设单位制定的业主临时公约，应当在物业销售前向物业买受人明示。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对业主临时公约予以书面承诺。第二十七条国家鼓励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

选聘具有相应资质等级的物业管理企业。住宅物业所在的物业管理区域的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质等级的物业管理企业；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等级的物业管理企业。第二十八条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的内容。第二十九条前期物业服务合同至业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效时终止；但是，前期物业服务合同期限最长不得超过3年。第三十条业主依法享有的物业的共用部位、共用设备设施的所有权或者使用权，建设单位不得转让给他人。第三十一条物业管理企业在承接物业时，应当对物业的共用部位、共用设备设施进行查验。第三十二条建设单位和物业管理企业办理物业承接验收手续时，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，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；（二）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；（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或者业主大会。第三十三条建设单位应当按照规定在物业管理区域内提供必要的物业管理用房。第三十四条建设单位应当按照国家规定的保修期间和保修范围，承担物业的保修责任。第四章物业管理服务 第三十五条物业管理企业应当具有独立的法人资格。县级以上人民政府房地产行政主管部门应当根据物业管理企业的注册资本、专业人员和物业管理业绩等，对物业管理企业核定资质等级。物业管理企

业应当按照核定的资质等级，承揽相应的物业管理业务。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。第三十六条国家实行物业管理专业人员职业资格制度。第三十七条一个物业管理区域的业主大会，应当委托一个物业管理企业实施物业管理。第三十八条业主、业主大会选聘物业管理企业的，应当与物业管理企业订立书面的物业服务合同。第三十九条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、维修基金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。第四十条物业管理企业承接物业时，应当与业主或者业主委员会办理物业验收手续。业主或者业主委员会应当向物业管理企业移交本条例第三十二条第一款规定的资料。第四十一条物业管理用房的所有权属于业主。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。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三十二条第一款规定的资料交还给业主或者业主委员会。第四十二条物业管理企业可以将物业管理区域内的专项服务业务另行委托，但不得将整项服务业务委托他人。第四十三条物业服务费用由业主和物业管理企业按照合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，协商确定。普通住宅的物业服务收费办法，由国务院计划主管部门会同国务院建设行政主管部门制定。第四十四条物业管理企业根据物业服务合同的约定向业主收取物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。第四十五条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检查。第四十六条物业管理企业可以

根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务价格由双方约定。第四十七条物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业单位应当向最终用户收取有关费用。物业管理企业可以接受公用事业单位的有偿委托，代收有关费用。第四十八条对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业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。第四十九条物业管理企业应当加强对物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业管理企业应当及时向有关行政管理部门报告，协助作好救助工作。物业管理企业疏于管理，未能履行物业服务合同约定的安全防范义务，导致业主人身、财产安全受到损失的，应当依法承担相应的法律责任。第五十条县级以上地方人民政府房地产行政主管部门对业主、业主大会、物业使用人和物业管理企业在物业管理活动中的投诉，应当及时处理。

第五章 物业的使用与维护

第五十一条业主应当按照设计用途使用物业。需要改变物业设计用途的，业主应当在征得业主大会和相邻业主同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业管理企业。第五十二条物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变使用性质。确需改变公共建筑和共用设施使用性质的，业主应当报经有关行政主管部门批准，并告知物业管理企业；物业管理企业确需改变公共建筑和共用设施使用性质的，应当在征得业主大会同意后，报有关行政主管部门批准。第五十三条业主、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。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，在约定的期限内恢复原状。第五十四条供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业单位，应当依法承担物业管理区域内的相关管线和设备设施维修、养护的责任。第五十五条业主需要装修房屋的，应当按照国家有关规定办理申报登记手续。第五十六条业主应当按照国家有关规定缴纳维修基金。维修基金属业主所有，专项用于物业保修期满后共用部位、共用设备设施的维修和更新、改造，不得挪作他用。维修基金管理办法由国务院建设行政主管部门会同国务院有关部门制定。第五十七条利用物业共用部位、共用设备设施进行经营的，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。所得收益中属于业主的部分，应当主要用于补充维修基金，也可以按照业主大会的决议使用。第五十八条物业存在安全隐患，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。第六章罚则 第五十九条违反本条例的规定，住宅物业所在的物业管理区域的建设单位，未通过招投标的方式选聘物业管理企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业管理企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，可以并处10万元以下的罚款。第六十条违反本条例的规定，建设单位将属于业主的物业的共用部位、共用设备设施的所有权或者使用权转让给他人的，由县级以上地方人民政府房

地产行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。第六十一条违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业管理企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款。第六十二条违反本条例的规定，超越资质等级从事物业管理业务的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，处10万元以上30万元以下的罚款；可以责令停业整顿，由颁发资质证书的部门降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。未取得资质证书承揽物业管理业务的，依照前款规定处以罚款，没收违法所得，由工商行政管理部门吊销营业执照。以欺骗手段取得资质证书的，依照本条第一款规定处以罚款，没收违法所得，由颁发资质证书的部门吊销资质证书。第六十三条违反本条例的规定，未取得物业管理专业人员职业资格，擅自从事物业管理活动的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得2倍以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。第六十四条违反本条例的规定，物业管理企业将物业管理区域内的整项服务业务委托他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处委托合同价款10%以上50%以下的罚款，由颁发资质证书的部门降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。第六十五条违反本条例的规定，挪用维修基金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，没收违法所得，可以并处挪用数额50%以下的罚款。

对物业管理企业，由颁发资质证书的部门降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。第六十六条违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款：（一）建设单位在物业管理区域内不按规定配备必要的物业管理用房的；（二）未经业主大会同意，物业管理企业擅自改变物业管理用房的用途的。第六十七条违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，没收违法所得，并处5万元以上20万元以下的罚款：（一）擅自改变物业设计用途的；（二）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施使用性质的；（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地的；（四）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。第六十八条违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，触犯刑律的，依照刑法关于受贿罪、滥用职权罪、玩忽职守罪或者其他罪的规定，依法追究刑事责任；尚不够刑事处罚的，依法给予行政处分。第六十九条业主大会作出的决议违反法律、法规的，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门可以责令限期改正或者撤销其决议，并通告全体业主。第七十条业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律法规的活动，触犯刑律的，依法追究刑事责任；尚不够刑事处罚的，依法追究治安管理处罚责任。第七章附则 第七

十一条本条例下列用语的含义：业主，是指房屋的所有权人。物业买受人，是指与建设单位签订物业买卖合同、购买房屋的单位和个人。物业管理企业，是指取得物业管理企业资质证书和工商营业执照，接受业主或者业主大会的委托，根据物业服务委托合同进行专业管理，实行有偿服务的企业。物业管理区域，是指根据省、自治区、直辖市人民政府制定的物业管理区域划分办法划定的区域。第七十二条本条例自2002年月日起施行。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