

# 陕西省物业管理条例(2010年修正本)

|      |                                |      |            |
|------|--------------------------------|------|------------|
| 索引号  | 11610600016074493T-2017-003259 | 发布日期 | 2017-10-26 |
| 发布机构 | 延安市房产管理办公室                     |      |            |
| 标题   | 陕西省物业管理条例(2010年修正本)            |      |            |

【字体：大 中 小】  打印  保存

(2000年9月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2008年12月12日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议修订 2008年12月12日陕西省人民代表大会常务委员会公告十二届第9号公布 根据2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会公告第26号公布 自公布之日起施行的《陕西省人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正)

## 陕西省物业管理条例

### 第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,创造良好的生活和工作环境,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理,是指业主以管理规约为基础,自行管理或者通过选聘物业服务企业,对房屋及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 本条例适用于本省行政区域内的物业管理及其监督管理活动。

第四条 物业管理实行业主自治、专业服务、公开公平、诚实信用的原则。

第五条 省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。设区的市

县(市、区)人民政府物业管理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。

县级以上人民政府其他有关部门按照各自职责,做好物业管理活动的相关监督管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府依法做好辖区内物业管理活动的监督管理工作。

第六条 设区的市、县(市、区)人民政府和公有住房出售单位应当推进住房制度改革,对不符合物业管理条件的居住区进行治理,完善市政、公用和生活服务设施,使其达到实施物业管理的条件。

### 第二章 业主、业主大会及业主委员会

#### 第一节 业主大会筹备组

第七条 已领取房屋所有权证的,房屋所有权证上记载的房屋所有权人为业主。

尚未进行房屋权属登记,但基于买卖、赠与、拆迁补偿等已经合法占有该房屋的人,在物业管理活动中视为业主。

业主对物业共有部分享有权利、承担义务,不得以放弃权利为由不履行义务。

第八条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由该物业管理区域内全体业主组成。

物业管理区域内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,由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

第九条 物业管理区域符合下列条件之一的,可以召开首次业主大会会议:

(一)房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业管理区域建筑物总面积50%以上的;

(二)首套房屋出售并交付使用满两年的,且房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业管理区域建筑物总面积20%以上的。

第十条 物业管理区域符合本条例第九条规定的,建设单位应当在十五日内书面告知物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府,并在物业管理区域内公告。建设单位未及时履行告知义务的,业主可以书面形式告知。

街道办事处、乡镇人民政府自收到书面告知三十日内,组织成立业主大会筹备组。县(市、区)物业管理行政主管部门应当予以指导。

街道办事处、乡镇人民政府未在规定期限内履行组织成立业主大会筹备组职责的,业主可以自行组织成立业主大会,按照本条例规定行使业主大会权利。

第十一条 业主大会筹备组由街道办事处或者乡镇人民政府工作人员一名,建设单位的代表一名,业主代表若干名组成。

业主大会筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府工作人员担任,业主代表由业主推选产生。

业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域内公告。

第十二条 建设单位及其选聘的物业服务企业应当协助业主大会筹备组工作,提供物业管理区域内业主名单、房屋及其附属设施和相关场地的基本情况等文件资料,并在物业管理区域内提供相应的人力、场地支持。

第十三条 业主大会筹备组履行下列职责:

(一)确定召开首次业主大会会议的时间、地点、形式和内容;

(二)拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;

(三)确认业主身份,制作业主名册,确定业主在首次业主大会会议上的投票权数;

(四)拟定业主委员会选举办法;

(五)提出业主委员会成员候选人名单;

(六)承担召开首次业主大会会议的其他准备工作。

业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开的十五日前将前款第(一)项至第(五)项的内容在物业管理区域内公示。

第十四条 业主大会筹备组应当自成立之日起六十日内,组织召开首次业主大会会议,并选举产生业主委员会。

业主大会筹备组应当自业主委员会选举产生之日起,移交业主名册等有关资料,并终止活动。

业主大会筹备组工作所需经费,由建设单位承担。

#### 第二节 业主大会

第十五条 下列事项由业主大会决定:

(一)制定、修改管理规约和业主大会议事规则;

(二)选举、更换业主委员会成员;

(三)听取和通过业主委员会的工作报告;

(四)选聘、解聘物业服务企业;

(五)管理、使用和续筹专项维修资金;

(六)改建、重建建筑物及其附属设施;

(七)撤销业主委员会不适当的决定;

(八)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主大会决定前款第(五)项、第(六)项规定的事项,应当经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的业主同意;决定前款其他事项,应当经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。

业主委员会应当在业主大会作出决定之日起三日内,将决定事项在物业管理区域内公告,并以书面形式告知全体业主。

第十六条 业主大会会议应当有物业管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参加。

业主大会会议可以采用集体讨论或者书面征求意见的形式。采用集体讨论形式的,可以全体业主参加,也可以由业主推选业主代表参加;采用书面形式征求意见的,业主应当实名签署意见,并由业主委员会将征求意见的结果在物业管理区域内公示,业主有查阅相关资料的权利。

业主可以委托他人参加业主大会会议,但应当出具书面委托书,并载明委托事项。

业主大会会议表决采取记名投票的方式。

第十七条 首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法进行表决,并选举产生业主委员会。

第十八条 管理规约应当对业主合理使用专有部分的权利和义务,物业共有部分的使用、维修、养护、管理、收益办法,业主分担物业管理区域内的各类费用的方式,违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权数确定办法、业主委员会成员资格和人数以及任期等事项作出约定。

管理规约和业主大会议事规则不得违反法律、法规或者损害社会公共利益,其示范文本由省建设行政主管部门制定。

第十九条 首次业主大会表决通过的管理规约和业主大会议事规则,应当自通过之日起十五日内,由业主委员会报物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门备案。

第二十条 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。

有下列情形之一的,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

(一)占总人数五分之一以上业主提议的;

(二)发生突发事件需要及时处理的;

(三)业主大会议事规则规定应当召开业主大会临时会议的其他事项。

业主委员会应当在组织召开业主大会会议十五日前,将会议议题、时间、地点、方式以及表决事项在物业管理区域内公告,并书面告知全体业主,但前款第(二)项情况除外。

第二十一条 业主委员会未按规定履行组织召开业主大会会议职责的,业主可以请求物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府责令其限期组织召开;逾期仍未召集的,由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织召开业主大会。

### 第三节 业主委员会

第二十二条 业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会选举产生,向业主大会负责并报告工作,受业主大会和业主监督。

业主委员会履行下列职责:

(一)执行业主大会的决定;

(二)召集业主大会会议,报告物业服务合同的实施情况;

(三)代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;

(四)审核需要业主分摊的费用;

(五)监督管理业主共有收益;

(六)监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;

(七)监督管理规约、物业管理制度的遵守和执行;

(八)调解物业使用纠纷;

(九)业主大会赋予的其他职责。

第二十三条 业主委员会由主任、副主任、委员以及候补委员组成。

业主委员会组成人数为单数,组成人员任期一般为三年,可以连选连任。

业主委员会组成人员的具体人数等事项由业主大会议事规则规定。

第二十四条 业主委员会可以根据需要聘请专职工作人员,负责处理业主委员会日常事务。

业主委员会主任、副主任、委员的津贴和专职工作人员的薪酬,由业主大会决定。

第二十五条 业主委员会组成人员实行差额选举,差额比例不得低于五分之一。

未当选业主委员会主任、副主任、委员的,按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员列席业主委员会会议,不具有表决权。

第二十六条 业主委员会组成人员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,未拖欠专项维修资金或者未违反物业服务合同恶意拖欠物业管理服务费;

(三)本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域的物业服务企业任职;

(四)遵纪守法,热心公益事业,责任心强,具有一定的公信力和组织能力;

(五)具备必要的工作时间。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门和街道办事处或者乡镇人民政府备案。备案时应当提交以下材料:

(一)管理规约、业主大会议事规则;

(二)业主大会的会议记录和会议决定;

(三)业主委员会组成人员名单及其基本情况。

物业管理行政主管部门应当在收到上述材料后五日内发出备案回执。

业主委员会收到备案回执后,应当将备案情况告知物业服务企业,并在物业管理区域内公告。

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书面报告原备案单位,并告知物业服务企业。

第二十八条 业主委员会组成人员不得有下列行为:

(一)接受物业服务企业或者物业管理利害关系人提供的利益或者财物;

(二)承揽本物业管理区域物业服务企业的业务或者推荐他人到该企业工作;

(三)接受可能妨碍公正履行职务的其他利益。

第二十九条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，其业主委员会组成人员资格自行终止：

- (一)本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业任职的；
- (二)因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- (三)因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的；
- (四)被判处刑罚的。

第三十条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，经业主大会会议通过，其业主委员会组成人员资格终止：

- (一)不履行业主委员会委员职责或者无故三次缺席业主委员会会议的；
- (二)不履行业主义务，不遵守管理规约，情节严重且拒不改正的；
- (三)违反本条例第二十八条规定的；
- (四)向业主大会或者业主委员会提出辞呈的；
- (五)其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第三十一条 业主委员会主任资格终止的，由业主委员会组成人员推选一位副主任任主任；副主任资格终止的，由业主委员会组成人员从委员中推选副主任；委员资格终止的，由候补委员按照得票多少依次递补。业主委员会应当及时在物业管理区域内公告组成人员的变更情况。

业主委员会组成人员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的有关资料、印章等物品交回业主委员会。

第三十二条 业主委员会会议由主任召集。主任因故不能履行职责时，由其委托的副主任召集；主任因丧失业主委员会成员资格不能履行职责时，由排序在先的副主任召集。

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，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

第三十三条 业主委员会会议应当有过半数有表决权的组成人员出席，作出决定须经有表决权的组成人员半数以上签名同意。

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在物业管理区域内公告。

第三十四条 业主委员会讨论、决定物业管理公共事项，应当于会议召开三日前，在物业管理区域内公告会议议程，听取业主的意见和建议。

第三十五条 业主委员会应当在其任期届满前两个月提出换届筹备组人选名单，并在物业管理区域内公示，业主在十五日内未提出异议的，换届筹备组按照公示人员名单成立；半数以上的业主提出异议的，由业主委员会重新提出人选名单。

业主委员会换届筹备组在征求业主意见的基础上提出新一届业主委员会候选人名单，差额比例不低于五分之一，并在物业管理区域内公示。换届筹备组人员不得作为新一届业主委员会组成人员人选。

业主委员会换届筹备组应当在业主委员会任期届满前，组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

第三十六条 业主大会会议选举产生新一届业主委员会后，原业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将印章、档案资料以及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会。

第三十七条 业主委员会半数以上辞职，或者专有部分占建筑物总面积半数以上的业主且占总人数半数以上的业主要求业主委员会提前换届的，由物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府负责组织成立业主委员会换届筹备组，组长由街道办事处或者乡镇人民政府工作人员担任，其他人员由业主推选。换届筹备组应当按照本条例第三十五条第二款、第三款的规定组织换届选举，原业主委员会应当自新一届业主委员会产生之日起十日内完成移交工作。

第三十八条 占总人数五分之一以上的业主联名，可以向业主大会或者业主委员会提出罢免业主委员会组成人员的建议。业主委员会应当在收到罢免建议之日起十五日内组织召开业主大会临时会议。

业主大会罢免业主委员会组成人员须经专有部分占建筑物总面积半数以上的业主且占总人数半数以上的业主同意。

#### 第四节 其他规定

第三十九条 业主大会、业主委员会的决定，对物业管理区域内全体业主具有约束力。业主大会、业主委员会不得作出违反法律、法规或者与本物业管理区域物业管理无关的决定。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

业主大会、业主委员会作出的决定损害业主合法权益的，受损害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第四十条 业主委员会超越职权作出的决定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签名同意该决定的成员承担相应的法律责任。

第四十一条 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担，经费的筹集、管理、使用由业主大会决定。

业主大会和业主委员会的经费使用情况应当定期以书面形式公告，业主可以查询。

### 第三章 前期物业管理

#### 第一节 物业管理区域划分

第四十二条 物业管理区域的划分应当考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，按照相对独立、便于管理的原则，由县(市、区)物业管理行政主管部门划定。

第四十三条 物业管理区域按照下列规定进行具体划分：

- (一)按照物业项目的建设用地规划许可证确定的红线图范围划定；
- (二)物业主要配套设施设备和相关场地共用的，应当划分为一个物业管理区域，但其主要配套设施设备和相关场地能够分割并独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域；
- (三)已经实施物业管理的区域，其主要配套设施设备和相关场地共用的，应当划分为一个物业管理区域；其主要配套设施设备和相关场地能够分割并独立使用的，经业主大会同意后可以划分为不同的物业管理区域；
- (四)不同物业管理区域地理上自然相连的，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域。

对物业管理区域划分有争议的，由县(市、区)物业管理行政主管部门会同物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府确定。

第四十四条 新建建设项目拟实行物业管理的，建设单位在申请办理建设工程规划许可证的同时，持建设项目规划设计方案向县(市、区)物业管理行政主管部门提出划分物业管理区域的申请。

县(市、区)物业管理行政主管部门应当自受理之日起三十日内，在征求物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府的意见后进行划分，并书面告知建设单位。

#### 第二节 前期物业管理

第四十五条 新建住宅建筑规划区内建设工程竣工验收合格后，其附属设施设备应当具备下列条件，方可交付使用：

- (一)生活用水纳入公共供水管网，并供水到户；
- (二)用电纳入供电网络，不得使用临时施工用电；
- (三)雨水、污水排放纳入雨水、污水排放系统；
- (四)在城市管道燃气、集中供热主管网覆盖的区域，完成住宅室内、室外燃气、供热管道的敷设且与相应管网连接，并安装燃气分户计量装置和热量计量装置；
- (五)电话通信线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户，安全监控装置及其他安全防范设施设备、信报箱等按规划设计要求配置到位；
- (六)住宅区道路与城市道路或者公路直接相连；
- (七)按照规划要求完成住宅区的车库(位)、公共服务设施、公用消防设施的建设，具备必要的绿化用地和设施；
- (八)分期建设的住宅区，其相关配套设施应当满足交付使用部分基本使用功能的要求；

(九)法律、法规、规章规定的其他条件。

建设单位在新建住宅交付使用前，应当组织有关部门及专业经营单位按照前款规定，对住宅区进行验收，并向设区的市或者县(市)建设行政主管部门办理新建住宅交付使用备案手续。

建设单位在办理新建住宅交付使用备案手续时，应当提供新建住宅建设工程竣工验收文件，以及第一款所列的附属设施设备符合交付使用条件的相关文件和资料。

第四十六条 前期物业管理是指业主委员会或者业主与选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之前的物业管理。

第四十七条 建设单位应当按照房地产开发与物业管理相分离的原则，逐步采用招标投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

住宅物业的建设单位，应当采用招标投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业;投标人少于三个或者住宅规模不超过三万平方米的，经物业所在地县(市、区)物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第四十八条 住宅物业的建设单位采用招标方式选聘物业服务企业时，现房商品房应当在出售前三十日完成招标，预售商品房应当在取得《商品房预售许可证》前完成招标。

第四十九条 建设单位应当在销售物业前制定符合本条例第十八条第一款和第三款规定的临时管理规约，并与其选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同。

临时管理规约和前期物业服务合同应当自合同签订之日起十五日内，报物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门备案。

第五十条 建设单位应当将备案后的临时管理规约在销售场所公示。

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，载明由物业买受人交纳的前期物业管理服务费的时间、标准和方式。

物业买受人在与建设单位签订买卖合同时，应当书面承诺遵守临时管理规约。

第五十一条 前期物业服务合同可以约定期限;但是期限尚未届满，业主委员会或者业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第五十二条 建设单位和物业服务企业办理物业交接手续时，应当共同对物业的共用部位、共用设施设备进行交接查验，不符合竣工验收资料的，由建设单位负责处理。

第五十三条 建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

(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)共用设施设备清单；

(三)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(四)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(五)业主名册；

(六)物业管理必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

建设单位应当自业主委员会选举产生之日起十日内，将物业管理区域的土地使用证、物业管理用房产权证移交业主委员会。

第五十四条 新建物业管理区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业管理用房：

(一)物业建筑面积三十万平方米以下的，按物业建筑面积的3‰提供，但最低不得少于一百平方米；

(二)物业建筑面积超过三十万平方米的，除按照三十万平方米的3‰提供外，超过部分按1‰的标准提供；

(三)具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的50%。

业主委员会的办公用房从物业管理用房中调剂，建筑面积不少于三十平方米。

物业管理用房属于全体业主共有，并依法办理产权登记，建设单位、物业服务企业不得改变其用途。业主委员会不得将物业服务用房转让或者改作他用。

第五十五条 建设单位在申请商品房预售许可证和办理所有权初始登记时，应当提供物业服务用房面积和位置，并在商品房预售或者销售时予以公示。

设区的市、县(市)房地产行政主管部门应当在房地产权登记簿中注明物业服务用房面积和位置，业主有权查询。

第五十六条 建设单位应当对物业服务用房配置独立的水、电等计量器具。

#### 第四章 物业管理服务

第五十七条 从事物业管理服务的企业，应当依法取得物业管理资质证书。

物业管理专业人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书。

第五十八条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业管理服务。

第五十九条 业主大会可以决定采用招标或者协议的方式，选聘具有相应资质的物业服务企业。

业主大会决定采用招标方式选聘物业服务企业的，由业主委员会组织招标，并代表业主与中标的物业服务企业签订物业服务合同。

业主大会决定采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当将两家以上备选的物业服务企业的基本情况、拟签订的物业服务合同的主要内容在物业管理区域内公示。业主委员会根据多数业主意见对公示内容调整后，提请业主大会投票表决。

第六十条 物业服务企业应当自与业主委员会签订合同之日起十五日内，将物业服务合同报物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门备案。

第六十一条 物业服务合同应当包括下列内容：

(一)物业的基本情况；

(二)委托方和受托方的权利义务；

(三)物业管理服务事项和服务标准要求；

(四)物业管理服务费的标准和收取办法；

(五)物业的养护和维修要求；

(六)合同的期限、变更和解除；

(七)合同终止时物业资料、财物的移交方式；

(八)违约责任及解决纠纷的途径；

(九)专项维修资金的管理使用；

(十)物业管理服务用房；

(十一)双方当事人约定的其他事项。

物业服务合同示范文本由省建设行政主管部门制定。

第六十二条 物业服务企业可以提供下列服务：

(一)物业共用部位、共用设施设备的运行、维修、养护和管理；

(二)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；

(三)公共绿化的养护和管理;

(四)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务;

(五)车辆停放管理服务,保障道路畅通;

(六)物业档案、资料管理;

(七)装饰装修管理服务;

(八)物业服务合同约定的其他事项。

物业服务企业不得以通知、声明、告示等方式作出对业主不公平、不合理的规定,或者减轻、免除其损害业主合法权益应当承担的责任。

第六十三条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定,聘请专业机构承担机电设备维修保养、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务,但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。

第六十四条 物业服务收费应当遵循公平、合理、质价相符的原则,分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价。

物业服务的收费标准和形式,由建设单位或者业主与物业服务企业按照国家和本省物业服务价格有关规定,在物业服务合同中约定,并向价格行政主管部门备案。

物业服务企业应当在物业管理区域内公示服务内容、服务标准、收费项目及收费标准等事项。

第六十五条 供水、供电、供气、供热等专业经营单位,应当按照下列规定向物业管理区域内的最终用户收取有关费用:

(一)业主自用的按分户的计量器具显示的量值向业主收取;

(二)部分业主共同使用的,由相关业主分摊;

(三)全体业主共同使用的,由全体业主分摊;

(四)物业服务企业使用的,由物业服务企业承担。

物业服务企业应当每月公布物业管理区域的水、电总用量,业主的水、电总用量,物业服务企业的水、用电量,公摊的水、电用量和费用的计算方式。物业服务企业收取水、电费用不得改变政府定价。

第六十六条 供水、供电、供热等专业经营单位委托物业服务企业代收有关费用的,应当向物业服务企业支付手续费。物业服务企业不得向业主加收手续费等额外费用。

供水、供电、供热等专业经营单位不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止提供服务。

供水、供电、供热等专业经营单位违反前款规定,给业主、物业服务企业造成损失的,应当承担赔偿责任。

第六十七条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作,制定应急预案对突发事件的预防和应对作出规定。发生突发事件时,物业服务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。

第六十八条 物业服务合同期限届满三个月前,业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业。物业服务企业决定不再续签物业服务合同的,应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会。

业主大会决定续聘的,业主委员会应当在物业服务合同期限届满七日前与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的,原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

第六十九条 物业服务企业退出物业管理区域时,应当向业主委员会移交下列资料和财物,并配合新的物业服务企业做好交接工作:

(一)业主共有的结余资金;

(二)第五十三条规定的资料;

(三)物业服务用房;

(四)维修、保养物业形成的技术资料;

(五)物业管理期间配置的属业主共有的固定设施设备;

(六)其他应当移交的资料和财物。

物业服务企业不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物。

第七十条 业主、业主委员会、物业服务企业、建设单位之间在物业管理服务活动中发生争议的,可以要求物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府调解,也可以依法提起民事诉讼或者申请仲裁。

业主、业主委员会、物业服务企业对违反本条例的行为,可以向物业管理行政主管部门及其他有关部门投诉举报,有关部门应当及时调查核实,并依法处理。

## 第五章 物业的使用和维护

第七十一条 物业使用中不得有下列行为:

(一)损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗;

(二)占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备,擅自移动共用设施设备;

(三)擅自将住宅改变为经营性用房;

(四)存放易燃、易爆、剧毒和放射性物品;

(五)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

(六)侵占绿地,毁坏花草树木;

(七)乱倒垃圾、乱堆杂物;

(八)乱设摊点、乱停车辆;

(九)违反规定饲养动物;

(十)排放有毒、有害物质,发出超过规定标准的噪声;

(十一)在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱悬挂;

(十二)法律、法规以及管理规约禁止的其他行为。

发生上述行为时,业主有权投诉、举报,物业服务企业、业主委员会应当劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告有关行政主管部门,有关部门应当依法及时处理。

第七十二条 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害业主的共同利益。因物业维修或者公共利益确需临时占用、挖掘道路、场地的,应当征得业主委员会和物业服务企业的同意,在约定期限内恢复原状。

第七十三条 物业共用部位、共用设施设备维修保养时,相关业主或者使用人应当予以配合;相关业主或者使用人不予配合造成其他业主和物业服务企业损失的,应当承担赔偿责任。

因维修保养物业共用部位、共用设施设备,造成相关业主的自用部位、自用设施设备损坏或者其他损失的,责任人应当承担赔偿责任。

第七十四条 业主装饰装修房屋,应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的规定、临时管理规约或者管理规约,并告知物业服务企业。物业服务企业应当书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项,并对房屋装饰装修施工进行监督。

业主违反房屋装饰装修规定、临时管理规约或者管理规约的,物业服务企业应当予以制止。

业主拒不改正或者已造成损害的,物业服务企业应当报告有关行政主管部门依法处理;造成相邻

业主损失或者对公共利益造成损害的，业主应当承担赔偿责任。

第七十五条 物业管理区域内，规划用于停放机动车辆的车位、车库，应当通过出售、附赠、出租等方式首先满足业主的需要。

占用物业管理区域内业主共有道路、场地停放机动车辆的，由业主大会决定是否收取场地占用费、收取标准和用途等事项。业主大会决定收取机动车辆场地占用费的，场地占用费属于全体业主共有，业主委员会可以委托物业服务企业代为收取。

物业服务企业应当依据物价部门核定的标准收取机动车辆停放服务费。

机动车辆停放服务费、机动车辆场地占用费的收取标准应当在物业管理区域内公示。

物业管理区域内停放机动车辆的，不得占用消防通道，不得妨碍行人和其他机动车辆的正常通行。

第七十六条 利用物业共用部位、共用设施设备从事广告、租赁等经营行为的，应当经相关业主、业主大会同意，并征求物业服务企业意见后，按照规定办理有关手续。所得收益属于全体业主共有，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。

第七十七条 建设单位应当按照国务院及其建设行政主管部门规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第七十八条 新建住宅物业、住宅区内的非住宅物业以及与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业，其建设单位应当在物业竣工验收合格后、申请不动产权属初始登记前，按照物业建筑安装总造价2%的比例，一次性向物业所在地的设区的市、县(市)物业管理行政主管部门设立的物业保修金专门账户交存物业保修金。

物业保修金专门账户以物业管理区域为单位设立专户。建设单位在办理不动产权属初始登记时，应当提供专户银行出具的物业保修金全额交存证明。

第七十九条 物业保修金保证的保修责任期限，自建设单位将住宅交付业主使用之日起计算，保修责任期满后，根据建设单位的申请退还。

房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限。物业保修金全部退还后，建设单位应当依法、依约继续履行相应的质量责任。

第八十条 物业保修期限内物业出现质量问题的，建设单位在接到业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业的维修要求后，应当在二十四小时内派人到现场核查情况，情况属实的应当在七十二小时内予以维修。

第八十一条 物业保修期限内，建设单位不履行保修义务的，业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业可以提出申请，经物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门委托的建筑工程质量检测机构鉴定后，属于保修责任范围内建筑工程质量问题的，由业主委员会或者受委托的物业服务企业组织维修，所需费用从物业保修金中垫支。

县(市、区)物业管理行政主管部门应当在物业保修金动用后三日内书面通知建设单位，建设单位应当自收到书面通知之日起十五日内足额补存。

建设单位对维修责任承担有争议的，可以在前款规定的期限内依法提起民事诉讼或者申请仲裁，由人民法院或者仲裁委员会确定的责任人，在相关法律文书生效之日起十五日内补存物业保修金。逾期不起诉或申请仲裁的，视为其认可承担维修责任。

第八十二条 物业保修期间，建设单位因破产、解散、被撤销等原因注销的，物业管理行政主管部门应当将物业保修金本息余额提存。

第八十三条 符合下列条件之一的，保修责任期满后本息余额退还建设单位：

- (一)未出现属于保修范围内的物业质量问题；
- (二)出现物业质量问题，但建设单位已按相关规定进行维修并经验收合格，或者与业主就维修费用承担达成和解协议并履行给付义务；
- (三)出现物业质量问题且双方就责任承担发生争议，但建设单位已按人民法院或者仲裁委员会的法律文书履行义务。

物业保修期间建设单位已经注销的，保修责任期满后其交付的物业保修金本息余额依法列入清算财产。

第八十四条 物业保修责任期满后30日，物业管理行政主管部门应当将拟退还物业保修金事项在相关物业管理区域内书面公示。

第八十五条 物业管理行政主管部门应当每年定期向相关物业管理区域的业主和建设单位，公布该物业管理区域物业保修金的交存、使用情况，接受业主和建设单位的监督。

第八十六条 省建设行政主管部门应当对物业保修金的交存、使用、管理和退还实施监督管理。具体办法由省建设行政主管部门制定。

## 第六章 专项维修资金的使用和管理

第八十七条 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以及出售公有住房的单位，应当交存专项维修资金。

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

物业共用部位、共用设施设备保修期满后需要使用专项维修资金时，住宅物业、非住宅物业或者公有住房尚未售出，或者建设单位、公有住房售房单位保留自用、经营的，建设单位、公有住房售房单位应当按照该物业的建筑面积，分摊物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用。

第八十八条 下列费用不得从专项维修资金中列支：

- (一)依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；
- (二)依法应当由专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；
- (三)应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；
- (四)根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第八十九条 商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

设区的市、县(市)物业管理行政主管部门，应当根据本地区情况合理确定交存标准，公布每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的数额，并适时调整。

第九十条 已售公有住房的业主按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

公有住房售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%，高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取专项维修资金。

第九十一条 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期专项维修资金足额存入专项维修资金专户。

业主在办理房屋入住手续时，应当提供交存专项维修资金的凭证；未提供凭证的，建设单位不得将房屋交付使用。

已售公有住房的业主应当在办理房屋权属登记前，将首期专项维修资金存入公有住房专项维修资金专户，或者交由售房单位存入公有住房专项维修资金专户。公有住房售房单位应当在收到售房款之日起三十日内，将提取的专项维修资金存入公有住房专项维修资金专户。

业主交存的专项维修资金属于业主所有，从公有住房售房款中提取的专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第九十二条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的专项维修资金，由物业所在地设区的市、县(市)物业管理行政主管部门代管；已售公有住房专项维修资金，由设区的市、县(市)财政部门或者物业管理行政主管部门负责管理。

设区的市、县(市)物业管理行政主管部门应当委托所在地的商业银行作为专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立专项维修资金专户。

开立专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋门牌号设分户账；未划分物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋门牌号设分户账。

第九十三条 业主大会成立后，专项维修资金代管部门或者管理部门应当按照国家规定将该物业管理区域内业主交存的专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立专项维修资金管理制度。

设区的市、县(市)物业管理行政主管部门对业主大会开立的专项维修资金账户以及资金使用进行监督。

第九十四条 业主分户账面专项维修资金余额不足首期交存30%的，应当及时续交。

续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，按照设区的市、县(市)物业管理行政主管部门会同同级财政部门制定的续交具体管理办法执行。

第九十五条 房屋所有权转让时，结余的专项维修资金随所有权同时转让。



房屋火灾的,按照下列规定退还结余的专项维修资金:

(一)业主交存的返还业主;

(二)公有住房售房单位交存的部分返还售房单位;售房单位不存在的,按照售房单位财务隶属关系收缴同级国库。

第九十六条 本条例实施前商品住宅业主、非住宅业主已经交存的专项维修资金,该物业管理区域业主大会尚未成立的,应当自本条例实施之日起三十日内交由设区的市、县(市)物业管理行政主管部门代管;已售公有住房专项维修资金,该物业管理区域业主大会尚未成立的,应当自本条例实施之日起三十日内交由设区的市、县(市)财政部门或者物业管理行政主管部门负责管理。

该物业管理区域业主大会已经成立的,专项维修资金先由代管部门或者管理部门接收后按照本条例第九十三条的规定执行。

专项维修资金管理实施办法的实施细则由省建设部门会同省财政部门制定。

## 第七章 法律责任

第九十七条 违反本条例第十条第二款规定,街道办事处、乡镇人民政府自收到书面告知三十日内,未组织成立首次业主大会筹备组的,由县(市、区)人民政府责令限期改正,逾期未改正的,对负有责任的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分。

第九十八条 违反本条例第三十一条第二款规定,业主委员会组成人员资格终止后,逾期不交回有关资料、印章的,由街道办事处或者乡镇人民政府责令交回;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第九十九条 违反本条例第四十五条第一款规定,新建住宅的附属设施设备不符合规定条件交付使用的,由县级以上物业行政主管部门责令停止交付使用;拒不停止的,处交付使用住宅销售额1‰以上3‰以下的罚款。

第一百条 违反本条例第四十七条第二款规定,住宅物业的建设单位未通过招标的方式选聘物业服务企业或者未经批准,擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,由县级以上物业行政主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处五万元以上十万元以下的罚款。

第一百零一条 违反本条例第四十八条规定,建设单位未按规定时限完成招标的,由县级以上物业行政主管部门责令改正,可以处一万元以上五万元以下的罚款。

第一百零二条 有下列情形之一的,由县级以上物业行政主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处五千元以上一万元以下罚款:

(一)违反本条例第四十九条第二款规定,建设单位未按时将临时管理规约和前期物业服务合同报送备案的;

(二)违反本条例第五十条第一款规定,建设单位未将备案后的临时管理规约在销售场所公示的;

(三)违反本条例第六十条规定,物业服务企业未按时将物业服务合同报送备案的。

第一百零三条 违反本条例第五十二条规定,建设单位在交接查验时,对不符合竣工验收资料的物业共用部位、共用设施设备未处理的,由县级以上物业行政主管部门责令限期改正,逾期未改正的,处五万元以上三十万元以下的罚款。

第一百零四条 违反本条例第五十四条第一款规定,建设单位未按规定配置物业管理用房的,由县级以上物业管理行政主管部门责令改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款。

第一百零五条 违反本条例第五十四条第三款规定,物业服务企业擅自改变物业服务用房用途的,由县级以上物业管理行政主管部门责令改正,给予警告,并处一万元以上十万元以下罚款;有收益的,所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用。

第一百零六条 违反本条例第五十七条第一款规定,未取得资质证书从事物业管理的,由县级以上物业管理行政主管部门没收违法所得,并处五万元以上二十万元以下罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书的,依照前款规定处罚,并由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

违反本条例第五十七条第二款规定,物业服务企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的,由县级以上物业管理行政主管部门责令停止违法行为,处五万元以上二十万元以下罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第一百零七条 违反本条例第五十三条、第六十九条第一款规定,建设单位、物业服务企业不移交有关资料和证书的,由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期仍不移交的,对建设单位、物业服务企业予以通报,处一万元以上十万元以下罚款。

违反本条例第六十九条第二款规定,物业服务企业损坏、隐匿、销毁物业资料和财物的,由县级以上物业管理行政主管部门责令追回;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第一百零八条 违反本条例第六十三条规定,物业服务企业将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人的,由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正,处委托合同价款30%以上50%以下的罚款;情节严重的,由颁发资质证书的部门吊销资质证书。委托所得收益,用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

第一百零九条 违反本条例第六十四条第三款规定,物业服务企业未在物业管理区域内公示服务内容、服务标准、收费项目及收费标准等事项的,由县级以上物业行政主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处五千元以上三万元以下罚款。

第一百一十条 违反本条例第六十五条第二款规定,物业服务企业未按规定公布物业管理区域的水、电总用量,业主的水、电总用量,物业服务企业的水、电用量,公摊的水、电用量和费用的计算方式的,由县级以上物业行政主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处五千元以上三万元以下罚款。

第一百一十一条 违反本条例第六十八条第三款规定,原物业服务企业未及时退出物业管理区域的,由县级以上物业管理行政主管部门责令其限期退出;逾期未退出的,处五万元以上三十万元以下的罚款。

第一百一十二条 违反本条例第七十一条、第七十二条、第七十六条规定,有下列行为之一的,由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正,给予警告,对个人处一千元以上一万元以下罚款;对单位处五万元以上二十万元以下罚款;所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用:

(一)损坏房屋承重结构、房屋外貌或者在外墙体开设、扩大门窗的;

(二)占用或者损坏物业共用部位、共用设施设备,擅自移动共用设施设备的;

(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。

第一百一十三条 违反本条例第七十八条第一款、第八十一条第二款、第三款规定,建设单位未按规定交纳、补存物业保修金的,由县级以上物业管理行政主管部门责令限期交纳;逾期不交纳的,自逾期之日起按日加收滞纳金0.5‰的滞纳金,可以处十万元以上三十万元以下的罚款。

第一百一十四条 违反本条例第八十七条第二款规定,挪用专项维修资金的,由县级以上物业管理行政主管部门追回挪用的专项维修资金,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额两倍以下的罚款;物业服务企业挪用专项维修资金,情节严重的,由颁发资质证书的部门吊销资质证书;构成犯罪的,依法追究负有责任的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

违反本条例第八十七条第三款规定,建设单位、公有住房售房单位未按规定分摊物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用的,由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处应分摊费用两倍的罚款,并转入该物业管理区域专项维修资金专户。

第一百一十五条 违反本条例第九十一条第二款规定,业主未提供交存专项维修资金凭证,建设单位擅自将房屋交付使用的,由县级以上物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,由建设单位代业主履行交纳专项维修资金的义务。

第一百一十六条 违反本条例第九十六条第一款规定,未在规定时间内将商品住宅物业、非住宅物业专项维修资金交由物业管理行政主管部门代管的,由县级以上物业管理行政主管部门责令限期移交,逾期未移交的,处专项维修资金总额1%以上5%以下的罚款。

未在规定时间内移交已售公有住房专项维修资金的,由县级以上财政部门或者物业管理行政主管部门依照前款规定处罚。

第一百一十七条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。

第一百一十八条 县级以上物业管理行政主管部门作出吊销资质证书、二十万元以上罚款处罚决定的,应当告知当事人有要求听证的权利。

第一百一十九条 物业服务企业未履行物业服务合同约定的义务,导致业主人身、财产受到损害的,依法承担民事责任。

业主未按物业服务合同约定交纳物业服务费的,业主委员会应当督促其交纳,物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第一百二十条 国家机关工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门依法给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

第一百二十一条 本条例中有关的专业用语含义:

(一)自用部位,是指门户以内业主使用的房间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位;

(二)自用设施设备,是指门户以内业主自用的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、供热、燃气的管道,电线以及水、电、气户表等设备;

(三)共用部位,是指属于业主共有共用的房屋主体结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、电梯井、楼梯间、走廊通道等;

(四)共用设施设备,是指物业管理区域内业主共同使用的供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气(天然气)管道、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备。

第一百二十二条 本条例自2009年5月1日起施行。

## 陕西省物业管理条例(2010年修正本)