

商洛市人民代表大会常务委员会 公 告

〔五届〕第三十三号

《商洛市人民代表大会常务委员会关于修改〈商洛市住宅物业管理条例〉的决定》已于2024年6月21日经商洛市第五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，2024年9月27日经陕西省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准，现予公布，自公布之日起施行。

商洛市人民代表大会常务委员会

2024年10月23日

商洛市人民代表大会常务委员会关于修改 《商洛市住宅物业管理条例》的决定

(2024年6月21日商洛市第五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 2024年9月27日陕西省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准)

商洛市第五届人民代表大会常务委员会第十四次会议决定对《商洛市住宅物业管理条例》作如下修改:

一、将第一条修改为:“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,建立和谐有序的居住环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》及有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。”

二、将第五条第三款修改为:“发展改革、自然资源和规划、城市管理、市场监管、公安、水利、生态环境保护、民政、国防动员等相关行政管理部门在各自职责范围内,共同做好物业管理活动的监督管理工作。”

三、删除第九条第四款。

四、将第十条修改为:“业主可以设立业主大会,选举业主委员会。一个物业服务区域成立一个业主大会。业主大会由该物业服务区域内全体业主组成,业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照有关法律、法规规定的程序成立。”

市、县（区）人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。”

五、将第十一条修改为：“业主大会监督业主委员会工作，听取和审查业主委员会的工作报告、财务报告，并决定下列事项：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

六、将第十三条修改为：“符合业主大会成立条件的，建设单位应当在三十日内书面告知物业所在地的县（区）物业管理行

政主管部门、镇人民政府或者街道办事处，并在物业服务区域内公告。建设单位未及时履行告知义务的，已售物业业主二十名以上业主可以书面告知。

物业所在地的镇人民政府或者街道办事处应当自收到书面告知六十日内，在县（区）物业管理行政主管部门的指导下，组织成立业主大会筹备组。

建设单位未履行告知义务或者无法确定建设单位的，物业服务区域内二十名以上业主可以向镇人民政府或者街道办事处提出成立业主大会的申请，镇人民政府或者街道办事处应当在三十日内予以核实，符合条件的，组织成立业主大会筹备组。”

七、将第十四条修改为：“建设单位应当向物业所在地的街道办事处、镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需的下列资料：

- （一）物业服务区域划分资料；
- （二）物业服务区域内建筑物面积清册；
- （三）业主名册及联系方式；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）共用设施设备的交接资料；
- （六）物业服务用房配置确认资料；
- （七）其他有关的文件资料。”

八、将第十五条修改为：“业主大会筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。由业主代表、镇人民政府或者街道办事处、社区党组织、建设单位、居民委员

会或者村民委员会等代表组成。

业主大会筹备组组长由镇人民政府或者街道办事处工作人员担任，业主代表由业主推选产生；业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

业主大会筹备组应当自成立之日起七日内，将筹备组成员名单在物业服务区域内显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的，由镇人民政府或者街道办事处协调解决。

业主大会筹备组正式开展筹备工作前，物业管理行政主管部门及镇人民政府或者街道办事处应当对筹备组成员进行物业管理相关知识的培训。”

九、将第十六条删除。

十、将第十七条改为第十六条，第三款修改为：“业主大会筹备组应当自成立之日起九十日内，组织召开首次业主大会会议，并选举产生业主委员会。因特殊情况未能在九十日内组织召开首次业主大会会议的，可以延长三十日。”

十一、将第二十条改为第十九条，第二款修改为：“参加业主大会会议的业主代表应当于会议召开三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人确认后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。”

十二、将第二十一条改为第二十条，删除第三款，第四款、第五款修改为：“业主委员会会议应当有过半数成员出席，未出

席会议的成员可以以书面形式、书面委托代理人或者通过业主决策网络信息系统等方式参与表决；业主委员会会议作出决定须经成员半数以上表决同意。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档。业主委员会会议作出的决定，应当由全体参会成员签字确认，并自决定作出之日起三日内在物业服务区域内显著位置公示不少于十五天。”

十三、将第二十二條改为第二十一條，第六項修改为：“及时了解业主、其他物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；”

十四、将第二十三條改为第二十二條，修改为：“业主委员会成员不得有下列行为：

（一）接受本物业服务区域的物业服务企业及其利害关系人提供的利益或者财物；

（二）承揽本物业服务区域的物业服务企业的业务或者推荐他人到该物业服务企业工作；

（三）其他可能妨碍公正履行职务或者损害业主利益的行为。

镇人民政府或者街道办事处应当对业主委员会及其成员的履职情况予以监督。对于业主委员会及其成员履职中违反法律、法规的行为，应当及时制止和通报全体业主，并向业主大会提出撤销业主委员会成员资格或者重新选举业主委员会的建议。”

十五、将第二十四條改为第二十三條，修改为：“业主委员

会成员有下列情形之一的，经业主共同决定，其业主委员会成员资格终止：

（一）不履行业主委员会成员职责或者无正当理由三次缺席业主委员会会议的；

（二）不履行行业义务、不遵守管理规约情节严重的；

（三）违反本条例第二十二条规定的；

（四）自行提出辞呈的；

（五）本人、配偶及其近亲属在本物业服务区域的物业服务企业任职的；

（六）其他原因不宜担任业主委员会成员的。”

十六、将第二十五条改为第二十九条，修改为：“业主大会筹备组或者物业管理委员会组建所需经费，由建设单位先行垫付；无法确定建设单位的老旧小区，由镇人民政府或者街道办事处垫付。业主委员会或者物业管理委员会组建后，所垫付费从物业服务区域公共收益中支出。

业主大会和业主委员会或者物业管理委员会工作经费的筹集、管理、使用由业主共同决定，工作经费从物业服务区域公共收益中支出，不足部分由全体业主共同承担。业主大会和业主委员会或者物业管理委员会的经费使用情况，每年不得少于两次以书面形式在物业服务区域内显著位置公示，业主可以随时查询。

经业主共同决定，可以对业主委员会成员或者物业管理委员会中的业主代表成员发放工作津贴。”

十七、将第二十七条改为第二十五条，修改为：“业主委员会任期届满三个月前，应当书面向镇人民政府或者街道办事处报告，并在其指导下召开业主大会进行换届选举。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，镇人民政府或者街道办事处应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由镇人民政府或者街道办事处在社区居民委员会或者村民委员会的协助下，组织换届选举工作。

业主委员会不能正常开展工作的，在物业管理行政主管部门指导下，由镇人民政府或者街道办事处组织，社区居民委员会或者村民委员会协助，召开业主大会临时会议，对业主委员会进行改选、换届，选举产生新的业主委员会。

原业主委员会应当在新一届业主委员会成立后十日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接工作。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求镇人民政府或者街道办事处督促移交。”

十八、将第二十八条改为第二十六条，修改为：“住宅小区有下列情形之一的，业主可以申请组建物业管理委员会：

（一）业主大会筹备组未能在本条例第十六条规定的期限内召开业主大会会议的；

（二）具备成立业主大会条件，但因其他原因未成立的；

（三）不具备成立业主大会条件的；

（四）已召开首次业主大会，但未能选举产生业主委员会的。”

十九、将第二十九条改为第二十七条，修改为：“物业管理委员会由镇人民政府或者街道办事处代表、社区党组织代表、居民委员会或者村民委员会代表和业主代表等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。业主代表由业主推选，业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

物业管理委员会主任由社区居民委员会或者村民委员会代表担任，副主任由业主代表推选。物业管理委员会成员名单应当在物业服务区域内显著位置公示。

物业管理委员会持镇人民政府或者街道办事处出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。”

二十、将第三十条改为第二十八条，第二款修改为：“已召开业主大会并选举产生业主委员会，或者因物业服务区域调整、房屋灭失等原因物业管理委员会无存续必要的，镇人民政府或者街道办事处应当在该事由发生之日起三十日内解散物业管理委员会，并在物业服务区域内显著位置公示。”

二十一、将第三十二条改为第三十一条，第三款修改为：“业主认为业主大会、业主委员会作出的决定损害其合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”

二十二、将第三十四条改为第三十三条，修改为：“本条例所称前期物业管理是指建设单位通过招标或者协议方式选聘物业服

务企业和其他管理人，在物业服务区域内进行的物业服务活动。

建设单位应当在申请《商品房预售许可证》前或者现房销售三十日前，在县（区）物业管理行政主管部门、镇人民政府或者街道办事处的监督下通过招标方式选聘前期物业服务企业。建设单位在招标过程中应当听取当地物业服务行业协会的意见和建议。

投标人少于三个或者物业服务区域房屋建筑面积小于三万平方米的，经县（区）物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

县（区）物业管理行政主管部门和物业所在地的镇人民政府或者街道办事处应当指导和监督建设单位选聘前期物业服务企业。”

二十三、将第三十五条改为第三十四条，第一款修改为：“物业服务区域由所在地县（区）物业管理行政主管部门综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，按照以下原则予以划分：

（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服务区域，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服务区域；

（三）不同物业服务区域地理上自然相连的，可以合并为一个物业服务区域。”

二十四、将第三十六条改为第三十五条，第一款第一项修改为：“生活用水纳入公共供水管网，安装供水计量装置，并供水到户；”，第七项修改为：“按照规划要求完成住宅区的车库车位、人防工程、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；”

二十五、将第三十八条改为第三十七条，修改为：“新建物业服务区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房：

（一）物业建筑面积三十万平方米以下的，按物业建筑面积的千分之三提供，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千分之三提供外，超过部分按千分之一的标准提供；

（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百分之五十。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。

业主委员会的办公用房从物业服务用房中调剂，建筑面积不少于三十平方米。

物业服务用房的所有权属于全体业主，并依法办理产权登记。建设单位、物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会未经业主共同决定，不得擅自处分物业服务用房。

法律、法规对物业服务用房另有规定的，从其规定。”

二十六、将第三十九条改为第三十八条，删除第五款，新增第三款为：“建设单位应当在房屋销售时将临时管理规约向房屋

买受人明示，并予以说明。”

二十七、将第四十条改为第三十九条，修改为：“建设单位和物业服务企业办理物业承接手续时，应当在县（区）物业管理行政主管部门和镇人民政府或者街道办事处监督下，共同对物业服务区域的共有部分、共用设施设备进行承接查验，并公开承接查验结果。物业服务企业应当将共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时处理并组织物业服务企业复验。复验仍与竣工验收资料不符的，不得承接。

办理物业管理交接查验手续时，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）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；

（四）物业服务区域划分的相关文件；

（五）物业服务所必需的其他资料。

建筑物及其附属设施已投入使用，上述资料未移交的，应当及时移交；资料不全的，应当补齐。

物业服务企业应当自物业交接后三十日内，将上述资料向县（区）物业管理行政主管部门备案。

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

及时移交业主委员会或者物业管理委员会。”

二十八、将第四十二条改为第四十一条，第一款第三项修改为：“物业管理服务费、停车费等收费标准和收取办法；”新增第二款为：“物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺，视为物业服务合同的组成部分。”

二十九、新增第四十二条为：“物业服务企业应当建立和保存与业主权益相关的下列物业服务档案和资料：

（一）小区共有部分经营管理档案；

（二）小区监控系统、电梯、水泵、消防设施等共有部分、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；

（三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告；

（四）住宅装饰装修相关资料；

（五）业主名册及联系方式；

（六）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

（七）物业服务活动中形成的与业主权益相关的其他资料。”

三十、将第四十四条第二款、第三款修改为：“物业服务的收费标准和形式依照国家和省、市物业服务价格有关规定，在物业服务合同中约定。

物业服务企业应当依照有关规定在物业服务区域内显著位置公示服务事项、服务质量等级、服务标准、收费项目及明细、收费标准等事项。”

三十一、将第四十五条修改为：“物业服务区域内供水、供

电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当服务到最终用户，并依法承担分户终端计量装置或者入户端口以外相关设施设备的维修、养护、更新等责任。

专业经营单位对专业设施设备进行维修、养护、更新时，业主、物业服务企业应当配合。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收相关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取一定的代收服务费。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用而停止向最终用户提供服务。”

三十二、将第五十一条修改为：“物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定选聘或者续聘物业服务企业。

决定续聘的，业主委员会或者物业管理委员会应当在物业服务合同期限届满前与物业服务企业续签物业服务合同。决定选聘新的物业服务企业的，应当提前六十日书面通知原物业服务企业；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服务区域。合同对通知期限另有约定的除外。

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九十日前书面告知业主委员会或者物业管理委员会，合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务期限届满后，业主委员会或者物业管理委员会没有

依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。双方当事人可以随时解除不定期物业服务合同，应当提前六十日书面通知对方。”

三十三、将第五十二条修改为：“物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内，在县（区）物业管理行政主管部门和镇人民政府或者街道办事处的监督下，向业主委员会或者物业管理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）移交本条例第三十九条第二款规定的相关资料；
- （三）移交本条例第四十二条规定的档案和资料；
- （四）移交物业管理期间配置的属于业主共有的设施设备；
- （五）物业服务用房；
- （六）法律、法规规定的其他事项。

物业服务企业不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物。”

三十四、将第五十五条第一款修改为：“物业服务区域内禁止下列行为：

（一）擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者改变房屋外貌，在外墙体开设、扩大门窗；

（二）擅自占用或者故意毁损共有部分、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；

（三）擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施；

（四）违反法律、法规以及管理规约（临时管理规约），未经有利害关系的业主一致同意，擅自将住宅改变为经营性用房；

（五）违反有关规定制造、存储、使用和处置爆炸性、毒害性、放射性和腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（六）违反有关规定任意停放机动车和非机动车、私拉电线（缆）为电动车辆充电、携带电动车辆或者动力蓄电池进楼入户充电的；

（七）侵占绿地，毁坏花草树木；

（八）任意倾倒垃圾、堆放杂物、高空抛物；

（九）饲养动物干扰他人正常生活的；

（十）违反噪声污染防治法律、法规规定，制造噪声干扰他人正常生活的；

（十一）任意张贴、涂写、刻画、悬挂等；

（十二）违反法律、法规以及管理规约（临时管理规约）从事危害公共利益和侵害他人合法权益的其他行为。”

三十五、将第五十六条第三款修改为：“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或者物业管理委员会及物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或者物业管理委员会的同意。”

三十六、新增一条，作为第五十九条：“物业服务区域内依

法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。

物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当优先向业主出租，不得出售、附赠。”

三十七、将第六十一条改为第六十二条，修改为：“业主或者物业使用人装饰装修住宅，应当遵守国家和省、市有关装饰装修和房屋安全管理的相关规定、管理规约（临时管理规约），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、管理规约（临时管理规约）的，物业服务企业应当予以劝阻制止。业主拒不改正或者已造成损害的，物业服务企业应当及时报告有关行政主管部门依法处理；造成其他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。”

三十八、将第六十三条改为第六十四条，修改为：“利用物业共用部位、共用设施设备设置广告和进行其他经营性活动的，应当经业主共同决定。所得收益在扣除合理成本之后，属于业主共有，单位和个人不得擅自挪用和侵占。

利用共有部分、共用设施设备进行经营的收益应当主要用于补充维修资金，并按季度补充维修资金，补充比例应当高于经营收益的百分之五十。”

三十九、将第六十四条改为第六十五条，第一款修改为：“物业服务企业应当建立规范透明的财务管理制度，妥善保管财务原

始凭证及相关会计资料。并接受业主监督。”新增第二款为：“利用共有部分、共用设施设备经营所得收益应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。”

四十、将第六十六条改为第六十七条，修改为：“物业保修期限届满后，发生下列紧急情况危及房屋安全和人身财产安全的，物业服务企业应当立即采取应急防范措施，由业主大会或者业主委员会向县（区）物业管理行政主管部门提出专项维修资金使用申请：

（一）电梯故障，经特种设备检验检测机构检测，需要维修、更新或者改造的；

（二）消防设施故障，消防管理部门要求对消防设施维修、更新或者改造的；

（三）屋面、外墙防水损坏造成渗漏的；

（四）二次供水水泵损坏导致供水中断的，但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

（六）楼顶、楼体外立面脱落的；

（七）其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。

县（区）物业管理行政主管部门收到申请后，应当立即赴现场查勘。属于前款规定情形的，应当出具住宅专项维修资金应急使用确认书，并通知物业服务企业立即组织维修。

未建立业主大会和业主委员会时，可以由镇人民政府或者街

街道办事处代为维修，经县（区）物业管理行政主管部门核准后，从住宅专项维修资金中列支。”

四十一、将第六十七条改为第六十八条，第一款修改为：“应急使用住宅专项维修资金的，业主大会或者业主委员会凭应急使用确认书、维修工程造价审核报告及相关资料申请拨付住宅专项维修资金。维修费用从相关业主住宅专项维修资金中直接列支。”

四十二、将第七十二条改为第七十三条，修改为：“镇人民政府或者街道办事处应当履行下列职责：

（一）组织、指导和协调本辖区内各物业服务区域业主大会的成立，业主委员会的选举和换届、物业管理委员会的组建；

（二）指导和监督业主大会、业主委员会和物业管理委员会依法履行职责；

（三）协调和监督老旧小区物业服务管理以及物业服务管理与社区建设之间的关系；

（四）法律、法规规定的其他职责。

社区居民委员会或者村民委员会在镇人民政府或者街道办事处的指导下做好物业服务管理的相关工作。”

四十三、将第七十三条改为第七十四条，修改为：“市、县（区）相关部门应当按照各自职责，负责下列工作：

（一）发展改革部门会同住房和城乡建设部门、市场监督管理部门负责实行政府指导价的物业服务收费政策的制定；

（二）公安机关负责监督检查治安管理等相关工作；

（三）民政部门负责指导社区居民委员会、村民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业管理委员会和物业服务企业的指导和监督作用；

（四）应急管理部门负责消防和其他应急救援工作，消防救援机构负责具体实施；

（五）卫生健康部门负责突发公共卫生事件的预防和应对处置；

（六）自然资源部门负责对违反规划建筑的认定；

（七）生态环境部门负责监督检查污染环境的行为；

（八）城市管理综合执法部门负责依法查处违规搭建，损坏绿地，任意涂写刻画、贴挂广告等影响城市市容环境的行为；

（九）市场监督管理部门负责监督检查价格公示、违规收费、特种设备安全、市场计量等行为；

（十）国防动员部门负责查处破坏、侵占人民防空工程设施的行为，监督检查使用单位履行人民防空工程设施维护管理责任；

（十一）水、电、气、暖、通信等公共服务监管部门负责做好相关监督检查工作；

（十二）其他有关部门按照各自职责，做好物业服务区域内的相关监督管理工作。”

此外，对第二条、第八十三条适用范围和概念解释，按照《陕西省物业服务管理条例》相关规定，作出相应修改。对部分条款文字作了修改，并对条文顺序进行相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《商洛市住宅物业管理条例》根据本决定作相应修改，重新公布。

商洛市住宅物业管理条例

(2016年12月15日商洛市第三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过 2017年3月30日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准 根据2024年6月21日商洛市第五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 2024年9月27日陕西省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准的《商洛市人民代表大会常务委员会关于修改〈商洛市住宅物业管理条例〉的决定》修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主自治
- 第三章 前期物业管理
- 第四章 物业管理服务
- 第五章 物业的使用与维护
- 第六章 公共收益与专项维修资金
- 第七章 监督管理
- 第八章 法律责任
- 第九章 附 则

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,建立和谐有序的居住环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》及有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理及其监督管理活动,适用本条例。

本条例所称住宅物业管理,是指住宅区内的业主通过选聘物业服务企业,按照物业服务合同约定,对物业服务区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业服务区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理应当坚持业主自治与专业服务相结合、属地管理与行业管理相结合,遵循公开公平、诚实信用、市场竞争、依法管理的原则。

第四条 市、县(区)人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业管理工作纳入城市治理工作体系,建立健全物业管理综合协调和目标责任机制,建立与之相适应的资金投入与保障机制。

市、县(区)人民政府应当制定和落实现代物业服务业扶持政策,鼓励物业服务企业采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平,督促有关部门依法履行监督管理职责,及时协调解决物业管理工作中的重大问题。

第五条 市住房和城乡建设行政主管部门是本市物业管理的行政主管部门，对本市物业管理活动实施统一监督管理。

县（区）住房和城乡建设行政主管部门是本县（区）物业管理的行政主管部门，具体负责辖区内物业管理活动的监督管理工作。

发展改革、自然资源和规划、城市管理、市场监管、公安、水利、生态环境保护、民政、国防动员等相关行政管理部门在各自职责范围内，共同做好物业管理活动的监督管理工作。

镇人民政府或者街道办事处在县（区）物业行政主管部门的指导下，依据本条例规定的职责，负责辖区内物业管理活动的指导、协助和监督工作。

居民委员会、村民委员会协助镇人民政府或者街道办事处开展物业管理相关工作。

第六条 物业管理协会应当制定并监督实施物业服务规范，加强行业指导和行业自律，规范行业经营行为，提高物业服务企业服务质量和服务水平。

第七条 本市建立统一的物业管理招标投标平台，为建设单位或者业主大会选聘物业服务企业提供服务和指导。

提倡业主大会通过统一的招标投标平台选聘物业服务企业。

第八条 鼓励业主、业主自治组织、建设单位、物业服务企业委托物业服务第三方评估机构，开展物业服务区域划分、物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、公共收益和物业管

理费用审计、物业服务质量评估等活动。

物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。

第二章 业主自治

第九条 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。

业主应当按照法律、法规、临时管理规约、管理规约或者业主大会议事规则等，实名参加业主自治活动，享有权利、承担义务，不得以放弃权利为由拒不履行义务。

第十条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。一个物业服务区域成立一个业主大会。业主大会由该物业服务区域内全体业主组成，业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照有关法律、法规规定的程序成立。

市、县（区）人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第十一条 业主大会监督业主委员会工作，听取和审查业主委员会的工作报告、财务报告，并决定下列事项：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；

(三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
(四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
(五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
(六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
(七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
(八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

(九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第十二条 物业服务区域符合下列情形之一的，可以召开首次业主大会：

(一) 房屋出售且已经交付使用的建筑面积达到物业服务区域建筑物总面积百分之五十以上的；

(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服务区域建筑物总面积百分之二十以上的。

第十三条 符合业主大会成立条件的，建设单位应当在三十

日内书面告知物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门、镇人民政府或者街道办事处，并在物业服务区域内公告。建设单位未及时履行告知义务的，已售物业业主二十名以上业主可以书面告知。

物业所在地的镇人民政府或者街道办事处应当自收到书面告知六十日内，在县（区）物业管理行政主管部门的指导下，组织成立业主大会筹备组。

建设单位未履行告知义务或者无法确定建设单位的，物业服务区域内二十名以上业主可以向镇人民政府或者街道办事处提出成立业主大会的申请，镇人民政府或者街道办事处应当在三十日内予以核实，符合条件的，组织成立业主大会筹备组。

第十四条 建设单位应当向物业所在地的街道办事处、镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需的下列资料：

- （一）物业服务区域划分资料；
- （二）物业服务区域内建筑物面积清册；
- （三）业主名册及联系方式；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）共用设施设备的交接资料；
- （六）物业服务用房配置确认资料；
- （七）其他有关的文件资料。

第十五条 业主大会筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。由业主代表、镇人民政府或

者街道办事处、社区党组织、建设单位、居民委员会或者村民委员会等代表组成。

业主大会筹备组组长由镇人民政府或者街道办事处工作人员担任，业主代表由业主推选产生；业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

业主大会筹备组应当自成立之日起七日内，将筹备组成员名单在物业服务区域内显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的，由镇人民政府或者街道办事处协调解决。

业主大会筹备组正式开展筹备工作前，物业管理行政主管部门及镇人民政府或者街道办事处应当对筹备组成员进行物业管理相关知识的培训。

第十六条 筹备组应当依法履行下列职责：

（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）召开首次业主大会会议的其他筹备工作。

业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前将前款内容在物业服务区域内显著位置公告，公告时间不少于七

日。业主对公告内容有异议的，应当在公告期间以书面形式向筹备组提出意见，筹备组应当自收到书面意见之日起七日内集体讨论决定是否采纳并予以书面答复。

业主大会筹备组应当自成立之日起九十日内，组织召开首次业主大会会议，并选举产生业主委员会。因特殊情况未能在九十日内组织召开首次业主大会会议的，可以延长三十日。

第十七条 划分为一个物业服务区域的分期开发建设项目，先期开发部分符合规定条件的，可以召开首次业主大会会议，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第十八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会按照有关法律法规规定和业主大会议事规则组织召开。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召开。

第十九条 采用集体讨论形式召开的业主大会会议，可以全体业主参加，也可以以幢、单元、楼层为单位，由业主推选业主代表参加。

参加业主大会会议的业主代表应当于会议召开三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人确认后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

业主代表不得委托他人出席业主大会会议。业主代表因故不

能参加业主大会会议的，其所代表的业主应当另外推选一名业主代表出席业主大会会议。

第二十条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会在全体业主中依法选举产生，按照有关法律、法规规定和业主大会议事规则约定履行工作职责，向业主大会负责并报告工作，受业主大会和业主监督。

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持管理规约、业主大会议事规则、业主大会会议记录和会议决定、业主委员会成员名单及其基本情况，向物业所在地的镇人民政府或者街道办事处及县（区）物业管理行政主管部门备案，并持备案回执向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主委员会由委员单数组成。委员每届任期一般为三年，可连选连任。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推举产生。业主委员会委员不得委托其他人出席业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数成员出席，未出席会议的成员可以以书面形式、书面委托代理人或者通过业主决策网络信息系统等方式参与表决；业主委员会会议作出决定须经成员半数以上表决同意。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档。业主委员会会议作出的决定，应当由全体参会成员签字确认，并自决定作出之日起三日内在物业服务区域内显著位置公示不少于十五天。

第二十一条 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) 及时了解业主、其他物业使用人的意见和建议, 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。

第二十二条 业主委员会成员不得有下列行为:

- (一) 接受本物业服务区域的物业服务企业及其利害关系人提供的利益或者财物;
- (二) 承揽本物业服务区域的物业服务企业的业务或者推荐他人到该物业服务企业工作;
- (三) 其他可能妨碍公正履行职务或者损害业主利益的行为。

镇人民政府或者街道办事处应当对业主委员会及其成员的履职情况予以监督。对于业主委员会及其成员履职中违反法律、法规的行为, 应当及时制止和通报全体业主, 并向业主大会提出撤销业主委员会成员资格或者重新选举业主委员会的建议。

第二十三条 业主委员会成员有下列情形之一的，经业主共同决定，其业主委员会成员资格终止：

（一）不履行业主委员会成员职责或者无正当理由三次缺席业主委员会会议的；

（二）不履行行业义务、不遵守管理规约情节严重的；

（三）违反本条例第二十二条规定的；

（四）自行提出辞呈的；

（五）本人、配偶及其近亲属在本物业服务区域的物业服务企业任职的；

（六）其他原因不宜担任业主委员会成员的。

第二十四条 业主委员会任期届满未按要求完成换届选举的，物业所在地的镇人民政府或者街道办事处应当组织或者监督业主委员会组织换届选举。

第二十五条 业主委员会任期届满三个月前，应当书面向镇人民政府或者街道办事处报告，并在其指导下召开业主大会进行换届选举。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，镇人民政府或者街道办事处应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由镇人民政府或者街道办事处在社区居民委员会或者村民委员会的协助下，组织换届选举工作。

业主委员会不能正常开展工作的，在物业管理行政主管部门指导下，由镇人民政府或者街道办事处组织，社区居民委员会或

者村民委员会协助，召开业主大会临时会议，对业主委员会进行改选、换届，选举产生新的业主委员会。

原业主委员会应当在新一届业主委员会成立后十日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接工作。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求镇人民政府或者街道办事处督促移交。

第二十六条 住宅小区有下列情形之一的，业主可以申请组建物业管理委员会：

（一）业主大会筹备组未能在本条例第十六条规定的期限内召开业主大会会议的；

（二）具备成立业主大会条件，但因其他原因未成立的；

（三）不具备成立业主大会条件的；

（四）已召开首次业主大会，但未能选举产生业主委员会的。

第二十七条 物业管理委员会由镇人民政府或者街道办事处代表、社区党组织代表、居民委员会或者村民委员会代表和业主代表等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。业主代表由业主推选，业主推选不能达成共同意见的，可以由社区党组织推荐产生。

物业管理委员会主任由社区居民委员会或者村民委员会代表担任，副主任由业主代表推选。物业管理委员会成员名单应当在物业服务区域内显著位置公示。

物业管理委员会持镇人民政府或者街道办事处出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

第二十八条 物业管理委员会应当依法履行职责，依照法律、法规的规定，就住宅小区共同管理事项征求全体业主意见，形成业主共同决定。

已召开业主大会并选举产生业主委员会，或者因物业服务区域调整、房屋灭失等原因物业管理委员会无存续必要的，镇人民政府或者街道办事处应当在该事由发生之日起三十日内解散物业管理委员会，并在物业服务区域内显著位置公示。

第二十九条 业主大会筹备组或者物业管理委员会组建所需经费，由建设单位先行垫付；无法确定建设单位的老旧小区，由镇人民政府或者街道办事处垫付。业主委员会或者物业管理委员会组建后，所垫付费从物业服务区域公共收益中支出。

业主大会和业主委员会或者物业管理委员会工作经费的筹集、管理、使用由业主共同决定，工作经费从物业服务区域公共收益中支出，不足部分由全体业主共同承担。业主大会和业主委员会或者物业管理委员会的经费使用情况，每年不得少于两次以书面形式在物业服务区域内显著位置公示，业主可以随时查询。

经业主共同决定，可以对业主委员会成员或者物业管理委员会中的业主代表成员发放工作津贴。

第三十条 召开首次业主大会会议所必需的宣传、资料、文印等筹备经费，由业主大会筹备组根据物业服务区域规模、业主

户数和建筑面积等因素确定，由建设单位承担。建设单位应当在办理房屋所有权初始登记之前，将首次业主大会会议筹备经费交至物业所在地的镇人民政府或者街道办事处，由业主大会筹备组使用。

第三十一条 业主大会、业主委员会的决定，对物业服务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、法规或者与本物业服务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、危害社区安定、损害社会公共利益的，物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门或者镇人民政府或者街道办事处应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

业主认为业主大会、业主委员会作出的决定损害其合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主委员会超越职权作出的决定，或者作出与本物业服务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。

第三十二条 业主大会、业主委员会应当配合物业所在地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。

业主大会、业主委员会作出的决定，应当及时告知相关的居民委员会，并听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第三十三条 本条例所称前期物业管理是指建设单位通过招标或者协议方式选聘物业服务企业和其他管理人，在物业服务区域内进行的物业服务活动。

建设单位应当在申请《商品房预售许可证》前或者现房销售三十日前，在县（区）物业管理行政主管部门、镇人民政府或者街道办事处监督下通过招标方式选聘前期物业服务企业。建设单位在招标过程中应当听取当地物业服务行业协会的意见和建议。

投标人少于三个或者物业服务区域房屋建筑面积小于三万平方米的，经县（区）物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

县（区）物业管理行政主管部门和物业所在地的镇人民政府或者街道办事处应当指导和监督建设单位选聘前期物业服务企业。

第三十四条 物业服务区域由所在地县（区）物业管理行政主管部门综合考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，按照以下原则予以划分：

（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服务区域，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服务区域；

（三）不同物业服务区域地理上自然相连的，可以合并为一个物业服务区域。

划分物业服务区域有争议的，由县（区）物业管理行政主管部门会同物业所在地的镇人民政府或者街道办事处确定。

建设单位销售物业时，应当在物业销售场所公示物业服务区域内的物业共用部位、共用设施设备的相关信息，并作为物业买卖合同的附件。

第三十五条 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，安装供水计量装置，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车位、人防工程、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,并向市或者县(区)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。

第三十六条 新建住宅小区建设单位应当在住宅小区的出入口、区内规划通道、楼层电梯通道等主要通道及其他公共区域安装视频监控、出入口控制等安全技术防范系统,配备相应的安全技术防范设施,作为物业交付使用的条件。

第三十七条 新建物业服务区域内,建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房:

(一)物业建筑面积三十万平方米以下的,按物业建筑面积的千分之三提供,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千分之三提供外,超过部分按千分之一的标准提供;

(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百分之五十。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。

业主委员会的办公用房从物业服务用房中调剂，建筑面积不少于三十平方米。

物业服务用房的所有权属于全体业主，并依法办理产权登记。建设单位、物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会未经业主共同决定，不得擅自处分物业服务用房。

法律、法规对物业服务用房另有规定的，从其规定。

第三十八条 建设单位应当在销售物业之前，按照省建设行政主管部门制发的示范文本制定临时管理规约。临时管理规约应当包括下列内容：

- （一）业主定期交纳前期物业服务费用的时间、标准和方式；
- （二）业主对物业专有部分使用以及出租等规定；
- （三）建设单位履行监督物业服务企业服务质量的义务；
- （四）建设单位对物业服务企业服务质量的评估标准和评估办法等；
- （五）建设单位更换前期物业服务企业的条件；
- （六）物业屋面、外墙、门窗及户外设施保洁和装修规则；
- （七）业主共有部分的使用和维护规则；
- （八）共用部位、共用设施设备产生的供水、供电、供气、供热等费用的分担方式；
- （九）维护物业服务区域公共秩序的权利和义务；
- （十）违反临时管理规约应当承担的责任；

（十一）与住宅物业管理有关的其他事项。

临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位应当在房屋销售时将临时管理规约向房屋买受人明示，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，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

临时管理规约应当自前期物业服务合同签订之日起十五日内，报物业所在地县（区）物业管理行政主管部门备案，并在销售场所公示。

物业买受人认为临时管理规约侵害其合法权益的，可以申请县（区）物业管理行政主管部门处理，县（区）物业管理行政主管部门应当在三个工作日内反馈处理结果。

第三十九条 建设单位和物业服务企业办理物业承接手续时，应当在县（区）物业管理行政主管部门和镇人民政府或者街道办事处监督下，共同对物业服务区域的共有部分、共用设施设备进行承接查验，并公开承接查验结果。物业服务企业应当将共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时处理并组织物业服务企业复验。复验仍与竣工验收资料不符的，不得承接。

办理物业管理交接查验手续时，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）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；

（四）物业服务区域划分的相关文件；

（五）物业服务所必需的其他资料。

建筑物及其附属设施已投入使用，上述资料未移交的，应当及时移交；资料不全的，应当补齐。

物业服务企业应当自物业交接后三十日内，将上述资料向县（区）物业管理行政主管部门备案。

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及时移交业主委员会或者物业管理委员会。

第四章 物业管理服务

第四十条 物业服务企业应当具有独立法人资格，严格遵守物业行政主管部门制定的物业服务标准规范，自觉接受物业行政主管部门的监督管理和物业管理协会的业务指导。

第四十一条 业主委员会应当与选聘的物业服务企业签订书面物业服务合同。物业服务合同应当包括以下内容：

（一）物业的基本情况；

（二）物业管理服务事项和服务标准要求；

（三）物业管理服务费、停车费等收费标准和收取办法；

（四）委托方和受托方的权利义务；

- (五) 物业服务用房;
- (六) 物业的养护和维修要求;
- (七) 专项维修资金的管理与使用;
- (八) 合同的期限、变更和解除;
- (九) 合同终止时物业资料、财物的移交方式;
- (十) 违约责任及解决纠纷的途径;
- (十一) 双方当事人约定的其他事项。

物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺,视为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同参照省建设行政主管部门制定的合同示范文本。

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(区)物业管理行政主管部门备案。

物业服务企业应当按合同约定提供服务,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。

第四十二条 物业服务企业应当建立和保存与业主权益相关的下列物业服务档案和资料:

- (一) 小区共有部分经营管理档案;
- (二) 小区监控系统、电梯、水泵、消防设施等共有部分、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录;

- (三) 水箱清洗记录及水箱水质检测报告;
- (四) 住宅装饰装修相关资料;
- (五) 业主名册及联系方式;
- (六) 签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议;
- (七) 物业服务活动中形成的与业主权益相关的其他资料。

第四十三条 物业服务企业承接物业时,应当与业主委员会办理物业交接验收手续。

交接各方应当对物业服务区域内共用设施设备的使用维护现状给予确认,并报物业所在地的镇人民政府或者街道办事处备案。

因维护保养不当等原因导致消防、电梯等共有设施设备无法正常使用的,原物业服务企业应当依法承担相应的法律责任。

第四十四条 物业服务收费应当遵循合理、公开、费用与服务水平相适应的原则,按不同物业的使用性质和特点,分别实行政府定价、政府指导价、市场调节价。物业服务收费项目、收费标准由市价格主管部门制定具体的实施细则。

物业服务的收费标准和形式依照国家和省、市物业服务价格有关规定,在物业服务合同中约定。

物业服务企业应当依照有关规定在物业服务区域内显著位置公示服务事项、服务质量等级、服务标准、收费项目及明细、收费标准等事项。

物业服务合同未约定或者未经业主大会、业主委员会同意,

物业服务企业自行提供的服务，不得向业主收取费用。

第四十五条 物业服务区域内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当服务到最终用户，并承担分户终端计量装置或者入户端口以外相关设施设备的维修、养护、更新等责任。

专业经营单位对专业设施设备进行维修、养护、更新时，业主、物业服务企业应当配合。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收相关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取一定的代收服务费。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用而停止向最终用户提供服务。

第四十六条 物业服务企业应当将下列信息在物业服务区域内显著位置公示并及时更新：

（一）物业企业法定代表人、项目经理的基本情况、联系方式，客服、工程维修电话；

（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）物业服务费用和经营设施收益收支情况；

（四）电梯、消防、监控、安防等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、运行维护费、资质、联系方式和应急处置方案等；

(五) 受委托代收代缴事项;

(六) 水、电、热、电梯等公共能耗总量、明细及费用分摊方式;

(七) 共用部位和共用设施设备经营所得收益明细;

(八) 法律、法规规定及物业服务合同约定应当公示的其他信息。

第四十七条 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) 擅自利用物业共用部位、场地和共用设施设备进行经营;

(三) 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;

(四) 擅自退出物业服务区域等不履行物业服务合同的行为;

(五) 泄露业主信息;

(六) 对业主、业主委员会委员进行恶意骚扰,采取暴力行为或者打击报复;

(七) 擅自停水停电;

(八) 其他严重损害业主权益的行为。

第四十八条 物业服务企业应当制定日常安全防范工作制度,配备相应数量的安保人员。安保人员实行二十四小时值班、

值守、巡逻制度。

物业服务企业应当按照安全技术防范标准和要求，加强安全技术防范系统和安全技术防范设施的日常维护，确保正常有效运转，并接受公安机关的指导和监督。

物业服务企业应当制定物业服务区域内突发事件应急预案，协助有关部门做好物业服务区域的安全防范工作。

第四十九条 本市实行物业服务重大事件报告制度，物业服务区域内发生下列情形之一的，物业服务企业应当及时采取应急措施，向县（区）物业管理行政主管部门及相关单位报告，并协助做好救助工作：

（一）发生火灾、爆炸或者自然灾害等危及人身安全、建筑物安全的；

（二）建筑物及其附属设施设备发生安全隐患，且在八小时以内难以排除，严重危及业主、使用人及建筑物安全的；

（三）物业服务人员擅自撤离物业服务区域，造成物业服务中断，严重影响业主和使用人正常生活的；

（四）发生群体性突发事件，影响社会稳定的；

（五）发生重大伤亡事件的；

（六）其他影响业主、物业使用人正常生活的事件。

第五十条 市物业管理行政主管部门应当建立物业服务企业考核体系和信用评价体系，对物业服务企业基本情况、服务情况、投诉举报情况等事项进行动态管理，录入物业服务企业信用

档案，定期评定信用等级，并向社会公布。

县（区）物业管理行政主管部门具体负责物业服务企业、项目负责人信用信息征集、考核、评价、汇总和核查工作。物业所在地的镇人民政府或者街道办事处和居民委员会、村民委员会应当协助开展辖区内物业服务企业、项目负责人信用信息的采集、核查工作。

第五十一条 物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定选聘或者续聘物业服务企业。

决定续聘的，业主委员会或者物业管理委员会应当在物业服务合同期限届满前与物业服务企业续签物业服务合同。决定选聘新的物业服务企业的，应当提前六十日书面通知原物业服务企业；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服务区域。合同对通知期限另有约定的除外。

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九十日前书面告知业主委员会或者物业管理委员会，合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务期限届满后，业主委员会或者物业管理委员会没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。双方当事人可以随时解除不定期物业服务合同，应当提前六十日书面通知对方。

第五十二条 物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内，在县（区）物业管理行政主管部门和镇人民政府或者街道办事处的监督下，向业主委员会或者物业管理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）移交本条例第三十九条第二款规定的相关资料；
- （三）移交本条例第四十二条规定的档案和资料；
- （四）移交物业管理期间配置的属于业主共有的设施设备；
- （五）物业服务用房；
- （六）法律、法规规定的其他事项。

物业服务企业不得损坏、隐匿、销毁物业资料和财物。

第五十三条 业主、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业、专业经营单位、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的镇人民政府或者街道办事处调解，也可以依法申请仲裁或者提起民事诉讼。

第五章 物业的使用与维护

第五十四条 业主、物业使用人、物业服务企业应当按照房屋权属证书载明的用途，或者规划行政主管部门批准的设计用途，使用房屋、物业及公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

确需改变的，除遵守相关法律、法规、规章以及管理规约外，应当经有利害关系的业主书面同意，并依法办理相关手续。改变

公共建筑和共用设施用途的，还应当经业主大会同意。

第五十五条 物业服务区域内禁止下列行为：

（一）擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者改变房屋外貌，在外墙体开设、扩大门窗；

（二）擅自占用或者故意毁损共有部分、共用设施设备，擅自移动共用设施设备；

（三）擅自占用、改造和损坏人民防空工程设施；

（四）违反法律、法规以及管理规约（临时管理规约），未经有利害关系的业主一致同意，擅自将住宅改变为经营性用房；

（五）违反有关规定制造、存储、使用和处置爆炸性、毒害性、放射性和腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（六）违反有关规定任意停放机动车和非机动车、私拉电线（缆）为电动车辆充电、携带电动车辆或者动力蓄电池进楼入户充电的；

（七）侵占绿地，毁坏花草树木；

（八）任意倾倒垃圾、堆放杂物、高空抛物；

（九）饲养动物干扰他人正常生活的；

（十）违反噪声污染防治法律、法规规定，制造噪声干扰他人正常生活的；

（十一）任意张贴、涂写、刻画、悬挂等；

（十二）违反法律、法规以及管理规约（临时管理规约）从事危害公共利益和侵害他人合法权益的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务企业应当进行劝阻、制止，并向相关部门和业主委员会报告。物业服务企业、业主委员会有权依照法律、法规以及临时管理规约、管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失；业主、物业使用人有权向相关行政管理部门投诉和举报，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会可以依据管理规约的约定或者业主大会的决定，对侵害业主共同利益的行为向人民法院提起诉讼。

第五十六条 物业服务区域内的道路、绿地、公共场所、共用设施，除属于城镇公共道路、属于城镇公共绿地或者明示属于个人的绿地外，属于全体业主共有。

任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、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或者物业管理委员会及物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或者物业管理委员会的同意。

业主、物业服务企业应当在约定期限内将临时占用、挖掘的道路、场地恢复原状。

第五十七条 建设单位应当向全体业主公布车位、车库的分布情况。物业服务区域内规划用于停放机动车辆的车位、车库，建设单位应当首先满足本物业服务区域内业主的停车需要，其归属由当事人

通过出售、附赠或者出租等方式约定。

建设单位在销售物业时，应当将拟出售、附赠或者出租车位、车库的相关信息在销售场所显著位置公示。

建设单位不得将车位、车库单独转让给物业服务区域以外的单位和个人，在首先满足本物业服务区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的，经业主委员会同意后，可以出租给本物业服务区域外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。

第五十八条 占用业主共有道路、场地用于停放机动车辆的，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，由物业服务企业代为收取。

物业服务企业可以收取机动车辆停放服务费。机动车辆停放服务费属于物业服务企业所有。

机动车辆场地占用费、机动车辆停放服务费的收取标准应当在物业服务区域内显著位置公示。

物业服务企业应当将机动车辆场地占用费、机动车辆停放服务费单独列账，独立核算。业主委员会应当对机动车辆场地占用费收支情况进行监督，并向业主大会报告。

业主对机动车辆停放有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订保管服务合同。

公安、消防、抢险、救护、环卫等车辆执行公务时，在物业服务区域内临时停放，不得收取费用。

第五十九条 物业服务区域内依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。

物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当优先向业主出租，不得出售、附赠。

第六十条 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百分之二的比例，一次性向县（区）物业管理行政主管部门设立的保修金专门账户交存物业保修金。保修责任期满后，根据建设单位的申请退还。

物业在保修期内出现质量问题的，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，应当在十二小时内派人到现场核查情况，情况属实的，应当在二十四小时内予以维修。

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向物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门提出物业保修金使用申请，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列支。需要委托建筑工程质量检测机构鉴定的，鉴定费用由责任人承担。

县（区）物业管理行政主管部门应当在保修金动用后三个工作日内书面通知建设单位。建设单位应当在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异议的，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。逾期不起诉或不申请仲裁的，视为其认可承担维修责任。

第六十一条 物业保修期满后，业主专用部位仍因工程质量问题没有得到解决存在漏雨、漏水等问题的，由物业服务企业协商建设单位解决，协商未果的，由物业服务企业维修。

业主专用部位、专用设施设备的日常养护、维修，由业主负责；业主与物业使用人另有约定的，从其约定。业主或者物业使用人也可以委托物业服务企业进行维修养护，并承担相应的费用。

业主长期空置物业时，应当告知物业服务企业，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生，并与物业服务企业就专用部位、专用设施设备的养护、维修、管理等事项进行协商。

第六十二条 业主或者物业使用人装饰装修住宅，应当遵守国家、省、市有关装饰装修和房屋安全管理的相关规定、管理规约（临时管理规约），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、管理规约（临时管理规约）的，物业服务企业应当予以劝阻制止。业主拒不改正或者已造成损害的，

物业服务企业应当及时报告有关行政主管部门依法处理；造成其他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。

第六十三条 物业的共用部位、共用设施设备、安全技术防范系统和安全技术防范设施维修养护时，相关的业主、物业使用人应予配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修养护造成其他业主、物业使用人财产损失的，应当承担赔偿责任。

物业专有部分存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，物业专有部分所有人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。物业专有部分所有人不履行维修养护义务的，经业主委员会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

因物业维修养护造成相关业主的专用部位、专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。

第六章 公共收益与专项维修资金

第六十四条 利用物业共用部位、共用设施设备设置广告和进行其他经营性活动的，应当经业主共同决定。所得收益在扣除合理成本之后，属于业主共有，单位和个人不得擅自挪用和侵占。

利用共有部分、共用设施设备进行经营的收益应当主要用于补充维修资金，并按季度补充维修资金，补充比例应当高于经营收益的百分之五十。

第六十五条 物业服务企业应当建立规范透明的财务管理制度，妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。

利用共有部分、共用设施设备经营所得收益应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。

业主对物业共用部位和共用设施设备经营所得收益的收支情况有异议的，有权查询有关财务账簿。

第六十六条 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住宅专项维修资金。

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。

第六十七条 物业保修期限届满后，发生下列紧急情况危及房屋安全和人身财产安全的，物业服务企业应当立即采取应急防范措施，由业主大会或者业主委员会向县（区）物业管理行政主管部门提出专项维修资金使用申请：

（一）电梯故障，经特种设备检验检测机构检测，需要维修、更新或者改造的；

（二）消防设施故障，消防管理部门要求对消防设施维修、更新或者改造的；

（三）屋面、外墙防水损坏造成渗漏的；

（四）二次供水水泵损坏导致供水中断的，但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

(六) 楼顶、楼体外立面脱落的;

(七) 其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。

县(区)物业管理行政主管部门收到申请后,应当立即赴现场查勘。属于前款规定情形的,应当出具住宅专项维修资金应急使用确认书,并通知物业服务企业立即组织维修。

未建立业主大会和业主委员会时,可以由镇人民政府或者街道办事处代为维修,经县(区)物业管理行政主管部门核准后,从住宅专项维修资金中列支。

第六十八条 应急使用住宅专项维修资金的,业主大会或者业主委员会凭应急使用确认书、维修工程造价审核报告及相关资料申请拨付住宅专项维修资金。维修费用从相关业主住宅专项维修资金中直接列支。

应急维修工程竣工验收后,应当将使用住宅专项维修资金总额及业主分摊情况,在物业服务区域内显著位置公示。

第六十九条 市人民政府应当制定专项维修资金的统一管理办法。专项维修资金的管理使用办法应当包括专项维修资金的交存、使用、续交、监管、业主查询等制度。

第七章 监督管理

第七十条 物业服务区域内,镇人民政府或者街道办事处可以召开由公安派出所、居民委员会、业主和物业服务企业等方面的代表参加的物业管理联席会议,协调解决物业管理中遇到的问

题。

第七十一条 市物业管理行政主管部门应当履行下列职责：

（一）建立和完善专业化、社会化、市场化、法治化的物业管理机制；

（二）建立全市物业管理行政监督管理综合平台和物业管理行业信用信息平台，定期评定物业服务企业信用等级；

（三）统筹全市物业保修金、住宅专项维修资金监督管理工作；

（四）制定物业服务标准、前期物业管理招标投标、物业服务企业信用管理等配套实施办法；

（五）指导、监督各县（区）开展物业管理行政监管工作；

（六）法律、法规规定的其他职责。

第七十二条 县（区）物业管理行政主管部门应当履行下列职责：

（一）监督前期物业管理招投标活动；

（二）前期物业服务合同、临时管理规约、物业服务合同、项目承接查验、业主委员会的备案；

（三）按照职权划分监督管理物业保修金和住宅专项维修资金；

（四）指导和督促镇人民政府或者街道办事处依法组织成立业主大会；

（五）划分物业服务区域；

（六）组织开展辖区内物业管理项目调查，建立相关物业管理档案；

（七）定期开展物业服务质量检查，征集、考核、评价、汇总、核查和监管物业服务企业及项目负责人的信用信息工作，并接受查询；

（八）指导、监督镇人民政府或者街道办事处协调处理物业管理矛盾纠纷；

（九）定期培训镇人民政府或者街道办事处、居民委员会物业管理相关工作人员和业主委员会组成人员；

（十）法律、法规规定的其他职责。

第七十三条 镇人民政府或者街道办事处应当履行下列职责：

（一）组织、指导和协调本辖区内各物业服务区域业主大会的成立，业主委员会的选举和换届、物业管理委员会的组建；

（二）指导和监督业主大会、业主委员会和物业管理委员会依法履行职责；

（三）协调和监督老旧小区物业服务管理以及物业服务管理与社区建设之间的关系；

（四）法律、法规规定的其他职责。

社区居民委员会或者村民委员会在镇人民政府或者街道办事处的指导下做好物业服务管理的相关工作。

第七十四条 市、县（区）相关部门应当按照各自职责，负

责下列工作：

（一）发展改革部门会同住房和城乡建设部门、市场监督管理部门负责实行政府指导价的物业服务收费政策的制定；

（二）公安机关负责监督检查治安管理等相关工作；

（三）民政部门负责指导社区居民委员会、村民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业管理委员会和物业服务企业的指导和监督作用；

（四）应急管理部门负责消防和其他应急救援工作，消防救援机构负责具体实施；

（五）卫生健康部门负责突发公共卫生事件的预防和应对处置；

（六）自然资源部门负责对违反规划建筑的认定；

（七）生态环境部门负责监督检查污染环境的行为；

（八）城市管理综合执法部门负责依法查处违规搭建，损坏绿地，任意涂写刻画、贴挂广告等影响城市市容环境的行为；

（九）市场监督管理部门负责监督检查价格公示、违规收费、特种设备安全、市场计量等行为；

（十）国防动员部门负责查处破坏、侵占人民防空工程设施的行为，监督检查使用单位履行人民防空工程设施维护管理责任；

（十一）水、电、气、暖、通信等公共服务监管部门负责做好相关监督检查工作；

(十二)其他有关部门按照各自职责,做好物业服务区域内的相关监督管理工作。

第七十五条 任何单位和个人对违反本条例的行为,可以向县(区)物业管理行政主管部门、物业所在地的镇人民政府或者街道办事处及其他有关单位投诉举报,有关单位应当及时调查核实,并依法处理。

有关单位接到投诉、举报后应当登记,对属于本单位职权范围的事项,应当受理,并在五个工作日内回复办理情况;对不属于本单位职权范围的事项,应当及时移交有权单位。接受移交单位对管辖权有异议的,由物业所在地县(区)人民政府指定管辖,不得再移交。对于十名以上业主联名、业主委员会、居民委员会或者物业服务企业投诉、举报的违法违规行为,有关单位应当于二个工作日内回复是否受理,并按时回复办理情况。

行政执法部门需要进入住宅小区开展执法工作的,物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会应当积极配合并提供便利。

第八章 法律责任

第七十六条 违反本条例第三十四条第三款、第五十七条第二款规定,建设单位未明示、公示相关信息的,由县(区)物业管理行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上三万元以下罚款。

第七十七条 违反本条例第四十九条规定,物业服务区域内

发生重大事件，物业服务企业未及时报告的，由县（区）物业管理行政主管部门给予警告，并处五千元以上二万元以下的罚款。

第七十八条 违反本条例第三十六条规定，建设单位未按规定配备安保设施的，由县（区）公安机关责令限期改正，给予警告，对建设单位处五千元以上三万元以下罚款。

第七十九条 违反本条例第十三条第一款、第二款，第十四条，第三十三条第二款、第三款，第三十七条第一款、第三款，第三十八条第三款，第三十九条，第四十二条，第四十四条第四款，第四十五条第三款，第五十一条第二款，第五十二条第一款、第二款，第五十五条，第五十六条第一款、第二款、第四款，第五十九条第二款，第六十四条，第六十五条规定，由有权机关依照《陕西省物业服务管理条例》的规定处罚。

第八十条 违反本条例规定，物业服务企业不履行物业服务合同义务或者履行物业服务合同义务不符合约定，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费的，物业服务企业可以催告其在合理期限内支付，并听取业主意见；对于业主提出的合理意见，物业服务企业应当及时予以解决；经物业服务企业催告，业主在合理期限内无故仍不交纳的，业主委员会或者物业管理委员会应当督促其交纳，物业服务企业也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第八十一条 物业管理行政主管部门、街道办事处或者镇人

民政府、其他有关行政管理部门及其工作人员违反本条例，有下列情形之一的，由相应机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理：

（一）未依法指导业主筹备成立业主大会的；

（二）未按照规定公布投诉、报告受理方式的，或者对物业管理活动中的投诉，不及时受理、处理的；

（三）发现物业服务区域内的违法行为或者接到违法行为报告，不及时依法予以处理的；

（四）截留、挪用、侵占物业专项维修资金、物业保修金等资金的；

（五）利用职务便利，收受他人财物或者其他好处的；

（六）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第八十二条 违反本条例规定的其他行为，法律法规另有规定的，适用其规定。

第九章 附则

第八十三条 本条例中有关专业用语的含义：

（一）专用部位：是指门户以内的业主使用的房间、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位；

（二）专用设备：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、燃气管道、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承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、内天井、户外墙壁、屋面、传达室、治安监控室、消防监控室等；

（四）共用设施设备：是指物业服务区域内业主共同使用的绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、水泵、水箱、电梯、业主楼层间的供排水总管、信报箱、消防设施、安防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、露天停车场、非机动车库、公益性文体、公用设施设备用房等设施设备；

（五）专有部分：是指建筑区划内具有构造上的独立性，能够明确区分，或者具有利用上的独立性，可以排他使用，或者能够登记成为特定业主所有权的房屋（包括整栋建筑物），以及车位、摊位等特定空间。规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等；

（六）公共收益，是指公共区域的广告收益、停车收益、租赁摊位收益、利用公共配套设施的经营收入、部分通信运营管理费、因小区公共设施损坏所得赔偿、物业服务用房等利用物业服务区域内业主共有部分、共用设施设备经营所取得的收益。

第八十四条 非住宅物业或者业主自行管理、委托其他管理人管理物业的，参照本条例执行。

第八十五条 市人民政府应当根据本条例制定实施细则，就物业保修金、物业服务收费项目和收费标准以及住宅专项维修资

金管理和使用等事项在本条例施行之日起一年内作出配套规定，并报市人大常委会常务委员会备案。

第八十六条 本条例自 2017 年 10 月 1 日起施行。