《苏州市住宅区物业管理条例（修订）》（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等法律、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物业管理活动和监督管理适用本条例。

本条例所称住宅物业管理，是指住宅物业管理区域内的业主通过选聘物业服务人或者业主自行对物业管理区域内的建筑物及其附属设施进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

本条例所称物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 县级以上地方人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系，制定、落实扶持政策；建立联席会议制度，统筹解决物业管理重大问题；构建和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

县（市、区）人民政府应当为街道办事处（乡镇人民政府）配备物业管理的专职工作人员，落实工作经费。

街道办事处（乡镇人民政府）具体负责本辖区内物业管理工作的指导、协助和监督，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，协调建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务人的关系。社区居（村）民委员会应当予以协助和配合。

突发公共事件应对期间，街道办事处（乡镇人民政府）指导物业服务人开展应对工作，并给予物资和资金支持。委托物业服务人承担公共服务事项的，应当向物业服务人支付相应费用。

建立党建引领下的社区居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人协调运行机制，发挥社区（村）党组织在基层社会治理中的领导作用。

第四条 市住房和城乡建设部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。县（市、区）住房和城乡建设部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作。

市住房和城乡建设部门履行以下职责：

（一）制定本市物业管理相关政策；

（二）建立完善本市物业管理分级培训体系；

（三）指导县（市、区）住房和城乡建设部门开展辖区内物业管理的监督管理工作；

（四）指导物业管理行业协会开展自律性规范的制定和实施工作；

（五）建立本市物业管理信用信息、业主电子共同决策等信息系统；

（六）实施物业管理方面的其他监督管理职责。

县（市、区）住房和城乡建设部门履行以下职责：

（一）组织实施物业管理相关政策和制度；

（二）实施辖区内物业服务人和从业人员的监督管理；

（三）负责维修资金的监督管理；

（四）指导街道办事处（乡镇人民政府）对业主（代表）大会、业主委员会的工作以及其他物业管理工作实施监督管理；

（五）指导街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理业务培训；

（六）落实物业管理方面的其他监督管理职责。

市和县（市、区）人民政府发展改革、民政、自然资源、城市管理、生态环境、市场监督管理、园林绿化、财政、公安、交通、消防救援等有关部门、机构按照各自职责，做好物业管理的监督管理工作。

第五条 物业管理行业协会应当加强行业自律管理，规范从业行为，促进诚信经营，加强物业服务企业从业人员培训，提高物业服务水平，维护物业服务企业的合法权益。

第二章 业主和业主组织

第六条 在物业管理活动中，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人提供的服务，依法使用物业共用部位、共用设施设备；

（二）享有业主代表、业主委员会成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），对物业管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人履行物业服务合同；

（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。

在物业管理活动中，业主应当履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主（代表）大会议事规则（以下简称大会议事规则），支持物业服务人按照物业服务合同和物业管理制度实施物业管理活动；

（二）遵守物业管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）按时交纳物业费，不得拖欠、拒付；

（五）按照有关规定交纳住宅专项维修资金；

（六）不得损害公共利益和他人合法权益；

（七）依法配合物业服务人，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

（八）法律、法规规定的其他义务。

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

第八条 物业管理实行业主（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管理权。

业主大会由物业管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、业主委员会的职责。

业主户数超过三百户的，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；凡需全体业主共同决定的事项，业主的赞同、反对及弃权的意见经本人签字后，由业主代表提交业主代表大会会议。

第十条 物业管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）物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

（二）物业管理区域内业主已入住户数的比例达到百分之五十以上的。

第十一条 符合成立业主（代表）大会条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到建设单位或者十人以上的业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内，组织成立首次业主（代表）大会筹备组。

首次业主（代表）大会筹备组由业主、建设单位、街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会等派员组成。筹备组中的业主成员由街道办事处（乡镇人民政府）组织业主推荐产生。

筹备组人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员应当不少于筹备组人数的百分之六十。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）指定人员担任。筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置进行公示。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

物业管理区域内已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时，建设单位应当按照物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）的要求，报送下列筹备首次业主（代表）大会会议所需的文件资料：

（一）物业管理区域证明；

（二）房屋及建筑物面积清册；

（三）业主名册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）交付使用共用设施设备的证明；

（六）物业服务用房配置证明；

（七）其他有关的文件资料。

筹备召开首次业主（代表）大会会议所需费用由建设单位承担。

第十二条 首次业主（代表）大会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、地点和内容；

（二）拟订管理规约、大会议事规则、业主委员会工作规则草案；

（三）确认业主身份，确定业主在首次业主（代表）大会会议上的投票权数；

（四）提出首届业主委员会成员候选人条件、名单和选举办法；

（五）依法确定首次业主（代表）大会会议表决规则；

（六）召开首次业主（代表）大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主（代表）大会会议召开十五日前，在物业管理区域内显著位置公告，并书面通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主（代表）大会会议。

筹备组成员不得担任首届业主委员会成员。

社区（村）党组织引导和支持业主中的中国共产党党员积极参选业主委员会成员，通过法定程序担任业主委员会成员。

第十三条 业主（代表）大会依法管理物业管理区域内全体业主物业共同事务，并对全体业主负责。

下列事项由业主共同决定：

（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（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、书面征求意见或者在住房和城乡建设部门建立的电子投票系统上投票等方式。社区居（村）民委员会应当核实业主身份及投票相关信息。

第十五条 业主（代表）大会会议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。业主（代表）大会作出的决定，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，并且在物业管理区域内公告。其中，筹集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，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动的，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。

首次业主（代表）大会通过大会议事规则和管理规约，可以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并由大会筹备组征得物业管理区域内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。

第十六条 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）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上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）大会议事规则或者管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明。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，街道办事处（乡镇人民政府）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（乡镇人民政府）负责召集。

第十七条 业主委员会执行业主（代表）大会的决定事项，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，督促物业服务人履行物业服务合同，督促业主按时交纳物业费；

（四）制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

（五）监督物业服务人对物业共用部位、共用设施设备的经营情况；

（六）审核并公布物业服务人经第三方审计的本物业管理区域的财务报告；

（七）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（八）听取业主的意见和建议，监督管理规约的实施；

（九）接受业主、业主（代表）大会和有关部门的监督；

（十）法律、法规规定和业主（代表）大会赋予的其他职责。

第十八条 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成员提议，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成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。

第十九条 首次业主（代表）大会筹备组成员、业主代表和业主委员会成员应当从本物业管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、管理规约，模范履行业主义务；

（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；

业主有下列情形之一的，不得作为首次业主（代表）大会筹备组成员、业主代表和业主委员会成员候选人：

（一）依法被限制人身自由的；

（二）有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋、侵占公共场所等物业管理相关违法行为且未改正的；

（三）违反物业服务合同拒不交纳物业费的；

（四）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成不良影响的；

（五）本人、配偶及其直系亲属与为本物业管理区域提供服务的物业服务人有利害关系的；

（六）索取、收受建设单位、物业服务人的财物或者其他利益的；

（七）法律、法规以及大会议事规则、管理规约规定的其他情形。

第二十条 业主委员会成员的人数应当为五至十一名的单数。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成员，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。业主委员会成员可以连选连任，具体人数、任期由大会议事规则确定。业主委员会在成员中选举产生主任一名和副主任若干名。

业主委员会成员辞职，应当提前六十日向业主（代表）大会会议或社区居（村）民委员会提出书面辞呈。

业主委员会成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成员半数以上的，应当召开业主（代表）大会重新选举。

业主委员会成员变动的，业主委员会应当在本物业管理区域内公告。

第二十一条 有下列情形之一的，业主委员会成员资格中止：

（一）不再是本物业管理区域业主的；

（二）丧失履行职责能力的；

（三）阻挠业主（代表）大会行使职权，拒绝执行业主（代表）大会决定；

（四）违反规定使用业主（代表）大会或者业主委员会印章；

（五）转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料，或者拒绝、拖延提供业主有权查询的文件、资料；

（六）未经业主（代表）大会决定，擅自与物业服务人签订或者解除物业服务合同；

（七）索取、收受物业服务人或者相关单位、个人财物和报酬的；

（八）不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；

（九）无正当理由连续缺席三次以上业主委员会会议的；

（十）提出书面辞呈的；

（十一）其他原因不宜继续担任业主委员会成员的。

成员资格中止的，业主委员会应当提请业主（代表）大会审议决定终止资格，并在物业管理区域内公告。

第二十二条 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的街道办事处（乡镇人民政府）备案：

（一）业主委员会备案申请书；

（二）业主委员会成员名单；

（三）大会议事规则和管理规约；

（四）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。

文件和资料齐全的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在五个工作日内出具书面备案证明。街道办事处（乡镇人民政府）应当将备案的相关文件和资料抄送县（市、区）住房和城乡建设部门、社区居（村）民委员会。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明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物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）。

第二十三条 业主委员会在其任期届满九十日前，应当书面告知物业所在地街道办事处（乡镇人民政府），街道办事处（乡镇人民政府）应当指导和协助业主委员会成立换届选举小组，由换届选举小组组织召开业主（代表）大会会议，选举产生新一届业主委员会。换届选举小组人员的构成和条件参照首次业主（代表）大会筹备组人员的构成和条件。新一届业主委员会产生之前，社区居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导下暂时代行业主委员会职责。

第二十四条 业主委员会成员集体提出书面辞呈的，应当协助街道办事处（乡镇人民政府）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、法规和管理规约，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。所在地的街道办事处（乡镇人民政府）组织召开业主（代表）大会会议，重新选举业主委员会。

第二十五条 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、管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管理区域内公告筹集和使用情况，接受业主的监督。

第二十六条 业主（代表）大会、业主委员会应当积极配合有关部门，与社区居（村）民委员会相互协作，共同做好物业管理区域内与物业管理有关的社会管理工作。

业主（代表）大会、业主委员会应当配合社区居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督。社区居（村）民委员会应当支持业主（代表）大会、业主委员会开展工作。召开业主（代表）大会，业主委员会应当告知社区居（村）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（村）民委员会。

第二十七条 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（乡镇人民政府）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。

业主委员会成员资格终止的，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。

第二十八条 物业管理区域有下列情形之一的，可以由街道办事处（乡镇人民政府）及时组织成立物业管理委员会，代行业主（代表）大会、业主委员会的职责：

（一）不具备成立业主（代表）大会条件的；

（二）具备成立业主（代表）大会条件但未成立，经街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能成立的；

（三）业主委员会长期不能正常开展工作，或需要重新选举业主委员会，经街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

属于前款第三项情形的，由物业管理委员会代行业主委员会的职责，执行业主（代表）大会的决定。

物业管理委员会由街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、社区服务机构、建设单位、业主代表等组成。一般为五至十一人的单数。物业管理委员会主任由街道办事处（乡镇人民政府）指定人员担任。物业管理委员会的人员组成，应当在所在物业管理区域内显著位置公示。

第二十九条 物业管理委员会成立之日起三十日内，街道办事处（乡镇人民政府）应当告知物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门，并抄送有关资料。

物业管理委员会可以凭街道办事处（乡镇人民政府）开具的介绍信，申请刻制印章，开立银行账户，并将印章式样和银行账号报街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第三十条 物业管理委员会会议由主任召集和主持，三分之一以上成员提出召开物业管理委员会会议的，主任应当组织召开会议。

会议应当有过半数成员且过半数业主代表成员参加，业主代表成员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会确定的事项应当经过半数成员签字同意。会议结束后三日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示十五日。

物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主（代表）大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处（乡镇人民政府）重新组建物业管理委员会。

已成立业主（代表）大会、选举产生业主委员会，并按照本条例规定备案的，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公告。

物业管理委员会组建的具体办法，由市住房和城乡建设部门制定。

第三章 前期物业管理

第三十一条 新建住宅物业实行前期物业管理。住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘前期物业服务企业，并签订书面的前期物业服务合同。

投标人少于三个或者住宅规模建筑面积小于三万平方米的，经物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

前期物业服务合同可以约定期限，期限未满，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有，由物业服务企业使用。

第三十二条 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则，综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素确定。

自然资源部门在审查住宅建设工程设计方案时，应当听取物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门对物业管理区域划分的意见。

建设单位应当根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定物业管理区域。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设施设备能够分割、独立使用的，可以划定为不同的物业管理区域。

第三十三条 新建物业出售前，建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门备案，并将经备案的物业管理区域在房屋买卖合同中明示。

已划定物业管理区域并实施物业管理但尚未向住房和城乡建设部门备案的，由物业服务人向物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门备案。

已投入使用但尚未划分物业管理区域的，由县（市、区）住房和城乡建设部门会同街道办事处（乡镇人民政府）征求相关业主意见后确定物业管理区域。

第三十四条 县（市、区）住房和城乡建设部门应当建立物业管理区域档案。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、业主共有部分主要情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

第三十五条 建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容，同时签订前期物业服务协议、临时管理规约。

前期物业服务协议应当对前期物业服务的内容予以约定，由建设单位选聘的物业服务企业与物业买受人签订。

建设单位制定临时管理规约，并在销售物业时向物业买受人明示，并予以说明。临时管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房屋买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

临时管理规约的效力至业主（代表）大会审议通过的管理规约生效时终止。

第三十六条 新建住宅物业管理区域内，建设单位应当按照地上建筑物总建筑面积的千分之七且不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房，并无偿移交。物业服务用房面积不得少于一百平方米，其中业主委员会议事活动用房面积一般为二十到四十平方米。

物业服务用房应当是地面以上的非居住房屋，相对集中安排在住宅区中心区域或者住宅区出入口附近。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。物业服务用房设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。

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。

第三十七条 物业服务用房不计入分摊公用建筑面积，其所有权属于全体业主。建设单位在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；在申请办理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。

自然资源部门在核发建设工程规划许可证时，应当对规划图纸中标注的物业服务用房的位置和面积进行审核。

住房和城乡建设部门在商品房交付使用前，应当对物业服务用房配置情况进行核实。

第三十八条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明以及保护业主共同财产的原则。鼓励建设单位和物业服务企业聘请第三方机构为承接查验提供专业服务。物业承接查验的费用由建设单位承担，但另有约定的除外。

现场查验物业二十日前，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）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。

承接查验后，建设单位应当与物业服务企业签订承接查验协议，承接查验协议应当包括承接查验基本情况、存在问题、解决方法和时限、双方权利义务、违约责任等内容。

第三十九条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内，持下列文件向物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门办理备案手续：

（一）前期物业服务合同；

（二）临时管理规约；

（三）物业承接查验协议；

（四）建设单位移交资料清单；

（五）查验记录；

（六）交接记录；

（七）其他与承接查验有关的文件。

物业服务企业应当在备案后将物业承接查验情况，在物业管理区域内显著位置公告三十日。

第四十条 物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。

物业承接查验档案属于全体业主所有。前期物业服务合同终止，业主（代表）大会选聘新的物业服务人的，被解聘的物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起十日内，在业主委员会的监督确认下，向被选聘的物业服务人移交物业承接查验档案，或者向业主委员会移交。

第四章 物业管理服务

第四十一条 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格。

第四十二条 物业服务人应当按照有关法律、法规和物业服务合同的约定提供物业服务。

物业服务合同可以约定下列服务事项：

（一）物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护；

（二）共有部分绿化的维护；

（三）共有部分的保洁；

（四）共有部分的秩序维护；

（五）共有部分的经营和管理；

（六）车辆的停放管理；

（七）物业使用中对禁止性行为的管理措施；

（八）物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理；

（九）物业档案资料的保管；

（十）业主（代表）大会或者业主委托的其他物业服务事项。

物业服务人可以将物业服务合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业，但不得将物业服务合同约定的全部事项一并委托给他人。

业主、非业主使用人对人身、财产安全有特殊保护要求的，由业主、非业主使用人与物业服务人另行约定。

第四十三条 物业服务人不得有下列行为：

（一）擅自改变物业服务用房和共用部位、共用设施设备的用途；

（二）擅自占用、挖掘物业管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、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）擅自退出物业管理区域等不履行物业服务合同的行为；

（六）采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费；

（七）出售、泄露或者非法提供业主信息；

（八）骗取、挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产；

（九）其他违反法律、法规规定和合同约定的行为。

第四十四条 物业服务合同由业主委员会与业主（代表）大会依法选聘的物业服务人签订。

物业服务人应当自物业服务合同签订之日起三十日内，将物业服务合同报物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门备案，住房和城乡建设部门将备案合同抄送街道办事处（乡镇人民政府）。

第四十五条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

因物业服务合同纠纷，物业服务人要求退出物业管理区域的，应当提前九十日书面通知业主委员会、社区居（村）民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）和县（市、区）住房和城乡建设部门，并在物业管理区域内公告。

第四十六条 物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会应当组织召开业主（代表）大会会议，决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面通知原物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外；同时书面告知物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门和街道办事处（乡镇人民政府），并在物业管理区域内显著位置公告。

物业服务人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通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外；同时书面告知物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门和街道办事处（乡镇人民政府），并在物业管理区域内显著位置公告。

业主依法共同决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满前与原物业服务人续签物业服务合同。

物业服务合同期限届满，业主没有依法作出续聘或者另聘决定，物业服务人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。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知另一方当事人；同时书面告知物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门和街道办事处（乡镇人民政府），并在物业管理区域内显著位置公告。

第四十七条 物业服务收费应当遵循合理、公开和质价相符的原则，区分不同物业的性质和特点，实行政府指导价和市场调节价。

前期物业费按照房屋买卖合同约定的标准收取。业主（代表）大会成立后，物业费由业主（代表）大会或者业主（代表）大会授权的业主委员会与物业服务人协商，通过物业服务合同约定执行。

房屋买卖合同未约定物业费标准的，由建设单位承担。

已竣工但尚未售出或者因建设单位原因未按时交付业主的，物业费由建设单位全额承担。

第四十八条 物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等方式，具体收费方式由物业服务合同约定。

实行包干制的，业主向物业服务人支付固定物业费，盈亏均由物业服务人享有或承担。

实行酬金制的，物业服务人在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，其余部分用于物业服务合同约定的支出，结余由业主享有，不足由业主承担。

实行酬金制的，物业服务人应当对物业服务资金单独列账核算，每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主委员会可以聘请专业机构对物业服务资金的年度收支情况进行审计。审计费用可以从公共收益中列支，没有公共收益的，由全体业主分摊。

第四十九条 物业服务收费实行明码标价，服务内容、收费项目、服务标准以及收费标准应当在物业管理区域内显著位置公布。每半年或者一年向业主、非业主使用人公布物业管理区域内经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况，接受业主、业主委员会、非业主使用人和价格行政管理部门的监督。

物业服务人可以根据物业服务合同预收物业费，但是预收物业费的期限最长不得超过一年。

第五十条 建设单位应当对共用部位、共用设施设备单独配置水、电等计量器具。物业服务人应当定期公布共用部位、共用设施设备消耗的水、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、中央空调等共用设施设备运行费及公共照明、公共用水等纳入代收代交费用的，由物业服务人单独列帐，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。

第五十一条 在物业管理区域内共有的汽车车位、道路、场地停放汽车的，应当根据业主（代表）大会或者业主（代表）大会授权的业主委员会决定交纳汽车停放费。

物业服务人可以根据物业服务合同收取汽车停放费。汽车停放费的具体标准，由价格行政管理部门会同住房和城乡建设部门制定并公布。

物业服务人应当将汽车停放费单独列账，独立核算。业主委员会应当对汽车停放费的收支情况进行监督，并向业主（代表）大会报告。

公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆执行任务时在物业管理区域内停放的，不得收取停车费。

业主（代表）大会成立前，需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，应当在前期物业服务合同中约定。物业服务企业应当将汽车停放费单独列账，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业费。

业主（代表）大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，物业服务人应当提请业主（代表）大会或者业主（代表）大会授权的业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示。利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，所得收益属于业主共有，应当单独列账。收益按照业主（代表）大会或者业主（代表）大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用。

第五十二条 利用共用部位、共用设施设备进行经营的，应当符合法律、法规的规定，并在物业服务合同或者管理规约中约定。业主（代表）大会成立前，需要利用共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在前期物业服务合同或者临时管理规约中约定下列事项：

（一）可以开展经营的场地范围；

（二）电梯、电梯外大堂等部位设置广告的标准及要求；

（三）不同类型、区域的场地有偿利用的最低收费标准；

（四）公共收益的财务管理要求；

（五）相关的合同、会计凭证的建档保管、公示及查询办法；

（六）公共收益收支情况的定期公示与审计办法；

（七）对可能影响业主公共利益的经营性活动的禁止性要求。

业主（代表）大会成立后，物业服务人和业主（代表）大会可以对前款所列事项重新约定。

负责管理公共收益的物业服务人或者业主委员会应当将公共收益的收支情况每年至少公布一次，接受业主、业主（代表）大会、社区居（村）民委员会和街道办事处（乡镇人民政府）等的监督；收支情况应当在物业管理区域内显著位置公布，公布期限不得少于三十日。

第五十三条 住宅专项维修资金和公共收益的使用实行工程审价和使用程序审核。

业主（代表）大会、业主委员会应当委托有资质的第三方机构对住宅专项维修资金、公共收益的收支情况以及业主委员会工作经费进行年度财务审计和换届财务审计。

物业服务人管理公共收益的，物业服务人应当委托有资质的第三方机构对公共收益的收支情况进行年度财务审计。

审计结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不得少于十五日。审计费用从公共收益中列支，没有公共收益的，由全体业主分摊。

第五十四条 物业管理区域内供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位应当服务到最终用户且向最终用户收取有关费用，不得转嫁户外管线或者其他设施的能源损耗和损失。物业服务人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，但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

物业服务人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。

第五十五条 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业所有权发生转移时，业主应当与物业服务人结清物业费。

第五十六条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当按照约定期限，没有约定期限的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，配合新物业服务人做好交接工作并向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人履行下列交接义务：

（一）移交占用的物业共有部分、由前期物业管理开办费购买的物业办公设备等固定资产；

（二）移交本条例第三十八条第二款规定的相关资料；

（三）移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料，运行、维护、保养记录；

（四）移交公共收益的结余；

（五）采用酬金制计费方式的，移交物业服务资金结余以及用物业服务资金购置的财物；

（六）结清其他预收、代收和预付、代付的有关费用；

（七）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务合同终止后，在业主或者业主（代表）大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，维持正常的物业管理秩序，并可以请求业主支付该期间的物业费。但原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

第五十七条 物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当加强对物业服务人交接工作的监管。

被解聘的物业服务人拒不撤出物业管理区域的，物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设部门应当责令其限期撤出，业主委员会可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第五十八条 对配套设施不齐全、环境较差的老旧住宅小区，县级以上人民政府应当制定改造规划和年度实施计划，完善公共配套设施设备，改善老旧住宅小区的综合环境。

老旧住宅小区的范围，由县级以上人民政府确定。

第五章 物业的使用和维护

第五十九条 业主、非业主使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规、临时管理规约、管理规约的规定及业主（代表）大会的决定，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求，不得损害公共利益和他人合法权益。

第六十条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，建设单位应当首先满足本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。

建设单位应当在物业管理区域内显著位置公示拟出售、附赠或者出租车位、车库的产权证明文件和出售、出租价格以及平面位置图等，并实时标注出售、附赠、出租等情况。

物业管理区域内车位、车库总数量少于物业管理区域内房屋套数的，建设单位不得将车位、车库附赠予特定业主。物业管理区域内车位、车库总数量等于或者超出物业管理区域内房屋套数的，每户业主受赠车位、车库不得超过一个。

建设单位拟出售车位、车库数量少于本区域要求购买车位、车库业主的房屋套数时，应当通过抽签等公平方式确定，每户业主只能购买一个车位或者车库。

建设单位未出售或者未附赠的车位、车库，应当优先出租给本区域内业主，租金按照价格行政管理部门核定的标准执行；业主要求承租车位、车库的，建设单位不得只售不租。拟出租车位、车库数量少于本区域要求承租车位、车库业主的房屋套数时，应当通过抽签等公平方式确定给未购买或者未受赠车位、车库的业主，每户业主只能承租一个车位或者车库，每次出租的租赁期限不得超过三年。

在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的，可以出租给本物业管理区域外的单位、个人，但租赁期限不得超过六个月，停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人。

第六十一条 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、车库，由业主（代表）大会或者业主（代表）大会授权的业主委员会决定使用。

物业管理区域内划定车位、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。

第六十二条 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、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、物业服务人和利害关系人的同意，并依法办理相关手续；物业服务人确需临时占用、挖掘的，应当征得利害关系人和业主委员会同意，事先在物业管理区域内公告，并依法办理相关手续。

供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位因维修、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人，在物业管理区域内公告，并依法办理相关手续。

第六十三条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自改变物业的规划用途；

（二）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

（三）违法搭建建筑物；

（四）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（五）破坏或者擅自改变房屋外观；

（六）将车库用于居住、生产经营；

（七）违反用电安全要求私拉电线、插座、电缆等为车辆充电，违反消防安全要求，电瓶车进楼入户、人车同屋进行充电；

（八）存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品；

（九）制造超过规定标准的噪音、振动或者影响邻居采光、通风；

（十）任意弃置垃圾、违反垃圾分类管理规定处理垃圾或者从建筑物中抛掷物品，任意排放污水；

（十一）侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施；

（十二）擅自摆摊设点、占道经营，无序停放车辆；

（十三）占用、堵塞、封闭消防车通道、消防车操作场地、疏散通道、安全出口，损坏、挪用、停用消防设施设备；

（十四）违反规定饲养动物；

（十五）法律、法规和临时管理规约、管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关主管部门，有关主管部门应当及时依法处理；业主、非业主使用人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；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第六十四条 业主、非业主使用人对住宅装饰装修的，应当事先告知物业服务人。物业服务人应当将住宅装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主、非业主使用人。

业主、非业主使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务人办理登记手续，签订住宅装饰装修服务协议。变动建筑主体或者承重结构的，需要提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案和城市房屋安全鉴定机构出具的审定意见，并按照规定办理批准手续。

业主、非业主使用人拒不办理登记、批准手续的或者业主、非业主使用人、装饰装修施工人员拒绝和阻碍物业服务人对住宅装饰装修活动进行巡查的，物业服务人可以按照临时管理规约或者管理规约，禁止装饰装修施工人员、材料进入物业管理区域。

第六十五条 在国家规定的保修期限内，物业由建设单位负责保修。

保修期届满后，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）物业全体共有部分的维修、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。

第六十六条 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管理规约、管理规约以及住宅养护标准，定期维修养护。

物业服务人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管理规约、管理规约，由物业服务人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人进行维修养护时，有关业主、非业主使用人应当予以配合。

第六十七条 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（乡镇人民政府）和县（市、区）住房和城乡建设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住宅专项维修资金账户中列支，并向业主公示。

第六十八条 物业管理实行住宅专项维修资金制度。相关业主应当按照规定交纳住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金属于业主共有，专项用于物业保修期届满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照有关规定以及业主（代表）大会的决定，续筹住宅专项维修资金。

业主可以凭本人有效身份证件查询住宅专项维修资金交存、使用以及账面余额情况。

住宅专项维修资金的交存、使用、管理办法由市人民政府另行制定。

第六十九条 物业保修期限届满后，发生下列危及房屋安全以及人身、财产安全的紧急情形之一，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行应急维修、更新和改造的，业主（代表）大会、业主委员会、社区居（村）民委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金：

（一）屋面防水损坏造成渗漏的；

（二）电梯故障危及人身安全的；

（三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；

（四）楼体单侧外立面有脱落危险的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

（六）消防设施损坏，危及公共消防安全的；

（七）其他危及房屋安全和人身、财产安全的紧急情况。

应急维修费用向业主公示后，从相关业主的住宅专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支；其中涉及已售公有住房的，从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第六章 法律责任

第七十条 业主、非业主使用人违反临时管理规约、管理规约、物业使用规定和物业使用管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费的，业主委员会和物业服务人可以催告其在合理期限内支付；逾期仍不交纳的，由物业服务人加收滞纳金；对于超过九十日不交纳物业费的，物业服务人可以向人民法院提起诉讼。

第七十一条 业主（代表）大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，县（市、区）住房和城乡建设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（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。

第七十二条 建设单位和物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，由县（市、区）住房和城乡建设部门予以处罚：

（一）建设单位或者物业服务人不协助业主（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）建设单位未对共用部位、共用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、车库出租给业主、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）物业服务人擅自退出或拒不撤出物业管理区域的，责令其改正，并可处以五万元以上二十万元以下的罚款。

第七十三条 违反本条例规定，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

第七十四条 住房和城乡建设部门、街道办事处（乡镇人民政府）、其他有关部门及其工作人员未依照本条例规定履行相关职责的，按照有关规定追究主要负责人和其他直接责任人的责任。构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第七章 附 则

第七十五条 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。

本条例所称前期物业管理，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管理。

本条例所称共用部位，是指物业管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，是指物业管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。

第七十六条 市人民政府可以根据本条例制定实施细则。

市住房和城乡建设部门应当会同有关部门、物业管理行业协会拟定大会议事规则、临时管理规约、管理规约和前期物业服务合同等示范文本，提供给物业管理各方作为指导规范。

第七十七条 非住宅物业管理，参照本条例执行。

第七十八条 本条例自2008年1月1日起施行。