佛山市住宅物业管理条例

(2020年10月30日佛山市第十五届人民代表大会第三十四次会议通过 2021年1月20日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准
2024年6月28日佛山市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修正 2024年7月31日广东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准)

第一章 总 则
第二章 业主大会、业主委员会及物业管理委员会
第一节 业主大会筹备组
第二节 业主大会
第三节 业主委员会
第四节 物业管理委员会
第三章 物业管理及服务
第一节 前期物业管理
第二节 物业管理服务
第四章 物业的使用和维护
第一节 一般规定
第二节 住宅维修管理
第三节 公共收益管理
第四节 物业服务收费管理
第五章 法律责任
第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护业主、物业服务人的合法权益,营造和谐、安全、文明、整洁的生活和工作环境,根据有关法律法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内住宅物业管理活动,法律法规另有规定的从其规定。

第三条 建立健全社区(村)党组织领导下的居民委员会、村民委员会、业主、业主委员会、物业服务人协调运行机制,推进综合网格管理,将物业管理纳入基层治理体系。

第四条 市、区人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业管理纳入基层治理体系,建立物业管理综合协调和目标责任机制;鼓励采用新技术、新方法提高物业服务与管理水平。

各区人民政府应当制定有关行政主管部门在物业管理区域内的行政执法事项清单,并向社会公开。

第五条 市人民政府住房城乡建设主管部门负责制定和实施物业管理活动监督评价办法;建设和管理物业管理信息化系统;指导和监督物业管理行业协会开展行业自律和服务工作;建立健全业主委员会组成人员、物业管理委员会委员培训制度;建立物业服务人应急备选库;建立完善住宅工程质量潜在缺陷保险制度;建立业主委员会任中审计和离任审计制度。

区人民政府住房城乡建设主管部门负责物业管理区域备案、物业服务人和从业人员的监督管理;指导和协助业主大会和业主委员会开展工作;监督和管理物业管理领域招标投标工作;组织对辖区内业主委员会组成人员、物业管理委员会委员开展培训。

第六条 公安部门负责物业管理区域内安全防范等的指导监督,并依法查处物业管理区域内及物业管理服务中的违法犯罪行为。

城市管理和综合执法部门负责物业管理区域内生活垃圾分类、养犬、绿化等的监督管理,并按照城市管理相对集中行政执法的规定开展行政执法工作。

市场监督管理部门负责物业管理区域内电梯等特种设备安全等方面的监督管理;负责物业管理区域内物业服务收费的监督检查工作,依法查处物业管理中的价格违法等行为。

价格主管部门负责制定或调整实行政府指导价的物业服务收费标准。

生态环境保护管理部门负责物业管理区域内的生态环境的监督管理,依法查处物业管理区域内工业废水、废渣、固体废物、危险废物、噪声、振动、辐射放射等行为。

不动产登记机构应当按照区人民政府相关职能部门、街道办事处、镇人民政府的需要提供业主清册。

应急管理、自然资源、工业和信息化、民政、司法、税务、卫生、

文化和旅游、气象等相关行政主管部门及消防救援机构在各自职责范围内,依法做好物业管理区域内的行政管理和行政执法等相关工作。

第七条 街道办事处、镇人民政府应当将辖区内物业管理服务工作纳入基层治理体系,负责指导业主大会、业主委员会、物业管理委员会的组建及日常工作;负责物业服务合同、业主委员会以及物业管理委员会的备案。

第八条 居民委员会、村民委员会协助区人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府,做好辖区内物业管理工作,依法对设立业主大会、选举业主委员会等给予指导和协助。

第九条 物业管理行业协会依法开展下列工作:

(一)加强行业自律管理,保障物业服务人依法执业,维护行业合法权益;

(二)制定行业服务标准,规范行业行为,总结、交流物业服务工作经验,推广先进物业服务技术;

(三)维护市场秩序和公平竞争,建立物业服务人及其从业人员诚信档案,促进行业诚信管理,建立行业规范;

(四)组织行业业务培训和职业道德、从业纪律教育。

第二章 业主大会、业主委员会及物业管理委员会

第一节 业主大会筹备组

第十条 百分之二十以上业主可以联名向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上的,业主可以向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

物业管理区域内首套房屋出售并交付使用已满两年,且交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之三十以上的,业主可以向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

符合前三款情形之一的,街道办事处、镇人民政府应当在接到申请之日起三十日内,会同物业所在地的区人民政府住房城乡建设主管部门依法指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组中的业主代表。

已交付使用的物业建筑面积达到第二款或第三款有关规定的,建设单位以及物业服务人应当书面告知街道办事处、镇人民政府,并在物业管理区域内的显著位置和信息化系统公告三十日以上。

第十一条 业主大会筹备组的组长由街道办事处、镇人民政府代表担任。

业主大会筹备组中的业主代表应当由五名以上业主联名推荐,也可以由街道办事处、镇人民政府组织业主联名推荐,同一业主只能推荐一名业主代表;业主代表按照获得联名推荐人数的多少确定,联名推荐人数相同的,应当由居民委员会、村民委员会组织抽签确定排名顺序。

业主大会筹备组的成员名单及简历,应当自业主大会筹备组成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置和信息化系统公示十五日以上。业主对筹备组成员有异议的由街道办事处、镇人民政府协调处理。

业主大会筹备组产生后,街道办事处、镇人民政府应当对筹备组成员进行物业管理相关法律法规的培训。

第十二条 业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内,依法组织召开首次业主大会会议,确定首次业主大会会议表决规则,制定业主委员会候选人产生办法和业主委员会选举办法等。业主大会筹备组成员就筹备工作

意见不一致的,由业主大会筹备组组长作出决定。

业主大会筹备组未能够在六个月内召开首次业主大会会议的,自行解散。期限届满十五日前,业主大会筹备组可以向辖区街道办事处、镇人民政府申请延长业主大会筹备组工作期限,经辖区街道办事处、镇人民政府同意,可以延期六十日。

第十三条 建设单位和物业服务人应当依法向业主大会筹备组提供包括有房产信息、业主姓名、有效联系方式等信息的业主清册及有关文件资料,不得隐匿、篡改、伪造有关文件资料,不得以任何理由阻挠业主大会筹备组的正常工作。

因建设单位注销或有关单位不配合提供业主清册等文件资料的,经业主大会筹备组申请,由街道办事处或者镇人民政府协调区人民政府不动产登记主管等部门无偿提供。

第十四条 业主大会筹备组应当及时核实、更新业主清册,妥善保管收集的信息和文件资料,并于业主委员会选举产生后五日内移交业主委员会;首次业主大会未能召开或者未能选举产生业主委员会的,业主大会筹备组应当在解散前三日内将收集的信息和文件资料交由辖区居民委员会、村民委员会指定的机构封存。任何单位、组织和个人不得泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理服务无关的活动。

第二节 业主大会

第十五条 首次业主大会会议未表决通过有关事项的,按照如下规定处理:

(一)选举产生业主委员会,但是未通过管理规约、业主大会议事规则的,业主委员会应当根据业主大会会议讨论情况对管理规约、业主大会议事规则进行修改,并再次组织业主大会会议进行表决;

(二)已经通过管理规约和业主大会议事规则,但未选举产生业主委员会的,街道办事处、镇人民政府应当协助召开业主大会会议,并组织选举产生业主委员会;

(三)未通过管理规约、业主大会议事规则,且未选举产生业主委员会的,街道办事处、镇人民政府应当根据业主的申请,协助召开业主大会会议,通过管理规约或业主大会议事规则,选举产生业主委员会。

经全体业主依法决定共同履行业主大会、业主委员会职责的,不受前款规定限制。

第十六条 召开业主大会会议,应当依法在物业管理区域内显著位置予以公告,并以书面或者信息化方式通知全体业主,公告期截止至业主大会召开当日。

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者信息化方式等表决事项。

采用书面或者信息化方式表决事项的,应当将拟表决事项公开征求全体业主意见,并将征求意见结果在物业管理区域显著位置和信息化系统公示三十日以上。

业主大会会议召开时,物业服务人应当予以协助,并在物业管理区域内提供相应的人力、场地支持。

第十七条 业主大会会议表决采用书面或信息化等方式记名投票,投票情况、表决结果应当在物业管理区域内显著位置和信息化系统公示三十日以上。业主大会会议表决结果逾期公示、未公示或者公示内容不符合规定的,由街道办事处、镇人民政府责令限期改正并向全体业主通告。

任何单位和个人不得伪造、变造业主选票、表决票、业主签名、授权委托书和电子投票数据;选票、表决票和授权委托书应当由业主大会会议组织者妥善长期保管,以备查询。

有关行政主管部门,各级人

民政府、街道办事处,居民委员会、村民委员会不得否决业主大会会议依法形成的与物业管理有关,且没有违反法律法规的决定决议等事项。

第三节 业主委员会

第十八条 业主委员会是业主大会的执行机构,除履行法律法规规定的职责外,应当履行下列职责:

(一)按照规定组织召开业主大会,执行业主大会会议的决定;定期向业主大会报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况。

(二)制订重大维修工程方案和紧急维修方案,并监督方案的实施;协调、处理涉及物业管理的共同事务。

(三)监督物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的运营管理和使用;

(四)督促物业服务人制定并实施突发公共卫生事件等突发事件应急预案;

(五)督促业主配合或者执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施;

(六)依法维护业主合法权益;

(七)依照管理规约或者业主大会的决定对公共收益的收支情况进行管理,以业主大会或者业主委员会名义依照有关规定开立银行账户;

(八)定期接待和听取业主对物业服务、业主委员会的意见和建议,接受业主的咨询、投诉和监督,调解处理物业管理活动中的相关问题;

(九)每年开展不少于一次的业主满意度测评工作;

(十)法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

第十九条 业主委员会主任、副主任、委员、候补委员依法产生;候补委员递补顺序按照得票数确定,得票数相同的候补委员,由业主委员会组成人员投票确定顺序。

业主委员会组成人员应当签订履职承诺书,承诺在履职期间依法履职,并接受全体业主监督。业主委员会组成人员可以根据业主大会决定或者管理规约的约定,在履职期间领取履职补贴。

经业主大会决定,业主委员会可以聘请执行秘书和财务人员等专职工作人员,负责处理业主委员会的日常事务。

鼓励具有党员、人大代表、政协委员、退休公职身份或者具有财会、管理、法律等工作经验的业主参加业主委员会选举或者担任业主委员会的专职工作人员。

第二十条 业主委员会组成人员应当依法从本物业管理区域内的业主中选举产生。

第二十一条 分期开发的物业符合本条例第十条规定的,可以在分期开发期间成立业主大会,选举产生业主委员会;在业主大会议事规则中应当根据未交付物业面积占比,为尚未交付物业的业主预留业主委员会组成人员名额;并制定尚未交付物业的业主增补业主委员会组成人员的办法。

第二十二条 业主委员会会议应当于召开七日前,在物业管理区域内显著位置和信息化系统公告会议的内容和议程,听取业主的意见和建议;同时,应当告知并听取居民委员会、村民委员会的建议,接受指导。

业主委员会会议应当书面记录会议情况,经出席会议的业主委员会组成人员签字后存档;业主委员会会议依法作出的决定,应当于决定作出之日起三日内书面告知居民委员会、村民委员会,并在物业管理区域内显著位置和信息化系统公告,公告期不少于十日。

业主委员会每年向业主大会报告当年工作情况,并在物业管理区域显著位置和信息化系统公

告十五日以上;工作情况应当报送居民委员会、村民委员会。

第二十三条 业主委员会组成人员不得有《广东省物业管理条例》规定的业主委员会组成人员的禁止性行为外,还不得有下列行为:

(一)不履行或者不正确履行职责;

(二)在本物业管理区域内违法占用或者损坏共用部位、共用设施设备;

(三)本人及其近亲属在为物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

业主委员会组成人员有上述情形之一的,经业主委员会会议决定中止其职务,并提请业主大会会议决定终止其职务;有两名以上业主委员会组成人员存在上述情形的,应当由街道办事处、镇人民政府组织召开业主大会临时会议,就是否终止其委员职务事项进行决议。

业主委员会组成人员职务被终止的,应当自终止决定做出之日起三日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。拒不移交的,业主委员会可以请求居民委员会、村民委员会督促移交。

第二十四条 业主委员会应当及时将业主委员会组成人员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置和信息化系统公告十日以上,并书面报告区人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府、居民委员会或者村民委员会。

第二十五条 业主委员会任期届满三个月前,应当依法确定新一届业主委员会候选人产生办法及名单,组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

业主委员会应当在任期届满三日内,将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会。不按时移交的,新一届业主委员会应当申请街道办事处、镇人民政府督促其移交;任期届满但未成立新一届业主委员会的,上述资料由居民委员会、村民委员会就地封存,并由物业服务人保管,待新一届业主委员会成立后,及时移交。

第二十六条 召开业主大会的工作经费以及业主委员会的日常工作经费,业主委员会组成人员、专职工作人员的履职补贴的筹集、管理和使用由业主大会决定或者在管理规约中约定,由全体业主承担。

业主大会可以在住房城乡建设主管部门指导下建立业主委员会任中审计和离任审计制度;并可以依法委托社会审计机构对公共收益的使用情况以及业主委员会工作经费、履职补贴进行财务审计。

业主委员会应当于每季度结束前十五日内,将包括工作经费、履职补贴等具体列支项目和费用的开支情况,在物业管理区域的显著位置和信息化系统公告三十日以上,接受业主监督。

第二十七条 物业管理区域内未成立业主大会或者未能选举产生业主委员会的,街道办事处、镇人民政府应当指导、协助全体业主依法共同决定物业管理事项。

第四节 物业管理委员会

第二十八条 物业管理区域有下列情形之一的,经占业主总人数百分之十以上的业主可以联名向物业所在地的街道办事处、镇人民政府提出成立物业管理委员会的书面要求:

(一)具备召开业主大会会议条件,经筹备组组织仍不能产生业主委员会的;

(二)需要重新选举业主委员会,但不能选举产生新一届业主委员会的。

物业管理委员会负责组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项;推动符合条件

的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。物业管理委员会自新一届业主委员会备案完成之日起停止履行职责,并应当在十日内与业主委员会办理移交手续后解散。两年内,未选举产生业主委员会的,物业管理委员会解散。

第二十九条 物业管理委员会成员人数为七至十一人的单数,由街道办事处、镇人民政府组织成立,由业主代表以及街道办事处、镇人民政府、居民委员会、村民委员会、物业服务人等代表组成,具体由街道办事处、镇人民政府确定。物业服务人经通知未派员参加的,不影响物业管理委员会成立。

物业管理委员会业主代表人选可以由十名以上业主联名或者居民委员会、村民委员会推荐。推荐的业主代表人数多于规定人数时,由街道办事处、镇人民政府确定代表人选。鼓励和支持具有党员身份的业主成为物业管理委员会成员。物业管理委员会主任由居民委员会、村民委员会代表担任。

物业管理委员会成员名单应当在物业管理区域内显著位置和物业管理信息化系统公示。业主对物业管理委员会成员有异议的,由街道办事处、镇人民政府或者区人民政府住房城乡建设主管部门协调处理。

第三十条 物业管理委员会应当自成立之日起三十日内,持下列材料向物业所在地街道办事处、镇人民政府备案:

(一)物业管理委员会备案申请表;

(二)物业管理委员会成员名单;

(三)物业管理委员会工作规则;

(四)经全体业主同意的由物业管理委员会决定实施的事项;

(五)其他应当提供的材料。

物业管理委员会可以凭备案回执申请刻制印章,可以开立物业管理委员会的银行账户。

物业管理委员会征求全体业主意见的,应当采取记名书面投票或者电子投票的方式。

第三十一条 物业管理委员会发布的通知或者公告,应当加盖物业管理委员会印章,并在物业管理区域内显著位置和信息化系统公示,公示期限不少于十五日。

物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的,区人民政府住房城乡建设主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

由物业管理委员会管理业主公共收益的,交接前,新一届业主委员会应当委托专业机构进行审计,并将审计结果在物业管理区域内显著位置和信息化系统公示,公示期限不少于十五日。审计费用由全体业主承担。

第三章 物业管理及服务

第一节 前期物业管理

第三十二条 建设单位应当依法完成前期物业服务人招标工作:

(一)预售商品房项目,应当在办理商品房预售许可之前完成;

(二)现房商品房项目,应当在办理现房备案前完成;

(三)非出售的新建物业项目,应当在交付使用前完成。

分期开发的物业划定为一个物业管理区域的,应当按照一个物业管理区域统一招标。

第三十三条 建设单位在预(销)售物业时,应当在预(销)售现场显著位置和信息化系统公告临时管理规约、前期物业服务合同、规划条件、规划总平面图、物业管理区域范围等资料。

根据规划要求需要配建物业服务用房、配电房、水泵房、垃圾房等公共服务设施的,规划总平面图应当特别予以标识。

下转 A07