

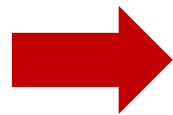
《成都市物业管理条例》培训会材料

新修订《成都市物业管理条例》

学法讲座

主讲人： 伍三明

目录



01

基本情况

02

新旧条例对比

03

主要条款理解与运用

1 基本情况



2023年12月29日成都市第十八届人民代表大会常务委员会第五次会议表决通过《成都市物业管理条例（修订）》



2024年4月3日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准，自2024年10月1日起施行

- 新修订《条例》共7章101条，由旧条例6章99条13241字增到了新条例的7章101条22833字，总字增加了近一万字，大大提高《条例》可操作性。
- 新修订《条例》紧密衔接民法典与《四川省物业管理条例》，对上位法一些具体规定作出补充（如街道办事处、居民委员会的职责在上位法规定的基础上作出补充扩充性规定）；对上位法一些原则性规定作出具体细化（如不能依法选举产生业主委员会情形，组建物业管理委员会的具体情形作出细化规定等），对上位法赋予市级开展的工作通过立法形式作出具体规定（如业主大会筹备组筹备经费标准等）。
- 新修订《条例》在“物业使用与管理维护”一章作出诸多规定，这是成都特色。规定了业主、使用人在物业服务区域的禁止行为，住改商、房屋装饰装修管理、电动汽车充电、车位销售与租赁、电动自行车等停放与管理、房屋出租管理、增设电梯、维修资金交存与使用等，对于规范物业使用与管理有重要意义，彰显以问题为导向的立法思路。

2 新旧条例对比



(1) 框架变化

修订前（2007）	修订后（2024）	备注
第一章 总则	第一章 总 则	1.将建筑区划调整为物业管理区域； 2.取消新建住宅物业保修金制度； 3.将物业使用和管理维护单独成章(从修订前第三章第三节调整为修订后第四章)； 4.将物业服务合同一章调整为物业服务章,按照选聘、承接、退出等流程进行分节； 5.新增监督管理一章，强化监管，凸显地方立法行政管理需求； 6.新增共有资金、物业管理委员会、物业服务收费等节。
第二章 建筑区划	第二章 物业及其管理主体	
第一节 建筑区划的划分与调整	第一节 物业管理区域的划分与调整	
第二节 附属设施设备的配置	第二节 附属设施设备及共有资金	
第三节 新建住宅的交付使用	第三节 业主和业主大会	
第四节 新建住宅物业保修金	第四节 业主委员会	
第三章 物业的管理主体与物业使用	第五节 物业管理委员会	
第一节 业主大会筹备组	第六节 自行管理	
第二节 业主大会与业主委员会	第三章 物业服务	
第三节 物业的使用与维护	第一节 一般规定	
第四章 （前期）物业服务合同	第二节 物业服务人选聘	
第一节 一般规定	第三节 物业承接和退出	
第二节 前期物业服务合同	第四节 物业服务收费	
第三节 物业服务合同	第四章 物业使用和管理维护	
第五章 法律责任	第五章 监督管理	
第六章 附则	第六章 法律责任	
	第七章 附 则	

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
1	赋予市人民政府具体工作 (3个)	<p>第41条第3款: 物业管理委员会组建、职责、运行的具体办法, 由市人民政府另行制定。</p> <p>第83条第3款: 建筑物及其附属设施的维修资金筹集、使用和监管的具体办法, 由市人民政府另行制定。</p> <p>第98条: 物业管理区域的划分和调整、业主大会成立和运行、业主委员会的选举和换届、业主共有资金的管理等事项, 市人民政府可以另行制定相关实施细则。</p>
	赋予市和 区 (市) 县 人 民政府 (5个)	<p>第6条: 市和区(市)县人民政府应当加强对物业管理活动及其监督管理工作的领导, 将物业服务纳入现代服务业发展规划, 建立物业管理联席会议制度, 统筹研究解决物业管理重大问题。</p> <p>第81条规定了市和区(市)县人民政府应当按照业主自愿、政府引导的原则, 依法推动既有住宅增设电梯。</p> <p>第87条规定了市和区(市)县人民政府应当定期召开物业管理联席会议, 安排部署物业管理工作, 协调有关部门根据职能职责加强物业管理区域内的监督管理、处理物业管理活动中出现的重大矛盾纠纷, 及时依法查处违法行为。</p> <p>第88条规定了市和区(市)县人民政府、镇人民政府、街道办事处应当建立健全物业管理违法行为投诉、举报制度, 在本辖区内物业管理区域显著位置公布职能部门及联系电话, 收到投诉、举报的, 应当及时依法处理。 (三级投诉举报受理电话)</p> <p>第99条: 市和区(市)县人民政府应当推动老旧小区配套设施改造, 建立老旧小区物业服务长效机制, 对符合条件的老旧小区物业服务相关费用给予适当补贴。</p>

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
2	区（市） 县人民 政府	第6条第2款： 区（市）县人民政府 应当 建立保障机制，在镇人民政府、街道办事处明确物业管理 专职 机构，配备 专职 工作人员，落实工作经费。
		第29条第3款： 老旧小区以及建设单位已经不存在的 物业管理区域 筹备首次业主大会会议的，区（市）县人民政府 可以 给予补助。
3	部门职 责细化	第87条 详细规定了住建主管部门、社区发展治理部门、发展改革部门、经信部门、公安机关、规划和自然资源部门、城市管理部门、水务部门、园林绿化、卫生健康、市场监督管理部门、消防救援机构 12个 部门具体职责。
4	社区发 展治理 部门职 责	第7条第1款： 社区发展治理部门负责 建立健全公开透明、开放参与、信用为本 的物业管理 联动机制 ，指导建立基层党组织领导下，多方主体共同参与的治理构架。
		第87条第2项： 社区发展治理部门负责 组织微网实格治理力量 对物业管理加强 监督检查 。
5	规划和 自然资 源	第87条第6项： 规划和自然资源部门负责对建设项目的规划设计以及调整变更等行为实施指导和监督；
		第15条第2款： 业主委员会用房和物业服务用房配置不符合法律、法规规定的，规划和自然资源部门 不予 核发建设工程规划许可证。
		第94条： （四）违反本条例第七十二条规定，擅自将 住宅改变为经营性用房 的，由规划和自然资源部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上三万元以下罚款。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
6	城市管理综合执法部门	<p>第87条第7项： 城市管理部门负责生活垃圾管理工作的督查和考核，依法查处违法建设等行为。</p> <p>第92条 业主委员会成员有下列情形之一的，由镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由城市管理综合行政执法部门对业主委员会的直接责任人员处一万元以上二万元以下罚款： (一) 违反本条例第三十四条第一款规定，拒绝委托审计或者不配合审计的； (二) 违反本条例第四十条第二款规定，拒不移交相关资料、财物的。</p> <p>第93条 违反本条例第三十条第二款规定，违法召开业主大会会议的，由镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由城市管理综合行政执法部门按照下列规定予以处罚： (一) 物业服务人或者其他单位违法召开业主大会会议的，处二万元以上十万元以下罚款； (二) 业主个人、物业使用人违法召开业主大会会议的，处三千元以上一万元以下罚款。</p> <p>第95条 本条例规定的行政处罚事项，纳入综合行政执法的，由综合行政执法部门负责实施。</p>
7	公安机关	<p>第87条第5项 规定公安机关负责对治安、车辆通行等行为实施指导和监督，对社会生活噪声污染等行为实施依法查处。</p> <p>第27条 规定筹备组成员一般由业主代表和镇人民政府、街道办事处、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成。</p> <p>第43条 规定物业管理委员会一般由镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会、公安派出所、建设单位指派代表和业主代表组成。</p> <p>第45条 规定物业管理委员会可以持镇人民政府、街道办事处出具的成立证明，向公安机关申请刻制物业管理委员会专用印章，并开设基本存款账户。</p> <p>第63条第3款 规定物业服务合同终止，业主或者业主大会已经选聘新物业服务人、决定自行管理的业主已经接管，原物业服务人拒不移交有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域的，业主可以不支付合同终止后的物业费。物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的，由公安机关依法处理。</p>

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
9	市场监管部门	第87条第11项 市场监督管理部门负责对 收费行为、广告行为 等市场行为以及 电梯等特种设备 的使用改造维护实施 指导和监督 。
		第91条第4项 违反本条例第52条第2款规定，对物业管理区域 内的电梯 、消防设施等未按照 规范、标准 进行 日常巡查和定期养护 的，分别由 市场监管部门、消防救援机构 给予警告，责令限期改正；逾期未改正的， 处二万元以上五万元以下罚款 。
		第91条第2项 违反本条例第70条第2项规定，毁坏电梯及其 安全保护装置 、警示标志等相关设施设备的，由 市场监管部门 责令限期改正，对相关责任人 处二万元以上五万元以下罚款 。
10	消防救援部门	第87条第12项 消防救援机构负责对消防安全实施指导和监督。
		第91条第4项 违反本条例第52条第2款规定，对物业管理区域内的 电梯、消防设施 等未按照规范、标准进行日常巡查和定期养护的，分别由 市场监管部门、消防救援机构 给予警告，责令限期改正；逾期未改正的， 处二万元以上五万元以下罚款 。
11	发展改革部门	第87条第3项 发展改革部门负责 制定和调整 涉及实行政府指导价的物业服务收费标准。
12	水务部门	第87条第8项 水务部门负责 督促指导 供水、排水专业经营单位依法依规做好 供水、排水 等设施设备运行维护管理。
13	园林绿化部门	第87条第9项 园林绿化部门负责对占用、损坏 公共绿地 ， 砍伐、移植树木 等行为实施 监督 管理。
14	卫生健康部门	第87条第10项 卫生健康部门负责对 传染病防治和生活用水卫生 等工作实施指导和 监督 。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
15	住建部门	<p>第7条第2款 住建主管部门负责制定物业管理相关政策、规范并组织实施，对物业管理活动实施指导和监督。</p> <p>第87条第1项 住建主管部门负责对物业服务行业的监督检查。</p> <hr/> <p>第20条第3款 物业服务人、业主委员会在银行开设的业主共有资金账户应当接入市智慧物业信息管理系统，为业主查询共有资金收支情况提供便利，接受住建主管部门、镇人民政府、街道办事处监督指导。</p> <p>第32条第3款 采用电子投票表决可以使用全市统一的电子投票表决系统。不动产登记机构与住建主管部门应当建立业主清册等相关信息的共享机制，及时将相关信息共享。</p> <p>第57条第2款 前款第一、二项应当参照住建主管部门制定的示范文本拟订，并作为房屋买卖合同附件，由买受人一并签署。前款其他各项内容应当在物业销售时公示，并作为房屋买卖合同附件提供给买受人，同时予以说明。</p> <p>第83条第2款 住建主管部门在办理房屋销售合同网签备案和新建住宅附属设施设备交付使用备案以及不动产登记机构进行不动产登记时，应当核验首期建筑物及其附属设施的维修资金的交存情况。</p> <p>第86条规定 对在物业服务中取得显著成绩的物业服务企业，住建主管部门可以给予表彰、奖励。</p> <p>在第六章 法律责任中涉及对建设单位、物业服务人等处罚，均表述为住建主管部门。</p>

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
15	住建 部门	<p>第33条 管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则、物业服务合同等不得违背法律、法规规定，其示范文本由市住建主管部门按照国家、四川省有关规定拟订。</p> <p>第56条第2款 市住建主管部门应当建立统一的物业服务招投标信息平台，无偿为建设单位或者业主选聘物业服务人提供服务。</p> <p>第82条第1款 市住建主管部门应当推动建立智慧物业信息管理系统，指导业主委员会、物业服务人等物业管理各方主体在线填报和更新相关资料，提供线上备案、查询等物业管理综合服务。</p> <p>第85条 本市实行物业服务项目工作人员实名制管理。市住建主管部门应当建立本市统一的物业服务企业和物业服务行业专业人才名册，记录和披露相关信息。物业服务企业参与物业管理和服务活动应当接受指导和监督管理，按规定如实报送执业信息。</p> <p>第86条 市住建主管部门负责业主委员会及其成员、物业服务企业、物业服务项目负责人信用信息管理，完善统一的物业管理服务信用评价机制和守信激励、失信惩戒制度，并向社会公布物业管理服务信用信息评价结果；对存在严重违法失信行为的物业服务企业，依法依规实施联合惩戒等等。</p>

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定		
15	住建 部门	区（市） 县 住 建 部 门	物业管理区域划分与调整（划分意见书、调整公告）	协同发展改革部门对住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费制定政府指导价收费标准
			新建物业附属设施设备交付使用 备案	物业服务合同、营业执照、拟派驻物业服务项目负责人名册 备案 及抄送
			业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的处置	物业承接查验 备案 办理
			物业管理委员会作出的决定违反法律、法规规定的处置	推动既有住宅增设电梯
			新建住宅 物业招投标备案 及协议选聘 批准	开展辖区内物业管理 服务信用信息 的采集、评价等工作。
			辖区内 物业服务招投标活动 的指导和监督	信用信息、统计报表、物业服务项目负责人以及主要管理人员名册等相关信息报送受理
			前期物业服务方案提交受理（一）临时管理规约；	

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定	
16	镇人民政府、街道办事处	<p>第8条第1款 镇人民政府、街道办事处应当将物业管理纳入社区治理工作，履行下列职责：</p> <p>（一）组织、指导、协调、监督本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届及规范化运行；</p> <p>（二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；</p> <p>（三）建立工作联动机制，协调社区建设与物业管理的关系，接受物业管理各方主体投诉，调解处理物业管理纠纷；</p> <p>（四）依法组织成立物业管理委员会，指导、监督物业管理委员会依法履行职责；</p> <p>（五）依照法律、法规规定，统筹协调、监督管理辖区内其他物业管理活动。</p>	
		<p>新建物业划分物业管理区域的方案向区（市）县住建主管部门反馈意见</p>	<p>参加筹备组，担任筹备组组长，组织业主推荐筹备组业主代表</p>
		<p>配合区（市）县住建主管部门对调整物业管理区域的拟定调整方案</p>	<p>督促业委会依法、依约履行召开业主大会会议，业委会逾期仍未召开的，组织召开</p>
		<p>对物业服务人、业主委员会在银行开设的业主共有资金账户监督指导</p>	<p>指导和督促业主大会会议召开，对业主大会和业主委员会违法行为督促或者撤销</p>
		<p>受理建设单位或20名以上业主设立业主大会的书面报告或申请、核实情况，指导成立筹备组</p>	<p>参加业主大会会议现场计票、统票、监票</p>
		<p>对筹备组发布公告、公示等书面文件应当由镇人民政府、街道办事处加盖公章</p>	<p>业主委员会拒绝委托审计的，镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，镇人民政府、街道办事处可以代为组织实施，相关费用在业主共有资金中列支</p>

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定	
16	镇人民政府、街道办事处	监督管理业委会成员应当遵守法律、法规和管理规约	接受住建部门对物业服务合同备案的抄送信息
		接受业委会会议报告	接受住建部门对物业承接查验备案的抄送信息
		新一届业委会未产生的，接受业委会档案资料、印章、资金等移交移交并指定的单位保管	接受物业服务人将物业服务收费标准的调整事项和结果报告信息
		接受双百分之十业主申请，及时组建物业管理委员会，并为物业管理委员会开展工作提供必要的经费保障，监督物管会	接受物业服务人对物业服务区域内违反法律法规和实施的禁止行为的报告
		通过听取业主意见，在自愿参加的业主中确定物管会业主代表，为物管会出具的成立证明	协助配合区（市）县住建主管部门开展辖区内物业管理服务信用信息的采集、评价等工作
		接受业主自行管理的报告，并办理业主自行管理备案	协同市县政府共同建立健全物业管理违法行为投诉、举报制度
		对物业服务人违法或严重损害业主权益的行为进行核查	对业委会违法拒绝委托审计或者不配合审计的，违法拒不移交相关资料、财物的责令限期改正
		确定应急物业服务人并在6个月内组织业主依法选聘新物业服务人，协调应急物业服务人与新物业服务人做好交接	对有关单位和个人违法召开业主大会会议的责令限期改正

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
17	社区（村） 党组织	第8条第2款规定 ，在社区（村）党组织领导下，建立业主委员会和物业服务人协调议事机制。
		第27条第1款规定 ，筹备组成员一般由业主代表和镇人民政府、街道办事处、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成。
		第35条第2款规定 ，筹备组或者换届小组在确定业主委员会成员候选人名单时，应当征求物业所在地社区（村）党组织意见。
	居（村）民 委员会	第8条第2款 ： 居（村）民委员会 应当 协助镇人民政府、街道办事处 和相关部门，依照法律、法规规定 做好辖区内物业管理相关工作 ，并在社区（村）党组织领导下， 建立业主委员会和物业服务人协调议事机制 。业主大会、业主委员会和物业服务人应当 支持、配合 居（村）民委员会依法履行职责，接受居（村）民委员会的 指导和监督 。
		第12条、第14条规定 ，配合区（市）县住建主管部门，参与新建物业的物业管理区域划分，已建物业的物业管理区域调整，反馈相关意见
		第27条规定 ，参加业主大会筹备组，可以担任筹备组组长
		第32条规定 ，参加业主大会会议现场计票、统票、监票
第37条规定 ，参加物业管理委员会		

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
18	业委会	区域调整： 调整物业管理区域，业委会 申请 。
		共有资金： 业主大会成立后，业委会应当按照相关法律、法规、规章规定开设业主共有资金账户，业主委员会在银行开设的 业主共有资金账户应当 接入 市智慧物业信息管理系统 。
		公示： 提交业主共同决定前，业主委员会应当将拟表决时间、表决形式、议题、议事内容或者拟表决事项等在物业管理区域 显著位置 和 通过互联网方式 公示，公示期不得少于 十五日 。
		告知： 业主大会成立后 三十日内 ，业主委员会 应当 将下列事项告知 建设单位、物业服务人： (一) 管理规约；(二) 业主大会议事规则；(三) 业主委员会工作规则；(四) 业主大会、业主委员会的其他决定。
		召集会议： 业主委员会 应当 召集业主大会临时会议
		报告： 业主大会会议由业主委员会书面记录，相关会议资料 应当 存档保存，业主大会会议未能作出决定的，或者业主就会议议题内容等存在 重大意见分歧的 ，业主委员会 应当 及时向镇人民政府、街道办事处报告。
		审计： 管理规约约定或者业主大会决定聘请专业机构对业主共有资金进行审计的， 业主委员会应当执行 ， 物业服务人应当予以配合 。业主委员会 拒绝委托审计的 ，镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，镇人民政府、街道办事处 可以代为组织实施 ，相关费用在 业主共有资金中列支 。 审计结果应当向全体业主公示，公示期不得少于十五日。 鼓励建立业主委员会任期和离任审计制度。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
18	业委会	<p>监督：业主委员会成员应当遵守法律、法规和管理规约，主动接受镇人民政府、街道办事处的监督管理。 业主委员会成员和候补委员名单应当长期在业主委员会用房的显著位置公告，并根据业主委员会成员变化情况及时更新。</p>
		<p>查阅、复制：业主出具业主身份证明材料后，可以查阅、复制业主委员会制作和保管的会议记录和法律、法规规定的应当公开的信息档案资料，业主委员会应当予以配合。 业主委员会应当按照有关要求，积极引导业主遵守互联网信息相关规定，文明互动、理性表达，维护物业管理相关互联网群组的良好网络生态。</p>
		<p>公示收支：业主委员会应当按照规定公示业主大会和业主委员会工作经费的收支情况。</p>
		<p>自行管理备案：业主委员会应当自业主共同决定自行管理之日起三十日内向镇人民政府、街道办事处备案，提交业主大会表决结果和自行管理方案。</p>
		<p>选聘续聘：物业服务期限届满前六个月内，业主委员会应当组织业主共同决定续聘或者选聘新物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。 经业主共同决定选聘新物业服务人的，业主委员会应当制定选聘方案并组织业主进行表决。</p>
		<p>应急处置：发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况时，业主委员会、物业服务人应当立即采取应急防范措施，所产生的费用由相关责任人承担。</p>

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
19	业主	<p>业主、物业使用人应当合理正当地使用物业专有部分，禁止从事下列危及建筑物安全或者损害他人合法权益的行为：</p> <ul style="list-style-type: none">(一) 擅自改变房屋承重结构、主体结构；(二) 违法搭建建筑物、构筑物或者降低底层室内标高；(三) 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品或者超荷载的物品，排放有毒、有害物质；(四) 从建筑物中向外抛掷物品；(五) 排放、产生超过规定标准的噪声或者振动；(六) 违反规定饲养家禽、宠物等动物，种植违禁植物；(七) 违反法律、法规规定和管理规约约定出租房屋；(八) 法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。 <p>禁止任何单位和个人在物业管理区域内共有部分实施下列行为：</p> <ul style="list-style-type: none">(一) 占用楼梯、物业服务用房、业主委员会用房等物业共有部分或者擅自将其改作他用；(二) 毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备；(三) 占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道，消防车通道、安全出口；(四) 擅自挖掘道路、场地；(五) 占用共有的屋顶堆放杂物、饲养动物，擅自种植植物等；(六) 违反规定倾倒垃圾、排放污水；(七) 本条例第六十九条各项规定的行为；(八) 法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

序号	修订后 (2024)	具体规定
19	业主	<p>业主应当按照物业服务合同约定按时足额支付物业费。 物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。</p>
		<p>物业管理区域内业主、物业使用人对房屋室内进行装饰装修的，应当在装饰装修前告知物业服务人，并提供下列资料： （一）业主、物业使用人身份证件，不动产权证明材料或者证明其合法权益的有效凭证； （二）物业使用人申请装饰装修的，需提交业主同意装饰装修的证明文件； （三）装饰装修方案。</p>
		<p>在物业管理区域内使用电动自行车、电动轻便摩托车、电动摩托车的，应当遵守法律、法规、规章规定和管理规约约定，不得在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放或者充电。 禁止利用电梯轿厢运载电动自行车、电动轻便摩托车、电动摩托车及其配套动力蓄电池。</p>
		<p>业主转让、出租、出借物业或者设立居住权的，应当将管理规约、物业服务标准、收费标准等事项告知受让人、承租人、借用人或者居住权人，明确约定物业费结算等事项，并自物业交付之日起七日内，将物业转让、出租、出借或者设立居住权的情况告知业主委员会、物业服务人。</p>
		<p>业主应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，依法配合既有住宅增设电梯。 增设电梯的运行、维修、保养等费用分摊，应当按照电梯增设方案的约定执行。</p>

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

业主共有资金开设账户与移交管理

第20条 业主大会成立前，物业服务人开设业主共有资金专门账户，代为单独列账管理，并将共有资金使用、管理情况向全体业主公布，不得挪用、侵占。

业主大会成立后，业主委员会应当按照相关法律、法规、规章规定开设业主共有资金账户。物业服务人应当及时向业主委员会移交代为管理的业主共有资金及账目明细、相关资料。

物业服务人、业主委员会在银行开设的业主共有资金账户应当接入市智慧物业信息系统，为业主查询共有资金收支情况提供便利，接受住建主管部门、镇人民政府、街道办事处监督指导。

业主共有资金管理罚则

第90条 物业服务人、业主委员会违反本条例第20条规定，未开设业主共有资金账户、未将业主共有资金全部存入账户或者未将业主共有资金账户接入市智慧物业信息系统的，由住建主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对物业服务人处二万元以上五万元以下罚款，对业主委员会直接责任人员处三千元以上一万元以下罚款。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

审计配合 第34条 管理规约约定或者业主大会决定聘请专业机构对**业主共有资金进行审计**的，业主委员会应当执行，**物业服务人应当予以配合。**业主委员会拒绝委托审计的，镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，镇人民政府、街道办事处可以代为组织实施，相关费用在业主共有资金中列支。审计结果应当向全体业主公示，公示期不得少于十五日。鼓励建立业主委员会任期和离任审计制度。

不配合审计的罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

(一) 违反本条例第三十四条第一款规定，不配合审计的，由住建主管部门**责令限期改正**；逾期未改正的，处**一万元以上五万元**以下罚款；

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

公示接受监督义务

第50条 物业服务信息应当定期公开。物业服务人应当向业主大会、业主委员会报告下列信息，在**物业管理区域显著位置**和通过**互联网方式公示**，并按照规定及时更新：

- (一) 建筑物及其附属设施的维修资金使用情况；
- (二) 业主共有部分的**经营收益收支情况**，包括相关的**合同或者协议**等；
- (三) 物业服务事项、管理人员、质量要求、收费项目、收费标准、合同履行情况等服务信息；
- (四) 电梯、消防、**供排水、安全防范**等重要设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式以及维护管理情况；
- (五) **物业费收支情况**；按照物业服务合同约定，公布物业费年度预决算情况；
- (六) 物业管理区域内重大事项、重大投诉处理情况；
- (七) **物业服务人和物业服务项目负责人**的信用信息；
- (八) 业主和物业使用人进行房屋装饰装修活动的情况；
- (九) 物业管理区域内车位（库）的出售和出租情况；
- (十) 法律、法规规定和物业服务合同约定其他应当公示的信息。

物业服务人公示前款相关信息，不得侵犯业主、物业使用人个人隐私。

业主有权查阅、复制本条第一款各项公示资料，物业服务人**应当予以配合**，复制费用由查阅人承担。

业主对公示内容有异议的，物业服务人应当予以答复。

住宅物业的业主大会、业主委员会以及物业服务人，应当在电梯轿厢、小区（单元）楼栋出入口等公共场所为发布公共事务信息提供便利。

不公示的罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

- (二) 违反本条例第五十条第一款规定，未在物业管理区域显著位置和通过互联网方式公示相关信息的，由**住建主管部门**给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，**处一万元以上三万元以下罚款**。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

应急与报告

第52条 物业服务人应当按照法律、法规规定和合同约定，**制定安全防范制度和应急预案，建立安全防范措施，履行安全防范责任。**

物业服务人应当按照相关安全规范、标准对物业管理区域内的电梯、消防设施等设施设备和部位加强日常巡查和定期养护。

物业管理区域内出现下列情形之一的，物业服务人应当采取应急措施，并按照有关规定立即向相关部门、镇人民政府、街道办事处或者专业经营单位报告，协助做好处置工作：

- (一) 发生火灾、水患、爆炸、自然灾害等危及人身、建筑物安全或者造成人员伤亡的；
- (二) 发生群体性安全、卫生事件或者重大人身伤亡事件；
- (三) 发现违法拆改房屋承重结构等严重危及房屋使用安全的行为；
- (四) 建筑物及其附属设施发生安全隐患，严重危及业主、物业使用人以及建筑物安全；
- (五) **物业服务人员擅自集体撤离**物业管理区域，造成物业服务中断，严重影响业主和物业使用人正常生活；
- (六) 其他严重影响业主、物业使用人正常生活和危及人身安全的事件。

物业服务人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。对于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，业主、物业使用人以及相关工作人员应当依法予以配合。

罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

(三) 违反本条例第五十二条第一款规定，**未制定物业管理区域安全防范制度或者应急预案的**，由**应急管理部门**给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，**处二万元以上五万元以下罚款；**

(四) 违反本条例第五十二条第二款规定，对物业管理区域内的**电梯、消防设施等未按照规范、标准进行日常巡查和定期养护的**，分别由**市场监管部门、消防救援机构**给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，**处二万元以上五万元以下罚款；**

(五) 违反本条例第五十二条第三款规定，**未及时报告突发应急事件的**，由**住建主管部门**给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，**处二万元以上五万元以下罚款；物业服务人失职造成人员伤亡、财产损失等重大责任事故或者对突发应急事件的发生负有管理责任的**，依照相关法律、法规处理；

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

合同及相关信息备案

第58条 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、营业执照、拟派驻物业服务项目负责人名册**向区（市）县住建主管部门**备案**，并将**备案信息抄送镇人民政府、街道办事处**。

物业服务合同、营业执照、派驻物业服务项目负责人发生**变更**的，物业服务人应当在变更之日起**三十日内**报送**备案**。

不备案的罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

（六）违反本条例第五十八条规定，未按规定**办理备案**或者**未按规定抄送备案信息**的，由住建主管部门责令限期改正；逾期未改正的，**处一万元以上五万元以下罚款**。

物业承接查验

第60条 实行委托管理的物业管理区域，建设单位、业主委员会、物业服务人应当按照有关规定进行承接查验，并公示承接查验结果。未完成查验的，物业服务人不得承接。

实行自行管理的物业管理区域，物业服务人与管理人的承接查验参照本条例执行。

第61条 建设单位应当在物业承接查验前二十日内向前期物业服务人移交下列资料：

- （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，绿化工程竣工图等竣工验收资料；
- （二）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
- （三）供电、供水、供燃气、通讯、有线电视等准许使用文件或者专业经营单位管理维护的证明文件；
- （四）物业共用部位、共用设施设备质量保修文件和物业使用说明文件；
- （五）业主委员会用房、物业服务用房清单；
- （六）按照国家有关规定承接查验所必需的其他资料。

建设单位未在前款规定的期限内全部移交资料的，应当列出未移交资料的详细清单，并**书面承诺补交的具体期限**。

物业承接查验资料属于业主共有，物业服务人应当妥善保管。业主要求查询的，物业服务人应当予以配合。

第62条 前期物业服务人应当自物业承接查验完成后三十日内，按规定持下列资料，向区（市）县住建主管部门办理物业承接查验备案：

- （一）物业承接查验协议；
- （二）建设单位移交资料清单；
- （三）查验、交接记录；
- （四）与承接查验有关的其他资料。

报送资料齐全的，区（市）县住建主管部门应当予以备案并将备案意见**抄送镇人民政府、街道办事处**。报送资料不齐全的，区（市）县住建主管部门应当责令前期物业服务人限期补正。

承接查验罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

（七）违反本条例第六十条第一款规定，**物业服务人未完成承接查验就擅自承接物业的**，由**住建主管部门**责令限期改正；逾期未改正的，**处三万元以上十万元以下罚款**。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

退出程序

第63条 物业服务人按照**合同约定、业主共同决定**等需要退出物业管理区域的，**应当**在退出物业管理区域前**三十日内**在物业管理区域显著位置公示，履行**法律、法规规定和合同约定的交接、告知**等义务，完成退出程序，不得拒绝退出。

物业服务人办理物业服务交接，**应当**同时移交下列**资料、财物**：

- (一) 建设单位承接查验时移交的资料；
- (二) 业主清册、装饰装修管理资料等物业档案资料；
- (三) 业主共用部位、共用设施设备；
- (四) 物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料，建筑物及其附属设施的维修资金使用情况资料；
- (五) 物业服务用房、物业服务期间配置的属于业主所有的固定设施设备；
- (六) 利用业主共有部分经营的相关资料，代管的业主共有资金、预收的物业费等财物；
- (七) 其他应当移交的财物、资料。

物业服务合同终止，业主或者业主大会已经选聘**新物业服务人、决定自行管理的业主已经接管**，原物业服务人**拒不移交**有关资料、财物，或者**拒不退出物业管理区域的**，**业主可以不支付合同终止后的物业费**。物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的，由**公安机关依法处理**。

不移交、不退出和拒不退出的罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

(八) 违反本条例第六十三条第一款或者第二款规定，经**住建主管部门**责令限期移交、退出，**逾期仍未移交或者退出的**，对**拒不移交有关资料或者财物的**，对**物业服务人**予以通报，处**三万元以上十万元以下**罚款，对物业服务人的**项目负责人**给予警告，处**五千元以上二万元以下**罚款；对**拒不退出物业管理区域的**，自责令规定时间届满次日起，对**物业服务人**处**每日一万元**罚款，且**两年内不得承接新的物业项目**，对物业服务人的**项目负责人**给予警告，处**一万元以上三万元以下**罚款。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

制止报告义务

第69条 业主、物业使用人应当合理正当地使用物业**专有部分**，禁止从事下列危及建筑物安全或者损害他人合法权益的行为：

- (一) 擅自改变房屋承重结构、主体结构；
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物或者降低底层室内标高；
- (三) 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品或者超荷载的物品，排放有毒、有害物质；
- (四) 从建筑物中向外抛掷物品；
- (五) 排放、产生超过规定标准的噪声或者振动；
- (六) 违反规定饲养家禽、宠物等动物，种植违禁植物；
- (七) 违反法律、法规规定和管理规约约定出租房屋；
- (八) 法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

第70条 禁止任何单位和个人在物业管理区域内**共有部分**实施下列行为：

- (一) 占用楼梯、物业服务用房、业主委员会用房等物业共有部分或者擅自将其改作他用；
- (二) 毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备；
- (三) 占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道，消防车通道、安全出口；
- (四) 擅自挖掘道路、场地；
- (五) 占用共有的屋顶堆放杂物、饲养动物，擅自种植植物等；
- (六) 违反规定倾倒垃圾、排放污水；
- (七) 本条例第六十九条各项规定的行为；
- (八) 法律、法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

第71条 实行委托管理的物业管理区域，**物业服务人**发现有违反本条例**第六十九条或者第七十条规定的**，应当及时采取**合理措施制止**；制止无效的，应当及时向相关部门、镇人民政府、街道办事处**报告，保存相关记录并及时告知全体业主。**

实行自行管理的物业管理区域，应当由业主委员会委托或者聘请的秩序维护人员按照前款规定履行监督义务。

不制止报告的罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

(九) 违反本条例第七十一条第一款规定，物业服务人**未及时采取合理措施制止违法行为，或者未及时向相关部门、镇人民政府、街道办事处报告的**，由相关部门处**五千元以上二万元以下罚款。**

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

配合检查

第87条第3款

相关部门根据职能职责对物业管理区域或者物业服务人履行监督检查职责时，**物业服务人等有关单位和个人**应当接受现场检查、提供有关资料，予以配合和协助，不得拒绝或者阻挠。

不配合的罚则

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

(十) 违反本条例第八十七条第二款规定，**物业服务人拒绝接受现场检查、提供有关资料的**，由相关部门**处一万元以上三万元以下罚款**，对物业服务人的**项目负责人处五百元以上二千元以下罚款**。

2 新旧条例对比



(2) 职责变化

物业服务人职责

违法召开会议

第30条第2款

业主委员会未依法、依约履行召开业主大会会议职责的，二十名以上业主联名可以请求镇人民政府、街道办事处责令其限期召开；逾期仍未召开的，由镇人民政府、街道办事处组织召开。**其他任何单位和个人不得违法召开业主大会会议。**

违法召开会议的罚则

第93条 违反本条例第三十条第二款规定，违法召开业主大会会议的，由镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由城市管理综合行政执法部门按照规定予以处罚：

(一) **物业服务人或者其他单位违法召开业主大会会议的，处二万元以上十万元以下罚款；**

(二) **业主个人、物业使用人违法召开业主大会会议的，处三千元以上一万元以下罚款。**

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化 ① 业主共有资

业主共有资金范围

第19条 下列资金属于业主共有，应当纳入业主共有资金账户进行管理：

(一) 利用**共有部分**经营产生的收入，在扣除合理成本之后所得**收益**；

(二) 管理规约或者业主共同决定由**全体业主共同分摊**缴交的费用；

(三) 业主共同决定实行自行管理的，按照**自行管理方案**分摊交纳的管理费；

(四) 共有部分被依法征收、征用的**补偿费**；

(五) 共有资金产生的孳息；

(六) **其他合法共有收入**。

建筑物及其附属设施的**维修资金**归业主共有，按照相关法律、法规、规章规定实行专户管理。

利用共有部分进行经营的，应当符合法律、法规规定和管理规约约定。

业主共有资金管理

第20条 **业主大会成立前**，本条例第19条第1款规定的业主共有资金，由**物业服务人**开设**业主共有资金专门账户**，代为单独列账管理，并将共有资金使用、管理情况向**全体业主**公布，不得挪用、侵占。

业主大会成立后，**业主委员会**应当按照相关法律、法规、规章规定开设**业主共有资金账户**。物业服务人应当及时向**业主委员会**移交代为管理的**业主共有资金及账目明细、相关资料**。

物业服务人、业主委员会在银行开设的**业主共有资金账户****应当接入市智慧物业信息管理系统**，为业主查询共有资金收支情况提供便利，接受**住建主管部门、镇人民政府、街道办事处**监督指导。

业主共有资金管理罚则

第90条 **物业服务人、业主委员会**违反本条例第20条规定，**未开设业主共有资金账户、未将业主共有资金全部存入账户**或者**未将业主共有资金账户接入市智慧物业信息管理系统**的，由**住建主管部门**责令限期改正；逾期未改正的，**对物业服务人处二万元以上五万元以下罚款**，对**业主委员会**直接责任人员处**三千元以上一万元以下罚款**。

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化-①业主共有资金

业主共有资金审计

第34条，规定**管理规约**约定或者**业主大会决定**聘请专业机构对业主共有资金进行**审计**的，**业主委员会**应当执行，**物业服务人**应当予以配合。业主委员会**拒绝委托**审计的，镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，镇人民政府、街道办事处可以代为**组织实施**，相关费用在**业主共有资金中列支**。

不配合、拒绝审计的罚则

第91条 规定物业服务人违反本条例第三十四条第一款规定，不配合审计的，由住建主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款；

第92条规定业主委员会违反本条例第三十四条第一款规定，拒绝委托审计或者不配合审计的；由镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，由城市管理综合行政执法部门对业主委员会的直接责任人员处一万元以上二万元以下罚款。

业主共有资金其他管理规定

第21条，规定**业主有权监督**业主共有资金的管理和使用；

第48条规定，**禁止物业服务人及其工作人员**挪用、侵占业主共有资金。

第63条规定，物业服务人办理物业服务交接，应当同时移交利用业主共有部分经营的相关资料，**代管的业主共有资金、预收的物业费**等财物。

第82条规定，经业主共同决定，可以使用**业主共有资金**购买**物业共有部分维修等保险服务**。

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化-②业主大会和业主委员会

加盖公章

第26条第3款，规定筹备组发布公告、公示等书面文件应当由镇人民政府、街道办事处加盖公章。

筹备组业主代表

第27条第1款，业主代表由镇人民政府、街道办事处组织业主推荐产生。

筹备组解散

第27条第4款，筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域显著位置公示，并在业主委员会选举产生之日起十日内将筹备相关资料和剩余筹备经费向业主委员会进行移交，移交完成后筹备组自行解散。

筹备组经费

第29条 建设单位负责首次业主大会会议的筹备经费。筹备经费根据物业管理区域的规模按每套房屋五十元标准确定；物业管理区域总套数在一千户以下的，一般不高于五万元；物业管理区域总套数在一千户以上的，一般不高于十万元。一个物业管理区域业主大会筹备经费不得少于二万元。

新建物业的建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前，将筹备经费交至镇人民政府、街道办事处的指定账户，供业主大会筹备组使用。

会议组织主体

第30条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。筹备组、业主委员会或者物业管理委员会应当按照法律、法规、规章规定和管理规约、业主大会议事规则约定召开业主大会会议。专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议，或者出现业主大会议事规则约定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议。

业主委员会未依法、依约履行召开业主大会会议职责的，二十名以上业主联名可以请求镇人民政府、街道办事处责令其限期召开；逾期仍未召开的，由镇人民政府、街道办事处组织召开。其他任何单位和个人

不得违法召开业主大会会议。

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化-②业主大会和业主委员会

业委会会议及责任

第38条 业主委员会应当按照**业主委员会工作规则**召开会议，并于会议召开前**三日**，将会议讨论事项**报告**物业所在地的**镇人民政府、街道办事处**。

业主委员会的决定应当依照法律、法规规定进行**公示**，同时抄告镇人民政府、街道办事处。业主委员会会议应当有过半数成员出席，作出的决定应当经过全体成员过半数同意并签字确认。

业主委员会作出的决定违反**法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定**，或者**作出与本物业管理区域物业管理无关**的决定，**由签字同意该决定的业主委员会成员承担相应的法律责任。**

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化-②业主大会和业主委员会

业主大会会议方式

第32条 业主大会会议**可以**采用**书面方式**或者**电子投票**的形式。业主参与表决**可以**自行投票，**也可以**委托他人投票。受托人应当出具业主的书面委托证明，依法按照受托事项、时间、权限，代表业主行使权利。

现场**计票、统票、监票****应当**邀请镇人民政府、街道办事处代表、居（村）民委员会代表和业主代表参加。**鼓励**委托公证机构进行公证。

采用电子投票表决**可以**使用全市统一的电子投票表决系统。不动产登记机构与住建主管部门**应当**建立业主清册等相关信息的共享机制，及时将相关信息共享。

业主大会会议表决结果产生之日起三日内，**应当**在物业管理区域显著位置向全体业主公示，公示时间不得少于三十日。业主表决和查询议事表决结果时，**应当**主动提供**业主身份证明材料**。

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化-③物业服务

项目负责人

第49条 物业服务人应当按照物业服务合同约定配备服务力量，向物业管理区域**派驻物业服务项目负责人**和其他必要的工作人员。

物业服务项目负责人**只能**在一个物业服务项目任职，但物业服务合同另有约定的除外。物业服务项目有下列情形之一的，**应当**录入项目负责人信用档案：

- (一) 骗取、挪用或者侵占建筑物及其附属设施的维修资金的；
- (二) 擅自改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备用途的；
- (三) 擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的；
- (四) 擅自利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营的；
- (五) 因管理失职造成人员伤亡、财产损失等重大责任事故的；
- (六) 被有关部门认定乱收费或者收费不规范且未改正的；
- (七) 其他严重损害业主权益的。

发现存在前款规定情形之一的，**镇人民政府、街道办事处、相关部门应当**进行核查，并在物业管理区域**公示核查结果**。经核查认定属实的，物业服务人**应当解除物业服务项目负责人职务**。

住建主管部门应当加强物业服务职业队伍建设，**记录项目负责人**在本市的执业情况，开展职业评价。

第50条，规定物业服务人**应当**向业主大会、业主委员会报告，在物业管理区域**显著位置**和通过**互联网方式**公示物业服务人和物业服务**项目负责人**的信用信息。

第51条，规定物业服务人**应当**按照有关规定向市或者区（市）县住建主管部门定期报送和更新真实、完整、准确的信用信息、统计报表、物业服务**项目负责人**以及主要管理人员名册等相关信息。

第58条第2款，规定物业服务合同、营业执照、派驻物业服务**项目负责人**发生变更的，物业服务人**应当**在变更之日起三十日内报送备案。

第86条，规定市住建主管部门负责业主委员会及其成员、物业服务企业、物业服务**项目负责人**信用信息管理。

第91条第8项，规定违反本条例第六十三条第一款或者第二款规定，经住建主管部门责令限期移交、退出，逾期**仍未移交或者退出的**，对拒不移交有关资料或者财物的，对物业服务人予以通报，处三万元以上十万元以下罚款，对物业服务人的**项目负责人给予警告**，处**五千元以上二万元**以下罚款；**对拒不退出物业管理区域的**，自责令规定时间届满次日起，对物业服务人处每日一万元罚款，且两年内不得承接新的物业项目，对物业服务人的**项目负责人**给予警告，处**一万元以上三万元**以下罚款；第91条第10项，规定违反本条例第八十七条第二款规定，物业服务人拒绝接受现场检查、提供有关资料的，由相关部门处一万元以上三万元以下罚款，对物业服务人的**项目负责人处五百元以上二千元**以下罚款。

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化-③物业服务

物业服务公示

第50条 物业服务信息应当定期公开。物业服务人应当向业主大会、业主委员会报告下列信息，在物业管理区域显著位置和通过互联网方式公示，并按照规定及时更新：

- (一) 建筑物及其附属设施的维修资金使用情况；
- (二) 业主共有部分的经营收益收支情况，包括相关的合同或者协议等；
- (三) 物业服务事项、管理人员、质量要求、收费项目、收费标准、合同履行情况等服务信息；
- (四) 电梯、消防、供排水、安全防范等重要设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式以及维护管理情况；
- (五) 物业费收支情况；按照物业服务合同约定，公布物业费年度预决算情况；
- (六) 物业管理区域内重大事项、重大投诉处理情况；
- (七) 物业服务人和物业服务项目负责人的信用信息；
- (八) 业主和物业使用人进行房屋装饰装修活动的情况；
- (九) 物业管理区域内车位（库）的出售和出租情况；
- (十) 法律、法规规定和物业服务合同约定其他应当公示的信息。

物业服务人公示前款相关信息，不得侵犯业主、物业使用人个人隐私。

业主有权查阅、复制本条第一款各项公示资料，物业服务人应当予以配合，复制费用由查阅人承担。业主对公示内容有异议的，物业服务人应当予以答复。

住宅物业的业主大会、业主委员会以及物业服务人，应当在电梯轿厢、小区（单元）楼栋出入口等公共场所为发布公共事务信息提供便利。

第91条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，按照下列规定予以处罚：

- (二) 违反本条例第五十条第一款规定，未在物业管理区域显著位置和通过互联网方式公示相关信息的，由住建主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

2 新旧条例对比



(3) 几处主要变化-③物业服务

合同到期前选聘续聘规定

第59条 物业服务期限届满前六个月内，业主委员会应当组织**业主共同决定续聘或者选聘**新物业服务人，并将**决定书面告知原物业服务人**。

业主共同决定续聘且原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同期限届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不同意续聘的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面告知业主委员会。

经业主共同决定选聘新物业服务人的，业主委员会应当**制定选聘方案并组织业主进行表决**。

物业招投标规定

第55条 新建**住宅**物业，建设单位在房屋销售前，应当通过招投标方式选聘前期物业服务人。含有**住宅**的物业总建筑面积**五万平方米**以上的，应当采用**公开招投标方式**选聘前期物业服务人；含有**住宅**的物业总建筑面积三万平方米以上，不满五万平方米的，可以采用**邀请招投标方式**选聘前期物业服务人。

有下列情形之一的，可以采用**协议方式**选聘前期物业服务人：

- (一) 因保密或者涉及国家安全事项有特别要求；
- (二) 住宅物业房屋总建筑面积低于三万平方米；
- (三) 投标人少于三个。

符合前款第一项规定的，建设单位应当提交有关部门的证明资料，并向区（市）县住建主管部门备案；符合前款第二项或者第三项规定的，应当报区（市）县住建主管部门批准。

物业招投标规定

第56条 **鼓励**业主通过**公开招投标方式**选聘物业服务人。市住建主管部门**应当**建立统一的**物业服务招投标信息平台**，**无偿**为**建设单位或者业主**选聘物业服务人提供服务。区（市）县住建主管部门负责辖区内物业服务招投标活动的**指导和监督**。

3 主要条款理解和运用



(1) 物业管理委员会

成立情形

第41条 有下列情形之一的，**专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主**向物业所在地镇人民政府、街道办事处提出书面申请，镇人民政府、街道办事处**应当**及时组建物业管理委员会：

（一）新建物业管理区域自首套房交付之日起超过三个月，仍不具备召开首次业主大会会议条件的；

（二）物业管理区域符合设立业主大会情形但是尚未设立业主大会的；

（三）业主委员会任期届满仍未能选举产生新一届业主委员会的；

（四）因业主委员会成员缺额、在任期内无法履职，且未能重新选举，导致业主委员会无法正常履职的。

镇人民政府、街道办事处**应当**为物业管理委员会**开展工作提供必要的经费保障**。物业管理委员会有权使用业主委员会用房。

物业管理委员会组建、职责、运行的具体办法，由市人民政府另行制定。

职责

第42条 物业管理委员会应当依法履行下列职责：

（一）符合本条例第四十一条第一款第一项情形的，**组织业主监督前期物业服务合同的履行和监督临时管理规约的执行，调解物业管理纠纷等**；

（二）符合本条例第四十一条第一款第二项情形的，**组织成立业主大会**；

（三）符合本条例第四十一条第一款第三项、第四项情形的，**组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会**；

（四）未成立业主大会或者未能选举产生业主委员会的，**临时代为履行业主委员会的职责**；**根据业主共同决定，代表业主与业主依法共同决定选聘、续聘的物业服务人签订、续订物业服务合同及补充协议**。

物业管理委员会应当依法履行职责，接受镇人民政府、街道办事处的监督管理，其作出的决定违反法律、法规规定的，该决定事项涉及的区（市）县相关主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者依法撤销，并通告全体业主。

组成

第43条 物业管理委员会**一般**由镇人民政府、街道办事处、居民委员会、公安派出所、建设单位指派代表和业主代表组成，成员人数应当为**七人以上十一人**以下的单数，业主代表的人数不得少于总人数的二分之一，主任由**镇人民政府、街道办事处指派的代表担任**。已经成立业主大会的，建设单位**不再指派**人员参加。

业主代表由镇人民政府、街道办事处**通过听取业主意见，在自愿参加的业主中确定**。

镇人民政府、街道办事处应当在物业管理区域显著位置以书面形式和互联网方式将物业管理委员会成员的**名单、简历**等基本情况向全体业主公示，公示期不少于**十五日**。

任期及交接

第44条 物业管理委员会作为临时机构，在物业管理区域**选举产生业主委员会后停止履行职责，办理移交手续后自行解散**。物业管理委员会任期**一般**不超过两年，期满仍未能选举产生业主委员会的，由镇人民政府、街道办事处**重新**组建物业管理委员会。物业管理委员会**应当**于任期届满或者选举产生业主委员会之日起十五日内，办理移交档案资料、印章、资金等手续，腾退业主委员会用房。

刻章及开户

第45条 物业管理委员会可以持镇人民政府、街道办事处出具的**成立证明**，向**公安机关**申请刻制**物业管理委员会专用印章**，并开设基本存款账户。

3 主要条款理解和运用



(2) 业主自行管理

人员和委托服务

第46条 业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务人进行管理。业主决定自行管理前，**应当向镇人民政府、街道办事处报告。**

业主实行自行管理的，**可以聘请相关人员**负责物业管理区域内的秩序维护、清洁卫生、绿地养护等管理事项；也可以将**管理事项分别委托不同的专业服务人**。电梯、消防等涉及人身、财产安全的设施设备，应当依法委托专业机构进行管理维护。

共有资金

第19条 下列资金属于业主共有，应当纳入业主共有资金账户进行管理：
(三) **业主共同决定实行自行管理的，按照自行管理方案分摊交纳的管理费；**

自行管理方案及备案

第47条 业主实行自行管理的，应当制定**自行管理方案**，经业主共同决定通过后，长期在物业管理区域显著位置公示。**自行管理方案应当**包含下列内容：

- (一) 管理方式、管理期限；
- (二) 管理费的筹集方式、交费标准和方式；
- (三) 共有收益的管理；
- (四) 业主应当履行的义务和承担的责任。

业主委员会应当自业主共同决定自行管理之日起三十日内向镇人民政府、街道办事处**备案**，提交**业主大会表决结果和自行管理方案。**

自行管理承接查验

第60条 实行委托管理的物业管理区域，建设单位、业主委员会、物业服务人应当按照有关规定进行承接查验，并公示承接查验结果。未完成查验的，物业服务人不得承接。

实行自行管理的物业管理区域，物业服务人与管理人的承接查验参照本条例执行。

秩序维护人员监督义务

第71条 实行委托管理的物业管理区域，物业服务人发现有违反本条例第六十九条或者第七十条规定的，应当及时采取合理措施制止；制止无效的，应当及时向相关部门、镇人民政府、街道办事处报告，保存相关记录并及时告知全体业主。

实行**自行管理**的物业管理区域，应当由**业主委员会委托**或者**聘请的秩序维护人员**按照前款规定履行监督义务。

3 主要条款理解和运用



(3) 物业服务收费

政府指导价及收费标准

第64条 物业服务收费按不同物业的使用性质和特点，依法实行政府指导价或者市场调节价。

住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费实行**政府指导价**，具体收费标准由**区（市）县**发展改革部门会同住建主管部门根据物业服务等级标准等因素依法制定。

物业服务收费实行市场调节价的，物业费标准按照**公开公平、权责对等、质价相符**的原则由双方通过物业服务合同约定，物业服务人不得擅自调整约定的物业服务收费标准。

鼓励业主与物业服务人在**物业服务合同**中约定与物业服务质量相符合的收费浮动机制，**双向调整**物业服务收费。

建设单位向购房者承诺为其支付一定期限物业费的，**应当书面告知**物业服务人和购房者，**并按照承诺履行支付义务**。

预收物业费

第65条 物业服务人不得强制或者变相强制预收物业费。物业服务人按照物业服务合同约定**预收物业费的，原则上不得超过一年**，物业服务合同有固定期限的不得超过合同有效期的剩余期限。**不定期物业服务合同，不得约定预收物业费**。

预收物业费的，物业服务人**应当**将预收资金信息接入**市智慧物业管理信息系统**，**供业主查询、监督**。

业主足额支付

第21条第2款 业主在物业管理活动中，履行下列义务：
(六) **按时足额支付物业费**。

第68条第2款 业主应当按照物业服务合同**约定按时足额支付**物业费。

业委会成员及候补委员公示支付费用情况

第37条 业主委员会应当履行下列职责：(六) 每半年公布**业主委员会成员、候补委员支付物业费、停车服务费等情况**；

收支公示

第50条 物业服务信息应当定期公开。物业服务人应当向业主大会、业主委员会报告下列信息，在物业管理区域显著位置和通过互联网方式公示，并按照规定及时更新：

(五) 物业费收支情况；按照物业服务合同约定，公布物业费年度预决算情况；

应急原标准支付物业费

第53条第2款 应急物业服务期间物业服务人应当按照原物业服务合同约定的服务标准提供服务，物业费按照原标准执行。

3 主要条款理解和运用



(3) 物业服务收费

物业费双向调整

第66条 **业主、物业服务人**可以向**业主委员会**提出调整物业服务收费标准的申请。

专有部分面积占比百分之十以上且人数占比百分之十以上的业主提出申请的，业主委员会应当与物业服务人协商。**物业服务人同意调整的**，双方共同制定**调整方案**，并将调整方案提交业主共同决定。

物业服务人申请调整物业服务收费标准的，按照下列程序办理：

(一) **物业服务人拟定**收费标准调整方案，并提交业主委员会。调整方案包括调整后的服务标准、服务事项、服务价格、理由和**补充协议草案**；

(二) **业主委员会**将收费标准调整方案在物业管理区域**显著位置公示**三十日以上；

(三) 公示期间，业主对调整方案提出**异议的**，**业主委员会应当与物业服务人**研究，根据业主合理建议优化相关方案；

(四) 业主委员会将调整方案提交业主共同决定。

物业服务人应当将物业服务收费标准的调整事项和结果及时报告物业所在地的镇人民政府、街道办事处。

物业服务收费标准调整后，物业服务人应当与业主委员会**签订补充协议**。

交付前后物业费

第67条 物业费应当自物业服务人**正式承接进驻的当月起计收**。**建设单位**将房屋交付给**购房者**时，交付当月及之前的物业费由**建设单位**承担；交付次月及之后的物业费由**购房者**按照物业服务合同的约定承担。**另有约定的，从其约定**。

其他规定

第68条 业主大会选聘物业服务人时就可以就**物业费计费模式、收费优惠情形**等事项与物业服务人协商。协商一致的，应当在物业服务合同中予以明确。

业主应当按照物业服务合同约定按时足额支付物业费。

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供燃气等方式催交物业费。

3 主要条款理解和运用



(4) 装饰装修

物业服务人和业主、物业使用人注意事项

第73条 物业管理区域内，**物业服务人**应当将房屋装饰装修的注意事项、禁止行为等**书面告知**业主、物业使用人及其委托的**装饰装修企业**。

物业管理区域内**业主、物业使用人**对房屋室内进行装饰装修的，应当在装饰装修前**告知**物业服务人，并提供下列资料：

(一) 业主、物业使用人身份证件，不动产权证明材料或者证明其合法权益的有效凭证；

(二) 物业使用人申请装饰装修的，需提交业主同意装饰装修的证明文件；

(三) 装饰装修方案。

业主、物业使用人提交的装饰装修方案违反法律、法规规定以及管理规约约定，或者未取得相关部门批准文件的，**物业服务人应当告知**其修改相应方案，**取得相关批准文件后施工**。

装饰装修期间，业主、物业使用人或者装饰装修企业应当配合物业服务人对装饰装修现场进行检查。物业服务人发现有违反法律、法规规定以及管理规约约定行为的，应当及时予以劝阻、制止，已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。

装饰装修造成共用部位、共用设施设备损坏的，业主、物业使用人、装饰装修企业应当及时修复。造成损失的，责任人应当依法承担赔偿责任。

(5) 充电设施安装及电动非机动车

共有车位及充电设施安装

第74条 物业管理区域内停放车辆不得占用、堵塞疏散通道、安全出口、消防车通道，不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于全体业主共有，其**设置、分配、管理、收费标准**等事项由**业主依法共同决定**。

在物业管理区域内使用电动汽车的，应当遵守法律、法规规定，承担安全管理维护责任。物业管理区域具备电动汽车充电设施安装条件的，应当按照相关规范、标准安装。**物业服务人应当根据业主的需求协助办理充电设施安装，不得擅自收取或者变相收取费用。**

第76条 在物业管理区域内使用**电动自行车、电动轻便摩托车、电动摩托车**的，应当遵守法律、法规、规章规定和管理规约约定，不得在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放或者充电。

禁止利用电梯轿厢运载电动自行车、电动轻便摩托车、电动摩托车及其**配套动力蓄电池**。

3 主要条款理解和运用



(6) 车位处置

物业服务人和业主、物业使用人 注意事项

第75条 物业管理区域内按照规划设置的车位（库），应当首先满足业主需要。规划配比内的车位（库），建设单位不得出售给业主以外的单位或者个人。

建设单位在销售房屋时，应当将车位（库）规划配建数量、位置、租售价格等信息在房屋销售现场公示并书面告知买受人。同一物业管理区域内有不同物业类型或者分期开发的，建设单位还应当公开各物业类型（区域）的车位（库）配置情况。

建设单位应当公开未出售或者未附赠的车位（库）信息，业主要求承租的，建设单位不得拒绝。车位（库）有空余的，经公示后，可以临时出租给业主以外的单位或者个人，每次租期不得超过六个月。

(7) 保险规定

共有资金 维修资金购买保险

第80条 鼓励业主委员会、物业服务人委托法律、会计、审计、工程、评估、咨询等专业机构为物业管理活动提供专业服务，并向全体业主公布相关报告。专业机构出具的报告应当真实、客观、全面。

经业主共同决定，可以使用业主共有资金购买物业共有部分维修等保险服务。

第84条 建筑物及其附属设施的维修资金经业主共同决定可以用于购买物业共有部分维修保险。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

(8) 维修资金

第83条 国有土地上的住宅物业，同一物业管理区域内拥有两个及以上所有权人的住宅、非住宅，建设单位和买受人应当按规定交存首期建筑物及其附属设施的维修资金。

住建主管部门在办理房屋销售合同网签备案和新建住宅附属设施设备交付使用备案以及不动产登记机构进行不动产登记时，应当核验首期建筑物及其附属设施的维修资金的交存情况。

建筑物及其附属设施的维修资金筹集、使用和监管的具体办法，由市人民政府另行制定。

第84条 建筑物及其附属设施的维修资金经业主共同决定可以用于购买物业共有部分维修保险。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

3 主要条款理解和运用



(9) 其他变化

第十五条 新建物业应当按照规定标准配置业主委员会用房和物业服务用房。物业服务用房应当具有独立的办公、值守等功能。**业主委员会用房可以用于本物业管理区域党群活动。**

第十六条 本市实行新建住宅交付使用监管制度。新建住宅物业按照规划要求建设、竣工验收合格且其附属设施设备具备下列条件后，方可交付使用：（十）完成住宅区内停车位（库）、**车辆充电基础设施的配置；**

第十八条 新建住宅物业管理区域内的水、电、气等计量装置，应当按照专有部分一户门号一贸易结算表、共有部分独立计量表配置；通讯通信、安全防范、消防、**生活垃圾分类收集设施、高空抛物监控设施、**邮政（快递）、电动汽车及非机动车充电基础设施等附属设施设备的配置，应当符合相关技术标准和规范。

第二十六条第三款 筹备组发布公告、公示等书面文件应当由镇人民政府、街道办事处加盖公章。

第四十条 业主委员会任期届满前，应当依照法律、法规规定召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满之日起十日内，应当依照法律、法规规定将档案资料、印章、资金等移交给新一届业主委员会，腾退业主委员会用房。**新一届业主委员会未产生的，移交给镇人民政府、街道办事处指定的单位保管。**移交清单应当保存至下一次换届选举完成。

第四十九条 住建主管部门应当加强**物业服务职业队伍建设**，记录项目负责人在**本市的执业情况，开展职业评价。**

第五十一条 物业服务人应当按照有关规定向市或者区（市）县住建主管部门定期报送和更新真实、完整、准确的信用信息、统计报表、**物业服务项目负责人以及主要管理人员名册**等相关信息。

第六十三条第二款 物业服务人办理物业服务交接，应当同时移交下列资料、财物：

（五）物业服务用房、**物业服务期间配置**的**属于业主所有的固定设施设备；**

第三十八条 业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会成员承担相应的法律责任。



联系微信号

微信手机号：13880368355

**报告完毕，
谢谢大家！**