

《丽水市物业管理条例》（修订草案）

征求意见稿条文对照表

注：加粗部分为增加内容，~~划线~~部分为删除内容

原条款	修订后条款	修订依据
第一章 总则	第一章 总则	
第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，保障物业的安全和合理使用，营造良好的人居环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《浙江省物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。	第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，保障物业的安全和合理使用，营造良好的人居环境，根据《中华人民共和国 民法典 物权法 》、国务院《物业管理条例》和《浙江省物业管理条例》等 有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。	《民法典》自 2021 年 1 月 1 日起施行，《物权法》同时废止。

<p>第二条 本条例适用于本市行政区域内住宅物业管理及其监督管理活动。</p> <p>本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业或者自行管理的方式，对物业管理区域内的房屋以及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。</p>	<p>第二条 本条例适用于本市行政区域内住宅物业管理及其监督管理活动。</p> <p>本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业或者自行管理的方式，对物业管理区域内的房屋以及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。</p>	<p>根据《民法典》第九百三十七条第二款：“物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。”为表述更加全面完整，将“物业服务企业”修改为“物业服务人”，以下涉及相关内容的均据此修改。</p>
<p>第三条 物业管理应当遵循业主自治、专业服务、政府监管相结合的原则。</p> <p>业主和物业服务企业开展物业管理活动，应当遵循诚信友善、公平公开、有偿服务的原则。倡导绿色智慧管理理念，推进“智慧安防小区”建设，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和水平。</p>	<p>第三条 本市物业管理纳入基层社会治理体系，应当遵循党委领导、政府监管、业主自治、多方参与、协商共建的专业服务、政府监管相结合的原则，倡导诚信友善、公平公开、专业服务、智慧共享、和睦共治的理念，健全党建引领下的居（村）民委员会、业主组织、物业服务人等多方参与的协调运行机制。</p> <p>业主和物业服务企业开展物业管理活动，应当遵循诚信友善、公平公开、有偿服务的原则。</p> <p>倡导绿色智慧管理理念，推进“智慧安防小区”建设，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和水平，推进智慧社区建设。</p>	<p>一是增加党委领导内容，并将原第一款和第二款精简整合；二是根据《浙江省城乡现代社区服务体系建设“十四五”规划》，将原“智慧安防小区”改为“智慧社区”。</p> <p>依据：</p> <p>《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施(试行)》(中组发〔2022〕2号)第12项：健全完善党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制……。</p> <p>综合参考：《北京市物业管理条例》第三条、《上海市住宅物业管理规定》第六条第一款、《杭州市物业管理条例》第三条等。</p>

<p>第四条 市、县（市、区）人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社会治理体系，对街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理指导监督的工作经费给予保障。</p> <p>市住房和城乡建设行政主管部门（以下简称市物业主管部门）负责本市行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作，制定全市物业管理活动的相关制度和示范文本，指导和监督物业服务市场诚信体系建设等工作。</p> <p>各县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门（以下简称县级物业主管部门）负责辖区内物业管理活动的监督管理工作，指导街道办事处（乡镇人民政府）开展相关工作。</p> <p>发展和改革、市场监督管理、综合行政执法、自然资源和规划、生态环境、应急管理、公安、财政等部门应当在各自职责范围内，依法加强物业管理的监督管理工作，建立违法行为投诉、处理和回复制度，依法及时处理物业管理区域内的违法行为。</p>	<p>第四条 市、县（市、区）人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社会治理体系，建立和完善专业化、规范化的物业管理机制，对街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理指导监督的人员和工作经费给予保障。</p> <p>市住房和城乡建设行政主管部门（以下简称市物业主管部门）负责本市行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作，制定全市物业管理活动的相关制度和示范文本，建立全市物业管理信息系统，指导和监督物业服务市场诚信体系建设等工作。</p> <p>各县（市、区）住房和城乡建设行政主管部门（以下简称县级物业主管部门）负责辖区内物业管理活动的监督管理工作，指导街道办事处（乡镇人民政府）开展相关工作，建立物业服务人综合评价制度，组织开展业务培训。</p> <p>发展和改革、市场监督管理、综合行政执法、自然资源和规划、生态环境、应急管理、公安、财政等部门应当在各自职责范围内，依法加强物业管理的监督管理工作，建立违法行为投诉、处理和回复制度，依法及时处理物业管理区域内的违法行为。</p>	<p>增加物业主管部门职责的明确</p>
<p>第五条 街道办事处（乡镇人民政府）指导本辖区内的业主成立和选举业主组织，协助监督业主组织依法开展活动，协调物业管理与社区治理、社区建设的关系，调解物业管理纠纷。</p> <p>居民委员会应当协助街道办事处（乡镇人民政府）做好物业管理有关工作。</p>	<p>第五条 街道办事处（乡镇人民政府）指导、协调本辖区内的业主成立和选举业主组织，协助监督业主组织依法开展活动，协调物业管理与社区治理、社区建设的关系，调解物业管理纠纷。</p> <p>居（村）民委员会应当对业主自治进行指导和监督，协助街道办事处（乡镇人民政府）做好物业管理有关工作。</p>	
<p>第六条 物业管理行业协会应当推进物业服务</p>	<p>第六条 物业管理行业协会应当推进物业服务标准化</p>	<p>内容无变化</p>

<p>标准化建设，建立和完善物业服务企业及其从业人员自律制度，调处物业管理纠纷，促进物业服务企业依法诚信经营。</p>	<p>建设，建立和完善物业服务人企业及其从业人员自律制度，调处物业管理纠纷，促进物业服务人企业依法诚信经营。</p>	
<p>新增条款</p>	<p>第七条 本市建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解等衔接联动的物业纠纷多元化解机制，加强物业纠纷源头治理。</p>	<p>根据中央、国务院办公厅《关于完善矛盾纠纷多元化解机制的意见》（中办发〔2015〕60号）等文件要求，结合莲都等地先进实践经验，探索建立物业纠纷多元化解机制。</p>
<p>第二章 业主组织</p>	<p>第二章 业主组织</p>	
<p>第七条 符合业主大会成立条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到建设单位或者业主提出筹备业主大会书面报告之日起六十日内，指导业主成立业主大会筹备组（以下简称筹备组），筹备召开首次业主大会会议。县级物业主管部门应当对业主筹备召开首次业主大会会议给予业务指导。</p> <p>筹备组由业主和建设单位、街道办事处（乡镇人民政府）、居民委员会的人员组成，建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）或者居民委员会的人员担任。</p> <p>筹备组一般由五至十三名单数成员组成，其中业主人数不低于筹备组总人数的百分之五十。参加筹备组的业主由街道办事处（乡镇人民政府）或</p>	<p>第七八条 物业管理区域达到下列条件之一的，视为符合业主大会成立的条件，建设单位应当在一个月内按照有关规定向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）报送筹备首次业主大会会议所需的资料：</p> <p>（一）房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之五十以上的；</p> <p>（二）首套房屋出售并交付使用已满两年，且房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之三十以上的。</p> <p>符合业主大会成立条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到建设单位或者业主提出筹备业主大会的书面报告申请之日起六十日内，指导业主成立业主大会筹备组（以下简称筹备组），筹备召开首次业主大会会议。县级物业主管部门应当对业主筹备召开首次业主大会会议给予业务指导。</p>	<p>一是明确业主大会成立的条件（当前大多数的业主认为要入住过半才能成立业主大会）。这也是业主最为关心的问题之一。</p> <p>依据：</p> <p>《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号，以下简称《规则》）第八条：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50%时，建设单位应当按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求，及时报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料：……。</p> <p>第五十条：已交付使用的专有部分面积超过建筑物总面积50%，建设单位未按要求报送筹备首次业主大会会议相关文件的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府有权责令建设单位限期改正。</p> <p>《浙江省物业管理条例》（以下简称省条例）第八条：物业管理区域具备下列条件之一的，物业主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当指导业主成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议，居民委员会应当予以协助：</p> <p>（一）房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之六十以上的；</p> <p>（二）首套房屋出售并交付使用已满两年，且房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之三十以上的。</p> <p>二是根据《规则》第八条，成立业主大会的条件达</p>

<p>者居民委员会组织业主推荐产生。有本条例第十七条所列情形的业主不得成为筹备组成员。</p> <p>筹备组应当自成立之日起三日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。业主对成员名单有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。</p>		<p>成后，建设单位就要报送筹备资料，否则主管部门将责令其限期改正。同时要求建设单位先提交资料也可以提升筹备效率，故作相应修改。</p> <p>三是为了修订后的篇幅协调，将原第七条拆分为两条。</p>
<p>建设单位应当自筹备组成立之日起七日内向筹备组提供业主名册、房屋以及建筑面积清册、建筑规划总平面图、共用设施设备清单和物业管理用房配置清单等筹备业主大会会议必要的资料。</p> <p>建设单位已经注销或者已经移交物业服务企业的，由物业服务企业提供相关资料。</p>	<p>第九条 筹备组由业主和建设单位、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、建设单位的人员组成，建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）或者居民委员会的人员担任。</p> <p>筹备组一般由五至十三名以上单数成员组成，其中业主人数量不低于筹备组总人数的百分之五十。参加筹备组的业主由街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会组织业主推荐或自荐产生。有本条例第十七条所列情形的业主不得成为筹备组成员。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会的人员担任。</p> <p>筹备组应当自成立之日起三十日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。业主对成员名单有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。</p> <p>建设单位应当自筹备组成立之日起七日内向筹备组提</p>	<p>一是建设单位实际很少参加筹备组，不参加也不影响筹备组的成立，故按照重要程度重新调整顺序；</p> <p>二是筹备组组长在确定筹备组成员之后产生；</p> <p>三是根据实践，筹备组成员多多益善，且省条例未就人数进行限制，故将成员数量修改为五名以上即可；</p> <p>四是考虑到实践中筹备组成员均为兼职，为增加可操作性，延长成员公示时限要求；</p> <p>五是删除参加筹备组的限制性条件，理由见第十七条；</p> <p>六是修订后要求建设单位在业主大会成立达到时即提交资料，所以删除最后一款。</p>

	<p>供业主名册、房屋以及建筑面积清册、建筑规划总平面图、共用设施设备清单和物业管理用房配置清单等筹备业主大会会议必要的资料。建设单位已经注销或者已经移交物业服务企业的，由物业服务企业提供相关资料。</p>	
<p>第八条 筹备组成立后三个月内应当组织召开首次业主大会会议，并负责下列筹备工作：</p> <p>（一）确认业主身份，确定业主人数、所拥有的专有部分面积，以及业主在首次业主大会会议上的投票权数；</p> <p>（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；</p> <p>（三）草拟管理规约、业主大会议事规则等草案；</p> <p>（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；</p> <p>（五）制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；</p> <p>（六）制定业主委员会选举办法；</p> <p>（七）召开首次业主大会会议的其他准备工作。</p> <p>前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不</p>	<p>第六十条 筹备组成立后三个月内应当组织召开首次业主大会会议，并负责下列应当做好以下筹备工作：</p> <p>（一）确认业主身份，确定业主人数、所拥有的专有部分面积，以及业主在首次业主大会会议上的投票权数；</p> <p>（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；</p> <p>（三）草拟管理规约、业主大会议事规则等草案；</p> <p>（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；</p> <p>（五）制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；</p> <p>（六）制定业主委员会选举办法；</p> <p>（七）召开首次业主大会会议的其他准备工作。</p> <p>前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。业主对公示内容有异议的，筹备组应当记录并在首次业主大会会议召开前作出答复。</p>	<p>一是明确异议答复时间节点，避免业主异议无人答复。参考《北京市物业管理条例》第三十二条第三款。</p> <p>二是将原条文拆分为两条，其中筹备召开首次业主大会会议时限要求移到新增的第十一条中，并和《规则》第十五条规定保持一致：“筹备组应当自组成之日起90日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。”</p> <p>三是明确业主大会未成功表决或选举的解决路径，加强对实践的指导意义。</p> <p>四是根据实践需要增加物业管理委员会的概念。</p>

<p>得少于七日。业主对公示内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。</p>	<p>第九十一条 筹备组应当自组成之日起九十日内组织召开首次业主大会会议，表决通过管理规约、业主大会议事规则，选举产生业主委员会。</p> <p>筹备组应当自首次业主大会会议依法选举产生业主委员会之日起十日内向业主委员会移交全部资料和筹备经费余额，移交完毕后筹备组自行解散。</p> <p>首次业主大会会议未能表决通过业主大会议事规则、管理规约的，筹备组的工作期限延长九十日；到期仍未表决通过的，筹备组予以解散，由街道办事处（乡镇人民政府）指导业主另行成立筹备组筹备首次业主大会会议。</p> <p>选举产生的业主委员会成员人数低于业主大会议事规则规定人数下限时，应当决定补选并延长筹备组工作期限。到期仍未能选举产生业主委员会的，筹备组可以改设为物业管理委员会，按照管理规约和业主大会议事规则履行职责。物业管理委员会自业主委员会产生并备案之日起停止履行职责，办理移交手续后自行解散。</p>	
<p>第九条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位按照物业总建筑面积每平方米一元且总额不少于五万元的标准承担。建设单位应当在房屋竣工验收前，将筹备经费存入县级物业主管部门以竞争性方式选择产生的银行账户。</p> <p>筹备组应当向全体业主公示筹备经费的使用情况。筹备经费结余部分的使用由业主大会决定。</p>	<p>第九十二条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位按照物业总建筑面积每平方米一元且总额不少于五万元的标准承担。建设单位应当在房屋竣工验收前，将筹备经费存入房屋所在地县级物业主管部门以竞争性方式选择产生的银行账户。</p> <p>筹备经费应当专款专用，主要用于首次业主大会筹备及会议期间所需的办公用品、资料印刷、会务、交通、通讯等必要支出。</p> <p>筹备组成立后，可制定筹备经费预算，经筹备组全体成员签字并由街道办事处（乡镇人民政府）核实后，向所在地县级物业主管部门书面申请预支筹备经费，预支额</p>	<p>一是明确筹备经费的使用范围。</p> <p>二是确定筹备经费预支制度，便利筹备组开展筹备工作。</p>

	<p>度一般不超过筹备经费总额的百分之六十。县级物业主管部门应当在接到申请后三个工作日内,核实并划拨筹备经费预支款。</p> <p>首次业主大会会议召开后,筹备组应当向全体业主公示筹备经费的使用情况,并及时申请核销筹备经费。筹备经费结余部分的使用由业主大会决定。</p>	
新增条款	<p>第十三条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成,自首次业主大会会议表决通过管理规约和业主大会议事规则,并选举产生业主委员会之日起成立。</p> <p>业主大会的决定应当予以公示并同时报送居民委员会。尚未交付的物业,业主委员会应当将业主大会决定的事项书面告知建设单位。建设单位交付该物业的,应当向业主书面告知业主大会决定的事项。</p>	新增条款,明确业主大会成立的时间,以及业主大会会议的部分程序规定。
<p>第十条 业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。业主大会会议不得对未经公示的议题进行表决。</p> <p>业主委员会未按照规定及时组织召开业主大会会议的,业主可以请求街道办事处(乡镇人民政府)责令限期组织召开。</p>	<p>第十一四条 业主大会应当根据法律、法规或者业主大会议事规则的规定召开定期会议和临时会议。</p> <p>会议召集人应当于定期会议召开十五日前或临时会议召开七日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。业主大会会议不得对未经公示的议题进行表决。</p> <p>业主委员会未按照规定及时组织召开业主大会会议的,业主可以请求街道办事处(乡镇人民政府)责令限期组织召开。</p>	<p>根据《物业管理条例》、省条例、《规则》及实际情况,将业主大会会议区分为定期会议和临时会议。其中定期会议按照业主大会议事规则规定召开,临时会议由物业管理区域内有百分之二十以上的业主提议或议事规则约定的条件时召开。考虑到临时会议通常具有一定的紧迫性,故放宽对其公示时间的要求。</p> <p>依据:</p> <p>《物业管理条例》第十三条:业主大会会议分为定期会议和临时会议……</p> <p>省条例第十一条:业主大会会议分为定期会议和临时会议……</p> <p>《规则》第二十一条:业主大会会议分为定期会议和临时会议……。</p>
<p>第十一条 下列事项由业主大会会议作出决定,不得授权业主委员会行使:</p>	<p>第十一五条 下列事项由业主共同大会会议作出决定,不得授权业主委员会行使:</p>	<p>一是业主≠业主大会,与《民法典》第二百七十八条保持一致。</p>

<p>(一) 制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；</p> <p>(二) 选举或者更换业主委员会委员、选举业主委员会候补委员；</p> <p>(三) 制定共有物业和共有资金的管理与使用办法；</p> <p>(四) 确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定其他公摊费用的收取标准；</p> <p>(五) 选聘、解聘物业服务企业；</p> <p>(六) 申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业的用途。</p>	<p>(一) 制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；</p> <p>(二) 选举或者更换业主委员会委员、选举业主委员会候补委员；</p> <p>(三) 制定共有物业和共有资金的管理与使用办法；</p> <p>(四) 确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定其他公摊费用的收取标准；</p> <p>(五) 选聘、解聘物业服务企业人；</p> <p>(六) 申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业的用途。</p> <p>(七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。</p> <p>业主大会就前款事项作出的决定应当予以公示并同时报送居民委员会。尚未交付的物业，业主委员会应当将业主大会决定的事项书面告知建设单位，由建设单位交付该物业时书面告知业主。</p>	<p>二是明确业主大会的决定公示报告制度。</p>
<p>第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者运用电子信息平台等形式召开。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内显著位置公示。</p> <p>市物业主管部门应当建立电子信息平台，为业主大会的召开和讨论、表决等有关事项提供服务，不动产登记机构等单位应当予以协助。</p> <p>在确保业主意思表示真实、有效的前提下，业主大会可以采用手机短信、微信等方式实名投票表决。</p>	<p>第十二六条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者运用电子信息平台等形式召开。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内显著位置公示。</p> <p>市物业主管部门应当建立电子信息平台，为业主大会的召开和讨论、表决等有关事项提供服务，不动产登记机构等单位应当予以协助。</p> <p>鼓励运用电子投票方式表决业主共同决定事项。在确保业主意思表示真实、有效的前提下，业主大会可以采用手机短信、微信等方式实名投票表决。</p>	<p>将电子信息平台作为集体讨论和书面征求意见的载体予以区分。</p>

<p>一个独立产权单位登记有二个以上所有权人的，应当自行确定一名投票人参加业主大会会议。</p>	<p>一个独立产权单位登记有二个以上所有权人的，应当自行确定一名投票人参加业主大会会议。</p>	
<p>第十三条 业主大会通过的管理规约或者议事规则规定成立业主代表大会，并明确授权事项的，可以成立业主代表大会。业主代表大会根据业主大会的授权行使职责。</p> <p>业主代表大会由业主推选的业主代表和未推选业主代表的业主组成。业主代表的名额按照业主总人数的一定比例确定，由业主以幢、单元、楼层等单位按照比例推选产生。业主代表一般不少于三十人，每推选单位至少有一名业主代表。业主代表的投票权数按其所代表的业主的投票权数计算。业主撤销所推选的业主代表授权的，应当书面通知业主委员会，并可以另行推选业主代表。</p> <p>业主代表大会作出决议后，业主委员会应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于十日。公示期内提出书面反对意见的业主少于业主总人数的三分之一且其专有部分少于建筑物总面积三分之一的，业主代表大会作出的决议生效。</p> <p>成立业主代表大会的，应当向县级物业主管部门</p>	<p>第十三七条 业主大会通过的管理规约或者议事规则规定成立业主代表大会，并明确授权事项的，可以决定成立业主代表大会，并明确授权事项、制定议事规则。</p> <p>成立业主代表大会，并明确授权事项、制定议事规则。</p> <p>业主代表大会根据业主大会的授权行使职责。</p> <p>业主代表大会由业主推选的业主代表和未推选业主代表的业主组成。业主代表的名额按照业主总人数的一定比例确定，业主代表由业主以幢、单元、楼层等单位按照比例推选产生，具体名额按照业主总人数的一定比例确定。</p> <p>业主代表由业主以幢、单元、楼层等单位按照比例推选产生，具体名额按照业主总人数的一定比例确定。业主代表一般不少于三十人，每推选单位至少有一名业主代表。业主代表的投票权数按其所代表的业主的投票权数计算。业主撤销所推选的业主代表授权的，应当书面通知业主委员会，并可以另行推选业主代表。</p> <p>业主代表履行职责不到位的，其所代表的业主可以决定终止其代表职务并另行推选。</p> <p>业主代表大会作出决议后，业主委员会应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于十日。公示期内提出书面反对意见的业主少于业主总人数的三分之一且其专有部分少于建筑物总面积三分之一的，业主代表大会作出的决议生效。</p> <p>成立业主代表大会的，应当向县级物业主管部门</p>	<p>参考疫情防控期间已有成功实践的楼栋长制度，修改业主代表大会的具体内容，增加可操作性。</p> <p>依据：</p> <p>《规则》第二十七条：“物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议，推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。”</p>

<p>备案。</p>		
<p>第十四条 业主委员会由业主大会选举产生，接受业主监督。</p> <p>业主委员会由五至十一名单数委员组成，设主任一名、副主任一至二名，由业主委员会从委员中选举产生。业主委员会每届任期三至五年，委员可以连选连任。业主委员会具体人数和任期由业主大会议事规则确定。</p> <p>业主大会可以设立业主委员会候补委员，候补委员人数不得超过业主委员会委员人数的百分之五十，其选举产生规则、任职资格和职务终止规则与委员相同。</p> <p>业主委员会委员出缺时，由候补委员按照得票多少依次递补并予以公示，同时向县级物业主管部门备案。</p> <p>当按照前款规定递补后，业主委员会委员人数低于原有人数的百分之五十的，应当报告街道办事处（乡镇人民政府）按照本条例规定的换届改选程序重新选举业主委员会。</p>	<p>第十四八条 业主委员会由业主大会选举产生，接受业主监督。</p> <p>业主委员会由五至十一名单数委员组成，设主任一名、副主任一至二名，由业主委员会从委员中选举产生。业主委员会每届任期三至五年，。业主委员会委员可以连选连任，。业主委员会具体人数和任期由业主大会议事规则确定。</p> <p>业主委员会委员应当由本物业管理区域内的热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的人员积极参选业主委员会委员，充分发挥退休老党员、老干部、老职工等的作用。</p> <p>业主委员会应当自选举之日起七日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选业主委员会主任一名和副主任一至二名。</p> <p>第十九条 业主大会可以设立业主委员会候补委员，候补委员人数不得超过业主委员会委员人数的百分之五十，其选举产生规则、任职资格和职务终止规则与委员相同。</p> <p>业主委员会委员出缺时，由候补委员按照得票多少依次</p>	<p>一是删除十七条关于参选业委会委员的限制后，在本条增加一款明确参选业委会委员基本条件与鼓励参选情形。</p> <p>依据：1.《物业管理条例》第十六条第二款委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。2.《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施(试行)的通知》(中组发〔2022〕2号)第11项：街道社区党组织要加强业委会组建换届过程中人选把关。</p> <p>二是首次业主大会的主要任务之一就是选举业委会，故对原第一款合、第二款进行精简。</p> <p>三是明确业委会主任和副主任的产生程序，增加可操作性。依据《规则》第三十二条第二款：在业主委员会委员中推选业主委员会主任和副主任，并在推选完成之日起三日内，在物业管理区域内显著位置公示业主委员会主任、副主任和其他委员的名单。参考《温州市物业管理条例》第二十三条第二款。</p> <p>四是将候补委员单列一条。</p>

	<p>递补并予以公示，同时向县级物业主管部门备案。</p> <p>当按照前款规定递补后，业主委员会委员人数低于原有人数的百分之五十的，应当报告街道办事处（乡镇人民政府）按照本条例规定的换届选举程序重新选举业主委员会。</p>	
<p>第十五条 县级物业主管部门接受业主委员会备案后，对备案材料齐全的，应当发放备案证明和统一社会信用代码证。业主委员会应当持统一社会信用代码证向金融机构申请开立账户。属于业主共有的资金和经营收益，不得以个人和其他单位的名义进行存储和管理。</p>	<p>第十五第二十条 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级物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）办理备案手续。</p> <p>业主委员会任期内，备案内容发生变更的，应当在三十日内重新备案。</p> <p>县级物业主管部门接受业主委员会备案后，对备案材料齐全的，应当发放业主委员会、业主大会的备案证明和印章刻制证明和统一社会信用代码证。业主委员会应当依法刻制和使用印章。</p> <p>业主委员会应当持统一社会信用代码证备案证明和印章向金融机构申请开立账户。属于业主共有的资金和经营收益，不得以个人和其他单位的名义进行存储和管理。</p>	<p>一是明确业委会的备案义务以及重新备案的情形。 二是增加可操作性。实践中住建部尚未开展启动发放统一社会信用代码，通过备案证明解决。 三是备案后发放资料与上位法统一，即应当分别包括业主委员会和业主大会的资料，以及资料中包括了备案证明和印章刻制证明。 四是明确印章的来源。</p> <p>依据： 省条例第十三条第二款：所在地县级物业主管部门应当对依法选举产生的业主委员会出具业主大会、业主委员会备案证明和印章刻制证明。业主委员会应当依法刻制和使用印章。 《规则》第三十三条：业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列文件向物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续…… 第三十四条 业主委员会办理备案手续后，可持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。 业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起30日内将变更内容书面报告备案部门。</p>

<p>第十六条 业主委员会履行下列职责：</p> <p>（一）执行业主大会的决定和决议；</p> <p>（二）召集业主大会会议，向业主大会报告履职和财务收支情况，并在物业管理区域内显著位置公布，接受业主询问或者质询；</p> <p>（三）拟订物业管理区域内部管理制度以及共有物业、共有资金的管理与使用方案；</p> <p>（四）拟订物业服务企业选聘方案，物业服务内容、标准以及收费方案或者其他公摊费用的收取标准方案；</p> <p>（五）组织筹集和监督使用物业专项维修资金，以及管理共用设施设备；</p> <p>（六）代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；</p> <p>（七）制作和保管会议记录、业主以及业主代表名册、业主委员会选举以及备案材料、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件和工作档案，并接受业主查询；</p> <p>（八）及时了解业主、非业主使用人的意见和建议，督促业主、非业主使用人遵守管理规约、交纳物业管理费以及其他费用，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；</p> <p>（九）按照业主大会决定或者业主大会议事规则聘请执行秘书、财务人员；</p> <p>（十）配合街道办事处（乡镇人民政府）、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；</p> <p>（十一）法律、法规规定或者业主大会赋予的其他职责。</p>	<p>第十六第二十一条 业主委员会履行下列职责：</p> <p>（一）执行业主大会的决定和决议；</p> <p>（二）召集业主大会会议，向业主大会报告履职和财务收支情况，并在物业管理区域内显著位置公布，接受业主询问或者质询；</p> <p>（三）拟订物业管理区域内部管理制度以及共有物业、共有资金的管理与使用方案；</p> <p>（四）拟订物业服务人企业选聘方案，物业服务内容、标准以及收费方案或者其他公摊费用的收取标准方案；</p> <p>（五）组织筹集和监督使用物业专项维修资金，以及管理共用设施设备；</p> <p>（六）代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务人企业签订物业服务合同，监督和协助物业服务人企业履行物业服务合同；</p> <p>（七）制作和保管会议记录、业主以及业主代表名册、业主委员会选举以及备案材料、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件和工作档案，并接受业主查询；</p> <p>（八）及时了解业主、非业主使用人的意见和建议，督促业主、非业主使用人遵守管理规约、交纳物业管理费以及其他费用，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；</p> <p>（九）按照业主大会决定或者业主大会议事规则聘请执行秘书、财务人员；</p> <p>（十）配合街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；</p> <p>（十一）法律、法规规定或者业主大会赋予的其他职责。</p>	<p>内容无变化</p>
--	--	--------------

<p>第十七条 业主大会可以在管理规约或者议事规则中规定，具有下列情形之一的业主不得担任业主委员会委员：</p> <p>（一）有故意犯罪或者严重失信等行为的；</p> <p>（二）拒付物业服务费、公共水电公摊费、不交存物业专项维修资金等损害业主共同权益的行为的；</p> <p>（三）有损坏房屋承重结构、违法建设等严重物业不当行为且未改正的；</p> <p>（四）本人、配偶及其近亲属与同一物业管理区域内提供物业服务的企业有利害关系的；</p> <p>（五）其他违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则等不宜担任业主委员会委员的情形。</p> <p>业主大会可以在管理规约或者议事规则中规定，具有下列情形之一的业主委员会委员职务自行终止，由业主委员会予以公告：</p> <p>（一）不再是本物业管理区域的业主的；</p> <p>（二）有本条前款规定情形的；</p> <p>（三）因疾病或者犯罪被限制人身自由等原因丧失履行职责能力的；</p> <p>（四）违反本条例第十八条禁止性规定，受到行政处罚的；</p> <p>（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起满一个月的；</p> <p>（六）法律、法规规定的其他情形的。</p>	<p>第一款全部删除</p> <p>第二款移至原第十八条的后面并修改完善</p>	<p>一是删除依据是中国人大网刊发《关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例》，全国人大法工委认为：地方物业管理条例作出直接限制业主委员会参选资格的规定，或对业主大会通过管理规约、业主大会议事规则限制业主的业主大会参会权、投票权等共同管理权的行使作出引导性规定，没有上位法依据，超越了立法权限。</p> <p>二是将业委会委员的任职条件调整至修订后的第十八条。</p> <p>三是将业委会委员职务终止的内容移至修订后的第二十三条。</p>
--	--	--

<p>第十八条 业主委员会委员不得有下列行为：</p> <p>（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；</p> <p>（二）擅自动用物业专项维修资金、业主共有收益，或者侵占、挪用业主共有财物；</p> <p>（三）利用职务上的便利，索取或者非法收受物业服务企业、有利害关系的单位或者个人提供的利益或者报酬，接受减免物业服务费用或者其他费用，或者牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益；</p> <p>（四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；</p> <p>（五）与本业主委员会订立商业合同或者进行交易；</p> <p>（六）向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽业务、销售商品；</p> <p>（七）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订物业服务合同，或者违规使用业主大会或者业主委员会印章；</p> <p>（八）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拖延、拒绝提供有关资料；</p> <p>（九）其他损害业主共同利益或者可能妨碍公正履职的行为。</p>	<p>第十八二十二条 业主委员会委员不得有下列行为：</p> <p>（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；</p> <p>（二）擅自动用物业专项维修资金、业主共有收益，或者侵占、挪用业主共有财物；</p> <p>（三）利用职务上的便利，索取或者非法收受物业服务企业、有利害关系的单位或者个人提供的利益或者报酬，接受减免物业服务费用或者其他费用，或者牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益；</p> <p>（四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；</p> <p>（五）与本业主委员会订立商业合同或者进行交易；</p> <p>（六）向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽业务、销售商品；</p> <p>（七）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订物业服务合同，或者违规使用业主大会或者业主委员会印章；</p> <p>（八）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拖延、拒绝提供有关资料；</p> <p>（九）其他损害业主共同利益或者可能妨碍公正履职的行为。</p>	<p>内容无变化</p>
--	--	--------------

第十七条第二款移到此处

第二十三条 ~~业主大会可以在管理规约或者议事规则中规定~~,具有下列情形之一的业主委员会委员职务自行终止,由业主委员会**确认并予以公告**:

(一) 不再是本物业管理区域的业主的;

~~(二) 有本条前款规定情形的;~~

(二) **丧失民事行为能力的;**

(三) 因~~疾病或者犯罪被限制人身自由等原因丧失履行~~**职责能力的;**

(四) 违反本条例第十八二十二条禁止性规定,受到行政处罚的;

~~(五) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起满一个月的;~~

(六五) 法律、法规、业主大会议事规则、管理规约规定的其他情形的。

业主委员会委员有下列情形之一的,由业主委员会三分之一以上委员或**20%以上投票权数的业主提议**,业主大会或者得到授权的业主代表大会可以决定是否终止其委员职务:

(一) 以书面形式向业主委员会提出辞职的;

(二) 因健康等原因无法履行委员职责的;

(三) 拒不召集业主委员会会议的;

(四) 一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的;

(五) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

业主委员会委员职务终止的,应当自终止日起**三日**内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

调研发现存在不少业委会委员怠于或无法履职,其职务却一直未终止的情形,故对委员职务自行终止的法定情形以及罢免的流程予以明确。其中业委会委员书面辞职,考虑到业委会选举困难、履职不易,给出一定回旋余地较为合适,故不作为自动终止的情形。

依据:

1. 《规则》第四十三条:“有下列情况之一的,业主委员会委员资格自行终止:(一) 因物业转让、灭失等原因不再是业主的;(二) 丧失民事行为能力的;(三) 依法被限制人身自由的;(四) 法律、法规及管理规约规定的其他情形。”

2. 《规则》第四十四条:业主委员会委员有下列情况之一的,由业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主提议,业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权,可以决定是否终止其委员资格:(一) 以书面方式提出辞职请求的;(二) 不履行委员职责的;(三) 利用委员资格谋取私利的;(四) 拒不履行业主义务的;(五) 侵害他人合法权益的;(六) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

3. 《规则》第四十五条 业主委员会委员资格终止的,应当自终止之日起**3日**内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

综合参考《温州市物业管理条例》第三十一条,《宁波市住宅小区物业管理条例》第三十五条,《金华市物业管理条例》第十九条,《上海市住宅物业管理规定》第三十一条。

<p>第十九条 业主委员会应当按照业主大会议事规则规定以及业主大会决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员提议，应当在七日内召开业主委员会会议。</p> <p>业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责时，由副主任召集和主持。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由街道办事处（乡镇人民政府）指定一名委员召集和主持业主委员会会议。</p> <p>业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数签字同意。业主委员会委员不得委托代理人参加会议。候补委员有权列席业主委员会会议，但不具有表决权。</p> <p>业主委员会应当建立会议记录制度。会议记录须由出席会议的业主委员会委员签字。业主委员会应当妥善保管会议记录。</p> <p>业主委员会在职权范围内作出的决定，对全体业主具有约束力，并应当在作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项予以公示。</p>	<p>第十九二十四条 业主委员会会议由主任或其委托的副主任应当按照业主大会议事规则规定以及业主大会决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员提议召开业主委员会会议的，应当由提议的委员按照业主大会议事规则的规定在七日内组织召开。应当在七日内召开业主委员会会议。</p> <p>业主委员会会议由主任召集和主持。主任因故不能履行职责时，由副主任召集和主持。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，业主委员会会议因召集人无正当理由不召集而无法召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）指定一名委员召集和主持业主委员会会议。</p> <p>业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数签字同意。业主委员会委员不得委托代理人参加会议。候补委员有权列席业主委员会会议，但不具有表决权。</p> <p>业主委员会应当于会议召开三日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。</p> <p>业主委员会应当建立会议记录制度。会议记录须由出席会议的业主委员会委员签字。业主委员会应当妥善保管会议记录。</p> <p>业主委员会在职权范围内作出的决定，对全体业主具有</p>	<p>一是区分业主委员会定期会议和临时会议。实践中可能存在主任和副主任怠于履职，有委员提出召开临时会议的情况，且主任或副主任未必能认同提议委员的意见，所以直接由提议人组织召开更符合自治精神。杭州、温州、苏州等地物业管理条例均规定业主委员会临时会议由提议人召集。</p> <p>二是将业主委员会临时会议的召开时间交由业主大会议事规则自行决定，以及增加对会议前公告的规定。</p> <p>依据：《规则》第三十七条规定“经三分之一以上业主委员会委员的提议，应当在7日内召开业主委员会会议。”同时第三十九条第一款规定：“业主委员会应当于会议召开7日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。”这也就意味着，提议召开临时会议当日就要发布公告，显然可操作性很低。</p> <p>《物业管理条例》、省条例均未就召开临时业主委员会会议的期限进行规定，但省条例第十四条第二款规定：“业主委员会需要讨论、决定的事项应当于会议召开三日前在物业管理区域内公告，听取业主和非业主使用人的建议和意见。”而公告本身是保障业主权益的重要路径。综合考虑，将临时会议</p>
--	---	--

	<p>约束力，并应当在作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项予以公示。</p> <p>业主委员会会议应当制作书面记录，由出席会议的业主委员会委员签字确认后存档。业主委员会在职权范围内作出的决定应当自作出决定之日起三日内在物业管理区域内公告。</p>	<p>的时限交由业主大会议事规则自行决定，并依据省条例增加关于会议提前公告的内容。</p> <p>三是业主委员会通过会议形式行使职权，决定应以会议形式通过。因此将原第四款、第五款进行整合。</p> <p>依据：《规则》第三十九条第二款：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，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内公告。</p>
<p>第二十条 业主委员会任期届满二个月前，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并书面报告街道办事处（乡镇人民政府）。街道办事处（乡镇人民政府）应当派员指导。</p> <p>业主委员会不按期组织换届选举或者集体提出书面辞职的，街道办事处（乡镇人民政府）应当指导业主进行换届选举。</p> <p>在新一届业主委员会选举产生前，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务企业等共同管理事项组织召开业主大会会议。</p>	<p>第二十五条 业主委员会任期届满二个月前，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并将结果书面报告街道办事处（乡镇人民政府）。街道办事处（乡镇人民政府）可以应当派员指导。</p> <p>业主委员会不按期组织换届选举或者业主委员会任期内委员人数不足总数二分之一时集体提出书面辞职的，街道办事处（乡镇人民政府）应当指导业主进行换届选举。</p> <p>换届开始前二个月至在新一届业主委员会选举产生前，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人企业等共同管理事项组织召开业主大会会议。</p>	<p>一是增加合理性。将两种不同情形开展的换届进行区分，对于可以自行在任期届满前顺利完成换届工作的，街道或乡镇没有必须派员的必要性。</p> <p>二是增加协调性。根据原条例第十四条，只要委员人数少于二分之一就要换届改选，集体辞职是导致人数少于二分之一的情况之一。依据：《规则》第四十六条。</p> <p>三是明确换届前二个月禁止就共同管理事项召开业主大会会议。</p>

<p>第二十一条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的财务资料、业主名册、会议记录等档案资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。</p> <p>业主委员会委员职务在任期内提前终止的，应当在终止之日起十日内，向业主委员会移交由其保管的前款所列财物以及资料。</p>	<p>第二十六二条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的财务资料、业主名册、会议记录等档案资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。</p> <p>业主委员会委员职务在任期内提前终止的，应当在终止之日起十日内，向业主委员会移交由其保管的前款所列财物以及资料。</p>	<p>无变化</p>
<p>第二十二条 业主大会、业主委员会日常工作经费由全体业主承担，可以从共有物业经营收益中列支，也可以由全体业主分摊。工作经费的筹集、管理和使用由业主大会具体规定。</p> <p>业主委员会应当于每年三月底前在物业管理区域内显著位置公示上一年度业主大会、业主委员会工作经费使用情况，接受业主的监督。</p>	<p>第二十七二条 业主大会、业主委员会日常工作经费由全体业主承担，可以从共有物业经营收益中列支，也可以由全体业主分摊。工作经费的筹集、管理和使用由业主大会具体规定。</p> <p>业主委员会应当于每年三月底前在物业管理区域内显著位置公示上一年度业主大会、业主委员会工作经费使用情况，接受业主的监督</p>	<p>无变化</p>
<p>第二十三条 业主委员会应当建立规范的财务管理制度。管理规约或者业主大会议事规则可以约定聘请专业机构对业主委员会的工作经费和经营收益等收支情况进行审计。审计结果应当在物业管理区域内显著位置公告。</p> <p>业主对共有物业经营收益、业主组织工作经费、物业专项维修资金的收支情况有异议的，可以要求查询有关财务账簿。经已经交付使用物业专有</p>	<p>第二十八二条 业主委员会应当建立规范的财务管理制度。管理规约或者业主大会议事规则可以约定聘请专业机构对业主委员会的工作经费和经营收益等收支情况进行审计。鼓励开展业主委员会换届审计和业主委员会主任离任审计。审计结果应当在物业管理区域内显著位置公告。</p> <p>业主对共有物业经营收益、业主组织工作经费、物业专项维修资金的收支情况有异议的，可以要求查询有关财</p>	<p>一是调整结构，将审计结果公告统一放在第三款列明。</p> <p>二是根据调研情况，增加换届审计和离任审计的鼓励性条款。</p>

<p>部分占已经交付使用总建筑面积百分之二十以上的业主且占总人数百分之二十以上的业主提出审计的，业主委员会应当委托专业机构进行审计。</p>	<p>务账簿。经已经交付使用物业专有部分占已经交付使用总建筑面积百分之二十以上的业主且占总人数百分之二十以上的业主提出审计的，业主委员会应当委托专业机构进行审计。</p> <p>审计结果应当在物业管理区域内显著位置公告。</p>	
<p>第二十四条 业主大会可以设立业主监督委员会，对业主委员会履职情况、共有物业经营收益收支情况进行监督。监督委员会委员候选人资格、选举办法、任期等由业主大会按照本条例有关业主委员会委员的相关规定在业主大会议事规则中确定。</p> <p>设立业主监督委员会的，应当向县级物业主管部门备案。</p>	<p>第二十四二十九条 业主大会可以设立业主监督委员会，对业主委员会履职情况、共有物业经营收益收支情况进行监督。监督委员会委员候选人资格、选举办法、任期等由业主大会按照本条例有关业主委员会委员的相关规定在业主大会议事规则中确定。</p> <p>设立业主监督委员会的，应当向县级物业主管部门备案。</p>	<p>业主委员会委员候选人资格条款已删除。</p>
<p>第二十五条 经业主大会同意，物业管理区域可以在街道办事处（乡镇人民政府）、居民委员会的监督指导下，由业主自行管理。</p> <p>实行自行管理的，应当将下列事项提交业主大会会议表决：</p> <p>（一）自行管理的执行机构；</p> <p>（二）自行管理的内容、标准、费用和期限；</p> <p>（三）聘请专业机构的方案；</p> <p>（四）其他有关自行管理的内容。</p>	<p>第二十五三十条 经业主大会同意，物业管理区域可以在街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的监督指导下，由业主自行管理。</p> <p>实行自行管理的，应当将下列事项提交业主大会会议表决：</p> <p>（一）自行管理的执行机构；</p> <p>（二）自行管理的内容、标准、费用和期限；</p> <p>（三）聘请专业机构的方案；</p> <p>（四）其他有关自行管理的内容。</p>	<p>内容无变化</p>

<p>由业主自行管理的物业管理区域的其他事项按照本条例相关规定执行。</p>	<p>由业主自行管理的物业管理区域的其他事项按照本条例相关规定执行。</p>	
<p>第三章 前期物业管理</p>	<p>第三章 前期物业管理</p>	
<p>第二十六条 建设单位应当在取得商品房预售许可证前，依法通过公开招投标方式选聘前期物业服务企业。建筑物总面积小于五万平方米或者投标人少于三个的物业管理区域，经县级物业主管部门同意，可以采用协议方式选聘物业服务企业。</p> <p>建设单位应当将前期物业服务合同、临时管理规约报县级物业主管部门备案。前期物业服务合同和临时管理规约由建设单位参照市物业主管部门制定的示范文本制定。建设单位对示范文本作出修改的，不得减损业主的合法权益。</p> <p>分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，其前期物业管理招投标应当以全部物业管理区域为范围。</p>	<p>第二十六三十一条 建设单位应当在取得商品房预售许可证前，依法通过公开招投标方式选聘前期物业服务企业。物业管理区域建筑物总面积小于五万平方米或者投标人少于三个的物业管理区域，经县级物业主管部门同意，可以采用协议方式选聘物业服务企业。</p> <p>建设单位应当将前期物业服务合同、临时管理规约报县级物业主管部门备案。前期物业服务合同和临时管理规约由建设单位参照市物业主管部门制定的示范文本制定。建设单位对示范文本作出修改的，不得减损业主的合法权益。</p> <p>分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，其前期物业管理招投标应当以全部物业管理区域为范围。</p> <p>前款规定的物业管理区域总建筑面积包括同一物业管理区域内的非住宅建筑物面积。</p>	<p>一是考虑到一个建筑物内部可能相对独立，分割为两个物业管理区域，故增加限定名词。</p> <p>二是将“建筑物总面积”改为“总建筑面积”，更加符合专业用语规范。如省条例的表述是“物业管理区域的建筑面积较小的”，杭州的表述是“物业管理区域的物业总建筑面积”，绍兴的表述是“物业管理区域总建筑面积”。另物业管理区域并非选聘物业服务企业的主体，为增加语意的严谨性，将语序进行调整。</p> <p>三是增加第四款，进一步明确面积计算。《物业管理条例》第九条第二款规定物业管理区域划分的具体办法由省、自治区、直辖市制定。省条例第二十条第四款规定：“前款规定的物业管理区域的建筑面积标准由市、县人民政府具体规定。”条例原文未就此进行规定。现实中的计算可能存在争议。参考《杭州市物业管理条例》第四十三条第三款：同一物业管理区域内的非住宅建筑物面积计入物业管理区域总建筑面积。</p>

<p>第二十七条 前期物业服务期间，经已经交付使用物业专有部分占已经交付使用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，可以提前终止前期物业服务合同，建设单位应当按照相关规定在三个月内另行选聘物业服务企业。前期物业管理期间，物业服务企业退出物业管理区域的，应当于退出物业管理区域三个月前在物业管理区域内显著位置向全体业主公告，并书面告知街道办事处（乡镇人民政府）和居民委员会。</p>	<p>第二十七三十二条 前期物业服务期间，经已经交付使用物业专有部分占已经交付使用建筑物总建筑面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，可以提前终止前期物业服务合同，由业主大会或得到授权的业主代表大会依法另行选聘服务企业。前期物业服务合同自业主委员会与选聘的物业服务人签订的物业服务合同生效之日起终止。建设单位应当按照相关规定在三个月内另行选聘物业服务企业。前期物业管理期间，物业服务人企业主动退出物业管理区域的，应当于退出物业管理区域三个月前在物业管理区域内显著位置向全体业主公告，并书面告知街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会。</p>	<p>一是既然已经过半数业主提出终止前期物业服务合同，说明业主更换物业的意愿较为强烈，因此由业主自行选聘即可，新物业服务合同生效后，前期物业服务合同自动失效。</p> <p>《物业管理条例》第二十六条：“前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会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。”</p> <p>省条例第二十三条：“前期物业服务合同约定期限尚未届满，但业主大会已按规定选聘物业服务企业的，自业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起，该前期物业服务合同终止。”</p> <p>二是前期物业退出应区分主动退出和被动退出两种情形。主动退出应主动公告，以保障业主权利，被动退出已无公告必要，故予以明确。</p>
<p>第二十八条 建设单位应当与物业服务企业就前期物业服务的启动经费进行约定，用于物业管理用房装修、办公设施以及相关设备购置等。物业服务企业应当向全体业主公示前期物业服务启动经费的使用情况，退出物业管理项目时应当向业主委员会移交。</p>	<p>第二十八三十三条 建设单位应当与物业服务人企业约定就前期物业服务的启动经费进行约定，用于物业管理用房装修、办公设施以及相关设备购置等。物业服务人企业应当向全体业主公示前期物业服务启动经费的使用情况，退出物业管理项目时应当向业主委员会移交结余的启动经费、物业管理办公用房、办公设施设备。</p>	<p>完善移交的内容。</p>

<p>第二十九条 建设单位组织项目工程验收和分户验收时，应当邀请物业服务企业参加。</p> <p>物业服务企业在现场查验过程中和办理承接手续时，可以聘请相关专业机构协助，邀请县级物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、部分业主参加，并接受其监督。</p> <p>建设单位应当在现场查验物业二十日前，依法向物业服务企业移交物业承接查验资料。物业承接查验资料属于全体业主共同所有，物业服务企业应当建立档案，妥善保管，接受业主查询。</p>	<p>第二十九三十四条 建设单位组织项目工程验收和分户验收时，应当邀请物业服务企业参加。</p> <p>物业服务人企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。在现场查验过程中和办理承接手续时，可以聘请相关专业机构协助，邀请县级物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、部分业主参加，并接受其监督。物业承接查验的费用由建设单位承担，但另有约定的除外。</p> <p>建设单位应当在现场查验物业二十日前，依法向物业服务人企业移交物业承接查验资料。物业承接查验资料属于全体业主共同所有，物业服务人企业应当建立档案，妥善保管，并在业主委员会成立后十日内向其移交档案接受业主查询。</p>	<p>一是项目工程验收和分户验收本是业主与建设单位之间的民事关系，是否需要物业服务企业参与，业主应有选择权和决定权。</p> <p>二是根据上位法，物业服务企业应当负责对物业共用部位、共用设施等进行验收，并非对整个物业服务区域建筑项目进行验收。项目工程验收和分户验收，如果要聘请相关机构，也应由业主聘请为宜。所以进行相应修改。</p> <p>三是明确查验费用的来源。</p> <p>四是考虑到物业承接查验资料的重要性，将其移交程序提前到业委会成立之后。</p> <p>依据：</p> <p>1. 《物业管理条例》第二十八条规定：“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。”</p> <p>2. 省条例第二十四条规定：“物业未经竣工验收或者竣工验收不合格的，不得交付使用。”“物业服务企业接管物业时，应当对物业的共用部位、共用设施设备及相关场地进行查验，作相应记录，发现与竣工验收资料不相符合或者有质量问题的，应当向物业主管部门或者其他有关行政管理部门报告。”</p> <p>综合参考《杭州物业管理条例》《苏州市物业管理条例》</p>
<p>第三十条 承接查验后，物业服务企业应当与建设单位签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、违约责任等事项作出明确约定。</p> <p>物业服务企业应当将承接查验的结果在物业管理区域内显著位置公告。</p>	<p>第三十五条 物业承接查验后，合格的，物业服务人企业应当及时与建设单位签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、违约责任等事项作出明确约定；查验不合格的，建设单位应当在三十日内或者在约定期限内返修，并按照规定重新查验。</p> <p>物业服务人企业应当将承接查验的结果在物业管理区域内显著位置公告。</p>	<p>查验应当有合格与不合格之分。综合参考《杭州市物业管理条例》第四十五条和《绍兴市物业管理条例》第二十六条，增加相关内容。</p>

<p>第三十一条 建设单位应当按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房。城乡规划主管部门批准为商业或者办公用途的地下部分建筑面积应当计入地上总建筑面积计算基数。</p> <p>物业管理用房的面积和具体位置应当在建设工程设计方案审查时征求县级物业主管部门的意见，在审定的建设工程设计方案中确定，不得任意调整。</p> <p>物业管理用房应当集中配置。物业管理区域建筑物总面积在十万平方米以下的，物业管理用房不得超过两处；建筑物总面积超过十万平方米的，物业管理用房不得超过三处。每处物业管理用房建筑面积不得少于二十平方米。</p> <p>物业管理用房应当是地面以上的房屋，安排在物业管理区域中心区域或者主要出入口附近。未配置电梯的物业管理用房所在楼层不得高于三层，独栋的物业管理用房除外。</p>	<p>第三十一条六条 建设单位应当按照物业建设工程规划许可证载明规定的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房。城乡规划主管部门批准为商业或者办公用途的地下部分建筑面积应当计入地上总建筑面积计算基数。</p> <p>物业管理用房的面积和具体位置应当在建设工程设计方案审查时征求县级物业主管部门的意见，在审定的建设工程设计方案中确定，不得任意调整。</p> <p>物业管理用房应当集中配置。物业管理区域建筑物总面积在十万平方米以下的，物业管理用房不得超过两处；建筑物总面积超过十万平方米的，物业管理用房不得超过三处。每处物业管理用房建筑面积不得少于二十平方米。</p> <p>物业管理用房应当是地面以上的房屋，安排在物业管理区域中心区域或者主要出入口附近。未配置电梯的物业管理用房所在楼层不得高于三层，独栋的物业管理用房除外。</p>	<p>根据省条例及丽水目前的实践，住宅的物业管理用房配置比例是7%，非住宅为3%。考虑到省条例已作详细规定，市条例未突破，故综合参考杭州、绍兴、温州等地法规，为增加条文严谨性，进行修改。</p> <p>依据：</p> <p>省条例第二十六条第一款：建设单位应当按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房；但物业管理区域内的物业均为非住宅的，物业管理用房的配置比例为物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的千分之三。</p>
<p>第四章 物业管理服务</p>	<p>第四章 物业管理服务</p>	
<p>第三十二条 物业服务企业应当在物业服务合同签订之日起十五日内将合同副本报县级物业主管部门备案。</p>	<p>第三十二条七条 物业服务人选聘方案由业主委员会拟定，经业主大会或得到授权的业主代表大会表决通过后，以书面形式向全体业主公示。鼓励采用招标方式选</p>	<p>一是原条例未就选聘程序作出规定，缺少对实践指导意义，故增加选聘流程，以及物业服务合同届满后的续订或解除程序。其中三个月的期限与原条例</p>

<p>物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供相应的服务，并遵守下列规定：</p> <p>（一）符合国家、省和本市规定的技术标准、规范；</p> <p>（二）及时向业主、非业主使用人告知安全合理使用物业的注意事项；</p> <p>（三）定期听取业主的意见和建议，改进和完善服务；</p> <p>（四）制定安全防范应急预案，及时采取措施应对突发事件，并按照有关规定及时向有关行政机关以及专业经营单位报告；</p> <p>（五）协助行政机关做好物业管理区域内的管理工作；</p> <p>（六）接受居民委员会监督指导，配合做好社区管理相关工作。</p>	<p>聘优质的物业服务人。街道办事处（乡镇人民政府）可以派员指导。</p> <p>业主委员会应当与选聘的物业服务人订立书面的物业服务合同。物业服务人企业应当在物业服务合同签订之日起十五日内将合同副本报县级物业主管部门备案。</p> <p>第三十八条 物业服务人企业应当按照物业服务合同的约定提供相应的服务，并遵守下列规定：</p> <p>（一）提供的物业服务符合国家、省和本市规定的技术标准、规范；</p> <p>（二）及时向业主、非业主使用人告知安全合理使用物业的注意事项；</p> <p>（三）定期听取业主的意见和建议，改进和完善服务；</p> <p>（四）制定安全防范应急预案，及时采取措施应对突发事件，并按照有关规定及时向有关行政机关以及专业经营单位报告；</p> <p>（五）协助行政机关做好物业管理区域内的管理工作；</p> <p>（六）接受居（村）民委员会监督指导，配合做好社区管理相关工作。</p> <p>物业服务人可以委托专业公司实施物业管理区域内的专项服务业务，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托他人。</p> <p>鼓励有条件的物业服务人向业主提供养老、托幼、家政、</p>	<p>第二十七条前期物业主动退出的告知义务规定保持一致。</p> <p>二是将原第三十二条第二款物业服务内容部分单独设置一条作为第三十八条。</p> <p>一是明确物业服务企业可就专项服务业务进行委托，但不得转包；</p> <p>二是根据住建部等十部门的联合文件，增加鼓励物业服务企业提供多元服务的内容。</p> <p>依据：</p> <p>1.《物业管理条例》第三十九条：物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。</p> <p>2.《浙江省物业管理条例》第三十二条：物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托专业公司实施，但不得将该物业的整体服务事项委托他人。</p> <p>物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方协商确定。</p> <p>《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）第（十五）项：促进线上线下服务融合发展。鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务，实现一键预约、服务上门。物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政</p>
--	---	---

	<p>文化等物业服务合同约定以外的服务项目,并按照有关规定申请相应优惠扶持政策。</p>	<p>策。 参考《温州市物业管理条例》第四十四条</p>
	<p>第三十九条 物业服务合同期限届满前三个月,业主委员会应当组织召开业主大会或业主代表大会会议决定续聘或另聘物业服务人。决定续聘的,业主委员会应当在合同期限届满前与原物业服务企人重新签订物业服务合同;决定另聘的,按照本条例第三十七条规定进行,并提前二个月书面通知原物业服务企人,合同另有约定的除外。</p> <p>物业服务人决定在合同期限届满后不再提供物业服务的,应当在合同期限届满三个月前书面通知业主委员会,同时告知物业所在地县级物业主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会,合同另有约定的除外。</p>	<p>明确续聘程序。</p>

<p>第三十三条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公布：</p> <p>（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话；</p> <p>（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；</p> <p>（三）电梯、消防等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；</p> <p>（四）房屋装饰装修和使用过程中的结构变动等安全事项；</p> <p>（五）其他应当公布的信息。</p> <p>物业服务企业应当于每年第一季度公布上一年度物业合同的履行情况、公共水电费用的分摊情况，由物业服务企业负责实施的维修项目中物业专项维修资金的使用情况和共有物业以及相关场地经营所得的收支情况。</p> <p>业主对公布内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。</p>	<p>第三十三第四十条 物业服务人企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公布：</p> <p>（一）物业服务人企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话；</p> <p>（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；</p> <p>（三）电梯、消防等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；</p> <p>（四）房屋装饰装修和使用过程中的结构变动等安全事项；</p> <p>（五）其他应当公布的信息。</p> <p>物业服务人企业应当于每年第一季度公布上一年度物业合同的履行情况、公共水电费用的分摊情况，由物业服务人企业负责实施的维修项目中物业专项维修资金的使用情况和共有物业以及相关场地经营所得的收支情况。</p> <p>业主对公布内容有异议的，物业服务人企业应当予以答复。</p>	<p>内容无变化</p>
--	---	--------------

<p>第三十四条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则，由物业服务合同双方参考有关物业服务等级标准、技术规范等因素在物业服务合同中约定。物业服务费包括电梯维修维护、消防设施维修维护、公共水电等费用的，应当列明具体费用和标准。</p> <p>市物业主管部门应当会同相关部门制定物业服务等级标准，并向社会公布。</p>	<p>第三十四四十一条 按照国家和省有关规定，物业服务收费根据物业的类型、服务的性质等不同情况分别实行政府指导价和市场调节价。</p> <p>物业服务收费实行政府指导价的，市、县（市、区）发展和改革主管部门应当会同本级物业主管部门按照按质论价、补偿成本和合理盈利的原则制定物业服务等级收费标准，并及时根据成本变化等因素进行调整，定期向社会公布。</p> <p>物业服务收费实行市场调节价的，应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则，由物业服务合同双方参考有关物业服务等级标准、技术规范等因素在物业服务合同中约定。物业服务费包括电梯维修维护、消防设施维修维护、公共水电等费用的，应当列明具体费用和标准应当在合同中列明。</p> <p>市物业主管部门应当会同相关部门制定物业服务等级标准，并向社会公布。物业管理行业协会可以在物业主管部门的指导、监督下，根据本行政区域经济发展水平和成本变动情况，定期发布各类物业服务内容、服务标准及参考价格。</p>	<p>一是根据《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）、《浙江省物业服务收费管理实施办法》（浙价服〔2005〕80号）等文件，结合当前实际，物业服务收费应分为政府指导价和市场调节价，前者目前主要是指普通住宅小区的前期物业，也是当前矛盾高发的焦点，故予以明确。</p> <p>二是公共水电一般按照实际支出由业主分摊，也可以采取包干制，但均不属于物业服务收费范畴。现实中，前期物业关于高能耗公共水电的界定反而是一个疑难问题，需要政府出台规范性文件予以确认。</p> <p>三是综合参考《杭州市物业管理条例》第五十二条第三款、《北京市物业管理条例》第七十三条第二款，并结合莲都等地的实践，注重发挥物业行业协会的作用。</p>
---	---	--

<p>第三十五条 前期物业服务合同签订之日起至业主签署商品房交接单当月的物业服务费由建设单位承担；业主签署商品房交接单次月起，发生的物业服务费由业主承担；业主无正当理由拒不收房的，自商品房统一交付之日次月起，发生的物业服务费由业主承担。当事人另有约定的，从其约定。</p> <p>业主应当按照物业服务合同约定按时交纳物业服务费，不得以房屋空置、存在开发建设遗留问题、邻里纠纷未解决、相关部门履职不到位或者放弃共有权利等为由拒绝交纳。</p> <p>业主拒付物业服务费、公共水电分摊费、不交存物业专项维修资金以及实施其他损害业主合法权益行为的，业主大会可以在管理规约或者业主大会议事规则中对其共同管理权利的行使予以限制。</p>	<p>第三十五四十二条 前期物业服务合同签订之日起至业主签署商品房交接单当月的物业服务费由建设单位承担；业主签署商品房交接单次月起，发生的物业服务费由业主承担；业主无正当理由拒不收房的，自商品房统一交付之日次月起，发生的物业服务费由业主承担。当事人另有约定的，从其约定。</p> <p>业主应当按照物业服务合同约定按时交纳物业服务费，不得以房屋空置、存在开发建设遗留问题、邻里纠纷未解决、相关部门履职不到位或者放弃共有权利等为由拒绝交纳。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>业主拒付物业服务费、公共水电分摊费、不交存物业专项维修资金以及实施其他损害业主合法权益行为的，业主大会可以在管理规约或者业主大会议事规则中对其共同管理权利的行使予以限制。</p>	<p>一是与《民法典》第九百四十四条保持相对一致。</p> <p>二是删除第三款。理由是全国人大法工委指的审查意见指出，地方物业管理条例作出直接限制业主委员会参选资格的规定，或对业主大会通过管理规约、业主大会议事规则限制业主的业主大会参会权、投票权等共同管理权的行使作出引导性规定，没有上位法依据，超越了立法权限。</p>
<p>第三十六条 业主转让或者出租物业时，应当将物业服务费标准等事项告知受让人或者承租人。受让人应当在办理物业产权转移登记手续后三十日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。</p>	<p>第三十六四十三条 业主转让或者出租物业时，应当将物业服务费标准等事项告知受让人或者承租人。受让人应当在办理物业产权转移登记手续后三十日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务人企业和业主委员会。</p>	<p>内容无改变</p>
<p>第三十七条 物业服务合同期限届满，业主大会已经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退出物业管理区域，并配合新选聘的物业服务企业办理交接手续。</p>	<p>第三十七四十四条 物业服务合同期限届满终止，业主大会已经选聘新的物业服务人企业或者决定自行管理的，原物业服务人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，并配合新选聘的物业服务</p>	<p>一是物业服务合同期限未届满，但因各种原因终止的，物业服务企业也应当及时退出。故对原表述进行修改。</p>

<p>续，不得以业主欠交物业服务费、阶段工作未完成、债权债务纠纷未解决、对业主组织决定有异议等理由拒绝退出物业管理项目。</p>	<p>人企业、决定自行管理的业主或者其指定的人办理交接手续，不得以业主欠交物业服务费、物业服务阶段工作未完成、债权债务纠纷未解决、对业主组织决定有异议等理由拒绝退出物业管理项目。</p> <p>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。</p> <p>物业服务合同终止后，在业主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。</p>	<p>二是对合同终止后几种情形作了区分。合同终止后，业主大会可以选聘新的物业服务企业也可以决定自行管理。</p> <p>三是给物业服务企业的退出留出一定时间。截至物业服务合同终止之日，物业服务企业仍需提供相应服务，而退出物业管理区域并办理交接手续，需要一定时间。因此参考杭州、苏州等地规定，规定物业服务企业应在合同终止之日起十五日内退出并办理交接手续。</p> <p>四是对接管之前的“空窗期”作出规定。</p>
<p>第三十八条 物业服务企业退出物业管理项目时，应当向业主委员会移交下列资金、资料 and 物品：</p> <p>（一）建设单位依法移交的物业承接查验资料；</p> <p>（二）预收的物业服务费和结余的其他公共物业经费；</p> <p>（三）提供物业服务期间形成的有关物业以及电梯、消防、技防等设施设备改造、维护、运行、保养的有关完整资料；</p> <p>（四）物业管理用房和业主大会授权业主委员会委托管理的其他房屋、场地以及财物；</p>	<p>第三十八四十五条 物业服务人企业退出物业管理项目时，应当向业主委员会移交下列资金、资料 and 物品：</p> <p>（一）建设单位依法移交的物业承接查验资料；</p> <p>（二一）预收的物业服务费和结余的其他公共物业经费；</p> <p>（三二）提供物业服务期间形成的有关物业以及电梯、消防、技防等设施设备改造、维护、运行、保养的有关完整资料；</p> <p>（四三）物业管理用房和业主大会授权业主委员会委托管理的其他房屋、场地以及财物；</p> <p>（五四）提供物业服务期间配置的固定设施设备以及相</p>	<p>内容无变化</p>

<p>(五) 提供物业服务期间配置的固定设施设备以及相关资料；</p> <p>(六) 利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用交纳记录等资料；</p> <p>(七) 其他应当移交的资金、资料和物品。</p> <p>未成立业主委员会的，物业服务企业应当向居民委员会移交前款规定的资金、资料和物品。</p>	<p>关资料；</p> <p>(六五) 利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用交纳记录等资料；</p> <p>(七六) 其他应当移交的资金、资料和物品。</p> <p>未成立业主委员会的，物业服务人企业应当向居（村）民委员会移交前款规定的资金、资料和物品。</p>	
<p>第三十九条 对交付时间长、配套设施设备不齐全或者破损，房屋产权单位或者建设单位因客观原因未实施物业管理的老旧小区，市、县（市、区）人民政府应当制定物业整治改造计划，完善配套基础设施和公共服务设施，改善老旧小区综合环境，逐步实施物业管理。老旧小区的范围由市、县（市、区）人民政府确定。</p> <p>老旧小区由街道办事处（乡镇人民政府）指导成立业主组织，并选聘物业服务企业或者开展自行管理；无法选聘物业服务企业或者开展自行管理的，街道办事处（乡镇人民政府）或者受其委托的居民委员会组织实施环境卫生、秩序维护等基本物业服务，所需费用由业主承担。</p> <p>市、县（市、区）人民政府鼓励和支持物业服务企业为老旧小区提供公益性物业服务。</p>	<p>第三十九四十六条 对交付时间长、配套设施设备不齐全或者破损，房屋产权单位或者建设单位因客观原因未实施物业管理的老旧小区，市、县（市、区）人民政府应当制定物业整治改造计划，完善配套基础设施和公共服务设施，改善老旧小区综合环境，逐步实施物业管理。老旧小区的范围由市、县（市、区）人民政府确定。</p> <p>老旧小区由街道办事处（乡镇人民政府）指导成立业主组织，并选聘物业服务人企业或者开展自行管理；无法选聘物业服务人企业或者开展自行管理的，街道办事处（乡镇人民政府）或者受其委托的居（村）民委员会组织实施环境卫生、秩序维护等基本物业服务，所需费用由业主承担。</p> <p>市、县（市、区）人民政府鼓励和支持物业服务人企业为老旧小区提供公益性物业服务。</p>	<p>内容无变化</p>

<p>第四十条 物业服务企业及其工作人员不得有下列行为：</p> <p>（一）骗取、挪用或者侵占物业专项维修资金和其他业主共有资金；</p> <p>（二）擅自改变物业管理用房、共有物业用途；</p> <p>（三）擅自利用共有物业进行经营；</p> <p>（四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；</p> <p>（五）严重损害业主利益以及法律、法规禁止的其他行为。</p>	<p>第四十一七条 物业服务人企业及其工作人员不得有下列行为：</p> <p>（一）骗取、挪用或者侵占物业专项维修资金和其他业主共有资金；</p> <p>（二）擅自改变物业管理用房、共有物业用途；</p> <p>（三）擅自利用共有物业进行经营；</p> <p>（四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；</p> <p>（五）严重损害业主利益以及法律、法规禁止的其他行为。</p>	<p>内容无变化</p>
<p>第五章 物业使用与维护</p>	<p>第五章 物业使用与维护</p>	
<p>第四十一条 物业管理区域内禁止下列行为：</p> <p>（一）违法拆除、变动房屋主体或者承重结构，违法挖掘房屋地下空间，或者超过原设计标准增加房屋使用荷载；</p> <p>（二）将阳台或者无防水要求的房间改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、客厅、餐厅、书房和厨房的上方；</p> <p>（三）违法搭建、改建建筑物、构筑物；</p> <p>（四）擅自改变房屋用途或者将配套设施挪作他用；</p> <p>（五）破坏或者擅自改变房屋外立面；</p>	<p>第四十一七八条 物业管理区域内禁止下列行为：</p> <p>（一）违法拆除、变动房屋主体或者承重结构，违法挖掘房屋地下空间，或者超过原设计标准增加房屋使用荷载；</p> <p>（二）将阳台或者无防水要求的房间改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、客厅、餐厅、书房和厨房的上方；</p> <p>（三）违法搭建、改建建筑物、构筑物；</p> <p>（四）擅自改变房屋用途或者将配套设施挪作他用；</p> <p>（五）破坏或者擅自改变房屋外立面；</p> <p>（六）擅自将雨污水混接或者在供水、排水管上接管；</p>	<p>内容无变化</p>

<p>(六) 擅自将雨污水混接或者在供水、排水管上接管;损害管道燃气设施, 占用、堵塞、封闭管道设施影响公共安全;</p> <p>(七) 擅自占用绿地, 损毁绿化植物和设施;</p> <p>(八) 损坏消防设施, 占用、堵塞、封闭公共通道、疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高场地;</p> <p>(九) 违法饲养动物;</p> <p>(十) 损坏或者擅自占用、改建共有物业;</p> <p>(十一) 法律、法规禁止的其他行为。</p> <p>物业管理区域内发生上述行为时, 业主、非业主使用人有权投诉、举报, 物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 业主、物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政机关, 有关行政机关应当依法及时处理, 相关业主和非业主使用人应当积极予以配合。</p>	<p>损害管道燃气设施, 占用、堵塞、封闭管道设施影响公共安全;</p> <p>(七) 擅自占用绿地, 损毁绿化植物和设施;</p> <p>(八) 损坏消防设施, 占用、堵塞、封闭公共通道、疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高场地;</p> <p>(九) 违法饲养动物;</p> <p>(十) 损坏或者擅自占用、改建共有物业;</p> <p>(十一) 法律、法规禁止的其他行为。</p> <p>物业管理区域内发生上述行为时, 业主、非业主使用人有权投诉、举报, 物业服务人企业、业主委员会应当及时劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 相关业主、物业服务人企业、业主委员会应当及时报告有关行政机关, 有关行政机关应当依法及时处理, 相关业主和非业主使用人应当积极予以配合。</p>	
<p>第四十二条 在物业管理区域内停放车辆的, 应当在依法设置或者划定的车位内按照标示有序停放。</p> <p>占用业主共有的道路或者其他共有场地设置的停车位, 属于全体业主共同所有, 经业主大会或</p>	<p>第四十二九条 在物业管理区域内停放车辆的, 应当在依法设置或者划定的停车位内按照标示有序停放。</p> <p>业主大会、得到授权的业主代表大会或业主委员会可以决定在物业管理区域内设置停车位并收取停车费。停车费收入属于全体业主所有。占用业主共有的道路或者其</p>	<p>明确设置停车位的权限与流程。</p>

<p>者业主大会授权的业主委员会决定可以收取停车费。</p> <p>物业服务企业可以根据业主大会或者业主大会授权的业主委员会的决定收取停车费，并提取相应的管理服务费用。公安、消防、抢险、救护、环卫等车辆执行公务、实施作业时在物业管理区域内临时停放的，物业服务企业应当提供便利，不得收取费用。</p>	<p>他共有场地设置的停车位，属于全体业主共同所有，经业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定可以收取停车费。物业服务人企业管理停车位的，可以根据业主大会或者业主大会授权的业主委员会的决定收取停车费，并提取相应的管理服务费用。公安、消防、抢险、救护、环卫等车辆执行公务、实施作业时在物业管理区域内临时停放的，物业服务人企业应当提供便利，不得收取费用。</p>	
<p>第四十三条 新建物业交付使用前，建设单位应当按照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、通信、有线电视等设施设备以及有关技术资料无偿移交给相关专业单位，相关专业单位应当及时接收。</p> <p>物业交付使用后，物业管理区域内依法属于全体业主共有的变压器等供电设施设备和二次供水设施设备，经业主大会决定可以移交给供电和供水单位，供电和供水单位应当接收。</p> <p>供水、供电、供气、通信、有线电视等单位接收相关设施设备后，应当负责水表、电能表、燃气表等分户终端计量装置或者入户端口前端的设施设备以及相关管线的维修、养护和更新改造。</p>	<p>第四十三第五十条 新建物业交付使用前，建设单位应当按照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、通信、有线电视等设施设备以及有关技术资料无偿移交给相关专业单位，相关专业单位应当及时接收。</p> <p>物业交付使用后，物业管理区域内依法属于全体业主共有的变压器等供电设施设备和二次供水设施设备，经业主大会决定可以移交给供电和供水单位，供电和供水单位应当接收。</p> <p>供水、供电、供气、通信、有线电视等单位接收相关设施设备后，应当负责水表、电能表、燃气表等分户终端计量装置或者入户端口前端的设施设备以及相关管线的维修、养护和更新改造。</p>	<p>内容无改变。与省条例基本一致。</p>
<p>第四十四条 业主大会成立前，物业服务企业利</p>	<p>第四十四第五十一条 业主大会成立前，物业服务人企业</p>	<p>前期物业服务期间，物业应仍在保修期内，维修更</p>

<p>用物业管理用房和物业管理区域内其他共有物业进行租赁等经营的，收益归全体业主所有，其租赁等经营期限不得超过前期物业服务期限，租金不得明显低于周边同类物业市场租赁价格。所得收益的百分之七十应当用于补充物业专项维修资金，剩余部分可以用于共有物业的维修、更新和改造。</p> <p>业主大会成立后，利用物业管理用房和物业管理区域内其他共有物业从事经营性活动的，应当经业主大会同意。所得收益归全体业主共有，主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。</p> <p>共有物业经营收益应当单独分类列账、独立核算，每年三月底前公示上一年度物业经营收益的收支情况，并接受业主监督。</p>	<p>利用物业管理用房和物业管理区域内其他共有物业进行租赁等经营的，收益归全体业主所有，其租赁等经营期限不得超过前期物业服务期限，租金不得明显低于周边同类物业市场租赁价格。所得收益的百分之七十应当用于补充物业专项维修资金，剩余部分可以用于共有物业的维修、更新和改造。</p> <p>业主大会成立后，利用物业管理用房和物业管理区域内其他共有物业从事经营性活动的，应当经业主大会同意。</p> <p>共有物业经营所得收益归全体业主共有，主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。</p> <p>共有物业经营收益应当单独分类列账、独立核算，每年三月底前公示上一年度物业经营收益的收支情况，并接受业主监督。</p>	<p>新的费用应从保修金中列支。</p>
<p>第四十五条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任，并在物业竣工验收前，一次性向县级物业主管部门交纳物业建筑安装总造价百分之二的物业保修金。</p> <p>建设单位收到保修通知书五日内不履行物业保修责任的，由物业服务企业、业主委员会组织维修，费用在保修金中列支。</p>	<p>第四十五五十二条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任，并在物业竣工验收前，一次性向所在地县级物业主管部门交纳物业建筑安装总造价百分之二的物业保修金。</p> <p>物业保修期内，建设单位收到保修通知书五日内不履行物业保修责任的，由物业服务人企业、业主委员会组织维修，费用在物业保修金中列支。建设单位或者继续履</p>	<p>增加保修期到期以及退还保修金的公示告知内容，以确保保修期内的质量问题得到解决。</p>

<p>物业保修金存储期满后，县级物业主管部门应当将物业保修金本息余额依照有关规定退还给建设单位。建设单位因歇业、破产等原因无法退还的，县级物业主管部门应当进行公示，公示期为三十日。公示期满无异议的，物业保修金本息余额转为同一物业管理区域的物业专项维修资金。</p>	<p>行保修责任的单位应当在保修金使用后十五日内予以补足。</p> <p>各项物业保修期限届满前一个月，建设单位应当在物业管理区域内的显著位置发布公告，处理业主对该项物业提出的质量异议。</p>	
	<p>第五十三条 物业保修金存储期满前一个月后，县级物业主管部门应当将拟退还物业保修金事项在物业管理区域内公示，公示期限为三十日。</p> <p>公示期内业主、业主委员会或者物业服务人提出异议的，建设单位和异议人应当通过协商、仲裁、诉讼、共同委托第三方鉴定等方式解决争议。保修期内出现的物业质量问题，物业保修金存储期满仍未修复的，存储期延长至修复完成。</p> <p>公示期内未收到异议的，县级物业主管部门应当将物业保修金本息余额依照有关规定退还给建设单位或者继续履行保修责任的单位。</p> <p>建设单位因歇业、破产等原因无法退还且未确定继续履行保修责任的单位的，县级物业主管部门应当进行公示，公示期为三十日。公示期满无异议的，物业保修金本息余额转为同一物业管理区域的物业专项维修资金。</p>	<p>一是明确物业保修金退还公示制度。一是确保遗留质量问题得到解决；二是和丽水现行《丽水市住宅物业保修金管理办法》（丽政发〔2020〕14号）第二十三条的做法保持一致；三是借鉴杭州、台州等多地物业条例规定，物业维修金退还公示属于普遍做法。</p> <p>二是实践中存在建设单位清算，但已经确定新的单位承接继续履行保修责任的情形，由于保修金属于建设单位所有，此时应将物业保修金退还给新的单位为宜。</p>

<p>新增条款</p>	<p>第五十四条 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,应当按照有关规定交存物业专项维修资金。首期物业专项维修资金由建设单位代收代交。交存标准由市物业主管部门按照国家和省、市有关规定及时公布。</p> <p>物业专项维修资金属于业主所有,管理和使用实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。</p>	<p>实践中发现大量业主不了解物业维修资金的构成、交存、使用等情况。且新的《丽水市物业专项维修资金管理办法》于2020年9月1日起施行,已满三年,一些好的经验做法可以在法规中予以固化。故在原条例基础上进行补充完善。</p> <p>依据:省条例第四十七条、第四十八条。</p> <p>综合参考《温州市物业管理条例》第六十二条、《台州市物业管理条例》第五十一条</p>
<p>第四十六条 保修期满后,共有物业的维修、更新、改造费用,按照相关规定列支。工程决算金额超出预算金额百分之二十以上或者一万元以上的,超出部分需按照物业专项维修资金使用程序重新申报。</p> <p>物业专项维修资金低于首期交存额百分之三十的,不得用于本条例第四十七条第一款所列情形以外的事项。</p> <p>尚未交存物业专项维修资金或者业主分户账内专项维修资金余额不足首期交存额百分之三十的物业管理区域,县级物业主管部门应当通知业主委员会组织续交。具体续交办法由市、县人民政府另行规定。</p>	<p>第四十六第五十五条 保修期满后,共有物业的维修、更新、改造费用,按照相关规定根据业主各自拥有物业建筑面积的比例从物业专项维修资金中列支:。工程决算金额超出预算金额百分之二十以上或者一万元以上的,超出部分需按照物业专项维修资金使用程序重新申报。</p> <p>物业专项维修资金不足支付维修、更新和改造费用的,不足部分按照物业建筑面积比例由相关业主按比例分摊。</p> <p>物业专项维修资金余额低于首期交存额百分之三十的,不得用于本条例第四十七五十六条第一款所列情形以外的事项。</p> <p>尚未交存物业专项维修资金或者业主分户账内专项维修资金余额不足首期交存额百分之三十的物业管理区域,县级物业主管部门应当通知业主委员会组织续交。具体续交办法由市、县人民政府另行规定。</p>	<p>一是条例并未规定工程预算决算的内容,却唯独规定了决算金额超出预算之后的程序,上下文不协调。且该内容由规范性文件规定即可,《丽水市物业专项维修资金管理办法》(丽政发〔2020〕15号)第十七条第八项已作出明确规定:专项维修资金实行代管的,使用专项维修资金按照下列规定办理:……(八)工程决算金额超出预算金额百分之二十及以上或者超出一万元及以上的,超出部分需按照物业专项维修资金使用程序重新申报。</p> <p>二是明确维修费用的分摊制度。</p>
<p>新增条款</p>	<p>第五十六条 下列费用不得从物业专项维修资金中列支:</p> <p>(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;</p>	<p>明确不得使用维修资金的内容,这也是业主普遍关心的问题。上位依据仅有财政部、住建部的规范性文件,故通过立法形式予以明确。</p>

	<p>(二) 依法应当由相关单位承担的供水、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；</p> <p>(三) 应当由当事人承担的因人为损坏等原因造成的修复费用；</p> <p>(四) 根据物业服务合同应当由物业服务人承担的维修养护费用。</p> <p>(五) 国家和省规定应当由有关单位和个人承担的费用。</p>	<p>依据： 财政部、住建部《住宅专项维修资金管理办法》第二十五条</p>
<p>第四十七条 发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况时，物业服务企业或者业主委员会应当立即采取应急防范措施，并及时修缮：</p> <p>(一) 电梯故障的；</p> <p>(二) 消防设施故障或者消防器材缺失，且消防机构出具整改通知书的；</p> <p>(三) 排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；</p> <p>(四) 建筑立面瓷砖等外墙装饰层和公共构件发生脱落或者存在脱落危险的；</p> <p>(五) 其他危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况。</p> <p>发生前款所列紧急情况，需要立即对房屋共用部位、共用设施设备进行维修和更新的，由物业服务企业或者相关业主提出建议，经业主委员会或</p>	<p>第四十七五十七条 发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况时，物业服务人企业或者业主委员会应当立即采取应急防范措施，并及时修缮：</p> <p>(一) 电梯故障的；</p> <p>(二) 消防设施故障或者消防器材缺失，且消防机构出具整改通知书的；</p> <p>(三) 排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；</p> <p>(四) 建筑立面瓷砖等外墙装饰层和公共构件发生脱落或者存在脱落危险的；</p> <p>(五) 其他危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况的。</p> <p>发生前款所列紧急情况，需要立即对房屋共用部位、共用设施设备进行维修和更新的，经业主委员会或者居民委员会证明核实，由物业服务人企业或者相关业主可以直接提出建议，经业主委员会或者居民委员会</p>	<p>一是明确紧急情况下公共维修资金的申请人</p> <p>二是规定按实、多退少补，更为合适。</p> <p>三是物业专项维修资金拨付情况的公布，应该不限于本条第一款所列的紧急情形，而是适用于所有专项维修资金拨付的情况，故将该内容调整至前一条。</p>

<p>者居民委员会证明核实，向县级物业主管部门提出物业专项维修资金使用申请。县级物业主管部门可以直接拨付申请额度百分之五十至七十的维修资金。工程竣工验收后，按实拨付维修费用的余额。物业专项维修资金拨付完成十五日内，申请人应当将维修资金使用总额以及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公布。</p> <p>业主委员会未及时作出决定或者物业服务企业未及时修缮的，街道办事处（乡镇人民政府）应当通知业主委员会或者物业服务企业限期修缮；逾期未修缮的，街道办事处（乡镇人民政府）可以组织代为修缮，维修费用在物业专项维修资金中列支。</p>	<p>证明核实，向县级物业主管部门提出物业专项维修资金使用申请。县级物业主管部门可以直接拨付申请额度百分之五十至七十的维修资金。工程竣工验收后，按实结算 拨付维修费用的余额。物业专项维修资金拨付完成十五日内，申请人应当将维修资金使用总额以及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公布。</p> <p>紧急维修工程项目由申请人组织实施。申请人业主委员会 未及时作出决定或者物业服务企业 未及时修缮的，街道办事处（乡镇人民政府）应当通知业主委员会或者物业服务人 企业 限期修缮；逾期未修缮的，街道办事处（乡镇人民政府）可以组织代为修缮，维修费用在物业专项维修资金中列支。</p>	
<p>第六章 法律责任</p>	<p>第六章 法律责任</p>	

<p>第四十八条 违反本条例规定的行为，有关法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。</p> <p>本条例规定的行政处罚，实行综合行政执法的，依法由综合行政执法部门实施。</p> <p>违反本条例第十八条、第四十条和第四十一条规定，相关部门依法作出行政处罚的，依照《浙江省公共信用信息管理条例》的规定属于不良信息的记入信用档案。</p>	<p>第四十八五十八条 违反本条例规定的行为，有关法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。</p> <p>本条例规定的行政处罚，实行综合行政执法的，依法由综合行政执法部门实施。</p> <p>违反本条例第十八二十二条、第四十七七条和第四十一一八条规定，相关部门依法作出行政处罚的，依照《浙江省公共信用信息管理条例》的规定属于不良信息的记入信用档案。</p>	
<p>第四十九条 建设单位违反本条例第七条第五款和第二十九条第三款规定，未按照规定提供或者移交相关资料的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对建设单位予以通报，处三万元以上十万元以下的罚款。</p> <p>建设单位违反本条例第二十六条第二款规定，未按照规定将前期物业服务合同、临时管理规约报县级物业主管部门备案的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上三万元以下的罚款。</p>	<p>第五十九条 建设单位违反本条例第七八条第一款和第二十九三十四条第三款规定，未按照规定提供或者移交相关资料的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对建设单位予以通报，处三万元以上十万元以下的罚款。</p> <p>建设单位违反本条例第二十六三十一条第二款规定，未按照规定将前期物业服务合同、临时管理规约报县级物业主管部门备案的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上三万元以下的罚款。</p>	

<p>第五十条 物业服务企业违反本条例规定，有下列情形之一的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上五万元以下的罚款：</p> <p>（一）违反本条例第三十条第二款规定，未将承接查验结果在物业管理区域内显著位置公告的；</p> <p>（二）违反本条例第三十二条第一款规定，未按照规定将物业服务合同备案的；</p> <p>（三）违反本条例第三十三条规定，未按照规定公布相关信息的。</p> <p>物业服务企业违反本条例第三十七条和第三十八条规定，未按照规定退出物业管理项目和移交相关资金、资料、物品的，由县级物业主管部门责令限期退出和移交；逾期未退出和移交的，责令退还逾期所收取的物业服务费，并处五万元以上十万元以下的罚款。</p> <p>物业服务企业违反本条例第四十条第一项规定，骗取、挪用或者侵占物业专项维修资金和其他业主共有资金的，由县级物业主管部门追回骗取、挪用或者侵占的资金，给予警告，没收违法所得，可以并处骗取、挪用或者侵占数额二倍的罚款。</p>	<p>第六第五十条 物业服务人企业违反本条例规定，有下列情形之一的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处五千元以上五万元以下的罚款：</p> <p>（一）违反本条例第三十五第二款规定，未将承接查验结果在物业管理区域内显著位置公告的；</p> <p>（二）违反本条例第三十七第一款规定，未按照规定将物业服务合同备案的；</p> <p>（三）违反本条例第三十四十条规定，未按照规定公布相关信息的。</p> <p>物业服务人企业违反本条例第三十七四十四条和第三十八四十五条规定，未按照规定退出物业管理项目和移交相关资金、资料、物品的，由县级物业主管部门责令限期退出和移交；逾期未退出和移交的，责令退还逾期所收取的物业服务费，并处五万元以上十万元以下的罚款。</p> <p>物业服务人企业违反本条例第四十一七条第一项规定，骗取、挪用或者侵占物业专项维修资金和其他业主共有资金的，由县级物业主管部门追回骗取、挪用或者侵占的资金，给予警告，没收违法所得，可以并处骗取、挪用或者侵占数额二倍的罚款。</p>	
---	--	--

<p>第五十一条 业主委员会委员违反本条例第十八条规定，实施相关禁止行为的，由县级物业主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期未改正的，可以处一千元以上一万元以下的罚款。</p> <p>业主委员会违反本条例第二十一条规定，未按规定移交相关财物的，由县级物业主管部门责令限期移交；逾期未移交的，可以对相关责任人处一千元以上一万元以下的罚款。</p> <p>业主委员会违反本条例第二十三条规定，未按规定组织审计或者对审计不配合的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，可以对相关责任人处一千元以上一万元以下的罚款。</p>	<p>第六五十一条 业主委员会委员违反本条例第十四十二条规定，实施相关禁止行为的，由县级物业主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期未改正的，可以处一千元以上一万元以下的罚款。</p> <p>业主委员会违反本条例第二十一六条规定，未按规定移交相关财物的，由县级物业主管部门责令限期移交；逾期未移交的，可以对相关责任人处一千元以上一万元以下的罚款。</p> <p>业主委员会违反本条例第二十三八条规定，未按规定组织审计或者对审计不配合的，由县级物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，可以对相关责任人处一千元以上一万元以下的罚款。</p>	
<p>第七章 附则</p>	<p>第七章 附则</p>	
<p>第五十二条 本条例中下列用语的含义：</p> <p>（一）共有物业，是指物业管理区域内除专有部分物业、市政共用设施设备以外的属于全体业主共有的共用部位和共用设施设备；</p> <p>（二）业主组织，包括业主大会、业主代表大会、业主委员会和业主监督委员会；</p> <p>（三）前期物业管理，是指业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效前的物业管理；</p> <p>（四）在物业管理区域内显著位置公告或者公</p>	<p>第六五十二条 本条例中下列用语的含义：</p> <p>（一）共有物业，是指物业管理区域内除专有部分物业、市政共用设施设备以外的属于全体业主共有的共用部位和共用设施设备；</p> <p>（二）业主组织，包括业主大会、业主代表大会、业主委员会和业主监督委员会；</p> <p>（三）前期物业管理，是指业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效前的物业管理；</p> <p>（四）在物业管理区域内显著位置公告或者公示，是指</p>	

<p>示,是指在物业管理区域内公告栏、主要出入口、楼道口、电梯厢等场地和向业主发送短信、微信等方式进行公告或者公示。</p>	<p>在物业管理区域内公告栏、主要出入口、楼道口、电梯厢等场地和向业主发送短信、微信等方式进行公告或者公示。</p>	
<p>第五十三条 办公楼、商场、工业厂房、医院、学校等非住宅的物业管理可参照本条例执行。</p>	<p>第六五十三条 办公楼、商场、工业厂房、医院、学校等非住宅的物业管理可参照本条例执行。</p>	
<p>第五十四条 市人民政府应当根据本条例制定物业专项维修资金管理使用办法、物业保修金管理使用办法和二次供水管理办法。</p> <p>市物业主管部门应当制定业主委员会备案证明、临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、前期物业服务合同、物业服务合同、承接查验协议、装饰装修管理服务协议等示范文本。</p>	<p>第六五十四条 市人民政府应当根据本条例制定物业专项维修资金管理使用办法、物业保修金管理使用办法和二次供水管理办法。</p> <p>市物业主管部门应当制定业主委员会备案证明、临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、前期物业服务合同、物业服务合同、承接查验协议、装饰装修管理服务协议等示范文本。</p>	
<p>第五十五条 本条例自 2019 年 7 月 1 日起施行。</p>	<p>第六五十五条 本条例自 2019 年 7 月 1 日起施行。</p>	