**淮安市住宅物业管理条例（草案）**

**（征求意见稿）**

　　 目录

第一章 总则

第二章 物业管理区域与共有物业

　　第一节 物业管理区域

　　第二节 共有物业

第三章 业主大会、业主委员会与物业管理委员会

　　第一节 业主大会

　　第二节 业主委员会

　　第三节 物业管理委员会

　　第四节 其他规定

第四章 物业管理服务

　　第一节 物业服务企业选聘

　　第二节 物业服务收费

　　第三节 物业交付与接管

　　第四节 其他规定

第五章 物业使用与维护

　　第一节 物业使用

　　第二节 物业维护

　　第三节 物业保修金与专项维修资金

　　第四节 公共收益

第六章 监督管理与社区治理

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住和工作环境，促进和谐文明社区建设，根据《中华人民共和国物权法》、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的使用、维护、服务及其监督管理活动，适用本条例。

本条例所称住宅物业管理(以下简称物业管理)，是指业主通过选聘物业服务企业对住宅区的建筑物、构筑物及配套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。

前款所称住宅区，是指含有住宅物业的物业管理区域。

第三条 物业管理应当坚持党的领导、政府监管、业主自治、社会协同原则。

第四条 市、县（区）人民政府（含开发区、园区管委会，下同）应当将物业管理纳入社区治理工作体系，打造共建共治共享的社会治理格局；建立物业管理综合协调和目标考核机制，压实部门（单位）工作责任；持续改善人居环境，满足人民日益增长的美好生活需求。

市、县（区）物业管理行政主管部门负责本行政区内物业管理活动的监督管理工作。开发区、园区范围内物业管理活动的监督管理工作由市、县（区）人民政府确定的部门负责。

县级以上人民政府其他有关部门，按照各自职责，负责物业管理活动的有关监督管理工作。

街道办事处（乡镇人民政府）按照规定职责负责辖区物业管理活动的指导、协助和监督工作。

社区居（村）民委员会应当协助街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理工作。

第五条 我市建立物业管理工作激励机制。市、县（区）物业管理行政主管部门对在物业管理中取得显著成绩或获得县级以上物业管理荣誉称号的物业服务企业、业主委员会、社会组织等给予表彰、奖励。

市、县（区）物业管理行政主管部门应当加强对街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业等相关人员的业务培训。

奖励、培训经费列入同级人民政府财政预算。

第六条 市、县（区）物业管理行政主管部门及其他行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）可以通过政府购买服务方式，委托第三方专业机构开展物业管理咨询、指导、评价等相关服务。

提倡建设单位、业主委员会、物业服务企业等委托第三方专业机构，开展物业服务方案编制、物业服务企业选聘、物业承接查验、物业服务质量评估等物业管理的相关服务。

第三方专业机构应当依照法律、法规、相关技术规范和合同约定提供专业服务，出具的报告应当真实、客观、完整，并对出具的报告负责。

第二章 物业管理区域与共有物业

**第一节 物业管理区域**

第七条 建设单位应当按照下列规定划分新建物业项目的物业管理区域：

（一）结合规划部门核准的项目总体规划方案中各期（区）物业的配套设施设备、物业服务用房配置情况，综合确定将各期（区）划定为一个或若干个物业管理区域；

（二）物业的配套设施设备为某期（区）独立使用，且该期物业服务用房面积达到规定标准的，该期（区）可以划定为一个物业管理区域；物业的配套设施设备为相邻各期（区）所共用，且相邻各期物业服务用房总面积达到规定标准的，相邻各期（区）可以划定为一个物业管理区域；物业的配套设施设备只能为各期（区）所共用的，所有各期（区）应当划定为一个物业管理区域；

（三）某期（区）虽然可以划为一个物业管理区域，但该期（区）建筑面积较少，应当将该期（区）与相邻期（区）划定为一个物业管理区域；

（四）建设项目周边的大型商业、办公等物业，其配套设施设备能够独立使用的，可以将其划定为一个物业管理区域；

（五）物业管理区域应当以建设用地规划许可证的红线图周界为边界，不同物业管理区域间的界限应当划清。

第八条 建设单位应当在选聘物业服务企业前，持下列资料向物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门申报物业管理区域备案：

（一）物业管理区域备案申报表；

（二）建设单位营业执照、资质证书；

（三）规划行政主管部门核准的项目总体规划平面图和管线规划平面图；

（四）建设用地规划许可证；

（五）建设项目地名核准文件；

（六）物业管理区域平面图。

第九条 已划定物业管理区域，但尚未向物业管理行政主管部门备案的，由物业服务企业持下列资料向物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门备案：

（一）物业管理区域备案申报表；

（二）物业服务企业营业执照；

（三）物业管理区域已划分的证明文件（包括：物业服务合同、物业服务招标文件等）；

（四）已成立业主大会的，应当提供业主委员会对物业管理区域无异议证明；项目尚在建设的，应当提供建设单位对物业管理区域划分无异议证明）；

（五）物业管理区域平面图。

第十条 已投入使用，但尚未划分物业管理区域的，由县（区）物业管理行政主管部门会同街道办事处（乡镇人民政府）根据下列规定划分物业管理区域：

（一）已经成立业主大会的，业主大会实际自治管理的范围可以划为一个物业管理区域；

（二）长期实际形成，且社会广泛认知的居住区，可以划为一个物业管理区域；

（三）难以实施物业服务，且未成立业主大会的临近若干居住区，可以划为一个临时物业管理区域；临时物业管理区域内的任一居住区成立业主大会的，该居住区应当从临时物业管理区域中划出作为一个物业管理区域。

县（区）物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当在征求业主对拟定物业管理区域的意见后，最终确定物业管理区域。

第十一条 物业管理区域划定后不得擅自改变。

物业管理区域需要分立、合并的，应当形成物业管理区域调整方案，对调整涉及有关事项作出规定。

需要分立的，应当分别经拟新设立的物业管理区域专有部分占建筑物总建筑面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意；需要合并的，应当分别经原物业管理区域专有部分占建筑物总建筑面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意。

**第二节 共有物业**

第十二条 住宅区内的下列配套设施设备和相关场所属于业主共有：

（一）物业服务用房、门卫房、值班室、共用设施设备使用的房屋；

（二）共用的架空层、走廊、楼梯间、电梯间；

（三）按规划配建的非机动车车库；

（四）道路(属于城镇公共道路除外)、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）场地；

（五）建设单位以房屋销售合同或者其他书面形式承诺归业主所有的设施设备；

（六）其他依法归业主享有的共用部分、共有设施设备。

业主共有的物业不得转让、抵押。

第十三条 新建住宅区，建设单位应当按照下列标准配置物业服务用房，供物业服务企业、业主委员会使用：

（一）物业服务用房应当配置在本物业管理区域内，其建筑面积不低于本物业管理区域内地上地下各类物业总建筑面积千分之四；低于一百平方米的，按照一百平方米配置；

（二）相对安排在住宅区中心或出入口附近；配置在住宅楼内的，应当有独立通道；

（三）物业服务用房应当在室外地面以上、二层以下，办公区配置公共卫生间，并配置独立计量水、电表及通讯、有线电视、网络宽带等设施；

（四）按规定标准适度装修。

物业服务用房建设管理办法由市物业管理行政主管部门会同市规划行政主管部门制定。

第十四条 规划行政主管部门核准的建设项目总体规划方案中相关技术指标应当包含物业服务用房面积指标，并达到规定标准。

规划行政主管部门应当在建筑工程规划许可证书中注明物业服务用房的位置、面积，在规划验收时，应当核查物业服务用房是否按照规划许可内容配建。

第十五条 建设单位在办理房屋所有权首次登记时应当将住宅区内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施、物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，一并申请登记为业主共有，不动产登记机构应当在不动产登记簿上予以记载，不核发不动产权证书。

住宅区所在地的物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）及住宅区的建设单位、业主委员会、物业管理委员会可以查询业主共有不动产的登记资料。

第三章 业主大会、业主委员会与物业管理委员会

**第一节 业主大会**

第十六条 住宅区业主户数超过一百户的，可以成立业主代表大会，履行业主大会职责。

业主代表大会由住宅区业主小组推选的业主代表和未推选业主代表区域的业主组成。

提倡住宅区成立业主代表大会，以提高业主共同决定事项的效率。

住宅区成立业主大会，需全体业主共同决定的事项应当组织召开业主大会会议，提交全体业主投票表决；成立业主代表大会的，需全体业主共同决定的事项应当召开业主代表大会，除提交业主代表投票表决外，还需提交没有推选业主代表区域的业主投票表决，另有规定的除外。

第十七条 住宅区成立业主大会或者业主代表大会（以下统称业主大会）应当符合下列条件之一：

（一）《江苏省物业管理条例》第十三条第一款第一项或第二项规定条件；

（二）房屋首套交付满两年。

第十八条 筹备组业主成员应当符合本条例第二十九条第一款第一至第五项规定条件，并承诺不参选业主委员会委员。

街道办事处（乡镇人民政府）应当指定其委派或者居（村）民委员会委派的工作人员担任筹备组组长。

筹备组业主成员产生办法由街道办事处（乡镇人民政府）制定、公布。

第十九条 街道办事处（乡镇人民政府）应当将拟任筹备组成员名单及其基本情况在物业管理区域显著位置公示，公示期不少于七日；业主对拟任筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调处理，并行使最终决定权。

街道办事处（乡镇人民政府）在确定筹备组成员后，应当在住宅区公布筹备组成员名单、筹备组职责，筹备组自公告发布之日起成立。

第二十条 建设单位应当按照筹备组的书面通知要求，并自收到书面通知后十五日内向筹备组提供下列资料：

（一）物业管理区域备案证明；

（二）规划总平面图；

（三）房屋面积测绘成果报告；

（四）房屋购买人姓名、联系电话及房屋坐落、面积等相关信息清单；

（五）交付房屋的业主姓名、联系电话及房屋坐落、面积、交付时间等相关信息清单。

因筹备成立业主大会需要，经街道办事处（乡镇人民政府）书面申请，不动产登记机构、房地产开发行政主管部门应当协助提供住宅区业主不动产登记、房屋销售等相关信息。

第二十一条 筹备组会议由筹备组组长或其委托的筹备组其他成员召集和主持。

筹备组会议应当过半数成员参加，作出决定应当经筹备组全体成员半数以上同意。

第二十二条 筹备组决定成立业主代表大会的，应当先行组织设立业主小组，由业主小组推选业主代表；住宅区业主代表一般不少于三十人，一名业主代表所代表的业主数一般不超过40人。

业主小组应当结合住宅区各类物业的面积、户数等因素，按区域、幢、单元（层）等划分业主小组范围。

业主小组推选的业主代表应当经过本业主小组内专有部分占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。

业主代表产生办法由筹备组制定，筹备组应当将办法草案公示征求业主意见。

第二十三条 业主小组由业主小组区域内的全体业主组成，一个业主小组只能推选产生一名业主代表。

业主代表应当具备以下条件：

（一）具有民事行为能力；

（二）为本业主小组内的业主。

业主代表不实行任期制。业主小组可以更换业主代表，但业主大会会议召开期间不得更换业主代表。

第二十四条 业主代表履行下列职责:

（一）听取业主小组业主、使用人意见，向业主报告业主大会议题；

（二）全权代表业主小组全体业主参加业主大会，并行使投票权；

（三）召集、主持业主小组会议，向业主大会、业主委员会反映本业主小组意见和建议；

（四）建立本业主小组工作档案；

（五）业主大会议事规则规定的其他职责。

业主代表在业主大会会议中的投票表决视同本业主小组业主的共同投票表决，业主不得以任何理由抗辩。

第二十五条 筹备组应当自成立之日起九十日内完成筹备工作，并组织召开全体业主或业主代表会议，决定下列事项：

（一）业主大会议事规则；

（二）管理规约；

（三）业主委员会组成人员。

筹备组未能按时完成筹备工作，并组织召开全体业主或业主代表会议的，可以向街道办事处（乡镇人民政府）申请延期；街道办事处（乡镇人民政府）可以同意延期，但延长期限不得超过三十天，且不得再次延期。

业主大会自会议表决通过业主大会议事规则，选举产生业主委员会组成人员之日起成立。

第二十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议由业主委员会按照业主大会议事规则的规定组织召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

（一）业主委员会提议，请求业主大会就提议事项作出决定的；

（二）经百分之二十以上的业主或业主代表联名书面提议，请求业主大会就提议事项作出决定的；

（三）发生重大事故或者紧急事件，需要业主大会作出决定的；

（四）街道办事处（乡镇人民政府）要求业主大会就特定事项作出决定的；

（五）依法规定的其他情形。

业主委员会不按照规定组织召开业主大会定期会议或临时会议的，由街道办事处（乡镇人民政府）责令限期组织召开；逾期不组织召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

第二十七条 在业主共同决定事项表决中，业主人数、总人数、专有部分面积、建筑物总面积按照下列方法认定：

（一）业主人数按照建筑物专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一业主拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数按照业主人数总和计算。

（二）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按商品房买卖合同记载的面积计算。建筑总面积按照专有部分总和计算。

业主代表投票权为本业主小组全体业主投票权的总和。

未参与业主大会会议表决的业主、业主代表投票权数是否计入已表决的多数票，由业主大会议事规则规定；筹备组组织成立业主大会涉及的表决事项，未参与表决的业主、业主代表投票权数不得计入已表决的多数票。

**第二节 业主委员会**

第二十八条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

（一）国务院《物业管理条例》第十五条规定职责；

（二）适时召开业主大会定期会议、临时会议，执行业主大会决定、决议；

（三）适时召开业主委员会会议，研究决定有关物业管理工作；

（四）向业主大会推荐候选物业服务企业；

（五）组织、监督住宅专项维修资金续筹、使用和管理；

（六）监督管理公共收益、业主分摊费用等；

（七）督促业主、物业使用人按时交纳物业管理中涉及的有关费用；

（八）建立健全财务管理、信息公开、定期接待等工作制度；

（九）协调处理物业管理活动中产生的矛盾纠纷；

（十）法律、法规及业主大会赋予的其他职责。

第二十九条 业主委员会由委员、候补委员组成，其组成人员应当具备下列条件：

（一）为本住宅区具有民事行为能力的业主；

（二）符合《江苏省物业管理条例》第二十一条规定条件；

（三）未侵占物业共用部分、共用设施设备的；

（四）本人、配偶及其直系亲属未在住宅区的建设单位工作，且未在为本住宅区提供物业服务的企业工作；

（五）未被依法限制人身自由；

（六）非筹备组、换届小组中的业主成员；

（七）依法规定的其他条件。

第三十条 筹备组应当将业主委员会成员候选人名单及其基本情况在物业管理区域显著位置公示，公示期不少于七日；业主对候选人有异议的，由筹备组协调处理，并行使最终决定权。

筹备组应当将最终确定业主委员会成员候选人名单及其基本情况在物业管理区域公布。

第三十一条 业主委员会成员实行差额选举的，差额比例不得低于20%。

业主、业主代表应当在候选人中选举业主委员会成员，不得另选他人；另选他人的，选举票无效。

业主委员会成员候选人得票数达到法定票数的，筹备组应当根据候选人得票顺序确定当选业主委员会委员，以及候补委员递补位次。

第三十二条 依法选举的业主委员会，以其选举产生之日为成立之日。

业主委员会任期自其成立之日起算；业主委员会任期届满后，其组成人员资格自行终止，不得继续履行职责。

业主大会不得延长正在任期之中的业主委员会任期。

第三十三条 筹备组应当自业主委员会成立之日起七日内组织召开业主委员会首次会议，业主委员会应当自首次业主委员会会议召开之日起七日内推选产生业主委员会主任一名、副主任若干名。

业主委员会未能在规定时间内选举产生主任、副主任的，由街道办事处（乡镇人民政府）指定委员担任。

第三十四条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持《江苏省物业管理条例》第二十二条第一至第五项规定材料，向街道办事处、乡（镇）人民政府备案。

备案材料齐全的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在五个工作日内颁发业主大会与业主委员会备案证书，并在备案后七个工作日内将备案材料抄送县（区）物业管理行政主管部门、居（村）民委员会；备案材料不齐全的，应当自材料接受之日起五个工作日内书面告知需要补正材料。

备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内重新报送备案。

第三十五条 出现下列情况之一的，应当召开业主委员会会议：

（一）业主大会议事规则规定的定期会议；

（二）业主委员会主任提议召开的；

（三）三分之一以上委员提议召开的；

（四）街道办事处（乡镇人民政府）或居（村）民委员会（乡镇人民政府）要求召开的；

（五）依法规定的其他情形。

业主委员会会议由主任召集和主持；主任因故不能召集和主持的，应当指定一名副主任召集和主持。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，街道办事处（乡镇人民政府）可以指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会会议应当邀请物业所在地居（村）民委员会、住宅区党组织派员督导。

第三十六条 业主委员会会议应当由过半数业主委员会委员参加，会议决定应当经全体委员半数同意。

业主委员会候补委员可以列席业主委员会会议，有发言权，没有表决权。

业主委员会作出的决定，违反法律、法规规定或业主大会决定，给业主、物业服务企业及其他当事人造成损害的，由同意该决定的委员承担相应的法律责任。

第三十七条 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理办法，由业主大会决定。业主大会、业主委员会工作经费从物业共有部分、共有设施设备经营收益中列支，也可以由业主分摊。业主委员会成员的津贴和酬金从业主大会、业主委员会工作经费中列支。

我市提倡业主大会对业主委员会有关委员给予津贴、酬金。

第三十八条 业主委员会应当在住宅区显著位置如实公开下列信息，并适时更新：

（一）业主大会、业主委员会备案证书；

（二）业主委员会成员姓名、照片、职务；

（三）业主委员会办公地点及日常联系电话；

（四）业主委员会定期接待日时间、地点；

（五）业主大会议事规则、管理规约、物业服务合同；

（六）业主大会、业主委员会决定；

（七）业主大会会议通知及提交业主大会表决事项文本；

（八）公共收益收支、维修资金使用情况；

（九）实行酬金制的物业服务资金收支情况审计报告；

（十）其他应当公开的信息。

第三十九条 业主委员会有下列情形之一的，应当提前组织业主委员会换届选举：

（一）候补委员全部递补后，委员仍不足总数一半的；

（二）过半数委员同意换届的；

（三）不履行业主委员会职责的；

（四）存在违法行为或作出的决定被物业管理行政主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）责令限期整改或者撤销，但拒不改正，且未依法申请行政复议或行政诉讼的；

（五）依法可以组织换届的其他情形。

第四十条 业主委员会应当在任期届满九十日前书面报请街道办事处（乡镇人民政府）组织换届工作。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在业主委员会任期届满六十日前或第三十九条规定情形发生之日起三十日内组织成立业主委员会换届小组（以下简称换届小组），换届小组应当参照筹备组的有关规定组建、运作。

换届小组成立至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会组织召开业主大会会议不得就选聘、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进行表决，但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要使用专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。

第四十一条 业主委员会应当自换届小组成立之日起十日内，将其保管的有关财务账簿凭证、文书档案等资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交街道办事处（乡镇人民政府）保管。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时提供。

街道办事处（乡镇人民政府）在新一届业主委员会选举产生并办理换届备案手续后十日内，将其保管的前款所述物品移交新一届业主委员会。

业主委员会不按时移交的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期移交；拒不移交的，辖区内的公安机关应当给予协助。

**第三节 物业管理委员会**

第四十二条 住宅区具有下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）可以组织成立物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件的；

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

（三）具备成立条件，经街道办事处（乡镇人民政府）公告提示后，建设单位、业主仍未按照《江苏省物业管理条例》第十五条规定提出筹备成立业主大会申请的；

（四）业主委员会换届，但未能选举产生新一届业主委员会的。

物业管理委员会代行业主大会、业主委员会职责期间，街道办事处(乡镇人民政府)对能够成立业主大会的，应当及时组织筹备成立业主大会；能够选举业主委员会的，应当组织选举产生业主委员会。

第四十三条 物业管理委员会由街道办事处（乡镇人民政府）组织成立，由街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、公安派出所、建设单位等委派代表和业主代表组成。

物业管理委员会一般由九至十三人单数组成，其中业主成员不少于百分之六十。

物业管理委员会主任、副主任由街道办事处（乡镇人民政府）指定人员担任，并应当指定其委派或社区居（村）民委员会委派人员担任主任，指定的副主任中应当至少有一名业主成员。

第四十四条 物业管理委员会业主成员应当具备业主委员会成员资格条件，并按照本条例第五十一条规定推荐业主成员候选人，通过综合考量后，在候选人中直接确定物业管理委员会业主成员，不需提交全体业主共同决定。

物业管理委员会业主成员产生办法由街道办事处（乡镇人民政府）制定、公布。

街道办事处（乡镇人民政府）应当将拟任物业管理委员会成员及其基本情况在住宅区显著位置公示，公示期不少于七天；业主对拟任物业管理委员会成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调处理，并行使最终决定权。

街道办事处（乡镇人民政府）在确定物业管理委员会成员后，应当在住宅区显著位置公布物业管理委员会成员名单。物业管理委员会自其成员名单公布之日起成立。

第四十五条 物业管理委员会应当自成立之日起三十日内，持下列资料向县（区）物业管理行政主管部门备案：

（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）应当提供的其他材料。

备案资料齐全的，县（区）物业管理行政主管部门应当在五个工作日内颁发物业管理委员会备案证书；备案资料不齐全的，应当自资料接受之日起五个工作日内书面告知需要补正材料。

备案内容发生变更的，物业管理委员会应当自变更之日起十五日内重新报送备案。

第四十六条 物业管理委员会会议由主任召集和主持；主任因故不能召集和主持的，应当指定一名副主任召集和主持。

物业管理委员会会议应当有过半数成员参加，作出决定应当经物业管理委员会全部成员半数以上同意。

第四十七条 物业管理委员会应当依法就住宅区共同管理事项征求全体业主或业主代表意见，形成业主共同决定。

物业管理委员应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。物业管理委员会作出的决定违反法律、法规、规章和政策规定的，由物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

**第四节 其他规定**

第四十八条 业主大会或全体业主会议由法定主体依法组织召开，其他任何人不得擅自组织业主、业主代表就业主共同决定事项作出决定。

召开业主大会会议，应当于会议召开十五日以前将会议内容、会期、地点、形式及提交表决事项文本以公告及其他方式等通知全体业主。

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或在满足实名投票的条件下，通过信息化平台投票表决。

物业管理行政主管部门应当逐步建立业主表决信息化平台。

第四十九条 筹备组、换届小组、物业管理委员会在业主委员会选举工作完成后，应当向街道办事处（乡镇人民政府）移交有关资料、印章等；业主委员会选举产生后，可以向街道办事处（乡镇人民政府）申请复印有关资料。

筹备组、换届小组、物业管理委员会完成工作职责后，由街道办事处（乡镇人民政府）在物业管理区域显著位置公告解散。

第五十条 业主、业主代表应当实名参加业主自治活动；业主、业主代表在业主大会会议中行使表决权后，不得再次行使表决权。

筹备组、换届小组成员不得委托他人参加筹备组、换届小组会议，业主委员会、物业管理委员会成员不得委托他人参加业主委员会、物业管理委员会会议。

业主可以委托代理人参加业主小组、业主大会会议，委托他人参加的，应当出具书面委托书；业主家庭成员参加业主大会、业主小组会议，并行使表决权的，视为业主同意代理；建筑物专有部分有多名业主的，任一业主参加业主小组、业主大会会议，并行使表决权的，视为其他业主同意代理。

业主代表不得委托他人参加业主大会会议；业主代表因故不能参加业主大会会议的，其所代表的业主可以另行推选临时业主代表参加或自行参加。

第五十一条 街道办事处（乡镇人民政府）、筹备组、换届小组可以采取直接听取业主意见、召开座谈会及组织业主推（自）荐等方式推荐筹备组、换届小组、物业管理委员会中业主成员预备候选人，以及业主委员会成员预备候选人。

街道办事处（乡镇人民政府）、筹备组及换届小组在组织推荐筹备组、换届小组、物业管理委员会中业主成员及业主委员会成员预备候选人时，还应当邀请社区（住宅区）党组织推荐。

街道办事处（乡镇人民政府）、筹备组及换届小组应当综合考量筹备组、换届小组、物业管理委员会中业主成员预备候选人及业主委员会成员预备候选人的政治面貌、学历、社会身份、业主代表性、遵纪守法情况等因素，并可以组织测试，择优选用。

第五十二条 业主大会和业主委员会、物业管理委员会取得备案证书后，可以凭备案证书申请刻制印章，并申请开立业主大会银行基本账户。

第五十三条 建设单位未派员参加筹备组、物业管理委员会的，视为弃权，不将其列为筹备组、物业管理委员会成员。

第五十四条 业主大会可以根据工作需要设立业主监事会，聘请业主委员会秘书。具体产生办法、工作职责、工作经费等在业主大会议事规则中约定。

第五十五条 筹备成立业主大会所需费用由建设单位承担，并在选聘物业服务企业前按照规定标准将筹备费用预先交至街道办事处（乡镇人民政府）；已经全部交付使用的住宅区，无法向建设单位追缴筹备费用的，筹备成立业主大会所需的费用由县（区）政府财政承担。

建设单位交纳业主大会筹备费用的标准、使用和管理办法由市物业管理行政主管部门制定。

第五十六条 业主委员会成员、物业管理委员会业主成员有下列情形之一的，自情形发生之日起，其资格自行终止，并由业主委员会、物业管理委员会核实后，在住宅区显著位置公告：

（一）不再是本住宅区业主的；

（二）不具有完全民事行为能力的；

（三）本人书面向业主大会或业主委员会提出辞职的；

（四）被依法限制人身自由的；

（五）依法规定的其他情形。

第五十七条 业主委员会成员有下列情形之一，且未整改的，业主委员会应当中止其成员资格，并提请业主大会罢免：

（一）未经业主委员会同意，擅自使用业主大会、业主委员会印章，以业主大会或业主委员会名义开展活动的；

（二）本人、配偶及其直系亲属在住宅区的建设单位工作或在为本住宅区提供物业服务的企业工作；

（三）利用职务之便谋取利益的；

（四）有严重失信行为的；

（五）损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌的；

（六）擅自改变物业使用性质的；

（七）侵占物业共用部分、共用设施设备的；

（八）无故欠交物业服务费用、住宅专项维修资金的；

（九）违法出租房屋的；

（十）依法规定其他情形。

业主委员会未按照前款规定依法中止成员资格，并提请业主大会罢免的，街道办事处（乡镇人民政府）可以审查，认为业主委员会成员具有前款规定情形的，应当终止其成员资格。

第五十八条 业主委员会成员、物业管理委员会业主成员资格终止或中止的，应当自终止或中止之日起七日内向业主委员会、物业管理委员会移交其保管的财务账簿凭证、文书档案等资料、印章及其他属业主所有的财物。

业主委员会成员、物业管理委员会业主成员资格终止或中止后，不得擅自使用业主大会、业主委员会印章，以业主大会、业主委员会名义开展活动，或以业主大会、业主委员会名义收取财物。

第四章 物业管理服务

**第一节 物业服务企业选聘**

第五十九条 新建住宅区实行前期物业管理。

在业主、业主大会选聘物业服务企业前，前期物业管理由建设单位负责。具体负有下列职责：

（一）依法选聘物业服务企业，并与选聘的物业服务企业签订书面前期物业服务合同；

（二）履行物业服务合同约定和依法规定的义务，并监督物业服务企业履行物业服务合同约定和依法规定的义务；

（三）公开本条例第七十四条规定信息；

（四）依法承担物业保修责任；

（五）受理业主的投诉，调处物业管理矛盾纠纷；

（六）依法负有的其他职责。

第六十条 建设单位应当依法通过招投标或协议方式选聘物业企业。

有下列情形之一的，经县（区）物业行政主管部门批准，建设单位可以采取协议方式选聘物业服务企业：

（一）物业管理区域规划建筑面积少于三万平方米的；

（二）投标人少于三人的；

（三）集中建设的安置房、保障性住房，拟选聘国有物业服务企业或居（村）民委员会全资物业服务企业的；

（四）前期物业服务合同终止后，续聘或另行选聘的。

建设单位应当以一个物业管理区域的物业管理为标的，一次性开展前期物业管理招投标；不得以一个物业管理区域内分期建设物业的物业管理为标的，分批开展前期物业管理招投标。

第六十一条 前期物业管理招投标由建设单位组织，建设单位应当将招标、中标有关资料报县（区）物业管理行政主管部门备案。

建设单位未办理前期物业管理招标备案的，不得发布招标公告或发出邀标通知书。

前期物业管理招投标办法由市物业管理行政主管部门制定。

第六十二条 建设单位应当与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，前期物业服务合同约定的物业服务期限一般不超过三年。

物业服务企业应当自前期物业服务合同签订之日起三十日内，将前期物业服务合同报物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门、价格行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第六十三条 前期物业服务合同终止后，建设单位与其选聘的物业服务企业另行签订的前期物业服务合同中，不得扩大收费项目、提高物业服务收费标准、降低物业服务标准等，保证业主权益不受损害。

第六十四条 业主委员会、物业管理委员会应当通过招投标方式选择候选物业服务企业，但经业主大会、全体业主授权，业主委员会、物业管理委员会可以采用协议方式选择候选物业服务企业或继续选择原物业服务企业作为候选物业服务企业的除外。

业主委员会、物业管理委员会应当在业主大会会议或全体业主会议召开十五日前，将候选物业服务企业承诺的物业服务内容与标准、收费项目与标准、物业服务人员配备等主要物业服务方案内容向业主公布。

除业主大会或全体业主授权外，业主委员会、物业管理委员会与未经业主大会、全体业主同意选聘的物业服务企业签订的物业服务合同无效；物业服务企业不得依据无效物业服务合同进入物业管理区域开展物业服务。

第六十五条 住宅区没有物业服务企业提供物业服务的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）可以从应急备选物业服务企业库中选聘一家物业服务企业实施应急物业服务，不需征得全体业主同意：

街道办事处（乡镇人民政府）应当与其选聘的物业服务企业签订书面应急物业服务合同，应急物业服务合同对全体业主有约束力；应急服务期限未满，业主委员会或物业管理委员会与物业服务企业签订物业服务合同生效的，应急物业服务合同终止。

应急备选物业服务企业库由县（区）物业管理行政主管部门负责建立。

**第二节 物业服务收费**

第六十六条　物业服务收费可以采取包干制或酬金制方式。

提倡业主大会采取酬金制方式实施物业管理，并可以按照下列规定管理物业服务资金：

（一）物业服务企业接受业主委员会或物业管理委员会委托收取物业服务资金，物业服务资金收取票据由业主委员会或物业管理委员会提供；

（二）物业服务企业将收取的物业服务资金交给业主委员会或物业管理委员会，业主委员会或物业管理委员会应当将物业服务资金存入其银行账户；

（三）物业服务企业、业主委员会或物业管理委员会应当对物业服务资金单独建账核算；

（四）物业服务企业应当适时向业主委员会、物业管理委员会提出资金使用计划，经业主委员会、物业管理委员会审核后及时拨付；

（五）业主委员会、物业管理委员会可以适时对物业服务企业使用资金情况进行核查或委托审计，物业服务企业应当予以配合。

实行酬金制方式的，业主委员会、物业管理委员会应当每年委托专业审计机构对物业服务资金收支情况进行审计，并将审计报告向业主公布；实行包干制方式的，物业服务企业对其盈亏负责，可以不向业主公布物业服务收支情况，但物业服务合同另有约定的除外。

第六十七条 业主应当按照物业服务合同及有关规定交纳物业服务费、分摊的公共水电费用等。

业主空置物业的，应当全额交纳物业公共服务费、分摊的公共水电费等。

业主未按时交纳物业公共服务费、分摊的公用水电费，经依法催告后仍不缴纳的，物业服务企业可以限制其使用电梯卡，但在限制使用三十日前应当书面告知业主。

第六十八条 供水、供电 、供气、供热等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向最终用户收取费用，最终用户为：

（一）计量器具显示量值为一特定业主专有部分内使用量的，该业主为最终用户；计量器具显示量值为部分业主专有部分内共同使用量的，共同使用的每一个业主都为最终用户；

（二）计量器具显示量值为部分或全体业主的共用部分、设施设备使用量的，部分或全体业主中的每一位业主为最终用户。

物业服务企业接受专业经营机构委托代收代缴分摊公共水电费的，应当将代收代缴费用单独列账、独立核算。

专业经营机构或受其委托的物业服务企业不得因最终用户未按时交纳公用水、电、气、暖等费用而停止向共用部位、共用设施设备供应；但欠费最终用户在经专业经营单位或受其委托的物业服务企业书面催缴后仍未按时交纳的，专业经营单位或受其委托的物业服务企业可以对其专有部分停止供应。

第六十九条 市、县（区）人民政府对老旧小区及集中建设的保障性、安置性住宅区可以给予暂时性的物业服务费补贴，补贴期间应当推进物业服务市场化。

市、县（区）人民政府应当对居住保障、安置性住房的困难户等给予物业服务费补贴。

**第三节 物业交付与接管**

第七十条 建设单位可以自行或委托物业服务企业向业主交付物业；自行向业主交付的，应当同时协助物业服务企业办理业主接受物业后的物业服务相关手续。

业主在接收物业时，不得拒绝与物业服务企业办理物业交付后的物业服务相关手续。

第七十一条 在新建物业交付使用前，建设单位、物业服务企业应当共同完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验；物业服务企业在物业承接查验中，应当聘请第三方专业机构提供顾问服务。

在物业承接查验中，物业服务企业应当邀请物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门、街道办事处参加，并接受其监督；县（区）物业管理行政主管部门、街道办事处受邀后，应当派员参加。

物业承接查验后，建设单位、物业服务企业应当签订承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决办法及其时限、各方权利义务、违约责任等作出约定。

物业承接查验的费用由建设单位承担。

第七十二条 物业服务企业退出住宅区物业服务或业主大会、物业管理委员会成立后首次选聘物业服务企业的，建设单位、有关物业服务企业及业主委员会或物业管理委员会应当及时共同对物业共用部位、共用设施设备的使用维护现状给予确认。

使用维护现状给予确认后，有关参与方应当参照本条例第七十一条第三款规定签订交接确认协议。

**第四节 其他规定**

第七十三条 建设单位、业主大会或全体业主应当从在本市物业管理行政主管部门建立信用档案的物业服务企业中选聘，但在本市尚无物业服务项目，且尚未设立分公司的外市物业服务企业除外。

建设单位、业主大会或全体业主应当要求参加选聘的物业服务企业提供住所地县级以上物业管理行政主管部门出具的企业信用证明；外市物业服务企业在本市有物业服务项目的，还应当提交其分公司住所地县级以上物业管理行政主管部门出具的企业信用证明。

第七十四条 在前期物业管理阶段，建设单位应当在住宅区显著位置如实公开下列信息，并适时更新：

（一）建设单位营业执照、资质证书；

（二）建设单位负责前期物业管理工作的部门名称、办公地址、联系电话及部门负责人姓名、照片；

（三）经规划部门批准的建设项目总规划图；

（四）物业管理区域备案证明；

（五）前期物业服务合同；

（六）临时管理规约；

（七）物业服务用房等属业主共有物业坐落、面积；

（八）车位（库）的预售许可证或现售备案证明、车位（库）平面图、出售价格、出租租金等，并及时向业主公布车位（库）的处分情况；

（十）规定需要公开的其他信息。

业主对公开信息有异议的，建设单位应当予以答复。

第七十五条 物业服务企业应当在住宅区内显著位置如实公开下列信息，并适时更新：

（一）物业服务企业营业执照；

（二）项目负责人照片、姓名；

（三）物业客服电话；

（四）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等；

（五）公共收益收支、分摊公共水电费情况；

（六）规定需要公开的其他信息。

业主对公开信息有异议的，物业服务企业应当予以答复。

第七十六条 物业服务企业在物业服务中不得有下列行为：

（一）违反物业服务合同约定，减少物业服务内容、降低物业服务标准；

（二）违反物业服务合同约定和有关规定，扩大收费项目、提高收费标准、超期收取费用；

（三）因业主或物业使用人拖欠其有关费用，而切断水、电、气、热等供应或停运电梯，另有规定的除外；

（四）同意或默许业主或物业使用人的非法行为，并从中获取利益；

（五）非法拒不退出或非法进入住宅区；

（六）撤出住宅区时，拆除、损坏其出资建设的建筑物、构筑物及设施设备，但物业服务合同另有约定的除外；

（七）损害业主、物业使用人权益的其他情形。

第七十七条 物业服务企业应当自物业服务合同终止之日起十五日内退出住宅区，并向建设单位、业主委员会、物业管理委员会或在其监督确认下向新选聘的物业服务企业移交下列资料和财物：

（一）《江苏省物业管理条例》第五十六条第二款第一至第五项规定资料和财物；

（二）公共收益的结余部分；

（三）实行物业服务收费酬薪制的，物业服务资金结余以及利用物业服务资金购买的财物；

（四）物业服务用房、业主共用的场地和设施设备；

（五）业主信息资料；

（六）应当移交的其他资料和财物。

第七十八条 建设单位、业主委员会应当建立对物业服务企业的监管机制，有效监督物业服务企业履行物业服务合同和法律、法规规定义务。

物业服务企业未履行物业服务合同或法定义务的，建设单位、业主委员会或物业管理委员会应当责令其限期整改。

第七十九条 建设单位应当在销售物业前将临时管理规约报物业项目所在地的县（区）物业管理行政主管部门备案。

临时管理规约的效力至业主、业主大会制定的管理规约生效时终止。

第八十条 建设单位申请办理商品房预售许可证时，其提交的商品房预售方案中应当包含经依法备案的前期物业服务合同、临时管理规约；未能提交的，房地产开发主管部门不予颁发商品房预售许可证。

第五章 物业使用与维护

**第一节 物业使用**

第八十一条 业主、使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规、管理规约的规定及业主大会的决定，按照安全使用、互谅互助和公平合理原则，和谐处理物业使用、维修等方面的邻里关系，不得损害公共利益和他人合法权益。

物业管理区域内禁止下列行为：

（一）《江苏省物业管理条例》第六十七条第一款第一至第十二项所列行为；

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、客厅、书房的上方；

（三）在建筑物内的楼梯间、门厅等公共区域停放电动车或者为电动车充电，在业主专有部分内为电动车充电；

（四）饲养鸡、鸭、鹅、兔、猪等家禽家畜和食用鸽，饲养烈性犬、大型犬；

（五）日常停放大型车辆、危险品运输车辆；

（六）开挖建筑底层地面；

（七）改变入户门规划开启方向，给相邻业主造成不便的；

（八）依法禁止的其他行为。

前款第四项所称烈性犬、大型犬品种、标准由市公安行政主管部门会同市城市管理、畜牧行政主管部门确定；前款第五项所称大型车辆、危险品运输车辆标准由市公安行政主管部门确定。

有前款所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会应当及时进行劝阻、制止，并及时报告有关主管部门。业主、物业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，可以向人民法院提起诉讼。

第八十二条 提倡安装电梯梯控系统，以增强安全防范能力、节约能源、维护环境。

物业服务企业自筹经费安装电梯梯控系统设备，且不为业主、使用人设置固定停站楼层的，可不提交相关业主共同决定。

第八十三条 建设单位应当按照《江苏省物业管理条例》第六十二条规定处分其所有的车位（库），并遵守下列规定：

（一）车位（库）不得出售、附赠给本住宅区外的单位和个人；在首先满足住宅区业主的购买、承租需求后，可以出租给本住宅区外的单位、个人，但租赁期不得超过六个月；

（二）不得转让车位使用权；

（三）住宅区整体交付前，只能向每户业主出售或附赠一个车位（库）；整体交付后，在确保未销售房屋每户一个车位（库）的情形下，剩余车位（库）可以向业主出售；

（四）车位（库）租赁期限不得超过三年；

（五）法律、法规的有关规定。

第八十四条 物业服务企业应当划设车辆停放标线，车辆应当停放在车位标线内。

机动车停放禁止下列行为：

（一）在绿地或非硬化地面上停放；

（二）堵塞道路或出入口，影响其他车辆通行；

（三）占用、堵塞封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

（四）占用他人租用或所有的车位；

（五）设置车位锁或其他障碍物；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第八十五条 住宅区有下列情形之一的，物业服务企业在劝说无效情况下，可以采取相应措施加以制止：

（一）非法建设建筑物和构筑物、开挖底层地面、扩大院落占用共用部位或共用设施设备等，可以临时停止向业主专有部分供水、供电，但应当在停止供水、供电前书面告知业主或使用人；

（二）违反装饰装修协议及装饰装修有关规定，可以限制装修人员或装修材料进入住宅区；

（三）车位设置车位锁或其他障碍物，可以拆除车位锁或搬移障碍物；

（四）未按时交纳机动车停放服务费、车位租金，经催告后仍未交纳的，可以限制机动车进入住宅区；

（五）占用共用部位、共用设施设备种植蔬菜、农作物等，可以予以铲除；

（六）在建筑物内的楼梯间、门厅等公共区域为电动车充电的，可以收缴充电器；

（七）饲养鸡、鸭、鹅、兔、猪等家禽家畜和食用鸽等，可以逮捉后予以市场价变卖，变卖款返还饲养人；

（八）机动车停放在绿地、非硬化地面、他人车位或占用、堵塞封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的，可以拖曳车辆或对车辆驾驶位同侧前车轮加锁，并在驾驶位车窗或前窗张贴书面函告情况。

有关行政主管部门不得因物业服务企业未采取上述制止措施而怠于执法，并推脱执法责任。

第八十六条 支持业主为既有住宅加装电梯，改善居住条件。既有住宅加装电梯需经本单元（幢）专有部分占建筑总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上业主同意。

既有住宅加装电梯可以免于办理规划选址、建设用地规划许可和用地审批手续；办理建设工程规划、施工许可证时，免于提供建设用地证明。

市、县（区）人民政府应当简化程序、制定扶持政策，为既有住宅加装电梯提供便利。

既有住宅增设电梯的具体办法由市人民政府制定。

**第二节 物业维护**

第八十七条 供水、供电、供气、供热等专业经营单位承担专业经营设施设备竣工验收后终端用户分户计量表和分户计量表前管线、设施设备的维修、养护和更新责任；竣工验收前，由建设单位负责。

第八十八条 建设单位应当按照法定的保修期限、保修范围，承担物业保修责任；保修期内，建设单位未保修或未修复的，仍由建设单位承担保修责任。

第八十九条 本条例施行后新建的住宅区，建设单位未按照规定提出成立业主大会书面报告前，住宅共用部位、共有设施设备需要维修、更新和改造的，应当由建设单位承担维修责任；建设单位根据前期物业服务合同约定或有关规定，认为应当由物业服务企业承担维修责任的，在建设单位先行承担维修责任后，可以另行向物业服务企业追偿。

建设单位已经按照规定提出业主大会的书面报告但业主大会尚未成立期间，需要动用物业专项维修资金的，物业服务企业应当提出维修实施方案，由物业所在地的居（村）民委员会组织征询业主意见，经全体共用部位、共用设施设备业主依法讨论通过后，由住宅专项维修资金管理部门划转核准的资金。仅涉及部分共用部位、共用设施设备的，可以提交涉及共用部位、共用设施设备的业主讨论通过。

第九十条 建设单位保修期满后，物业维修、养护、更新和改造按照下列规定执行：

（一）专有部分由业主自行承担，毗连部位由相邻业主共同承担；

（二）共用部位、共用设施按照物业服务合同约定或有关规定，由物业服务企业或相关业主承担。

**第三节 物业保修金与专项维修资金**

第九十一条 建设单位应当在申报办理工程竣工验收备案前，按照建筑工程总造价百分之二的标准向县（区）物业管理行政主管部门交存物业保修金，作为物业保修期内维修费用的保障；在物业保修期内，建设单位不履行物业保修责任，或者因歇业、破产等原因无法履行物业保修责任的，物业维修费用从物业保修金中列支。

物业保修金属建设单位所有，不得纳入物业建设成本。

物业保修金交存期限为五年；保修期内出现物业质量问题，保修金交存期满仍未修复的，保修金交存期顺延至修复完成。

物业保修期内，物业保修金不足以支付物业维修费用的，建设单位应当补足；物业保修期满后，物业保修金有余额的，应当返还建设单位。

物业保修资金的管理办法由市人民政府制定。

第九十二条 住宅区内的住宅、非住宅物业的业主应当在办理房屋入住手续前，向市、县（区）维修资金管理部门交纳首期住宅专项维修资金。

物业服务用房等属于全体业主所有的物业，不交纳住宅专项维修资金。

业主在申请物业所有权登记时，应当向不动产登记机构提供其交纳住宅专项维修资金的票据；未提供的，不动产登记机构不予办理不动产登记。

第九十三条 建设单位在申请房屋所有权首次登记前，应当垫交尚未交纳的首期住宅专项维修资金，并在物业交付使用时向业主收取。

建设单位在申请房屋所有权首次登记前，应当按照《江苏省物业管理条例》第七十五条第二款规定交存电梯、消防等设施设备专项维修资金。

建设单位申请房屋所有权首次登记时，应当向不动产登记机构提供已足额交存住宅专项维修资金及电梯、消防等设施设备专项维修资金的相关证明；未提供的，不动产登记机构不予办理不动产登记。

第九十四条 发生下列情形之一，且符合使用住宅专项维修资金条件的，可以使用住宅专项维修资金进行应急维修和更新、改造，不需经相关业主共同决定：

（一）《江苏省物业管理条例》第七十六条规定情形之一的；

（二）物业内外墙体及顶面有脱落危险的；

（三）消防设施存在安全隐患的；

（四）供水设施故障影响供水的，但专业经营单位负责供水设施更新、维修、养护的除外。

第九十五条 住宅区道路、场地、绿地、地面停车位（场）等公用设施破损严重，达不到国家、省文明城市、卫生城市标准，申请使用住宅专项维修资金增值收益部分维修和更新、改造的，不需经相关业主共同决定。

第九十六条 市、县（区）住宅专项维修资金管理部门管理住宅专项维修资金的工作经费可以在住宅专项维修资金增值收益中列支，并纳入市、县（区）政府财政年度部门预算。

住宅专项维修资金的管理办法，由市人民政府制定。

**第四节 公共收益**

第九十七条 利用业主共用部位和共用设施设备经营所得的收入（以下简称公共收益）归全体或相关业主所有。

物业服务企业代管的公共收益应当单独建账、独立核算。

第九十八条 物业服务企业代为经营期间取得的公共收益，在扣除其经营管理费用后，其结余部分应当按照下列规定处理：

（一）前期物业服务期间，全部转存专项维修资金专户，用于补充住宅专项维修资金；

（二）业主委员会或物业管理委员会成立后，全部转存业主大会或物业管理委员会账户，并按照本条例第九十九条规定使用。

业主委员会、物业管理委员会与物业服务企业签订的物业服务合同约定以公共收益抵付物业服务费的，抵付物业服务费后的结余部分按照前款第（二）项规定处理。

第九十九条 业主大会、物业管理委员会成立后，其管理的公共收益应当作为下列使用：

（一）业主大会、业主委员会的工作经费；

（二）维修、更新、改造物业共用部分、设施设备；

（三）补充住宅专项维修资金；

（四）组织业主活动；

（五）业主共同决定的其他用途。

第一百条 公共收益应当按照下列规定进行审计、公示：

（一）前期物业管理期间，物业服务企业应当按照前期物业服务合同约定，按时向全体业主公示公共收益收支情况；物业服务企业应当在每年第一季度委托审计机构对上一年度公共收益收支情况进行审计，并向全体业主公示审计报告；

（二）业主委员会、物业管理委员会成立后，物业服务企业应当按照物业服务合同约定，按时向全体业主公示公共收益收支情况；业主委员会、物业管理委员会应当在每年第一季度委托审计机构对物业服务企业代管或自行管理的上一年度公共收益收支情况进行审计，并向全体业主公示审计报告；

（三）实施应急物业管理的，应当按照本条第一款第一项规定进行审计、公示；

（四）前期物业服务合同终止后，物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起三十日内委托审计机构对尚未审计的公共收益收支情况进行审计，并向全体业主公示审计报告；物业服务合同终止后，业主委员会、物业管理委员会应当在前期物业服务合同终止之日起三十日内委托审计机构对尚未审计的公共收益收支情况进行审计，并向全体业主公示审计报告。

业主委员会、物业管理委员会委托审计机构对物业服务企业代为管理的公共收益收支情况进行审计时，物业服务企业应当配合。

审计费用从公共收益中列支。

第六章 监督管理与社区治理

第一百零一条 本市建立市、县（区）、街道（乡镇）三级物业管理体制，建立党委领导、政府负责、社会协同、公众参与、法治保障的社会治理体制。

推行物业管理和社区治理重心向基层下移，强化街道办事处（乡镇人民政府）物业管理和社区治理责任，保障基层机构、人员及经费配置。

街道办事处可以邀请有关部门会商物业管理工作、调处物业管理矛盾纠纷，开展联合执法；有关部门受邀后应当及时参加，不得推脱。

第一百零二条 市、县（区）人民政府及街道办事处（乡镇人民政府）应当建立物业管理联席会议制度，协调、推进物业管理工作，研究解决重大问题。

住宅区应当建立居民议事会制度，在街道（乡镇）、社区党组织领导下，街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会、相关行政主管部门、社会组织与业主、业主委员会、物业服务企业等多元参与共商住宅区物业管理工作。

第一百零三条 市物业管理行政主管部门履行下列职责：

（一）制定物业管理相关政策；

（二）指导县（区）物业管理行政主管部门开展物业管理工作；

（三）负责住宅专项维修资金监管；

（四）牵头建立物业管理信用体系；

（五）负责物业管理培训、宣传、统计等；

（六）制定物业管理相关示范文本；

（七）依法赋予的其他职责。

第一百零四条 县（区）物业管理行政主管部门履行下列职责：

（一）指导街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理工作；

（二）负责前期物业管理招投标、住宅专项维修资金、物业保修金监管；

（三）指导、监督物业服务企业的物业管理工作；

（四）办理有关行政备案；

（五）负责物业管理有关主体信用信息采集、认定及应用；

（六）配合街道办事处（乡镇人民政府）调处物业管理矛盾纠纷，依法实施行政处罚；

（七）负责物业管理培训、宣传、统计等；

（八）依法赋予的其他职责。

第一百零五条 街道办事处（乡镇人民政府）履行下列职责：

（一）建立物业管理联席会议；

（二）指导、协助、监督业主大会、业主委员会的筹建、换届，组建业主大会筹备组、业主委员会换届小组，组建物业管理委员会；

（三）指导、监督业主大会、业主委员会的日常活动；

（四）指导、监督物业服务企业的物业管理工作；

（五）办理有关行政备案；

（六）调处物业管理矛盾纠纷；

（七）建立健全物业应急管理机制；

（八）依法赋予的其他职责。

第一百零六条 社区居（村）民委员会履行下列职责：

（一）协助街道办事处(乡镇人民政府)做好物业管理工作；

（二）建立多元参与的住宅区治理议事机制；

（三）对业主大会、业主委员会工作提出建议；

（四）督促物业服务企业做好物业管理工作；

（五）调处物业管理矛盾纠纷；

（六）依法赋予的其他职责。

第一百零七条 市、县（区）有关行政主管部门应当履行下列职责：

（一）住房城乡建设主管部门：负责房地产开发经营、建设工程质量、房屋安全等监督管理；负责组织建设工程质量问题和房屋安全认定；依法查处违反建筑工程质量标准、擅自变动房屋建筑主体和承重结构、违法交付使用建设工程、不履行保修义务或者拖延履行保修义务等违法行为。

（二）人民防空主管部门：负责人防工程开发利用审批及使用权变更备案，负责落实人防工程平时作停车使用和人防工程维修养护责任；依法查处侵占、擅自使用人防工程等违法行为。

（三）园林主管部门：负责绿化监督管理；依法查处损坏树木花草、砍伐树木、损坏绿化设施、占用绿地等违法行为。

（四）自然资源和城乡规划主管部门：负责物业服务用房等业主共有物业权属划分和不动产登记，协助向街道办事处（乡镇人民政府）提供筹备成立业主大会所需业主不动产登记信息；负责物业服务用房、既有住宅加装电梯、建筑外立面改变、开挖建筑底层地面、规划用途变更等规划审批及违法建筑（构筑）物认定；依法查处规划核实前非规划许可建设的建筑（构筑）物、改变房屋外立面、在非承重墙开门（窗）、开挖建筑底层地面、改变房屋用途等违法行为。

（五）城市管理主管部门：负责垃圾分类回收、家畜家禽及宠物饲养、广告设置、违法建设、占道经营等监督管理；依法查处非规划许可建设的建筑（构筑）物、改变房屋外立面、非承重墙开门（窗）、开挖建筑底层地面及改变房屋用途等违法行为（属规划主管部门查处的除外），依法查处非法无照经营、店外占道经营作业及占用公共场地摆摊设点、非法饲养家畜家禽及烈性犬和大型犬、非法设置户外广告、标识及牌匾等违法行为。

（六）公安主管部门：负责保安服务、车辆秩序、业主自治组织印章、社区治安等监督管理；依法查处物业装修、居民生活、娱乐活动等形成的噪音污染、业主自治组织印章刻制使用、车辆停放、干扰业主自治组织选举、强占物业管理项目等违法行为。

（七）市场监督主管部门：负责物业服务收费、特种设备、计量等监督管理，依法查处非法收取物业服务费用、安装使用特种设备和计量设备、无证经营（由城管部门负责查处的除外）等违法行为。

（八）发展改革主管部门：负责指导物业管理信用体系建设，会同物业管理行政主管部门制定物业服务收费政策、物业服务收费指导价标准。

（九）生态环境主管部门：负责环境噪音、大气污染的监督管理，依法查处环境噪声污染（由公安部门负责查处的除外）、餐饮油烟等大气污染的违法行为。

（十）应急管理主管部门：负责消防安全监督管理；依法查处损坏、擅自拆除、停用消防设施及占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道和安全出口等违法行为。

市、县（区）政府应当制定有关行政主管部门职责清单，并组织在住宅区公布职能部门责任清单及投诉电话。

第一百零八条 市物业管理行政主管部门应当会同有关行政主管部门加强物业管理相关主体的信用管理，实行联合奖惩机制。

第一百零九条 社区党组织按照党的章程指导住宅区成立党组织，加强社区（住宅区）党组织、居（村）民委员会对业主委员会和物业服务企业的指导和监督。

第一百一十条 提倡住宅区党组织、居（村）民委员会成员、负责人通过法定程序担任业主委员会委员、主任。

第一百第一十一条 市、县（区）人民政府应当对配套设施不齐全、环境较差的旧住宅区及集中安置、保障性住宅区进行改造整治。配套建筑、设施设备的改造整治资金，由政府负责。

第七章 法律责任

第一百一十二条 建设单位违反本条例，有下列行为之一的，由县（区）物业管理行政主管部门责令整改；逾期未整改的，给予行政处罚：

（一）违反本条例第十三条第一款规定，未按照要求配置物业服务用房的，处十万元以上五十万元以下罚款；

（二）违反《江苏省物业管理条例》第四十条第二款、本条例第二十条第一款规定，未按照要求提供资料的，处五万元以上十万元以下罚款；

（三）违反本条例第五十五条第一款规定，未按照要求交纳业主大会筹备费用的，处五万元以上十万元以下罚款；

（四）违反本条例第七十一条第一款规定，未与物业服务企业共同完成承接查验的，处三万元以上十万元以下罚款；

（五）违反本条例第七十四条第一款规定，未在住宅区显著位置如实公开，并适时更新规定信息的，处一万元以上五万元以下罚款；

（六）违反本条例第八十三条第一至三项规定，将车位（库）出售给本住宅区外的单位或个人、转让车位使用权或在住宅区整体交付前，向每户业主出售或附赠超过一个车位的，处车位转让金一倍以下罚款；违反本条例八十七条第四项规定，车位（库）租赁期限超过三年的，处五万元以上二十万元以下罚款；

（七）违反本条例第九十一条第一款、第四款规定，未按照要求交存、补足物业保修金的，处二十万元以上三十万元以下罚款。

第一百一十三条 物业服务企业违反本条例,有下列行为之一的，由县（区）物业管理行政主管部门责令整改；逾期未整改的，给予行政处罚：

（一）违反本条例第六十八条第二款、第九十七条第二款规定，代收代缴费用、公共收益未单独建账、独立核算的，处三万元以上十万元以下罚款；

（二）违反本条例第七十一条第一款规定，未与建设单位共同完成承接查验的，处三万元以上十万元以下罚款；

（三）违反本条例第七十五条第一款规定，未在住宅区显著位置如实公开，并适时更新规定信息的，处一万元以上五万元以下罚款；

（四）违反本条例第七十六条第一项规定，违反物业服务合同约定，减少物业服务内容、降低物业服务标准的，处一万元以上三万元以下罚款；违反本条例第七十六条第三项规定，切断水电气热供应或停用电梯的，处一万元以上五万元以下罚款；违反本条例第七十六条第四项规定，同意或默许业主或使用人的非法行为，并从中获取利益的，没收非法所得，并处一万元以上五万元以下罚款；违反第七十六条第五项规定，非法进入住宅区的，处五万元以上二十万元以下罚款；违反第七十六条第六项规定，拆除、损坏其出资建设的建筑物、构筑物及设施设备，处三万元以上十万元以下罚款；

（五）违反本条例第七十七条规定，未在规定时间内退出住宅区，并移交规定资料和财物的，处五万元以上二十万元以下罚款。

第一百一十四条 业主委员会、物业管理委员会及其成员、业主成员违反本条例，有下列行为之一的，由县（区）物业管理行政主管部门责令整改；逾期未整改的，给予行政处罚：

（一）违反本条例第四十一条第一款、第五十八条第一款规定，未按规定移交资料、印章及财物的，对业主委员会相关责任人、被终止或中止资格的业主委员会成员或物业管理委员会业主成员处三千元以下一万元以上罚款；

（二）违反本条例第五十八条第二款规定，被终止或中止资格的业主委员会成员、物业管理委员会业主成员擅自使用业主大会、业主委员会印章，以业主大会、业主委员会名义开展活动，或以业主大会、业主委员会名义收取财物的，没收违法所得，并处一万元以上三万元以下罚款。

第一百一十五条 第三方专业机构违反本条例第六条第三款规定，出具的报告有虚假内容、误导性陈述、重大遗漏的，由县（区）物业管理行政主管部门责令限期改正，没收违法所得，处三万元以上五万元以下罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百一十六条 业主、物业使用人或其他当事人违反本条例，有下列行为之一的，由有关行政主管部门责令整改；逾期不整改的，给予行政处罚：

（一）违反《江苏省物业管理条例》第六十七条第一款第一项规定，擅自改变物业规划用途的，由县（区）城市管理行政主管部门处一万元以上五万元以下罚款；

（二）违反《江苏省物业管理条例》第六十七条第一款第二项规定，损坏或擅自变动房屋承重结构、主体结构的，由县（区）城乡建设行政主管部门处一万元以上十万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上二十万元以下罚款；

（三）违反《江苏省物业管理条例》第六十七条第一款第三项、第十项规定，违法搭建建筑物、构筑物，破坏或者擅自改变房屋外观的，由县（区）城市管理行政主管部门或市、县（区）规划行政主管部门根据职责分工，依法予以拆除，并处一万元以上十万元以下罚款；

（四）违反《江苏省物业管理条例》第六十七条第一款第四项规定，损坏或者擅自占用、改建物业共用部分，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备的，由县（区）物业管理行政主管部门处一千元以上一万元以下罚款；情节严重的，处一万元以上十万元以下罚款；

（五）违反本条例第八十一条第二款第六项规定，擅自开挖建筑底层地面的，由县（区）城市管理行政主管部门或市、县（区）规划行政主管部门根据职责分工，处一万元以上10万元以下罚款；情节严重的，处十万元以上二十万元以下罚款。

第一百一十七条 违反本条例，有下列行为之一的，市、县（区）公安行政主管部门可以对违法的机动车所有人或者管理人给予处罚；对能够确定驾驶人的，可以对驾驶人给予处罚。

（一）违反本条例第八十一条第二款第五项规定，日常停放大型车辆、危险品运输车辆的，处二百元罚款；

（二）违反本条例第八十四条第二款第一项至第五项规定之一的，处一百元罚款。

第一百一十八条 物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、相关主管部门的工作人员以及受委托从事公务的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第一百一十九条 本条例适用范围之外的物业管理及其监督管理活动参照本条例执行。

第一百二十条 本条例自2020 年 月 日起实施。