

# 关于公开征求《楚雄彝族自治州物业管理办法 (征求意见稿)》意见的公告

为规范我州物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，根据 2020 年楚雄州人民政府立法计划，我们结合实际起草了《楚雄彝族自治州物业管理办法（征求意见稿）》。现向社会公开征求意见，征求意见时间为 10 天，请于 7 月 17 日前将书面意见以传真或者电子邮件方式反馈我局。

联系人：张发荣

联系电话及传真：0878-3012421

邮箱：[cxzfgk@163.com](mailto:cxzfgk@163.com)

附件：楚雄彝族自治州物业管理办法（征求意见稿）

楚雄州住房和城乡建设局

2020 年 7 月 8 日

附件

# 楚雄彝族自治州物业管理办法

## （征求意见稿）

### 第一章 总则

**第一条** 为规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《云南省物业管理规定》等有关法律、法规、规章的规定，结合本州实际情况，制定本办法。

**第二条** 本州行政区域内的物业管理活动及其监督管理适用本办法。

**第三条** 物业管理活动应当坚持业主自治、专业服务和政府监管相结合的原则。

**第四条** 州、县（市）人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划和社会治理体系、社区管理体系。

**第五条** 鼓励物业服务企业加入行业协会，加强行业自律和业务培训，进一步提升管理、服务质量。

### 第二章 监督管理

**第六条** 州物业管理行政主管部门负责本州行政区域内物业管理活动的监督管理工作，主要履行下列职责：

- （一）制定本州物业管理相关政策并组织实施；
- （二）指导和监督县（市）物业管理行政主管部门的物业管

理工作；

（三）指导和监督县（市）住宅专项维修资金的筹集、管理和使用工作；

（四）指导和监督县（市）开展物业服务企业信用管理工作；

（五）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本；

（六）指导行业协会制定和实施自律性规范；

（七）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第七条** 县（市）物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，主要履行下列职责：

（一）贯彻执行物业管理相关政策和制度；

（二）物业服务合同备案、物业承接查验备案、业主委员会备案；

（三）前期物业管理招标投标备案和采用协议选聘前期物业服务企业的批准工作；

（四）住宅前期物业服务费用的定价监审；

（五）住宅专项维修资金的筹集、管理和使用工作；

（六）物业服务企业的信用信息审核、评价、计分归集上报、公示等工作；

（七）监管物业服务企业和物业服务活动，开展物业服务质量检查，处理物业管理服务投诉；

（八）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第八条** 乡（镇）人民政府在本行政区域物业管理工作中主要

履行下列职责：

（一）完善社区公共服务体系，健全本辖区物业管理长效机制；

（二）建立由物业管理行政主管部门、社区居（村）委员会、公安、城管、业主委员会、物业服务企业、建设单位参与的物业管理联席会议制度，协调处理物业管理重大事项；

（三）指导、协助和监督辖区内业主大会、业主委员会的筹建、换届、日常运作等工作，接受业主委员会备案；

（四）建立物业管理争议化解机制，协调处理物业管理矛盾纠纷；

（五）协调和指导未实施物业管理的老旧小区、拆迁安置小区的管理服务工作，落实物业应急管理机制；

（六）法律、法规规定的其他职责。

**第九条** 社区（村）居委会在本辖区物业管理工作中主要履行下列职责：

（一）指导和监督业主自治，协助和配合乡（镇）人民政府建立健全物业管理工作机制；

（二）建立业主、业主委员会、物业服务企业、社区（村）居委会日常沟通、协商机制；

（三）建立物业纠纷调解机制，及时协调处理本辖区内的物业管理矛盾纠纷；

（四）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第十条** 州、县（市）相关行政部门分别履行下列职责：

（一）城乡建设主管部门负责督促建设单位、施工单位及时履行物业交付后保修期内房屋以及相关设施设备的保修责任；

（二）自然资源规划主管部门负责做好小区各项公共配套设施规划审批、实施、验收等工作；依法认定小区内违反规划的行为；

（三）城市管理主管部门负责监督管理小区内部的建设、公共设施、园林绿化、环境卫生等，依法查处违反有关法律、法规、规章的行为。

（四）消防主管部门负责物业服务企业履行消防安全职责情况的监督检查，依法查处影响消防设施和消防通道使用等违反消防法律、法规的行为；

（五）市场监督管理主管部门负责物业管理区域内特种设备安全监管；受理价格投诉举报，依法查处各类价格违法行为；

（六）公安机关负责小区治安监督管理工作，依法查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为；

（七）其他有关行政部门按照各自职责，共同做好物业管理的相关工作。

### **第三章 业主及业主大会**

**第十一条** 房屋所有权人为业主。业主身份的确认，以不动产登记簿或者法律、行政法规规定的其他有效证明为依据。

**第十二条** 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同约定接受物业服务企业提供的服务，并监督履行物业服务合同；

(二) 提议召开业主大会，并就物业管理的有关事项提出建议；

(三) 提出制定和修改临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则的建议；

(四) 参加业主大会会议，行使投票权；

(五) 选举业主委员会委员，并享有被选举权；

(六) 监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；

(七) 对共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权；

(八) 监督专项维修资金的管理和使用；

(九) 依法自主管理物业；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

**第十三条** 业主在物业管理活动中，应当履行下列义务：

(一) 遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护以及应对突发事件等方面的制度；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 按照国家和云南省有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业服务费；

(六) 安全使用房屋；

(七) 法律、法规、规章规定的其他义务。

**第十四条** 一个物业管理区域内的全体业主组成业主大会。

业主大会选举产生业主委员会作为其执行机构。

业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同实施管理。

业主大会和业主委员会应当维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

**第十五条** 新建小区符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会：

（一）将物业交给业主的专有部分建筑面积达物业管理区域总建筑面积 50% 以上的；

（二）将竣工验收合格的物业交给第一个业主之日起满 2 年的；

（三）占全体业主 30% 以上的业主提议的。

建设单位应当自条件具备之日起 60 日内向乡（镇）人民政府提出书面申请，由乡（镇）人民政府负责牵头成立业主大会筹备组。

建设单位未及时书面报告申请设立业主大会，同一物业管理区域内已交付专有部分 30% 以上的业主联名向乡（镇）人民政府提出设立业主大会书面要求的，乡（镇）人民政府应当责令建设单位在 15 日内报送本办法第十六条规定的资料，建设单位不得拒绝提供。

**第十六条** 建设单位或者业主代表申请筹备首次业主大会时，应当向乡（镇）人民政府报送下列资料：

（一）业主名册；

- (二) 物业管理区域划分资料;
- (三) 房屋及建筑面积清册;
- (四) 建筑规划总平面图;
- (五) 交付使用共用设施设备的证明;
- (六) 物业管理用房和业主委员会会议事活动用房配置资料;
- (七) 设立业主大会必需的其他资料。

**第十七条** 符合成立业主大会条件的，乡（镇）人民政府应当在收到书面申请后 60 日内，组织成立首次业主大会会议筹备组。

首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、乡（镇）人民政府代表、社区（村）居民委员会代表组成。

筹备组成员人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一，筹备组组长由乡（镇）人民政府代表担任。

筹备组应当将成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于 7 日。业主对筹备组成员有异议的，由物业所在地乡镇人民政府决定。

**第十八条** 筹备组工作经费和召开首次业主大会会议经费由建设单位承担。建设单位注销的，可以使用公共收益或者采取业主自筹等其他方式筹集。

**第十九条** 筹备组业主代表、业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主，具有完全民事行为能力，遵守管理规约，模范履行业主义务。

有下列情形之一的，不得担任筹备组业主代表、业主委员会委员：



(一) 本人及其配偶、直系亲属在本物业管理区域内提供物业服务的企业担任负责人；

(二) 索取或者非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的；

(三) 管理规约中不宜担任筹备组业主代表、业主委员会委员的其他情形。

鼓励推荐物业管理区域内党员以及具有建设、管理、财经、法律等方面专业知识的业主作为业主委员会候选人。

**第二十条** 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。

筹备组应当自业主委员会选举产生之日起 10 日内，向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。

**第二十一条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会共同决定事项，应当由专有部分面积三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参加表决。

业主大会决定筹集住宅专项维修资金、改建或者重建建筑物及其附属设施、改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决四分之三以上的业主同意。

决定其他有关共有和共同管理权利重大事项的，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决过半数以上的业主同意。

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者网络实名投票方式进行表决。业主可以书面委托 1 名代理人参加业主大会会议，每名代理人接受的委托不得多于 3 人。

**第二十二条** 业主委员会应当由 5-11 人单数组成，委员实行任期制，每届任期不超过 5 年，可连选连任。

业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列资料向物业所在地乡（镇）人民政府和县（市）物业主管部门备案：

- （一）业主委员会备案申请；
- （二）业主大会议事规则、管理规约；
- （三）业主大会会议记录、会议决定；
- （四）首次业主委员会会议记录，业主委员会委员（含候补委员）名单及基本情况；
- （五）业主大会表决汇总结果公示照片；
- （六）法律、法规、规章规定的其他资料。

备案资料齐全的，乡（镇）人民政府和县（市）物业管理行政主管部门应当在 10 个工作日内出具业主委员会备案证明；备案资料不齐全的，乡（镇）人民政府和县（市）物业管理行政主管部门应当在收到资料 5 个工作日内一次性书面告知补正资料。

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。

**第二十三条** 业主委员会接受业主和物业所在地乡（镇）人民政府、社区（村）居民委员会的监督，履行以下职责：

- （一）召集业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况、

业主委员会履职情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同，做好物业更迭的交接工作；

（三）拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

（四）监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、再次筹集；

（五）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督物业服务企业履行物业服务合同；

（六）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

（七）定期向业主通报工作情况，每年公示业主委员会委员、候补委员交纳物业费、停车费情况；

（八）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）业主大会赋予的其他职责

**第二十四条** 业主委员会应当建立健全财务管理制度，开立基本存款账户，规范财务管理。

业主大会、业主委员会的工作经费由全体业主共同承担。经业主大会决定，工作经费可以从全体业主共有的户外广告、共有车位租赁等共用部位、共用设施经营收益中列支，或者通过业主集资、业主自愿捐赠等合法方式筹集，具体的筹集及使用方式应当在业主《管理规约》中确定。

业主委员会应当每年公布上一年度公共收益收支、业主大会和业主委员会工作经费的使用情况，业主委员会、业主委员会主

任届满（离任）时，业主大会应当委托有资质的专业机构对公共收益和工作经费进行审计并公示，审计结果在物业管理区域显著位置予以公告，接受全体业主的监督。审计费用可以在业主共有资金或工作经费中支出。

业主大会可以决定给予业主委员会委员适当的工作津贴。津贴可以在公共收益中列支，也可以通过其他方式筹集。具体津贴标准、资金筹集、管理和使用办法应当由业主大会决定

**第二十五条** 业主委员会应当在任期届满前 3 个月，书面告知物业所在地乡（镇）人民政府。物业所在地乡（镇）人民政府应当指导、监督、协助选举产生新一届业主委员会。

新一届业主委员会换届选举期间，业主委员会不得就选聘解聘物业服务企业、调整物业收费标准和非危及房屋、人身财产安全的物业维修改造更新等事项组织召开业主大会会议。

**第二十六条** 业主委员会任期届满未能选举产生新一届业主委员会的，在新一届业主委员会成立前，由社区（村）居民委员会在乡（镇）人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

#### **第四章 前期物业管理**

**第二十七条** 建设单位在申请商品房预售许可前，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业。但是符合下列条件之一的，经县（市）物业管理行政主管部门批准，建设单位可以采取协议方式选聘物业服务企业：

- （一）投标人少于 3 个的；
- （二）物业管理区域规划总建筑面积小于 3 万平方米的。

**第二十八条** 前期物业服务合同由建设单位与选聘的物业服务企业按照质价相符的原则协商签订，并作为商品房销售合同的附件。

前期物业服务合同不得损害业主的合法权益，应当依法对下列主要事项作出约定：

- （一）物业管理范围；
- （二）物业服务企业的信用等级情况；
- （三）物业的承接查验；
- （四）物业服务内容、服务标准、收费标准和委托代收费事项；
- （五）物业服务用房、住宅专项维修资金的管理与使用；
- （六）车辆的停放管理；
- （七）利用共用部位、共用设施设备开展合法经营活动所得收益的管理、分配和使用；
- （八）建设单位、业主、物业服务企业三方的权利义务；
- （九）物业期限、服务交接、违约责任；
- （十）与物业服务有关的其他事项。

**第二十九条** 建设单位应当在物业管理区域地面上配置独用成套的物业服务用房，物业服务用房中应当提供业主委员会议事活动用房。

同一物业管理区域分期开发建设的项目，物业服务用房应当首期建设，同步交付使用。

物业服务用房应当在建设工程规划许可证及附件附图中载

明，在办理物业销售（预售）许可证前予以确定。

建设单位应当将物业服务用房建设情况纳入竣工验收。

物业服务用房依法属于全体业主共同所有。建设单位申请不动产首次登记时，应当对物业服务用房一并申请登记，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载，不颁发不动产权属证书。

已投入使用但未配建物业服务用房的小区，建设单位或者产权单位应当通过提供其他用房或者等值的资金等多种方式提供；建设单位和产权单位已不存在的，由乡（镇）人民政府统筹研究解决。

**第三十条** 建设单位应当在物业交付使用 15 日前，与选聘的物业服务企业完成物业承接查验工作。

实施承接查验的物业，应当具备下列条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；

（二）供水、排水、供电、供热、供气、公共照明、通信、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供热、供气已安装独立计量表具；

（三）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环境卫生、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；

（四）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；

（五）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、

电子监控系统、机械停车设备等共用设施设备取得使用合格证书；

（六）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

（七）法律、法规、规章规定的其他条件。

现场查验 20 日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）物业管理所必需的其他资料。

**第三十一条** 物业承接查验应当签订物业承接查验协议，作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

物业承接查验费用的承担，由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

在物业承接查验过程中和办理承接手续时，物业服务企业和建设单位应当邀请业主代表、县（市）人民政府物业管理行政主管部门参加，并接受其监督。县（市）人民政府物业管理行政主管部门接到邀请后，应当派员参加。

**第三十二条** 物业买受人应当自签收物业移交文件之日起，

按照前期物业服务合同约定交纳前期物业服务费。

建设单位向物业买受人移交的物业符合有关规定和买卖合同约定的接收标准，物业买受人应当接受；无正当理由不接收的应当自建设单位通知其办理交付手续的期限届满次日起，按照前期物业服务合同的约定交纳前期物业服务费。

物业管理区域内尚未出售或者已出售但尚未交付给物业买受人的房屋、车位等物业，其前期物业服务费由建设单位承担。前期物业服务合同另有约定的，从其约定。

住宅物业前期物业服务费用属于临时性收费，执行政府指导价，由所在地的物业管理行政主管部门监审。非住宅物业前期物业服务费用实行市场调节价。

**第三十三条** 前期物业服务合同期限不超过两年，合同期满后尚未成立业主大会的，可以续签。

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，自业主委员会与新选聘的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。

**第三十四条** 前期物业管理期间，物业服务企业退出的，新物业服务企业进入前，由建设单位承担相应管理责任。

建设单位已经注销或者无法承担相应管理责任且尚未成立业主大会的，物业服务企业退出物业管理区域 90 日前应当书面告知业主及物业所在地乡（镇）人民政府，乡（镇）人民政府应当在物业服务企业退出前依法组织业主决定管理模式。

## 第五章 物业管理服务



**第三十五条** 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，主营业务是物业管理或物业服务。

物业服务企业应当具有相应的专业技术人员和设备，具备为业主提供专业物业管理服务的能力，并符合相关行业部门的规范和要求。

物业服务企业实行信用管理，依法取得营业执照并承接物业服务项目后应当在云南省物业服务企业信息管理平台上注册，登记企业信息和项目信息。

**第三十六条** 州、县（市）物业管理行政主管部门应当加强物业服务企业信用评价管理，完善物业服务企业信用信息的采集、记录、公开，按年度向社会公开物业服务企业信用评价得分及等级。

**第三十七条** 物业服务企业应当与业主大会选举的业主委员会签订书面物业服务合同，并在 15 日内向所在地物业管理行政主管部门备案。

物业服务合同应当载明下列内容：

- （一）物业的基本情况；
- （二）物业服务企业的信用等级情况；
- （三）物业的承接查验；
- （四）物业服务内容、服务标准、收费标准和委托代收费事项；
- （五）物业服务用房、住宅专项维修资金的管理与使用；
- （六）利用业主共用部位、共用设施设备开展经营活动所得

收益的核算和分配办法；

（七）双方的权利义务；

（八）服务期限、服务交接、违约责任；

（九）与物业服务有关的其他事项。

**第三十八条** 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内公示并及时更新：

（一）物业服务企业营业执照、物业项目负责人和各专项服务负责人的基本情况、物业服务投诉电话；

（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；

（三）电梯、消防、机械停车设备等设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等；

（四）物业共用部位和共用设施设备经营所得收益；

（五）房屋装饰装修和使用过程中的安全事项；

（六）应当公示的其他信息。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复说明。

**第三十九条** 物业服务企业在物业管理服务活动中享有下列权利：

（一）根据前期物业服务合同、物业服务合同的约定收取物业服务费；

（二）建设单位、业主、物业使用人未按照前期物业服务合同或物业服务合同的约定交纳物业服务费的，可以督促其限期交

纳；逾期不缴纳的，可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

（三）根据业主委托提供物业服务合同约定以外的其他服务事项，服务报酬由双方协商确定；

（四）法律、法规、规章规定和有关合同约定的其他权利。

**第四十条** 物业服务企业在物业管理服务活动中应当履行下列义务：

（一）根据《云南省物业服务导则（试行）》的标准和规范，按照物业合同的约定，提供质价相符、公开透明的物业服务；

（二）主动接受物业管理行政主管部门、乡（镇）人民政府、社区（村）居民委员会的监督管理；

（三）接受业主和业主委员会的监督，定期听取业主、物业使用人的意见和建议，改进和完善服务；

（四）加强电梯、消防设施、消防通道等涉及人身安全以及其他有特定要求设施设备的管理和维护，协助相关部门做好管理服务区域的安全防范等工作；

（五）按照规定及时公开涉及物业管理服务的相关信息并及时更新；

（六）对物业管理区域内的违法违规或者侵害业主权益的行为及时劝阻、制止，对拒不听从劝阻的，及时向属地相关部门报告；

（七）协助有关部门开展社区文化和精神文明建设活动；

（八）法律、法规、规章规定和物业服务合同约定的其他义务。

**第四十一条** 物业服务企业不得有下列行为：

（一）擅自改变物业服务用房或者共用部位、场地以及共用设施设备的用途；

（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路或者场地，损害业主共同利益；

（三）擅自利用物业共用部位、场地和共用设施设备进行经营；

（四）物业服务合同终止时，拒不退出或者不按照规定交接查验或者移交有关财物、资料；

（五）以业主拖欠物业服务费、不配合等理由，擅自降低物业服务标准或者减少服务项目，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气；

（六）擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费；

（七）违反法律、法规、规章规定以及其他损害业主合法权益的行为。

**第四十二条** 业主大会成立后，物业服务收费实行市场调节价。物业服务收费应当遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则，包含物业服务费、电梯维护费及车位、车库停车服务费等，具体标准和方式在物业服务合同进行约定。

物业服务合同期内，物业服务企业不得擅自提高物业服务收费标准。如因特殊原因需调整收费标准的，物业服务企业应当向业主委员会就拟调价方案、调价理由、成本变动情况等提出书面申请，经业主大会依法表决同意；没有成立业主大会的，需经专

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。

**第四十三条** 物业服务企业依约履行义务的，业主应当按照物业服务合同约定按时交纳物业服务费，不得以物业空置、存在开发建设遗留问题或者放弃共有权利等为由拒绝交纳。

空置物业一年以上的，经协商可以由物业服务企业承担一定比例的物业服务费用，承担比例不高于收费标准的 30%，承担期限不超过 24 个月。

**第四十四条** 物业管理区域内供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营单位应当向最终用户收取有关费用。

专业经营单位委托物业服务企业代收有关费用的，双方应当签订委托协议，明确委托的主要事项和费用支付的标准和方式。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因部分最终用户未履行交费义务停止已交费用户和共用部位的服务。

**第四十五条** 终止或者解除物业服务合同，物业服务企业应当依据合同约定期限书面告知业主、业主委员会；合同未约定告知期限的，应当在终止或者解除物业服务合同前 90 日告知。

物业服务企业应当自物业服务合同终止或者解除之日起十日内撤出物业管理区域，并向业主委员会移交下列资料和财物：

- （一）物业承接查验移交资料；
- （二）业主和物业的基础档案以及物业服务中形成的物业服务档案；
- （三）物业共用设施设备及其改造、维修、运行、保养的有

关资料；

（四）利用共用部位、共用设施设备经营的收益及其相关资料、预收的物业服务费用及其交纳记录等；

（五）其他按照法律法规规定应当移交的资料和财物。

因特殊原因不能将上述资料和财物移交给业主委员会的，交由社区（村）居民委员会代为保管。

## 第六章 物业的使用和维护

**第四十六条** 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构；

（二）违法搭建建（构）筑物；

（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，侵占、损坏物业共有部位、共用设施设备；

（四）擅自改变房屋、绿地使用性质；

（五）高空抛物和随意堆放、倾倒垃圾、杂物、排放污水、露天焚烧物品；

（六）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害、异味物质；

（七）损坏公共消防设施和器材、占用消防通道、封堵出入口通道；

（八）产生严重干扰业主生活的环境噪声；

（九）违规在楼道停放电动车和飞线充电；

（十）违规饲养犬只；

(十一) 法律、法规、规章约禁止的其他行为。

违反前款规定的，物业服务企业、业主委员会应当依照法律法规、规章予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

**第四十七条** 物业服务企业应当加强对业主或物业使用人装饰装修房屋的管理，装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动应当遵守相关法律、法规、规章的规定。

住宅装饰装修工程开工前，业主或者物业使用人应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续。

物业服务企业对装饰装修活动进行巡查时，业主、物业使用人应当予以配合。

物业服务企业不得向业主或者物业使用人指定装饰装修施工单位、材料供应商以及物料搬运人员。

**第四十八条** 物业管理区域内的机动车车位、车库，应当首先满足本物业管理区域内的业主使用。建设单位尚未出售的车位、车库，不得只售不租，应当通过协商方式出租、附赠给业主停放车辆。

车辆在物业共有部位的停放、收费和管理等事项，由业主大会决定。确需利用业主共有道路或者其他公共场地改建停车位的，应当经业主大会决定，并依法办理规划、消防等相关手续。

物业管理区域内依法配建的地下人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主开放，建设单位不得将停车位出售、附

赠；出租的，租赁期限按照相关法律法规执行。

**第四十九条** 新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、通信等专业经营设施设备及相关管线，应当符合国家技术标准和技术规范，并与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。

建设项目竣工验收备案后，建设单位应当依法将专业经营设施设备及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

已投入使用的设施设备及相关管线尚未移交专业经营单位维护管理的，相关行业主管部门应当组织专业经营单位按照国家有关规定进行验收。验收合格的，专业经营单位应当接收；验收不合格的，由相关单位整改合格后，专业经营单位应当接收。

**第五十条** 建设单位应当按照国家规定的物业保修范围和保修期限，承担保修责任。

物业保修期满后的维修、更新、改造责任和费用，按照下列规定承担：

（一）业主专有部分由业主承担；

（二）业主共用部位、共用设施设备，由业主按照相关法律法规的规定进行分摊，已归集住宅专项维修资金的从住宅专项维修资金中支付；

（三）业主共用部位、共用设施设备，属于人为损坏的，费用由责任人承担。

**第五十一条** 发生下列危及房屋使用安全情形之一，需要使用住宅专项维修资金立即进行维修、更新和改造的，可启用应急使



用支取程序，可以不经过业主表决同意直接申请使用：

- （一）屋顶、墙体渗漏；
- （二）因线路故障而引起停电或漏电；
- （三）因水泵故障、进水管内的水管爆裂造成停水或者闸阀严重漏水；
- （四）排水设施严重堵塞；
- （五）楼地板、扶梯踏板断裂，公共阳台、晒台、扶梯等各种扶手扶栏松动、损坏；
- （六）楼体外立面涂层有脱落危险的；
- （七）电梯发生危及人身安全的故障；
- （八）消防设施出现功能障碍，不能运行；
- （九）其他住宅共用部分和共用设施设备出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的情形。

出现前款所列情形，可由业主委员会、相关业主或者物业服务企业提供维修方案、费用预算、分摊清册和其他主管部门认为有必要提供的证明等相关材料直接向所在地住宅专项维修资金管理部门申请，住宅专项维修资金代管或者监管部门应当在收到申请后两个工作日内完成审核工作。经审核同意并在物业区域内向业主进行公告，可列支相关业主住宅专项维修资金。

未能按前款规定程序实施维修的，物业所在地住房城乡建设部门可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

## 第七章 法律责任

**第五十二条** 违反本办法规定，州县（市）人民政府物业管理行政主管部门、乡（镇）人民政府、社区（村）居民委员会或者其他有关行政主管部门及其工作人员不依法履行监督管理职责的，由有关行政机关责令改正或者依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十三条** 建设单位违反本办法规定，有下列行为之一的，由州、县（市）人民政府住房城乡建设行政主管部门予以处罚，并记入房地产开发企业信用档案：

（一）违反本办法第十五条之规定，未报告申请设立首次业主大会或者不按规定报送申请设立首次业主大会有关资料的，责令限期改正；逾期未改正的，处1万元以上5万元以下罚款；

（三）违反本办法第三十条之规定，未在规定时间内完成物业承接查验的，责令限期改正；逾期未改正的，处5万元以上10万元以下罚款。

**第五十四条** 物业服务企业违反本办法规定，有下列情形之一的，由州、县（市）物业管理行政主管部门予以处罚，并记入物业服务企业信用档案：

（一）违反本办法第三十条之规定，未在规定时间内完成物业承接查验的，责令限期改正；逾期未改正的，处1万元以上10万元以下罚款；

（二）违反本办法第三十五条之规定，未按规定在云南省物业服务企业信用信息管理平台中注册、登记、备案的，责令限期

改正，逾期未改正的，不得承接新项目。

（三）违反本办法第四十一条第四项之规定，物业服务企业在物业服务合同终止后拒不撤出物业管理区域的、拒不移交有关资料，责令限期改正，逾期未改正的，处1万元以上10万元以下罚款。

**第五十五条** 业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违反法律、法规、规章的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

业主委员会作出的决定违反法律、法规及规章的，乡镇人民政府、社区居民委员会应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

**第五十六条** 违反本办法规定的其他行为，法律、法规、规章已规定相关法律责任的，从其规定。

## 第八章 附则

**第五十七条** 业主自行管理或者委托其他管理人管理的，应当参照本办法相关规定执行。

**第五十八条** 各县（市）可根据本办法制定实施细则。

**第五十九条** 本办法自2021年 月 日起施行。