广西壮族自治区物业管理条例（修订草案）

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

**第一条【立法目的及依据】**为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业以及物业管理各方的合法权益，保障物业的合理使用，改善人居环境，促进社会和谐，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》以及有关法律、行政法规的规定，结合本自治区实际，制定本条例。

**第二条【适用范围】**本自治区行政区域内的物业管理活动及其监督管理适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定或者通过业主自行管理等方式，对物业管理区域内的房屋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、安全防范和相关秩序的活动。

**第三条【党的领导】**各级人民政府应当在物业管理工作加强中国共产党的领导，建立健全社区党组织、居（村）民委员会、业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、人民政府有关部门等共同参与的物业管理治理机制，强化社区党组织、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作用，推动物业管理规范化。

**第四条【管理原则及发展方向】**物业管理应当遵循公开、公平、公正、诚实信用、业主自治、市场竞争、依法监管的原则，坚持专业化、市场化、智能化、法治化、绿色化的发展方向。

**第五条【政府职责一般规定】**县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入本地现代服务业发展规划、城乡建设和社会治理体系，建立物业管理资金投入、综合协调等机制，制定考核、激励等政策措施，促进物业管理与和谐、文明社区建设。

街道办事处、乡镇人民政府应当明确物业管理的工作机构，配备与物业管理工作任务相适应的工作人员，落实工作经费，指导本辖区内业主大会成立及业主委员会的选举工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解物业管理纠纷，促进物业管理能力和管理水平不断提高。

**第六条【部门职责一般规定】**自治区人民政府住房城乡建设主管部门负责本自治区物业管理活动的监督管理工作，会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

设区的市、县级人民政府住房城乡建设主管部门，负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，加强对本行政区域内物业服务企业的诚信管理。

发展改革、财政、民政、公安、城乡规划、市场监督管理、应急管理、司法行政、生态环境、城市管理执法、卫生健康等有关部门按照各自职责和本条例的规定共同做好对物业管理活动的相关管理和服务工作。

**第七条【居（村）民委员会职责】**居（村）民委员会在中国共产党基层组织的领导下，依法协助街道办事处、乡镇人民政府开展社区管理、社区服务中与物业管理相关的工作，建立健全居（村）民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制，指导和监督业主委员会和物业服务企业依法履行职责。

鼓励居（村）民委员会探索下设环境和物业管理小组，督促业主委员会和物业服务企业履行职责。

**第八条【行业自律】** 物业管理行业组织应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，促进物业服务企业和从业人员依法经营、诚信服务，推动物业管理行业健康发展。

鼓励物业服务企业加入物业管理行业自律组织。

**第九条【第三方服务】** 鼓励业主、业主大会、建设单位、物业服务企业委托法律、会计、工程、评估、咨询等第三方评估机构，开展物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、公共收益和物业管理费用审计、物业服务质量评估等活动。

人民政府政府有关部门可以通过政府购买服务等方式，选聘第三方评估机构参与物业管理活动。

第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面、公正。

**第二章 业主、业主大会及业主委员会**

第一节 业主

**第十条【业主范围】** 本条例所称的业主包括：

（一）不动产登记簿记载的房屋所有权人；

（二）依据《中华人民共和国物权法》第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人；

（三）尚未办理不动产登记，但基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分的人。

**第十一条【业主的权利】** 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、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）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备物业专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

**第十二条【业主的义务】** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业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等方面的规章制度；

（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）按照国家和自治区有关规定交纳物业专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。

**第二节 业主大会**

**第十三条【业主大会一般规定】**一个物业管理区域成立一个业主大会，业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

**第十四条【物业管理区域的划分原则】** 划分物业管理区域应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，综合考虑建筑规模、共用设施设备、自然界线、社区建设等因素，由县级人民政府住房城乡建设主管部门会同街道办事处或者乡镇人民政府以及居（村）民委员会共同划定。

建设项目规划设计方案和施工图设计文件的审查单位应当综合考虑物业管理因素，并书面征求建设项目所在地的住房城乡建设主管部门的意见。

建设项目已经按照规划设计方案分割成两个以上独立院落或者封闭区域的，在明确附属设施设备管理、维护责任和不影响使用功能的情况下，可以分别划分为独立的物业管理区域。

**第十五条【新建物业的划分】**商品房的建设单位在办理销售手续前，应当持建设项目核准或者备案文件、建设用地规划许可证、建设用地使用权证书、项目规划设计方案和施工图设计文件等资料，向项目所在地的县县人民政府住房城乡建设主管部门申请划分物业管理区域。住房城乡建设主管部门应当自收到申请之日起二十日内，按照本条例第十四条的规定进行物业管理区域划分。

物业管理区域划定后，建设单位应当在显著位置以图文形式予以公示并作为销售合同的附件。公示的内容包括：

（一）物业管理区域的范围；

（二）地上地下物业共用部位名称、位置和面积；

（三）公共场所、公共绿化的面积和位置；

（四）公共车位数量和位置；

（五）地下室、底层架空层面积及其权属；

（六）物业服务用房和业主委员会办公用房的面积和位置；

（七）共用设施设备名称及其权属；

（八）其他需要明示的场所和设施设备。

**第十六条【物业管理区域未划分及重新调整】**因成立业主大会需要，已经投入使用但尚未划定物业管理区域的，由物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门会同街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会在征求业主意见后划定。

物业管理区域划定后确需调整的，应当征得拟调整区域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。

**第十七条【召开首次业主大会会议条件】**符合下列条件之一的，建设单位或者十人以上的业主联名，可以书面向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出成立业主大会的申请：

（一）交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内建筑物总建筑面积百分之五十以上；

（二）首套房屋交付使用已满两年。

**第十八条【业主大会会议筹备资料提供】**街道办事处、乡镇人民政府应当在收到建设单位或者业主联名提交成立业主大会书面申请后的十五日内要求房屋销售合同备案、不动产登记、城乡规划等有关部门提供下列资料：

（一）规划总平面图；

（二）不动产登记簿记载的专有部分面积清册或者经备案的房屋测绘报告；尚未完成房产测绘备案的，提供经房屋网签备案的合同清册。

有关部门应当自收到街道办事处、乡镇人民政府要求提供资料函件之日起十五日内予以免费提供。

**第十九条【组建筹备组】**街道办事处、乡镇人民政府应当自收到建设单位或者业主联名提交成立业主大会书面申请的六十日内组建首次业主大会筹备组，并将筹备组成员名单在物业管理区域内公告，公告期不少于七日。

筹备组人数为七至十五人单数，由建设单位、业主、街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会的代表组成，其中的业主代表所占比例不得低于总人数的二分之一。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府的代表担任。

筹备组中的业主代表应当符合本条例第三十三条的规定，由业主自荐和居（村）民委员会推荐，经街道办事处或者乡镇人民政府综合考虑物业类型、组团、楼栋等因素后采取抽签形式确定。街道办事处或者乡镇人民政府应当对筹备组成员进行培训。

业主代表被提名为业主委员会委员候选人的，不得参与业主委员会选举活动中的核实投票人资格、发放和回收选票、计票、唱票、监票等筹备工作。

建设单位已不存在或者经街道办事处、乡镇人民政府书面通知后未在通知期限内委托代表参加筹备组的，可以不作为筹备组成员，缺额由业主代表递补。

**第二十条【业主大会筹备经费】** 新建物业的首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担，具体数额由设区的市根据物业管理区域规模、业主户数和建筑面积等因素确定。建设单位应当在办理首栋物业销售手续前，将筹备经费交至街道办事处或者乡镇人民政府设立的专用账户，供业主大会筹备组使用。

首次业主大会会议召开后，筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域内显著位置向全体业主公布，接受全体业主监督。

**第二十一条【筹备组职责】**首次业主大会会议筹备组履行下列职责:

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；

（二）参照住房城乡建设主管部门制订的有关示范文本拟订管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案；

（三）确认业主身份、业主投票权数；

（四）提出经公示后的业主委员会委员候选人名单；

（五）确定首次业主大会会议的表决规则；

（六）召开首次业主大会会议的其他筹备工作。

前款第（一）、（二）、（四）项内容应当在首次业主大会会议召开前十五日以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，公告期不少于七日。

**第二十二条【筹备工作时限】**首次业主大会筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。因首次业主大会会议选举产生的业主委员会成员人数低于规定人数下限，筹备组决定在未当选的候选人中进行补选的，筹备工作期限可以延长三十日。

业主大会自召开首次业主大会会议之日起成立。业主大会成立后，筹备组自动解散。

未在第一款规定期限内成立业主大会的，经物业管理区域内占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权百分之二十的业主书面联名提议，街道办事处或者乡镇人民政府应当重新筹备召开首次业主大会会议，其工作期限为自收到提议之日起的九十日内。

经筹备组两次组织召开首次业主大会仍不能成立业主大会的，由街道办事处或者乡镇人民政府书面公告解散筹备组，并按照第四十四条处理。

筹备组处理异议的时间不计入业主大会会议筹备期限。

**第二十三条【业主大会决定事项】**下列事项由业主大会作出书面决定并加盖业主大会印章：

（一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举、更换业主委员会成员，决定业主委员会的任期；

（三）选聘和解聘物业服务企业；

（四）筹集和使用物业专项维修资金；

（五）改建、重建建筑物及其附属设施；

（六）确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

（七）改变共有部分的用途；

（八）利用共有部分进行经营以及经营收益的分配与使用；

（九）批准业主委员会工作规则；

（十）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用；

（十一）改变和撤销业主委员会不适当的决定；

（十二）法律、法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的其他事项。

决定前款第（四）、（五）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定前款其他事项，应当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。

**第二十四条**【**业主代理**】业主可以委托代理人参加业主大会会议。委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当出具身份证和书面委托书；委托书应当载明委托事项、委托权限以及期限。每一个代理人最多可接受三名业主的委托。需投票表决的，应当由业主本人或者其书面委托的代理人签名。

**第二十五条【业主小组和业主代表】**同一物业管理区域内有两栋以上房屋的，可以以栋、单元为单位成立业主小组。业主小组由该栋、单元的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责：

（一）推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿；

（二）决定本小组范围内住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护；

（三）决定本小组范围内的其他事项。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持。业主小组行使前款规定职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。

**第二十六条**【**业主大会会议投票与表决**】 业主大会会议可以采用集体表决、书面征求意见等记名投票方式进行表决。在满足实名投票的条件下，提倡采用信息化技术手段改进业主大会表决方式。

业主大会筹备组应当在发放表决票时核实业主或者代理人身份，并保留送达凭证。投票时间截止后，筹备组应当向全体业主公示业主大会会议表决结果，公示期不少于十五日。

公示期内，业主有异议的，可以凭有效身份证明向街道办事处、乡镇人民政府查询本人的投票信息。委托他人查询的，受托人应当出具身份证和书面委托书，委托书应当载明委托事项、委托权限以及期限。

业主大会筹备组应当对参与表决和未参与表决业主的房号、姓名、专有部分面积、表决意见、未参与表决原因等情况进行详细记录，汇总全体业主表决意见及其结果，并将相关资料交街道办事处或者乡镇人民政府保存三年。

**第二十七条【业主大会会议类型和召集】** 业主大会至少每年召开一次，具体时间由业主委员会按照业主大会议事规则确定和召集，但有下列情况之一的，业主委员会应当在三十日内组织召开业主大会临时会议：

（一）占总人数百分之二十以上业主以书面形式提议；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要业主大会决定；

（三）管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情况。

业主委员会应当于会议召开前十五日将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域显著位置予以公示，并书面告知街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会。街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会应当派人进行指导和监督。

业主大会会议不得对已公示会议议题以外的议题进行表决。

**第二十八条【业主大会议事规则】**业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序以及业主委员会的组成、补选、任期、换届等事项作出规定。

同一个物业管理区域内分期开发的物业，在分期开发期间成立业主委员会的，业主大会议事规则应当明确本物业管理区域的业主委员会委员总数，以及按照建筑面积比例预留尚未开发物业的业主委员会委员名额。

提倡业主大会参考住房城乡建设主管部门公布的示范文本制定业主大会议事规则。业主大会会议筹备组、业主委员会提交的业主大会议事规则草案与示范文本内容不一致的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

**第二十九条【管理规约】**管理规约是以全体业主合意为基础，通过业主大会确定的程序以书面形式订立的，规范有关物业的使用、维护、管理以及业主的权利、义务，对全体业主具有约束力的自治管理行为准则。

提倡业主大会参照住房城乡建设主管部门公布的示范文本制定管理规约。业主大会会议筹备组、业主委员提交的管理规约草案内容与示范文本内容不一致的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

**第三节 业主委员会**

**第三十条【业主委员会职责】**业主委员会由业主大会会议依法选举产生，对其负责，受其监督，履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议；

（二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；

（三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

（七）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

（八）调解业主之间、业主与物业服务企业之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）业主大会赋予的其他职责。

**第三十一条【业主委员会组成】**业主委员会人数为五至十五人单数。每届任期不超过五年，可以连选连任，但首届任期为三年。具体人数、任期由业主大会决定。

业主委员会成员选举产生后的七日内，由街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会组织召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任、副主任，并对全体成员进行物业管理相关法律、法规、规章、规范性文件和日常运作规范等培训。

鼓励业主中的中国共产党党员、公务员、教师、法律从业人员等通过法定程序成为业主委员会成员。支持符合条件的居（村）民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

**第三十二条【候补委员及其递补】**业主大会可以根据物业管理区域规模、业主户数等因素，选举业主委员会候补委员。候补委员人数不超过业主委员会正式委员人数的百分之五十。候补委员的任职条件、选举产生规则和任职终止等按照选举产生业主委员会委员的有关规定执行。候补委员应当与业主委员会委员一并公告和备案。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。在个别业主委员会委员任职终止时，按照候补委员的得票多少依次递补，并在物业管理区域内显著位置予以公告。

**第三十三条【业主委员会候选人条件】**业主委员会成员应当是本物业管理区域内业主，并符合下列条件：

（一）遵守国家有关法律、法规、临时管理规约或者管理规约、业主大会议事规则，积极履行业主义务，按照合同约定按时交纳物业服务费、物业专项维修资金、公共水电费、停车费等相关费用；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）热心公益事业，责任心强，公道正派，诚实守信，廉洁自律；

（四）本人、配偶以及直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业工作或存在利害关系；

（五）业主委员会成员原则上只在一个物业管理区域内担任，并能按期参加规定的培训和考评；

（六）书面承诺诚信、及时、全面履行工作职责；

（七）法律、法规规定的其他条件。

业主被判处剥夺人身自由刑罚执行期未满的，被纳入失信被执行人或者严重失信“黑名单”的；或者有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外观、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形且未改正的，不得成为业主委员会委员候选人；业主大会可以依法决定增加不得担任业主委员会委员的情形。

业主委员会委员候选人应当书面承诺符合前款规定的条件。候选人的基本信息及承诺，由筹备组在物业管理区域内公告。

**第三十四条【业主委员会备案和印章】**业主委员会自选举产生之日起三十日内，持下列文件向街道办事处或者乡镇人民政府备案：

（一）业主大会会议记录和会议决定；

（二）业主大会表决结果；

（三）业主大会议事规则、管理规约；

（四）业主委员会委员的名单、基本情况和书面承诺；

（五）业主委员会委员的培训记录。

街道办事处或者乡镇人民政府对依法选举产生的业主委员会出具业主大会、业主委员会备案文书和印章刻制证明。备案文书应当载明业主大会名称，业主委员会名称、届别、任期、负责人和办公地址。

业主委员会应当依法刻制、管理和使用业主委员会印章。印章印文应当包含业主委员会名称以及届别。

业主大会议事规则、管理规约、业主委员会委员发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内将变更后有关情况按照第一款的规定进行备案。

**第三十五条【业主委员会工作经费】**经业主大会决定，可以从下列渠道筹集经费用于业主委员会开展工作:

（一）从物业共有部分经营所得收益中提取；

（二）业主自愿捐赠；

（三）其他合法方式。

工作经费开支范围、标准和业主委员会成员的工作补贴，由业主大会决定。

**第三十六条【业主委员会会议】**业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开。三分之一以上委员要求召开的，业主委员会主任应当自委员要求之目起的七日内组织召开。

业主委员会会议由业主委员会主任召集并主持。业主委员会主任可以书面委托业主委员会副主任召集并主持会议。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由居（村）民委员会指定一名委员召集并主持业主委员会会议。业主委员会成员不得委托他人参加业主委员会会议。

业主委员会会议应当邀请居（村）民委员会代表参加。

**第三十七条【业主委员会会议的决定】**业主委员会的决定及用章应当经全体成员半数以上签字同意。决定作出后三日内，应当在物业管理区域内的显著位置公告七日以上，并于公告首日以书面形式告知物业所在地居（村）民委员会。公告应当由参会委员签名并加盖业主委员会印章。

**第三十八条【业主委员会信息公开制度】**业主委员会应当建立信息公开制度，及时公示下列信息：

（一）业主大会议事规则、管理规约；

（二）业主大会和业主委员会决定；

（三）物业服务合同或自行管理方案；

（四）经业主大会决定占用业主共有的道路或者其他场地设置的机动车停车位及其处分情况；

（五）物业专项维修资金的筹集、使用情况；

（六）物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配与使用详细情况；

（七）业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员及工作人员工作津贴详细情况；

（八）其他应当向业主、物业使用人公开的情况和资料。

前款第（一）、（二）、（三）、（四）项规定的事项应当持续公示；第（五）、（六）、（七）项规定的事项，业主委员会应当每半年公布一次，公示期不少于三十日。

业主、物业使用人有权查询、复制本条第一款规定的信息及相关原始资料并依法实施监督，业主委员会、物业服务企业等应当予以配合。

**第三十九条【业主委员会成员禁止行为】** 业主委员会成员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主的物业专项维修资金、公共收益等共有财产；

（二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者其他利害关系人提供的利益或者报酬；

（三）拒不交纳物业服务费用，或者利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费，或者诱导、鼓动其他业主不交纳物业服务费用；

（四）伪造或者指使他人伪造业主的选票、表决票、书面委托书或者业主签名；

（五）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；

（六）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自使用业主大会或者业主委员会印章；

（七）泄露其他业主的信息或者将业主信息用于与物业服务无关的活动；

（八）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人；

（九）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会成员存在上述行为以及不符合第三十三条规定的，由街道办事处或者乡镇人民政府在调查核实后责令其暂停履行职责并在物业管理区域内公告，同时督促业主大会终止其委员资格。

**第四十条【业主委员会委员职务终止情形】**业主委员会成员有下列情形之一的，其成员职务终止，街道办事处或者乡镇人民政府应在物业管理区域内进行公告：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是业主；

（二）丧失履行职责能力；

（三）任职期间被依法限制人身自由；

（四）以书面形式提出辞职；

（五）配偶或者其他直系亲属在业主委员会任职；

（六）任期届满；

（七）业主大会议事规则约定的其他情形。

**第四十一条** **【业主委员会换届】**业主委员会任期届满的九十日前，应当书面报告街道办事处或者乡镇人民政府。街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到书面报告之日起六十日内组建换届选举筹备组。筹备组应当按照筹备召开首次业主大会会议的有关规定，选举新一届业主委员会。

业主委员会未按照前款规定报告的，街道办事处或者乡镇人民政府可以根据业主书面要求组建换届选举筹备组，并由筹备组按照筹备召开首次业主大会会议的相关规定组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。换届选举经费在业主公共收益中列支。

**第四十二条【业主委员会审计制度】** 鼓励业主大会建立业主委员会委员任中审计和离任审计制度。审计可以委托专业审计机构实施，费用从公共收益中列支。

**第四十三条【业主委员会资料移交】**业主委员会委员职务终止或者被罢免的，或者业主委员会换届的，应当在十日内移交其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物。

业主委员会委员职务终止或者被罢免的，向业主委员会移交。

业主委员会换届的，由上一届业主委员会向新一届业主委员会移交；未选举产生新一届业主委员会的，向物业所在地的居（村）民委员会移交，由其暂时代管。

未在规定时间内移交的，由物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府责令其在七日内移交；拒不移交的，物业所在地居（村）民委员会可以请求公安机关予以协助。

**第四十四条【物业管理委员会】** 已经成立业主大会的住宅小区有下列情形之一的，经街道办事处或者乡镇人民政府两次指导后仍不能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的，可以成立物业管理委员会，暂时代行业主委员会职责：

（一）未选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举；

（二）业主委员会不履行或者不正确履行职责达三个月以上；

（三）按照第三十二条递补后，业主委员会成员仍不足五人；

（四）其他业主委员会无法正常开展工作，需要调整或者重新选举业主委员会的情形。

物业管理委员会由街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会、公安机关、业主代表等组成，人数为七至十五人单数。业主成员由街道办事处或者乡镇人民政府在业主中推荐产生。物业管理委员会应当依照法律、法规和有关规定，就本住宅小区公共事务征求全体业主意见，形成业主共同决定。

物业管理委员会自业主大会选举产生业主委员会后停止履行职责，并在七日内办理移交手续后解散。

**第三章 前期物业管理**

**第四十五条【前期物业服务企业选聘】**住宅物业的建设单位应当在办理预售许可或者现房销售备案前，通过招投标方式选聘物业服务企业实施前期物业服务，并制定临时管理规约。

投标人少于三人或者建筑面积在三万平方米以下的住宅物业，经县级人民政府住房城乡建设主管部门确认后可以采用协议方式选聘物业服务企业。

建设单位与物业服务企业按照招投标文件签订前期物业服务合同后，不得签订背离招标文件实质性内容的补充协议。

**第四十六条** **【前期物业服务合同和临时管理规约】**建设单位应当参考住房城乡建设主管部门制定的前期物业服务合同和临时管理规约示范文本制定前期物业服务合同和临时管理规约，并自发布之日起十五日内报物业所在地的住房城乡建设主管部门备案。

前期物业服务合同和临时管理规约作为建设单位与物业买受人签订的物业销售合同的附件。

物业买受人在与建设单位签订物业销售合同时，应当对遵守临时管理规约和履行前期物业服务合同予以书面承诺。

前期物业服务合同的效力至业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时终止。临时管理规约的效力至首次业主大会会议通过管理规约生效后失效。

**第四十七条【物业承接查验】**新建物业交付使用前，建设单位和前期物业服务企业应当按照有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。

建设单位应当向物业服务企业移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

实施承接查验时，应当邀请物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会派员参与现场查验和监督，必要时可以聘请第三方机构予以协助。

承接查验后，建设单位应当与物业服务企业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、双方权利义务、责任归属等进行明确。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。

**第四十八条【物业承接资料移交】**建设单位应当在物业承接查验前二十日内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）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）供水、供电、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）物业服务用房的清单；

（六）承接查验所必需的其他资料。

建设单位未能在上述期限内全部移交前款所列资料的，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。

前期物业服务合同终止，业主大会选聘的新物业服务企业或者业主大会决定自行管理的，前期物业服务企业应当向新物业服务企业或者业主大会、业主委员会移交物业承接查验资料。

**第四十九条【物业承接查验备案】**建设单位应当自物业交接后三十日内，持以下资料向物业所在地县级人民政府住房城乡建设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）其他与承接查验有关的资料。

报送资料齐全、符合法定形式的，住房城乡建设主管部门应当予以备案。

建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况应当书面告知业主。物业服务企业应当将物业承接查验资料作为物业管理档案长期保存。

**第五十条【承接查验后责任】**物业承接查验后，建设单位未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决共用部位、共用设施设备存在的问题损害业主权益到的，依法承担赔偿责任。

物业交接后，发现隐蔽工程质量缺陷，建设单位应当负责修复，给业主造成损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。

物业服务企业未进行查验的，因共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，依法承担连带赔偿责任。

建设单位与物业服务企业在物业承接查验中恶意串通、弄虚作假，损害业主利益的，双方依法承担共同赔偿责任。

**第五十一条【建设单位保修义务】**建设单位应当按照国家规定及合同约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

建设单位在竣工验收备案前，应当按照物业建筑安装总造价百分之三的比例向物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门交存物业保修金，作为物业保修期内物业维修费用的保障。

建设单位在物业保修期内未及时履行保修义务的，业主或者物业服务企业可以申请使用物业保修金。

物业保修期满，物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门应当在期限届满之日起的15个工作日内将剩余的物业保修金及其孳息返还给建设单位。

**第五十二条【****物业服务用房】**物业服务用房包括物业办公用房和业主委员会用房。建设单位应当按照不低于物业管理区内总建筑面积千分之二的比例且不少于一百平方米的标准，在建设用地规划许可证确定的用地范围内无偿配置。业主委员会用房占物业服务用房比例不超过百分之二十且面积不低于二十平方米。建设单位在销售商品物业时，应当公布物业服务用房的位置和面积。

物业服务用房应当为地面以上，具备水、电、网络、通风、采光等基本使用功能和条件的房屋。没有配置电梯的物业服务用房所在楼层不得高于二楼。

建设工程规划许可审批部门应当按照前两款的规定明确物业服务用房的位置和面积。建设单位申请房屋预售许可证时，应当提交物业服务用房的位置、面积等相关资料，不得将物业服务用房纳入可销售范围。分期建设的物业，前期未配置足额物业服务用房的，建设单位应当在前期物业服务合同备案时划出相应面积的房屋作为不动产限制登记物业，作为临时物业服务用房使用。物业服务用房配置达到规定标准后，解除临时物业服务用房的不动产限制登记。

建设单位应当在物业服务用房所在楼栋交付使用的同时，将物业服务用房提前或者同步交付物业服务企业使用。

物业服务用房由建设单位无偿配置，由全体业主共有，其费用列入开发建设成本。任何单位和个人不得擅自变更用途和位置，也不得占用、转让、抵押。

**第五十三条【前期物业服务收费及调整】**建设单位与前期物业服务企业应当按照自治区、设区的市物业服务收费相关规定，在前期物业服务合同中明确约定各项收费标准。建设单位出售物业时，不得承诺或者约定减免物业服务费用。

自前期物业服务合同签订之日至物业交付使用之日发生的前期物业服务费用，由物业建设单位承担；自物业交付使用之日至前期物业服务合同终止之日发生的前期物业服务费用，由物业建设单位和买受人按照物业销售合同的约定承担。物业交付使用时，除物业销售合同另有约定外，物业服务企业不得向买受人收取任何费用。

物业管理区域内已竣工验收但未出售或者已出售但未交付给买受人的房屋、车位等物业，其前期物业服务费由建设单位按照该区域同类物业的标准全额交纳。物业交付之日起的物业服务费，由买受人按照前期物业服务合同约定的物业服务收费标准承担。

业主或者物业服务企业因政府指导价变动需要调整前期物业服务费标准的，应当按照前期物业服务合同的约定先行核定物业服务等级，根据核定的服务等级在政府指导价的范围内进行调整；因服务成本变化需要调整物业服务费标准的，应当经专有部分面积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。

**第五十四条【****重新选聘前期物业服务企业】**未达到成立业主大会条件，前期物业服务企业又要退出的，建设单位应当按照选聘前期物业企业的招投标管理规定要求和程序重新选聘物业服务企业，并报告县级人民政府住房城乡建设主管部门和物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府，同时在物业管理区域显著位置公告。

重新选聘的物业服务企业的信用等级不得低于原物业服务企业信用等级，物业服务等级标准不得低于原前期物业服务合同约定的等级标准，物业收费标准不得高于原前期物业服务合同约定的标准。

建设单位应当在通过招投标重新选聘物业服务企业前，就是否由其进行招投标一事征求全部业主的意见。新物业服务企业确定后的十五日内，建设单位应当将招投标情况书面告知全部业主。

**第四章 物业管理服务**

**第五十五条【业主大会选聘物业服务企业】**业主大会选聘物业服务企业前，业主委员会应当拟定选聘方案并经业主大会会议表决通过。选聘方案应当包括拟选聘物业服务企业的信用等级、管理实绩要求、物业服务内容及收费标准、物业服务合同期限和选聘方式、评分标准、评委组成等内容。

鼓励业主大会通过公开招投标的方式选聘物业服务企业。

**第五十六条** **【物业服务合同】**物业服务合同期限一般不超过五年。物业服务合同期限届满三个月前，业主大会应当依法作出选聘或者续聘物业服务企业的决定，并书面告知物业服务企业。物业服务企业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告知业主委员会和居（村）民委员会。

业主大会作出选聘或者续聘物业服务企业决定后，由业主委员会与选聘或者续聘的物业服务企业办理物业服务合同签订事宜。物业服务合同应当加盖业主大会印章。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将物业服务合同报物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门备案。县级人民政府住房城乡建设主管部门应当自收到之日起十五日内抄送物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。

提倡业主大会、业主委员会参考住房城乡建设主管部门制定的物业服务合同示范文本与物业服务企业签订物业服务合同。

**第五十七条【物业服务合同履行】**物业服务合同期限届满，业主大会未选聘新的物业服务企业，也没有与既有物业服务企业续签物业服务合同或者书面通知既有物业服务企业退出物业管理区域，且既有物业服务企业仍按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。在原合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，都应当提前三个月书面告知对方。

**第五十八条【提前解除合同】**物业服务企业和业主委员会无正当理由不得单方面提前解除物业服务合同；一方要求提前解除物业服务合同的，应当提前三个月书面告知对方，同时抄送物业所在地的居（村）民委员会、街道办事处或者乡镇人民政府以及县级住房城乡建设主管部门，并在物业管理区域显著位置公告。

提出提前解除合同的一方应当依照有关法律规定和合同约定承担责任。

**第五十九条【物业服务企业权利】** 物业服务企业享有下列权利：

（一）根据法律、法规、规章规定和管理规约、物业服务合同约定，对物业及其环境、秩序进行管理；

（二）制止损害物业或者妨碍物业管理的行为；

（三）依照物业服务合同约定收取物业服务费用；

（四）法律、法规、规章规定和管理规约、物业服务合同约定的其他权利。

任何单位和个人不得强制物业服务企业代收有关费用或者提供无偿服务。

**第六十条** 【**物业服务企业义务一般规定**】 物业服务企业应当按照法律、法规、规章规定和管理规约、物业服务合同约定和有关物业管理的技术标准和行业规范提供专业化的服务。

物业服务企业应当接受住房城乡建设主管部门的信用监管。物业服务企业的经营情况、物业项目负责人的履职情况记入物业服务信用信息档案。

建设单位、业主大会可以对有失信行为的物业服务企业参与投标活动予以限制，对有守信行为的予以激励。

**第六十一条** **【物业服务企业信息公示义务】**物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公示下列信息：

（一）物业服务企业的营业执照和信用情况、项目负责人的基本情况和信用情况、联系方式、物业服务咨询投诉电话；

（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）物业承接查验情况和物业承接查验协议；

（四）电梯、消防、监控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；

（五）房屋装饰装修及使用注意事项；

（六）物业服务半年履约情况报告；

（七）物业服务满意率及服务薄弱环节整改情况；

（八）物业专项维修资金使用情况，包括涉及维修、更新、改造项目的明细；

（九）水、电、电梯等公共能耗总量、明细及费用分摊情况；

（十）物业管理区域公共收益收支情况，包括与公共收益相关的合同或者协议等；

（十一）法律、法规规定及物业服务合同约定应当公示的其他信息。

前款第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）项规定的事项应当持续公示；第（六）、（七）、（八）、（九）、（十）项规定的事项，至少每半年公布一次，公示期不少于三十日。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当及时答复。物业服务企业应当定期以座谈会、组织参观设施设备房等方式，与业主及时沟通物业服务合同履行情况。

**第六十二条 【物业服务企业的禁止行为】**物业服务企业不得有下列行为：

（一）将一个物业管理区域内的全部物业管理业务整体转让给他人；

（二）挪用或者擅自使用物业专项维修资金和业主公共收益；

（三）擅自改变物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备和物业服务用房用途；

（四）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；

（五）擅自利用、许可或者默许他人在公共场地、共用部位从事经营活动，或者利用公共场地、共用部位、共用设施设备进行广告宣传等；

（六）物业服务合同依法解除或者终止后，拒绝退出物业管理区域，拒绝或者不按规定办理移交查验手续；

（七）未依法解除或者终止物业服务合同，擅自停止服务或者退出物业管理区域；

（八）限定业主、物业使用人购买其指定的商品、装修装饰材料或者提供的服务；

（九） 擅自提高收费标准或者扩大收费范围、重复收费以及收取物业服务合同约定外的费用；

（十）以部分业主拖欠物业服务费、不配合管理等为由减少服务内容或者降低服务质量；

（十一）采取中断供水供电、捆绑收费等方式追缴物业服务费；

（十二）泄露或者不当使用业主信息；

（十三）擅自就应当由业主大会决定的事项向业主征求意见；

（十四）其他损害业主权益的行为。

**第六十三条【业主交费】**业主应当按照物业服务合同的约定交纳物业服务费。

业主转让物业时，应当与物业服务企业结清物业服务费；未结清的，应当在物业转让协议中对物业服务费的结算作出约定，并告知物业服务企业。

对经两次书面催缴仍不交纳物业服务费的业主，业主委员会、物业管理委员会或者物业服务企业可以在业主户门、物业管理区域显著位置以公示等形式督促其限期交纳。业主大会也可以对欠缴物业服务费的业主享受服务、参与公共事务的权利进行限制。

**第六十四条【专业服务收费】**供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营单位应当根据国家、自治区有关规定及行业技术、管理水平等情况向最终用户提供装表到户、维护到户、收费到户的服务。

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缴费而对已缴费用户和共用部位停止服务。委托物业服务企业代收费用和对相关设施设备进行日常维护的，双方应当签订书面协议，对委托事项、委托费用、委托期限、支付方式等进行明确。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收相关费用的，不得向业主收取额外手续费等费用。退出物业管理区域的，应当与专业经营单位进行代收费用清算。未清算的，专业经营单位不得以未收到费用为名停止向最终用户提供服务。

**第六十五条【退出交接手续】**自物业服务合同终止或者解除之日起十日内，物业服务企业对下列事项进行移交：

（一）第四十八条规定的全部物业档案；

（二）物业服务中形成的物业服务档案；

（三）物业服务用房和业主共有的其他房屋、场地和财物；

（四）物业共用设施设备及其改造、维修、运行、保养的有关资料；

（五）清算预收、代收和欠收的有关费用；

（六）其他交接事项。

**第六十六条** **【物业服务企业退出交接主体】**物业服务企业退出物业管理区域前应当按照下列规定办理：

（一）与业主大会新选聘的物业服务企业办理移交手续；

（二）没有业主委员会或者业主委员会不能正常履行职责的，且未选聘新物业服务企业的，与物业管理委员会或者居（村）民委员会办理移交手续；

（三）业主大会决定实行自行管理的，与自行管理的代表办理移交手续。

交接各方应当做好查验记录。查验记录应当包括查验时间、查验内容、查验结论、存在问题及其处理意见等，并由交接双方当事人签字盖章。

**第六十七条【服务真空期处理】**物业服务企业退出物业管理区域且业主大会尚未选聘出新物业服务企业的，由业主委员会在街道办事处或者乡镇人民政府监督下，从应急物业服务企业预选库中随机抽选一家物业服务企业提供应急服务。

没有业主委员会或者业主委员会不能正常履行职责的，经百分之二十以上业主提请，由物业管理委员会或者居（村）民委员会在街道办事处或者乡镇人民政府监督下，从应急物业服务企业预选库中随机抽选一家物业服务企业提供应急服务。

应急物业服务合同期限最长不超过六个月。应急物业服务内容、标准和收费参照原物业服务合同执行。

急物业服务企业预选库由设区的市住房城乡建设主管部门按照公开、自愿、择优的原则建立。

**第六十八条【自行管理】**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，业主可以自行管理物业，并对下列事项作出决定：

（一）自行管理的执行机构以及负责人；

（二）自行管理的内容、标准、费用和期限；

（三）聘请专业机构的方案；

（四）安全、消防、管理等责任的承担；

（五）其他有关自行管理的内容。

电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理，应当委托专业机构进行维修和养护。

业主大会聘请单位或者自然人提供保洁、保安、绿化养护、设施设备保养等服务的，应当与其签订服务合同。

业主大会可以委托具有资质的中介机构对管理费用、专项维修资金、公共收益等进行财务管理，但每季度应当向业主公布一次账目。

业主自行管理物业需要开具收费票据的，可以持街道办事处或者乡镇人民政府、住房城乡建设主管部门的证明材料，向物业所在地的税务部门申请领取。

**第六十九条** **【老旧小区管理】**老旧住宅区可以通过市场化管理、单位自管、业主自行管理、应急物业服务企业代管等模式进行管理。

街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会应当加强对老旧住宅区的指导和管理，及时协调解决老旧住宅区在物业管理方面的困难和问题。

县级以上人民政府可以根据经济和社会发展状况，将老旧住宅区整治改造纳入经济社会发展规划，并从完善公共服务配套设施设备、改善居住环境等方面给予财政、政策支持。

老旧住宅区整治改造完成后，街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主成立业主大会，由业主大会决定选聘物业服务企业管理或者由业主自行管理物业。

鼓励和支持物业服务企业为老旧住宅区提供公益性物业服务。

**第五章  物业使用与维护**

**第七十条【****物业使用禁止行为】** 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构；

（二）侵占、损坏共用部位、共用设施设备；

（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地；

（四）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；

（六）擅自架设电线、电缆；

（七）高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水；

（八）在公共走道、楼梯间、门厅内存放电动自行车或者为其充电；

（九）排放有毒、有害等污染环境的物质，露天烧烤、露天焚烧杂物；

（十）制造超过规定标准的噪音或者影响邻居采光通风；

（十一）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

（十二）占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面，损坏消防设施及器材；

（十三）在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴，在楼道、门厅、电缆井内堆放杂物；

（十四）擅自改变房屋用途，将住宅变为非住宅，从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动；

（十五）使用地锁、石墩、栅栏等障碍物占用公共道路、公共停车泊位，违反规定停放车辆；

（十六）违反规定饲养动物，干扰他人正常生活；

（十七）利用房屋从事危害公共安全、公共利益和侵害他人正当权益的活动；

（十八）法律、法规和业主公约或者管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时，物业服务企业、业主、物业使用人有权投诉、举报、劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告街道办事处或者乡镇人民政府。街道办事处或者乡镇人民政府接到报告并在调查、了解情况后按照法定权限予以依法处置；超出权限范围的，分别通知城乡规划、住房城乡建设、生态环境、公安、市场监督管理、城市管理执法等主管部门到场依法处置。行为人的行为给其他业主和物业使用人造成损害的，依法承担法律责任。

**第七十一条** **【物业用途管理规定】**业主、物业使用人、物业服务企业应当按照规划用途使用物业和共用设施设备，不得擅自改变。确需改变的，除遵守相关法律、法规、规章以及管理规约外，应当经有利害关系的业主书面同意，并依法办理相关手续。

**第七十二条** **【物业装饰装修管理】** 业主、物业使用人装饰装修房屋，应当遵守法律、法规、临时管理规约或者管理规约，开工前应当与物业服务企业签订协议，对房屋装饰装修的时间、垃圾处理、噪音扬尘控制、外立面管控、防盗网和空调外机安装以及电梯等共用设施设备的保护、禁止行为等注意事项以及违约责任作出明确约定。

业主、使用人未与物业服务企业签订装饰装修管理协议的，物业服务企业可以按照临时管理规约或者管理规约，禁止装饰装修施工人员、材料进入物业管理区域。

物业服务企业应当派人对装饰装修活动进行巡查；巡查时，业主、物业使用人或者装饰装修施工人员应当予以配合。巡查人员发现有违反装饰装修规定的，应当予以劝阻；劝阻无效的，应当及时报告物业服务企业负责人和街道办事处或者乡镇人民政府依法处理。

房屋装饰装修损坏共用设施设备、污染共用部位的，由业主、物业使用人负责修复、清洁；业主或者物业使用人不修复、清洁的，由物业服务企业代为修复、清洁，所需费用由业主或者物业使用人承担。

**第七十三条【专有车位车库租售管理】**建设工程规划许可审批部门应当将规划用于停放汽车的车位、车库在建设工程规划许可证的附件中予以注明，同时明确物业管理区域内车位、车库的配置比例。

建设单位应当将拥有产权的车位、车库的处置方式向物业买受人明示，并在房屋买卖合同中予以约定。用于销售的车库、车位，应当与房屋同步销售，并在销售前办理车库、车位预售许可或者现售备案。

建设单位不得将其所有的车库、车位出售给本物业管理区域以外的其他人。尚未出售的车库、车位，应当出租给业主、房屋使用人停放车辆，不得以只售不租为由拒绝出租。

在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的，建设单位可以出租给本物业管理区域外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。

**第七十四条【公共车位管理】**利用物业管理区域内道路、场地、架空层等业主共用部位划定车位停放车辆的，在业主大会成立前，应当征求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，同时明确车位分配方式、停车收费标准、收益分配方式等并书面报告街道办事处；业主大会成立后，由业主大会按照法律、法规、管理规约等决定。划定和停放车辆不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道。

**第七十五条【公共收益及管理】**利用物业管理区域内属于业主共用部位、共用设施设备产生的停车、广告等公共收益归全体业主所有。公共收益用于补充物业专项维修资金和经业主大会决定的业主委员会工作经费、业主委员会委员工作补贴和其他支出等。

前款所称的公共收益是指公共收入在扣除百分之三十的物业管理服务成本后的净收入。

公共收益由物业服务企业存入物业所在地居（村）民委员会在商业银行开设的监管账户。

物业服务企业、业主委员会应当每半年与居（村）民委员会、专户管理银行核对一次账目，并在物业管理区域显著位置公示公共收益收支、增值和结存情况。必要时，业主大会可以对公共收益进行审计，审计费用从物业公共收益列支。

**第七十六条【物业维修责任】**物业保修期内发生的维修、更新、改造责任和费用，由建设单位承担；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，由业主按照专有部分建筑面积分摊，从物业专项维修资金中支付；属于人为损坏的，费用由责任人承担；  
　　（三）物业管理区域内供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营设施设备部分，按照有关规定承担。

维修、更新、改造物业共用部位、共用设施设备时，相邻物业的业主、物业使用人应当予以配合。因相邻业主、物业使用人阻挠维修、更新、改造造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当负责修复或者赔偿。因物业维修、更新、改造造成相邻业主、物业使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的，责任人应当负责赔偿。

**第七十七条【物业专项维修资金的管理】**物业专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造，不得挪作他用。

业主应当按时交纳物业专项维修资金。首期物业专项维修资金由建设单位在办理销售手续前预缴。业主在签订房屋销售合同时应当向建设单位支付其代垫物业专项维修资金。物业专项维修资金余额达到首期交存金额百分之三十的，业主应当及时补交。

使用物业专项维修资金应当经业主大会依法决定。业主大会可以根据维修范围以栋（单元）为单位进行表决，也可以采取异议表决，即持不同意见的业主专有部分占物业管理区域建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过的方式表决。采取异议表决的，应当将初步表决结果在物业管理区域内显著位置予以公示，公示期不少于十五日。公示期内提出反对意见的，计入反对票总数；最终表决结果以公示期届满时的票数为准。

物业专项维修资金的缴存、使用、管理和监督的具体办法由设区的市规定。

**第七十八条【紧急维修和防范】** 发生下列情况，需要对物业共用部位、共用设施设备进行紧急维修、更新的，应当及时制定维修、更新方案并在物业管理区域显著位置公告：

（一）水泵、水箱（池）故障；

（二）电梯发生故障，专业检测机构出具整改通知书要求停运的；

（三）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；

（四）屋顶或外墙渗漏，严重影响房屋使用，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂的；

（六）其他紧急情况。

前款规定的维修、更新事项不属于工程质量保修范围，需要使用物业专项维修资金的，按照下列规定办理：

（一）业主大会成立前，物业服务企业应当持有关材料向物业专项维修资金管理机构申报。管理机构按照相关程序审核同意后，在物业专项维修资金中直接列支；

（二）业主大会成立后，业主委员会、物业管理委员会或自行管理执行人持有关材料向物业专项维修资金管理机构申报，管理机构按照相关程序审核同意后，在专项维修资金中直接列支。

**第六章 监督管理**

**第七十九条【自治区住房城乡建设主管部门职责】**自治区住房城乡建设主管部门履行下列职责：

（一）研究制定自治区物业管理活动相关政策；

（二）建立自治区物业服务行业监管和信用信息平台；

（三）建立完善物业管理分级培训体系；

（四）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（前期物业服务合同）等示范文本；

（五）制定物业行业服务规范；

（六）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第八十条【市级住房城乡建设主管部门职责】**设区的市住房城乡建设主管部门履行下列职责：

（一）制定全市物业管理相关政策；

（二）指导和监督县级人民政府住房城乡建设主管部门开展物业管理行政监管工作；

（三）负责指导和监督物业服务行业信用监管活动；

（四）对物业招投标活动进行监督管理；

（五）建立应急物业服务企业预选库并定期更新公布；

（六）监督管理物业专项维修资金；

（七）组织物业管理相关关法律、法规、政策的培训；

（八）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第八十一条【县（区）住房城乡建设主管部门职责】**县级人民政府住房城乡建设主管部门履行下列职责：

（一） 负责物业管理区域的划分以及物业承接查验备案和物业服务合同备案；

（二）负责物业管理项目招标投标活动的监督管理，审核建设单位协议选聘前期物业服务企业的条件；

（三）负责物业服务企业及从业人员的信用征集、考核、评价、汇总和核查工作；

（四）负责对物业室内装饰装修的监督管理；

（五）指导街道办事处、乡镇人民政府调处物业管理矛盾纠纷；

（六）指导和监督物业小区的移交和接管工作；

（七）定期开展物业管理日常监督检查；

（八）建立本辖区物业管理项目档案；

（九）指导街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理业务培训；

（十）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第八十二条【相关主管部门职责】**县级以上人民政府相关行政主管部门按照各自职责，负责物业管理区域内下列工作：

（一）住房城乡建设主管部门负责建设工程竣工验收备案，监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查房屋装饰装修活动；

（二）城乡规划主管部门负责物业管理区域内共用设施设备和物业服务用房的规划审查和规划验收、老旧小区整治改造等规划以及违法建筑认定；

（三）不动产登记主管部门负责对物业管理区域公共部位的认定，根据有关单位要求提供首届业主大会筹备资料；

（四）城市管理执法部门按法定职责负责查处违法建筑、毁坏绿地、家禽饲养、乱停车、乱摆卖、跨门槛经营、占道经营以及违反房屋使用安全管理规定的行为；

（五）市场监督管理部门负责经营证照、物业服务收费、车辆停放收费、电梯等特种设备安全使用以及计量装置等监督管理；

（六）公安机关负责影响公共安全、公共秩序、保安服务、监控安防、养犬、车辆停放等监督管理；

（七）应急管理部门负责消防、突发公共事件处置等监督管理；

（八）财政、审计部门负责对住房城乡建设主管部门管理的物业专项维修资金筹集、使用和管理情况的监督检查；

（九）生态环境主管部门负责噪音、污染物排放等监督管理；

（十）水行政管理部门负责供水水量、水质、水压等监督管理；

（十一）人民防空行政主管部门负责人防工程、场所、设备的使用、维护、管理等监督检查；

（十二）民政部门负责指导和监督街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会、业主大会、业主委员会、物业服务企业依法开展社区治理；

（十三）卫生健康主管部门负责指导居（村）民委员会、业主大会、业主委员会、物业服务企业依法开展疾病防控、卫生防疫、计划生育等爱国卫生活动；

（十四）司法行政主管部门负责指导街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会、业主大会、业主委员会、物业服务企业依法开展物业服务与管理纠纷人民调解工作，依法提供公共法律服务。

已经实行城市管理综合执法体制改革的设区的市、县级人民政府对有关部门职责分工另有调整的，从其规定。

县级人民政府有关部门应当建立物业管理违法投诉、举报、处理制度，并在本行政区各物业管理区域内显著位置公布联系单位、举报电话。有关部门在接到投诉、举报或者街道办事处、乡镇人民政府要求处置违法行业后，应当及时依法查处。

有关行政部门需要进入物业管理区域开展行政执法工作的，业主、业主委员会、物业服务企业应当予以配合和协助。

**第八十三条【街道办事处、乡镇人民政府职责】**街道办事处、乡镇人民政府履行以下职责：

（二）配合县级人民政府住房城乡建设主管部门开展物业管理区域的划分工作；

（三）指导、监督和依照本条例参与业主大会、业主委员会筹备、成立、换届等工作；

（四）负责业主大会、业主委员会成立和变更备案工作；

（五）培训业主大会筹备组成员、业主委员会委员；

（六）指导、监督业主大会、业主委员会的日常工作，依法参加业主大会会议，依法纠正或者撤销业主大会、业主委员会做出的违规决定；

（七）组织、指导物业管理委员会工作；

（八）采集、提供物业管理活动各方的信用信息；

（九）调处或者指导调处物业服务与管理纠纷；

（十）参与并监督物业查验、移交；

（十一）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第八十四条【居（村）民委员会职责】** 居（村）民委员会履行下列职责：

（一）开展物业管理政策法规宣传；

（二）指导、监督和参与业主大会筹备、成立、换届工作；

（三）参加业主大会、业主委员会会议，监督业主大会、业主委员会依法开展工作；

（四）代管业主大会印章，监管业主公共收益；

（五）调解、化解物业管理矛盾和纠纷；

（五）配合有关部门开展对物业管理活动的监督管理。

**第八十五条【****物业管理工作联席会议制度】**设区的市、县级人民政府应当建立物业管理工作联席会议制度。联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责组织召集，住房城乡建设主管部门、价格主管部门、综合执法部门、公安派出所、居（村）民委员会、物业服务企业和供水、供电、供气等专业经营单位、业主委员会或者业主、行业专家等组成。具体处理下列事项：

（一）业主委员会不依法履行职责的问题；

（二）业主委员会换届过程中出现的问题；

（三）履行物业服务合同中出现的重大问题；

（四）提前终止物业服务合同的问题；

（五）物业服务企业在退出和交接过程中出现的问题；

（六）需要协调解决的其他物业管理问题。

**第八十六条【****物业服务纠纷便捷处理机制】**自治区建立以街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会为主的物业服务纠纷便捷处理机制。

街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会应当建立物业管理投诉受理制度，配备或者确定纠纷调查处理的专（兼）职人员，及时对物业管理活动中的投诉进行调查处理。基层人民调解委员会应当成立物业纠纷调解工作室，聘请相关领域专业人员，专门调解物业服务纠纷。

物业服务企业与业主发生物业服务争议的，当事人双方可以协商解决，也可以向基层人民调解委员会或者街道办事处、乡镇人民政府申请调解。达成调解协议的，双方应当签订调解协议书；未达成调解协议的，也可以依法向人民法院提起诉讼。

**第七章 法律责任**

**第八十七条 【建设单位违法行为责任】** 建设单位有下列行为之一的，由物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门予以处罚：

（一）违反本条例第十四条规定，不申请划分物业管理区域或者不按照规定向买受人明示物业管理区域的，责令限期整改；逾期不改正的，处五万以下罚款。

（二）违反本条例第二十条规定，未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的，处五万元以上十万元以下罚款；

（三）违反本条例第四十五条规定，未通过招标投标方式或者未经认可擅自采用协议方式选聘物业服务企业，责令限期改正，可以并处十万元以下的罚款。

（四）违反本条例第四十六条第二款规定，未按照规定进行前期物业服务合同或管理规约备案的，责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上五万元以下的罚款；

（五）违反本条例第四十八条规定，未按照规定移交资料的，责令限期改正；逾期未改的，处一万元以上十万元以下的罚款；

（六）违反本条例第四十九条规定，未按照规定办理物业承接查验备案的，责令限期改正；逾期未改的，处一万元以上十万元以下罚款；

（七）违反本条例第五十一条规定，未按照规定交存、补足物业保修金的，责令限期改正；逾期未改的，处二十万元以上三十万以下罚款；

（八）违反本条例第五十一条规定，移交的物业服务用房不符合规定的，责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上五十万元以下的罚款。

（九）违反本条例第七十三条第三款规定，违反规定销售车位（库）的，或者对业主要求承租的车位（库）只售不租的，责令限期改正；逾期未改的，处五万元以上二十五万元以下罚款。

（十）违反本条例第七十三条第四款规定，不将未出售的车位（库）优先出租给本区域内业主，或者出租给业主以外的单位或者个人期限超过六个月的，责令限期改正；逾期未改的，处五万元以上十万元以下罚款。

**第八十八条** **【物业服务企业违法行为责任】** 物业服务企业有下列行为之一的，由相关主管部门予以处罚：

（一）违反本条例第四十七条第三款规定，未按照规定移交资料的，责令限期改正；逾期未改的，由街道办事处或者乡镇人民政府处一万元以上五万元以下罚款；

（二）违反本条例第五十六第三款规定，未将物业服务合同报送备案的，责令限期改正；逾期未改的，物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门处五千元以上三万元以下罚款；

（三）违反本条例第六十一条规定，未按照规定公示信息的，责令限期改正；逾期未改的，由街道办事处或者乡镇人民政府处一万以上三万元以下的罚款；

（四）违反本条例第六十二条第五项、第九项、第十一项、第十五项规定之一的，由街道办事处或者乡镇人民政府处一万元以上五万元以下罚款；有收益的，所得收益用于物业共用部位、共有设施设备的维修和养护，剩余部分交由业主大会决定使用。

（五）违反本条例第六十二条第六项的规定，物业服务合同依法解除或者终止后，物业服务企业未按照约定时间提前撤出物业管理区域的，责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款；物业服务企业未在规定时间内退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起对其处以每日一万元罚款。

（六）违反本条例第六十二条第七项的规定，物业服务合同未依法解除和终止，物业服务企业擅自停止提供服务或者退出物业管理区域的，责令限期改正；逾期不改的，由街道办事处或者乡镇人民政府处十万元以下罚款。

（七）违反本条例第六十二条第八项的规定，限定业主、物业使用人购买指定的商品、装修装饰材料或者提供服务的，有违法所得的，由街道办事处或者乡镇人民政府没收违法所得，并处五万元以下的罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（八）违反本条例第六十五、六十六条规定，物业服务企业未按照规定办理移交手续的，责令限期改正；逾期不改正的，由街道办事处或者乡镇人民政府处五万元以上二十万元以下罚款。

**第八十九条 【业主委员会成员出现禁止行为的责任**】业主委员会作出的决定，违反法律、法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担民事责任；严重损害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，依法追究相关责任。

**第九十条 【发生物业使用禁止行为的责任】**违反本条例第七十条第一款第一项规定，损坏房屋承重结构、主体结构的，由物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正，并处五万元以上十万元以下罚款；造成他人损失，应当依法赔偿。

违反本条例第七十条第一款第二项规定，侵占、损坏共用部位、共用设施设备的，由物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正，恢复原状，并对个人处一千元以上一万元以下罚款，对单位处五万元以上二十万以下罚款。

违反本条例第七十条第一款第四项规定，违法搭建建筑物、构筑物、障碍物的，由物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门责令限期拆除；逾期未拆除的，由物业所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门依法强制拆除，并可处二千元以上二万元以下罚款。

违反本条例第七十条第一款其他禁止行为规定的，由依法行使监督管理权的部门依照相关法律法规给予行政处罚。

**第九十一条【行政工作人员责任】** 县级以上人民政府有关部门工作人员违反本条例，有下列情形之一的，由上级行政机关或者主管部门责令改正，并依法给予政务处分:

（一）未按照本条例规定筹备、组织召开成立业主大会的；

（二）未按照本条例规定履行监督检查职责的；

（三）违反物业管理投诉处理规定的；

（四）发现违法行为或者接到违法行为报告不及时作出处理的；

（五）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的情形。

**第九十二条【治安处罚责任】** 建设单位、物业服务企业、业主委员会成员违反本条例规定，泄露业主信息或者对业主进行骚扰、打击、报复的，由公安机关依照有关法律法规处罚。

**第九十三条【失信联合惩戒】**  单位和个人拒不补交或者续交物业专项维修资金，拒不承担物业共有部位和共有设施设备的维修、更新、改造费用的，有关部门应当依法将其相关信息录入信用信息系统。

**第九十四条【处罚原则】** 违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

**第八章  附 则**

**第九十五条【共用部位、共用设施设备的定义】**本条例所称“共用部位”，是指根据法律、法规、规章和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本条例所称“共用设施设备”，是指根据法律、法规、规章和商品房合同，由住宅业主共有的附属设施设备，以及在使用上、功能上为住宅或者整个物业区域服务的设施设备，主要包括电梯、给排水系统、供气管道及设施设备、供电线路及设施设备、空调系统、避雷设施、安防监控设施、智能化系统和音乐背景系统、树木、消防设施、天线、照明、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第九十六条【专有部分定义】**符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为建筑物专有部分：

（一）具有构造上的独立性，能够明确区分；

（二）具有利用上的独立性，可以排他使用；

（三）能够登记成为特定业主所有权的客体。

本条前款所称房屋，包括整栋建筑物。

**第九十七条【专有部分面积计算】**专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方法认定：

（一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

**第九十八条【业主投票人数计算】**业主人数和总人数按照下列方法认定：

（一）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算；

（二）总人数按照前项的统计总和计算。

**第九十九条 【生效时间】** 本条例自   自年   月   日起施行。2001年5月26日广西壮族自治区第九届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过的《广西壮族自治区物业管理条例》同时废止。

关于《广西壮族自治区物业管理条例

（修订草案）（征求意见稿）》的说明

一、修订的必要性

《广西壮族自治区物业管理条例》（以下简称《条例》）自2013年1月1施行以来，在维护物业管理秩序、保障业主合法权益、推动我区物业服务行业健康发展等方面发挥了重要作用。随着经济社会的不断发展，我区在物业管理方面仍然普遍存在业主大会成立难、业主委员会产生和换届难、业主大会和业主委员会运作不规范、物业服务不到位、物业服务收费标准调整难、车位（车库）只售不租、物业服务企业侵占业主公共收益、物业维修资金使用难等问题，由此产生了诸多矛盾纠纷，群众要求加强监督管理的呼声较大。党的十九大召开后，国家取消了物业服务企业资质、从业人员资格等管理措施，推行物业行业诚信体系建设。2017年6月，中共中央 国务院印发《加强和完善城乡社区治理的意见》（中发[2017]13号）明确提出要“加强社区党组织、社区居民委员会对业主委员会和物业服务企业的指导和监督，建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制”。2018年3月，国务院发布第698号令，第三次对《物业管理条例》作出了修改。为使《条例》符合新的政策、法治环境要求，进一步规范物业管理行为，实现对人民美好生活的向往，修订现行《条例》是十分必要的。

二、修订的总体思路

物业管理是关系民生的大事，对改善人民群众的生活和工作环境，实现安居乐业，提高社会治理水平，维护社会和谐稳定具有十分重要的意义。中共中央 国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发[2017]13号）对补齐城乡社区治理短板，改进社区物业服务管理作出了顶层设计，为我们修订条例指明了方向，提供了遵循。据此，条例修订的总体思路是：深入贯彻中共中央 国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发[2017]13号）精神，严格按照民法总则、物权法、国务院《物业管理条例》的规定，遵循条块结合、以块为主的原则，进一步明确城区（县）职能部门、街道办事处、乡镇人民政府在物业管理方面的职能，加强社区党组织、社区居（村）民委员会对物业管理区业主委员会和物业服务企业的指导和监督，建立健全社区党组织、业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、人民政府有关部门等共同参与的物业管理治理机制，坚持平等保护业主、物业服务企业及物业管理参与各方的合法权益，坚持以问题为导向，着力解决物业管理中的重点、热点和难点，突出实用性和可操作性，使《条例》与当前经济社会形势相适应。

三、修订的主要内容

一是落实党对物业管理工作的领导。物业管理产生的矛盾纠纷，表面上看是民事纠纷，其深层次原因是社会治理问题。住宅区是城市社区的基础单元，要实现城乡社区治理体系和治理能力现代化，住宅区治理现代化是重要的一环。为贯彻落实中共中央 国务院印发《加强和完善城乡社区治理的意见》（中发[2017]13号），《条例》（修订草案）（征求意见稿）在第三条明确“各级人民政府应当在物业管理工作加强中国共产党的领导，建立健全社区党组织、居（村）民委员会、业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、人民政府有关部门等共同参与的物业管理治理机制，强化社区党组织、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作用，推动物业管理规范化”。同时在第七条第一款规定“居（村）民委员会在中国共产党基层组织的领导下，依法协助街道办事处、乡镇人民政府开展社区管理、社区服务中与物业管理相关的工作，建立健全居（村）民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制，指导和监督业主委员会和物业服务企业依法履行职责。”

二是进一步理顺物业管理的监督管理体制机制。中共中央 国务院印发《加强和完善城乡社区治理的意见》（中发[2017]13号）明确指出“各省(自治区、直辖市)按照条块结合、以块为主的原则，制定区县职能部门、街道办事处(乡镇政府)在社区治理方面的权责清单”。物业管理区是城乡社区组成部分，将物业管理的监督管理体制机制由条块结合、以条为主的监督管理机制调整为条块结合、以块为主的监督管理体制机制是贯彻落实党中央文件精神的具体体现。为此，《条例》（修订草案）（征求意见稿）分别在第五条、第六条、第七条和第六章中对各级自治区人民政府、政府有关部门以及街道办事处、居（村）民委员会的职责作出了明确规定。

三是进一步对业主大会成立、业主委员会选举以及业主大会、业主委员会运作和监管进行了规范。第一，适当降低了业主大会成立门槛，简化了筹备首次业主大会会议资料提供程序，增加了筹措召开业主大会经费规定（第十七条、第十八条、第二十条）；第二，完善了业主大会筹备组、业主委员会的职责（第二十条、第三十条）；第三，从严规定了业主委员会委员候选人资格条件（第三十三条）；第四，进一步明确了业主大会投票、表决规则，明确了业主代理、业主小组的投票制度（第二十四条、第二十五条、第二十六条）；第五，对业主大会、业主委员会运行以及业主大会、业主委员会作出决定的形式、印章使用管理进行了规范（第二十三条、第二十九条、第三十四条、第三十六条、第三十七条）；第六，规定了业主委员会信息公开、业主委员会成员行为禁止及职务终止情形（第三十八条、第三十九条、第四十条）；第七，完善了业主委员会缺额递补、换届和审计、移交程序（第三十三条、第四十一条、第四十二条、第四十三条）；第八，规定了业主大会议事规则和管理规约应当规定的内容，强化了示范文本在业主自治中的引导作用（第二十八条、第二十九条）；第九，为避免业主委员会越权解聘和选聘物业服务企业，增加了业主大会选聘物业服务企业程序（第五十五条）；第十，增加了业主自行管理以及对老旧小区改造管理规定（第六十八条、第六十九条）。

四是加强了对物业服务企业的监管。第一，增加了前期物业服务企业解聘和重聘规定（第五十四条）；第二，完善了物业服务合同签订、履行、解除和终止规定（第五十六条、第五十七条、第五十八条）；第三，界定了物业服务企业权利和义务，增加了物业服务企业信用管理规定，明确了物业服务企业的信息公开和行为禁止（第五十九条、第六十条、第六十一条、第六十二条）；第四，完善了物业服务企业退出和交接规定（第六十五条、第六十六条）。

五是对开发建设单位监管方面进行了修订。第一，完善了物业管理区域划分及调整规定（第十五条、第十六条）；第二，完善了建设单位选聘前期物业服务企业规定（第四十五条）；第三，为解决建设单位遗留问题，进一步明确了物业承接查验制度，增加了建设单位缴存维修保修金规定（第四十七条、第四十八条、第四十九条、第五十条、第五十一条）；第四，进一步明确了物业服务用房配置规定（第五十二条）；第五，完善了建设单位专有车位车库的租售管理规则，明确规定了车库车位不得出售给非业主，空余车位不得只售不租，同时限制了非业主租赁期限（第七十三条）。

六是对物业收费及其调整、公共收益、紧急使用物业专项维修资金进行了修订。第一，为平等保护物业服务企业的合法权益，进一步完善了前期物业服务收费及调整机制，增加了业主欠交物业服务费的催缴规定（第五十三条、第六十三条）；第二，为了进一步从制度上保护业主的合法利益，《条例》（修订草案）（征求意见稿）第七十五条规定，利用物业管理区域内属于业主共用部位、共用设施设备产生的停车、广告等公共收益归全体业主所有。公共收益用于补充物业专项维修资金和经业主大会决定的业主委员会工作经费、业主委员会委员工作补贴和其他支出等。公共收益由物业服务企业存入物业所在地居（村）民委员会在商业银行开设的监管账户。物业服务企业、业主委员会应当每半年与居（村）民委员会、专户管理银行核对一次账目，并在物业管理区域显著位置公示公共收益收支、增值和结存情况。必要时，业主大会可以对公共收益进行审计，审计费用从物业公共收益列支；第三，维护物业公共部位、共用设施设备，使其始终处于良好状态，事关群众切身利益，为此，《条例》（修订草案）（征求意见稿）第七十八条对物业紧急维修的情形以及紧急使用专项维修资金作了原则规定。