福建省物业管理条例

（2006 年 9 月 28 日福建省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过 根据 2012 年 3 月 29 日福建省第十一届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《福建省人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》修正 2018 年 9 月 30 日福建省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议修订 根据 2023 年 7 月 26 日福建省第十四届人民代表大会常务委员会第五次会议通过的《福建省人民代表大会常务委员会关于修改〈福建省物业管理条例〉的决定》修正）

目 录

第一章 总则

第二章 业主大会和业主委员会

第一节 物业服务区域

第二节 业主大会筹备

第三节 业主大会

第四节 业主委员会

第三章 物业服务

第一节 物业服务合同

第二节 承接查验

第三节 物业收费

第四章 物业的使用与维护

第一节 业主和物业服务企业行为

第二节 专项维修资金管理和使用

第三节 公共收益

第五章 监督管理

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，提升物业服务水平，维护物业管理相关主体的合法权益，改善人民群众生活和居住环境，弘扬社会主义核心价值观，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内的住宅物业管理及其监督管理活动。

非住宅物业管理及其监督管理活动，参照本条例有关规定执行。

第三条 物业管理推行业主自行管理与专业服务相结合的社会化、市场化管理体制，遵循以人为本、公开公平、诚实信用、市场竞争、规范服务的原则。

第四条 县级以上地方人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立物业管理工作综合协调机制，协调解决物业管理工作中的重大问题，将物业管理纳入社区治理范畴和现代服务业发展规划。

第五条 省人民政府住房和城乡建设主管部门和设区的市、县（市、区）人民政府确定的承担物业管理职责的部门（以下统称物业管理主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府发展和改革、公安、民政、城市管理、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、市场监督管理、消防以及其他有关部门应当按照各自职责做好与物业管理有关的监督管理工作。

乡（镇）人民政府或者街道办事处按照规定职责负责辖区内

物业管理活动的指导、协助和有关监督工作。

村（居）民委员会应当协助、配合乡（镇）人民政府或者街道办事处做好物业管理相关工作。

第六条 鼓励物业服务企业加入物业管理行业协会。物业管理行业协会应当加强行业自律，促进诚信经营，开展物业服务培训，提高物业服务意识和服务水平，维护物业服务企业的合法权益。

第二章 业主大会和业主委员会

第一节 物业服务区域

第七条 物业服务区域的划分应当以经批准的物业项目规划用地范围、社区布局、物业的共用设施设备、建筑物规模等因素确定。

分期建设或者有两个以上建设单位开发建设的区域，其设置的配套设施设备共用的，应当划分为一个物业服务区域。但该区域内已自然形成多个相对独立小区的，可以划分为不同的物业服务区域。

不同物业服务区域，经各自的业主大会依法作出决定后可以合并为一个物业服务区域。

第八条 建设单位在办理新建项目建设工程规划许可证时，应当向县（市、区）人民政府物业管理主管部门提出划分物业服务区域申请，县（市、区）人民政府物业管理主管部门按照本条例第七条的规定核定物业服务区域，出具核定意见，并将核定意见抄送物业服务区域所在地乡（镇）人民政府或者街道办事处。

对已经自然形成且无争议的区域，所在地乡（镇）人民政府或者街道办事处向县（市、区）人民政府物业管理主管部门书面提议后，经其确认无异议的，不再重新划分。

物业服务区域划定后需要调整以及已投入使用但尚未划分的，

县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当会同乡（镇）人民政府或者街道办事处，按照本条例第七条的规定，结合社区布局划分物业服务区域。

第二节 业主大会筹备

第九条 业主大会由物业服务区域内全体业主组成，一个物业服务区域成立一个业主大会。

一个物业服务区域内，出售并交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上，或者首套物业出售并交付满两年的，建设单位应当向所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处申请筹备召开业主大会首次会议。十个以上业主或者实施前期物业服务的物业服务企业，也可以向所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出书面申请筹备召开业主大会首次会议。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当自收到筹备业主大会首次会议申请之日起三十日内，会同当地村（居）民委员会组织成立业主大会首次会议筹备组。

第十条 业主大会首次会议筹备组由业主和建设单位、乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会等单位代表五人以上的单数组成。筹备组召集人由乡（镇）人民政府或者街道办事处代表担任。筹备组中的业主代表由筹备组召集人确定，业主代表人数不低于筹备组总人数的百分之五十。

建设单位已不存在或者经乡（镇）人民政府、街道办事处书面通知后未在通知期限内委托代表参加筹备组的，建设单位可以不作为筹备组成员。

筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单以书面形式在物业服务区域内醒目位置公示，公示日期应当不少于七日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主对筹备组成

员有异议的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处协调解决。

第十一条 筹备组可以向建设单位或者物业服务企业要求提供物业服务区域核定证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册等筹备工作所需资料。建设单位或者物业服务企业应当自接到通知之日起十五日内向筹备组提供资料。建设单位或者物业服务企业未能提供的，由筹备组书面申请，经乡（镇）人民政府或者街道办事处确认，可以向不动产登记机构或者城建档案管理机构等单位查阅、复制。

筹备组应当在所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处及村（居）民委员会指导下做好以下筹备工作：

（一）确定业主大会首次会议召开的时间、地点和议程；

（二）草拟业主大会议事规则、管理规约和业主委员会章程；

（三）确认业主身份和核计业主在业主大会首次会议上的票数及表决规则；

（四）确定业主委员会委员候选人产生办法；

（五）组织产生首届业主委员会委员候选人名单；

（六）做好召开业主大会首次会议的其他准备工作。

前款规定内容应当在业主大会首次会议召开十五日前在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出书面答复。

第十二条 业主大会首次会议筹备经费根据物业服务区域规模、业主户数和建筑面积等因素确定，可以通过业主自愿承担、建设单位赞助、政府财政补助等方式筹集。

第三节 业主大会

第十三条 筹备组应当自组成之日起六十日内，召开业主大会首次会议。业主大会首次会议应当制定业主大会议事规则、管理

规约和业主委员会章程，并选举产生业主委员会。

业主大会可以从业主中选举产生三至五人的业主监事会，根据业主大会的授权和管理规约的规定，行使对业主委员会的监督权。业主监事会有权对业主委员会工作情况进行核查，发现存在问题的，有权要求业主委员会纠正。监事会每届任期与业主委员会任期相同。

第十四条 下列事项由业主共同决定：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，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人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。专有部分面积、业主人数按照下列规定确定：

（一）专有部分面积按照房屋产权证、不动产权证书或者其他能证明其权属的合法有效文件记载的面积计算，建筑物专有部分总面积按照业主专有部分面积之和计算。

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。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。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权。

公共租赁住房承租人可以根据租赁合同的约定，代行部分业主权利，其面积以及业主人数的计算方式由管理规约确定。

第十五条 召开业主大会可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子信息技术或者书面征求意见的形式。但应当由物业服务区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。提倡采用信息化技术，改进业主大会表决方式。

采用集体讨论方式的，业主可以自行或者委托代理人参加业主大会会议，也可以根据业主大会制定的议事规则推选业主代表参加业主大会会议；数人共有一个物业的，共有人可以推选其中一名共有人参加业主大会会议。

凡需投票表决的，应当由业主本人或者其书面委托的代理人签名，每一代理人接受的委托不得超过三人。

第十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开；业主委员会应当于会议召开十五日前将业主大会会议有关事项告知业主和所在地村（居）民委员会。

经占总人数百分之二十以上业主提议，或者有业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程规定的其他情形，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议。

第十七条 业主大会议事规则应当就业主大会的召开时间、议事方式、表决程序以及业主委员会的组成、补选、任期、任职条件、换届等事项作出规定。

同一个物业服务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服务区域的业

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。

业主大会设立业主监事会的，业主大会议事规则应当对业主监事会的职责、议事规则和工作经费，以及监事的选举规则、资格、人数等事项进行约定。

业主委员会章程应当就业主委员会议事规则、业主委员会委员的权利和义务、财务账目管理、印章使用和管理办法等事项作出规定。

第十八条 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行管理行为准则，包括以下主要内容：

（一）共有或者共用物业的使用、维护要求；

（二）物业服务区域内专项维修资金的筹集、管理、使用及其他各类公共费用的分担；

（三）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用，明确业主委员会办公地点；

（四）全体业主及物业使用人应当共同遵守的行为准则；

（五）住宅装饰装修工程质量和安全；

（六）物业管理争议的处理方式；

（七）违反管理规约应当承担的责任。

管理规约可以授权物业服务企业在物业服务区域内限制违规装修施工人员和施工机具、车辆进入，根据管理规约约定的方式对违规停放车辆采取临时管理措施。

第十九条 由物业服务区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，可实行自行管理物业，并对下列事项作出决定：

（一）自行管理的执行机构；

（二）自行管理的内容、标准、期限；

（三）费用的标准和收取、使用办法；

（四）其他有关自行管理的内容。

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

住宅小区实行业主自行管理的，乡（镇）人民政府或者街道办事处应当予以帮助指导。

业主未自行管理又未聘请物业服务企业的住宅小区，由乡（镇）人民政府或者街道办事处组织，就住宅小区有关共有和共同管理权利的重大事项征得业主同意，由村（居）民委员会代为管理。具体管理办法由省人民政府物业管理主管部门制定，报省人民政府批准后执行。

第四节 业主委员会

第二十条 业主委员会由委员五人以上的单数组成，具体人数由筹备组按该物业服务区域内总户数的一定比例确定。

业主大会可以根据物业服务区域规模、业主户数等因素，选举业主委员会候补委员。候补委员人数按照委员人数的百分之四十设置。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资格终止时，经业主委员会决定，从候补委员中按照得票多少依次递补，并在本物业服务区域内醒目位置予以公告。

业主委员会应当自选举产生之日起三日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选主任一人，副主任若干人。推选结果应当在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主委员会以其选举产生之日为成立日期，每届任期三至五年。

第二十一条 业主委员会委员应当符合下列条件：

（一）具有业主身份。业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为准；尚未领取产权证的，以房屋销（预）售合同及合同备案证明记载的购房人为准；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）遵纪守法；

（四）遵守管理规约或者临时管理规约；

（五）与本物业服务区域内的物业服务企业无利害关系；

（六）法律、法规、规章规定的其他条件。

业主可以通过书面形式，委托父母、配偶或者成年子女在委托期间代其行使业主权利；委托父母、配偶或者成年子女参加业主委员会委员选举的，应当以委托人名义参选。

业主被判处剥夺人身自由刑罚执行期未满的，损坏房屋承重结构的，或者有违章搭建、破坏房屋外貌等情形且未改正的，不得担任业主委员会委员。

鼓励和引导各级人大代表、政协委员和公职人员通过法定程序参与社区治理，推动在业主委员会中建立党组织。

第二十二条 业主委员会按照业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程，依法维护业主合法权益，促进小区和谐，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，报告物业管理的实施情况；

（三）代表业主与物业服务企业签订物业服务合同；

（四）协调业主之间、业主与物业服务企业之间的关系；

（五）督促业主履行管理规约，交纳物业服务费、专项维修资金和水电公摊费等相关费用；

（六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同，并定期审核由业主分摊的公共费用；

（七）就涉及全体业主的物业管理纠纷依法参加诉讼；

（八）根据业主大会授权在金融机构开设专项维修资金和业

主大会专户，并按照法律、法规以及国家和本省的有关规定使用和管理；

（九）审议业主和物业服务企业提出的维修、更新、改造物业共用部位、共用设施设备的申请；

（十）定期公布专项维修资金使用和利用共用部位、共用设施设备的经营性收支情况；

（十一）对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业服务费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；

（十二）业主大会赋予的其他职责。

业主委员会作出涉及业主权益或者基层治理事项的决定，应当依法召开业主委员会会议。

业主委员会会议召集程序、表决方式或者作出的决定内容违反法律、法规、管理规约、业主委员会章程的，所在地的县（市、区）人民政府物业管理主管部门或者乡（镇）人民政府、街道办事处，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

业主大会已成立但未选举产生业主委员会，或者业主委员会任期届满未如期换届改选的，可以由乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会、建设单位、业主代表等组成临时物业管理委员会，就住宅小区共同管理事项征求业主意见，形成业主共同决定，并代为履行协调业主之间及业主与物业服务企业之间关系、督促业主履行有关交费义务、监督物业服务企业履行物业服务合同等业主委员会的职责。业主大会选举产生业主委员会或者改选新的业主委员会后，临时物业管理委员会解散。临时物业管理委员会产生办法由省人民政府物业管理主管部门制定，报省人民政府批准后执行。

第二十三条 业主委员会可以要求建设单位或者物业服务企业提供下列资料：

（一）物业服务区域核定证明；

（二）房屋及建筑物面积清册；

（三）业主名册；

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

（五）交付使用的共用设施设备的相关资料；

（六）物业服务企业办公用房、门卫房等配置证明；

（七）业主委员会办公用房配置证明；

（八）属全体业主共有的不动产清单；

（九）消防、电梯、监控、管网等共用设施设备维修和更新、改造后的相关资料；

（十）物业管理所需的其他资料。

建设单位或者物业服务企业应当自接到通知之日起三十日内向业主委员会提供资料。建设单位或者物业服务企业已经根据本条例十一条规定提交业主大会首次会议筹备组的资料，由业主大会首次会议筹备组负责提供。

业主委员会应当建立健全物业管理档案资料，物业管理档案资料可以委托档案保管机构保管。

第二十四条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门和乡（镇）人民政府或者街道办事处备案，并提交下列资料：

（一）业主大会会议记录和会议决定；

（二）业主大会议事规则；

（三）管理规约；

（四）业主委员会章程；

（五）业主委员会委员基本情况。

业主委员会应当依法刻制、使用和管理印章。

业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程、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内容进行备案。

第二十五条 业主委员会符合非营利法人登记条件的，可以向物业所在地县（市、区）人民政府民政部门申请登记。

第二十六条 业主委员会会议每季度至少召开一次，由业主委员会主任召集。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定应当经全体委员人数过半数以上同意。

业主委员会的决定应当在作出之日起三日内在物业服务区域内醒目位置公告，公告日期应当不少于十五日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第二十七条 业主委员会任期届满三个月前，应当召开业主大会进行换届选举。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的乡(镇)人民政府或者街道办事处应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由物业所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处在村（居）民委员会的协助下，组织换届选举工作。

业主委员会不能正常开展工作的，在所在地物业管理主管部门指导下，由乡（镇）人民政府或者街道办事处组织，村（居）民委员会协助，召开业主大会临时会议，对业主委员会进行改选、换届，选举产生新的业主委员会。

原业主委员会应当在新一届业主委员会成立后十日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接工作。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求乡（镇）人民政府或者街道办事处督促移交。

第二十八条 因物业服务区域调整等原因需要解散业主大会的，由业主委员会、业主监事会、物业服务企业、村（居）民委员会组成清算组，在乡（镇）人民政府或者街道办事处监督下，做好物业服务区域内业主共同财产清算工作。

第二十九条 业主大会和业主委员会工作经费的筹集、管理、使用办法，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经营所得收益中列支，也可以由业主分摊。业主委员会委员的补贴和酬金从业主大会和业主委员会工作经费中支出。业主大会和业主委员会工作经费的使用情况、上一年度本区域物业共有部位经营所得收益收支明细情况应当定期在物业服务区域内醒目位置公布，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

业主委员会换届前应当进行资产清查，清查结果应当在物业服务区域内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主对清查结果有异议的，经业主大会决定聘请第三方审计机构审计。

第三十条 业主委员会委员不得在本区域内物业服务企业中任职或者兼职。有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

（一）任期届满的；

（二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（三）因疾病等原因丧失民事行为能力的；

（四）被判处剥夺人身自由刑罚的；

（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职并获

批准的；

（六）无正当理由连续三次不参加业主委员会会议的。

第三十一条 业主委员会委员有利用职务之便谋取不正当利益，以及其他损害业主共同利益，拒不履行委员职责，或者有违反法律、法规、管理规约等行为的，业主委员会在调查核实后应当责令其暂停履行职责，并提请业主大会终止其委员资格。业主大会或者业主委员会不做处理决定的，乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会应当予以督促。

第三十二条 业主委员会委员资格终止的，业主委员会应当在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主；业主委员会不公告的，乡（镇）人民政府或者街道办事处应当督促业主委员会公告。业主委员会委员应当自资格终止或者停止职务之日起五日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交给业主委员会。

第三章 物业服务

第一节 物业服务合同

第三十三条 新建物业出售前，建设单位应当按照国家和本省的有关规定选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，新建物业交付使用后，实施前期物业服务。

前期物业服务合同、临时管理规约、物业使用说明书以及共用配套设施设备平面图作为商品房预售合同的附件，由建设单位、购房人在签订商品房预售合同时一并签订。物业服务企业应当在签订前期物业服务合同之日起三十日内，将前期物业服务合同报所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门备案。

第三十四条 前期物业服务合同期限未满，但业主委员会或者

业主与新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。

前期物业服务合同期满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业决定的，物业服务企业继续提供物业服务的，前期物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

前期物业服务合同终止后，业主决定重新选聘物业服务企业、确定物业服务收费标准的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，由业主委员会代表全体业主与选定的物业服务企业，参照当年物业服务市场价格行情签订物业服务合同。

物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起三十日内，将物业服务合同报所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门备案。

第三十五条 建设单位在出售物业前，应当制定临时管理规约，并报物业所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门备案。

建设单位制定的临时管理规约违反有关规定或者侵害物业买受人合法权益的，由所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门责令其重新制定。

第三十六条 物业服务合同（包括前期物业服务合同）应当约定下列主要事项：

（一）物业名称、地址、类型、建筑面积等物业的基本情况；

（二）物业服务合同期限、服务事项和服务质量；

（三）物业服务费的标准和收取办法；

（四）物业水电公摊费分摊方式；

（五）业主和物业服务企业的权利义务；

（六）专项维修资金的使用；

（七）物业服务人员办公用房、业主委员会办公用房管理、使用以及分配比例；

（八）共用部位及共用设施设备的经营管理费用；

（九）物业使用中对禁止性行为的管理措施；

（十）争议处理方式；

（十一）服务交接；

（十二）违约责任。

物业服务企业可以将物业服务合同中的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，但不得将物业服务合同约定的全部事项转委托，或者将全部物业服务支解后分别转委托。物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

第三十七条 物业服务事项应当包括下列主要内容：

（一）物业共用部位和共用设施设备的使用、管理和维护以及车位（库）、电梯、变配电房、发电机房、消防设施的日常安全管理；

（二）绿化养护；

（三）环卫保洁、垃圾分类等公共卫生维护；

（四）公共秩序维护；

（五）安全防范；

（六）车辆停放管理；

（七）物业装饰装修管理；

（八）为业主接收邮件、快递、外卖提供便利；

（九）物业及其附属设施设备维修、更新、改造、检测、检验和养护费用的账务管理；

（十）物业档案资料保管。

第三十八条 物业服务企业在物业服务活动中应当履行下列

义务：

（一）按照物业服务合同、国家和本省有关物业服务的规范提供物业服务；

（二）定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，按照物业服务合同约定组织维修，并将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等在物业服务区域内醒目位置予以公示；

（三）做好物业维修、养护、更新及其费用收支记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册，建立物业服务信息平台，为业主提供免费查询服务；

（四）落实安防人员、设施及安保措施，确保安防监控设施正常运转；

（五）维护物业服务区域环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理；

（六）实行二十四小时值班制，建立和完善物业服务工作应急预案，及时处理物业服务中的突发事件及日常纠纷；

（七）听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；

（八）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

除有关国家机关依法调取外，未经业主、物业使用人书面同意，物业服务企业不得向其他单位和个人出售或者提供业主、物业使用人的个人信息。

第三十九条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务企业的，可以解除物业服务合同；决定解聘的,应当提前六十日书面通知物业服务企业,但是合同对通知期限另有约定的除外。依照本款规定解除合同造成物业服务企业损失的,除不可归责于业主的事由外,业主应当赔偿损失。

存在合同约定解除事由，物业服务企业要求提前解除物业服

务合同的，应当提前六十日书面告知，但是合同对通知期限另有约定的除外。

业主委员会接到物业服务企业提前解除物业服务合同的通知后，应当在三十日内召开业主大会，决定选聘新的物业服务企业。

第四十条 物业服务合同终止的，原物业服务企业应当在约定期限或者自合同终止之日起三十日内退出该物业服务区域，并向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交物业服务用房、相关设施、预收或者拖欠的物业服务费及其账目以及其他物业管理所需相关资料，配合做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

原物业服务企业违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业服务费，造成业主损失的，应当赔偿损失。

第四十一条 物业服务合同期满，业主大会选聘新物业服务企业前，业主委员会或者临时物业管理委员会负责组织电梯日常管理、基本保洁、秩序维护等管理和服务，相关费用按照原物业服务合同约定的标准由业主承担。

第四十二条 物业服务企业、业主委员会应当配合公安机关共同做好物业服务区域的社会治安工作。

物业服务企业应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定，做好物业服务区域内的安全防范工作。发生突发公共事件时，物业服务企业应当采取应急措施，同时向有关部门报告，协助做好救助工作。

第二节 承接查验

第四十三条 新建物业交付使用前，物业服务企业和建设单位应当按照国家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。

建设单位应当组织村（居）民委员会、业主代表、物业管理行业协会或者专业机构参与承接查验，进行见证和监督，承接查验记录须经参与承接查验各方代表签字确认，并允许业主查阅。承接查验相关费用由建设单位承担。

承接查验结果经各方代表签字确认后，建设单位与物业服务企业应当签订物业承接查验协议。物业承接查验协议应当对承接查验的基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当督促建设单位及时整改遗留问题，建设单位应当及时解决并组织复验。

物业承接查验发现的问题，建设单位未整改落实的，新建物业不得移交给物业服务企业。物业服务企业应当自物业交接后三十日内，向物业所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门办理备案手续。

第四十四条 物业承接查验前二十日内，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料，并将复印件或者电子文档交物业所在地乡（镇）人民政府或者街道办事处存档：

（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、供热、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）物业管理用房的清单；

（六）承接查验所必需的其他资料。

共用部位、共用设施设备出现质量、使用功能问题或者未能全部移交前款所列资料的，由所在地县（市、区）人民政府物业管理主管部门责令建设单位限时整改、移交。

前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将前款所列资料移交给业主委员会或者临时物业管理委员会。

第四十五条 物业服务用房包括物业服务人员办公用房、业主委员会办公用房、门卫房等，分别交由物业服务企业和业主委员会无偿使用。未成立业主委员会的，业主委员会办公用房由全体业主共同使用。任何单位和个人不得擅自变更用途，也不得占用、转让、抵押。

建设单位应当按照总建筑面积千分之二，最少不低于一百平方米的标准配置物业服务用房；物业服务用房应当为地面以上能够独立使用的房屋，并具备水、电、网络、通风、采光等基本使用功能和条件。

建设工程规划许可证及其附图应当载明配套建设的物业服务用房的建筑面积和具体位置。商品房预售许可部门在核发房屋预售许可证、不动产登记机构在办理房屋所有权首次登记时，应当审查此项内容落实情况。

第三节 物业收费

第四十六条 商品房的物业服务收费，实行市场调节价，并遵循合理、公开、收费标准与服务质量相适应的原则，采取酬金制、包干制等方式收取。按照国家和本省的有关规定实行政府指导价的除外。

前款所称酬金制是指物业服务企业在预收的物业服务资金中按约定的比例或者约定数额提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

物业服务收费实行政府指导价的，县（市、区）人民政府价格主管部门应当会同物业管理主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。实行市场调节价的，物业管理行业协会可以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项目、服务标准及参考价格。

因政府指导价变动需要调整物业服务费标准的，物业服务企业应当在政府指导价变动范围内作相应调整；因服务成本变化需要调整物业服务费标准的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

已竣工未出售或者已出售未交付物业的服务费由建设单位承担。买受人无正当理由拒绝接收达到交付条件物业的，自出售人送达交付物业通知之日起承担物业服务费。

第四十七条 物业服务企业应当在物业服务区域内醒目位置公示服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等有关事项，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，接受业主监督。

物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，每季度公布物业服务资金的收支情况。业主或者业主委员会提出异议的，物业服务企业应当自收到书面异议之日起七日内作出书面答复。

第四十八条 业主应当按照物业服务合同约定及时足额交纳物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

对经电子信息、书面等方式催交仍未交纳物业服务费的业主，业主委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业可以在物业服务区域内将欠费情况在醒目位置予以公告。经公告仍不交纳的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业所有权发生转移时，原业主应当结清物业服务费以及水电公摊等相关费用。

第四十九条 供水、供电、供气、通信、有线电视等单位应当承担物业服务区域内相关管线和设施设备的维修、养护等管理责任。法律、法规另有规定的，从其规定。

供水、供电、供气、通信、有线电视等单位，按下列规定向物业服务区域内最终用户收取有关费用：

（一）业主自用的向业主收取；

（二）物业服务企业自用的向物业服务企业收取；

（三）公共使用的由业主分摊，按照合同约定收取；

（四）未售和已售未交付物业由建设单位承担。

供水、供电、供气、通信、有线电视等单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止提供服务。委托物业服务企业代收代交有关费用和进行有关设施设备日常维修养护的，双方应当签订书面委托协议，明确委托的主要事项和费用支付的标准与方式，不得向业主收取手续费等额外费用。

物业服务企业应当每月将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业服务区域内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第四章 物业的使用与维护

第一节 业主和物业服务企业行为

第五十条 业主或者物业使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规、管理规约或者临时管理规约的规定，以及业主大会、业主委员会、临时物业管理委员会的决定，遵守公序良俗，维护良好邻里关系，不得损害公共利益和他人合法权益，禁止在物业服务区域内从事下列行为：

（一）擅自拆改房屋承重结构，在外墙开设门窗、破坏外立面，改变设计图纸确定的卫生间、厨房位置；

（二）侵占或者损坏公共场地、共用部位、共用设施设备；

（三）违章搭盖建筑物、构筑物，挖掘房屋地下空间；

（四）擅自改变规划用途，将住宅、车位（库）、储藏间改变为经营性用房；

（五）违反规定弃置垃圾、排放污染物和抛掷杂物，高空抛物；

（六）在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；

（七）堆放杂物以及易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者噪声；

（八）损坏消防设施，占用、堵塞、封闭消防通道或者消防车登高操作场地；

（九）损坏公共安全技术防范装置或者治安防范设施；

（十）从事妨碍业主正常生活的经营活动；

（十一）乱停放机动车和非机动车，违规布设电动汽车、电动自行车、电动摩托车充电装置；

（十二）违反法律、法规和管理规约的规定饲养动物；

（十三）法律、法规禁止的其他行为。

业主、物业使用人饲养犬只的，不得干扰他人正常生活，不得破坏环境卫生和公共设施；携犬出户时，应当束犬链牵引，携大型犬出户时，还应当为大型犬配戴嘴套。

第五十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当遵守法律、法规、管理规约或者临时管理规约，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管理等事项和违约责任进行约定，明确禁止行为和注意事项。

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

房屋装饰装修产生的垃圾，业主或者物业使用人应当及时清理；委托物业服务企业清理的，按约定支付清理费用。

第五十二条 物业服务企业发现业主或者物业使用人违反法律、法规以及管理规约或者临时管理规约的，应当予以劝阻、制止，经劝阻、制止无效的，应当在十二小时内告知业主委员会或者临时物业管理委员会，并根据管理规约的规定采取临时管理措施；对违反法律、法规的行为，应当在十二小时内报告有关部门。有关部门接到报告后，应当按照有关法律、法规规定的时限进小区调查核实查处，将查处情况告知物业服务企业，并同时告知业主委员会或者临时物业管理委员会。

第五十三条 在物业服务区域内开挖、埋设或者维修供电、给排水、排污、燃气、电信等管道管线的，施工单位在开工前应当与物业服务企业就路面、绿地等恢复原状等事项签订协议，并在施工现场做好安全防护；有停水、停电、停气等情形的，物业服务企业应当在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第五十四条 物业承租人或者买受人应当在合同签订后十日内，将本人相关资料（包括联系方式、身份证复印件、租赁合同复印件等）、出租期限、居住权及物业服务费的交纳等约定事项告知业主委员会和物业服务企业。

物业服务企业应当督促房屋出租人及时采集并依法报送承租房屋的流动人口信息。

第二节 专项维修资金管理和使用

第五十五条 一个物业服务区域内有两个以上独立产权单位的，应当设立专项维修资金。专项维修资金属于业主所有，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。老旧住宅电梯的安全评估费用可以从专项维修资金专户列支。

第五十六条 专项维修资金以物业服务区域或者建设项目为单位设立账户，按照房屋户门号设立分户账。

业主大会成立前，专项维修资金由县级以上地方人民政府物业管理主管部门或者其委托的单位代管，孳息归业主所有；业主大会成立后，专项维修资金的代管由业主大会决定。

第五十七条 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，应当按照国家和本省的有关规定，将首期专项维修资金一次性足额交存至专项维修资金专户。

专项维修资金的余额不足首期专项维修资金金额百分之三十的，由专项维修资金管理部门向业主和业主委员会发出续交通知，业主接到通知后应当及时续交，未能及时续交的，由业主委员会督促其续交。业主委员会可以对未交清专项维修资金的业主依法提起诉讼。

对本条例实施前应交未交或者拒不续交专项维修资金的业主，由专项维修资金管理部门责令其限期交纳，经两次催收仍不交纳的，可以通过公告催交，公告期满仍不交纳的，业主大会或者业主委员会可以依据管理规约向人民法院提起诉讼。

第五十八条 使用专项维修资金应当具备下列条件：

（一）物业共用部位、共用设施设备保修期已满或者保修期未满但保修责任主体不存在；

（二）维修项目符合专项维修资金使用范围；

（三）法律、法规或者业主大会规定的其他条件。

第五十九条 专项维修资金使用申请可以由业主、业主委员会或者物业服务企业提出。

专项维修资金的使用接受业主和有关部门的监督。物业服务区域共用部位、共用设施设备维修、更新、改造费用情况应当在专项维修资金拨付前进行公示。

专项维修资金代管单位应当建立专项维修资金管理系统，定期公布专项维修资金的收支情况，方便业主查询账户余额及使用情况。

第六十条 发生以下危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况时，物业服务企业应当及时通知业主委员会、临时物业管理委员会或者相关业主，并立即组织维修、更新或者采取应急防范措施：

（一）共有用房及共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏；

（二）电梯出现安全隐患或者出现故障无法正常运行；

（三）高层住宅水泵等二次供水设施出现故障，不能正常供水；

（四）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险；

（五）共用给排水、供用电设施设备不能正常使用，依照法律、法规由供水供电企业负责维护的除外；

（六）消防、安防等建筑智能化系统出现故障，不能正常使用；

（七）因台风、洪水等自然原因造成物业共用部位、共用设施设备损坏；

（八）根据公安、消防、人民防空、气象、特种设备、物业管理等主管部门限期整改要求，需对物业共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造；

（九）物业共用部位、共用设施设备存在其他安全隐患，需对物业共用部位、共用设施设备进行定期检测、检验、维修、更新、改造；

（十）其他危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况。

第六十一条 在紧急情况下使用专项维修资金，物业服务企业已垫付的物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造费用，从专项维修资金列支。

物业服务企业、业主委员会、临时物业管理委员会、业主自行管理机构可以向本条例第五十六条第二款规定的专项维修资金代管单位申请拨付审核。代管单位自收到申请之日起五个工作日内完成审核；经审核符合拨付要求的，代管单位应当及时向专项维修资金专户管理银行发出划转专项维修资金的通知；代管单位逾期不审核的，视为同意。

业主大会可以在管理规约中规定，在专项维修资金中抽取一定比例设立紧急情况小额专项维修资金专户。具体抽取比例以及紧急情况小额专项维修资金的使用条件和程序，由省人民政府物业管理主管部门规定。

物业服务企业应当将紧急情况下专项维修资金申请、使用情况，在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电

子信息方式告知全体业主。

第六十二条 专项维修资金收取、使用、管理和监督的具体办法，由省人民政府物业管理主管部门会同财政部门制定，报省人民政府批准后执行。

第三节 公共收益

第六十三条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用物业服务区域内业主的共有部分所产生的公共收益归全体业主共有。建设单位、物业服务企业或者其他管理人等应当将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位，单独开户设账。

前期物业服务期间，物业服务区域内公共收益在扣除物业服务企业的经营管理费用后，应当存入专项维修资金专户。经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十。

业主大会成立后，可以将物业共用部位、共用设施设备委托物业服务企业进行经营管理。取得的公共收益按照前款规定扣除物业服务企业的经营管理费用后，存入业主大会或者业主委员会专用账户，经业主大会决定，可以用于抵扣业主的物业管理费用以及业主大会决定的其他事项支出。

建设单位、物业服务企业或者其他管理人等应当在每季度的首月月底前，将上一季度的公共收益收入以及使用情况在物业服务区域内醒目位置公示，公示期不少于三十日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。公示第四季度公共收益收支情况的，应当将该年度公共收益的收支情况一并公示。业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议等材料。

第六十四条 占用物业服务区域内业主共有的道路或者其他共有场地用于车辆停放收取的场地使用费属于全体业主所有，可以用于消防、电梯、人民防空等设施维护管理的必要支出。车位

划定、车辆停放、管理和收费等事项，由业主大会决定，但不得占用消防车通道、消防车登高操作场地或者影响其他车辆和行人的正常通行。

业主大会决定对共有车位车辆停放收取场地使用费的，可以将共有车位委托物业服务企业进行经营管理，取得的场地使用费按照本条例第六十三条第三款的规定执行。

物业服务区域规划设置的机动车车位（库）应当首先满足业主需要。建设单位不得将物业服务区域内规划的车位（库）出售给本区域以外的单位或者个人。业主要求承租尚未处置的规划车位（库）的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。

除本条规定收费项目外，不得向物业服务区域内停放的车辆收取其他费用。

第六十五条 鼓励具备条件的老旧住宅小区结合改造整治，依法建设经营性用房、车位（库），经营收益归全体业主共有，可以纳入专项维修资金管理。

第五章 监督管理

第六十六条 省人民政府物业管理主管部门履行下列职责：

（一）研究制定全省物业管理活动相关政策；

（二）建立全省物业管理行业监管和信用信息平台；

（三）负责全省专项维修资金管理工作；

（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）示范文本；

（五）制定物业行业服务规范；

（六）法律、法规规定的其他职责。

第六十七条 设区的市、县（市、区）人民政府物业管理主管

部门或者其委托的物业管理机构履行下列职责：

（一）组织实施物业管理的法律法规；

（二）负责制定本辖区物业管理相关政策；

（三）负责本辖区物业管理行业信用信息的征集、考核、评价、汇总和核查工作；

（四）负责物业服务区域核定和物业服务合同备案，指导和监督前期物业承接查验；

（五）负责前期物业管理项目招标投标管理和专项维修资金监管；

（六）定期开展物业服务质量、服务行为和日常监管检查；

（七）建立、维护物业服务和管理电子信息平台；

（八）建立物业管理投诉登记制度，公布投诉电话；

（九）建立本辖区物业管理项目档案。

第六十八条 省人民政府物业管理主管部门应当建立物业服务企业信用评价体系及惩戒机制，制定物业服务企业信用标准，定期组织考核，并在物业管理行业监管和信用信息平台公布信用信息和考核结果。业主、物业使用人有权对本物业服务区域物业服务企业的信息依法进行监督。

价格主管部门和物业管理主管部门，应当加强对物业服务企业的服务内容、服务质量、收费项目、收费标准的监督检查。

建立物业服务第三方评估机制。物业服务评估机构从事物业服务评估活动，应当遵循独立、客观、公正的原则。物业管理主管部门、业主、村（居）民委员会、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务评估机构对物业服务标准和质量、物业服务合同履行情况进行评估。

第六十九条 县级以上地方人民政府城市管理、公安、应急管

理、市场监督管理、生态环境、卫生健康、自然资源、消防以及其他有关部门应当加强物业服务区域公共秩序、治安、消防安全、环境卫生、房屋使用、物业服务收费等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业服务区域内醒目位置公布联系人姓名和联系方式，依法处理物业服务区域内的违法行为。

第七十条 乡（镇）人民政府或者街道办事处履行以下职责：

（一）明确物业管理机构；

（二）指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举；

（三）指导和监督业主大会、业主委员会开展工作；

（四）协调物业管理与社区管理、社区服务之间关系，调处业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业在物业管理活动中的纠纷；

（五）配合有关部门对物业服务企业或者老旧小区管理服务单位物业服务情况进行考评；

（六）协调和监督物业服务企业的交接。

第七十一条 村（居）民委员会应当协助和配合乡（镇）人民政府或者街道办事处做好物业管理相关工作，并履行下列职责：

（一）组织开展社区物业管理政策法规宣传；

（二）教育引导居民参与支持物业管理，按时交纳物业服务费；

（三）指导监督业主大会、业主委员会依法开展工作；

（四）协助乡（镇）人民政府或者街道办事处组织成立业主大会和业主委员会换届选举工作；

（五）及时协调化解物业管理矛盾和纠纷；

（六）配合有关部门对社区物业服务企业或者老旧小区管理服务单位物业服务情况进行考评。

第七十二条 物业管理行业协会应当加强对物业服务企业和从业人员的自律性监管。

物业管理行业协会可以开展下列活动：

（一）定期公布物业服务收费的市场动态信息；

（二）制定行业服务标准；

（三）开展物业服务从业人员培训；

（四）开展物业服务质量评价；

（五）协助开展物业服务企业及从业人员信用评价。

第七十三条 建立物业管理工作联席会议制度，协调处理物业管理与社区管理之间的相关问题。物业管理联席会议由乡（镇）人民政府或者街道办事处负责召集，由县（市、区）人民政府物业管理主管部门、公安派出所、村（居）民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加，共同协调解决物业管理中遇到的问题。

第七十四条 建立以乡(镇)人民政府或者街道办事处、村(居)民委员会为主的物业服务纠纷便捷处理机制。

乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会应当建立物业管理投诉受理制度，对物业管理活动中的投诉，及时进行调查处理。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当配备负责纠纷调查处理的专（兼）职工作人员；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乡(镇)人民政府、街道办事处申请调解。有关机构接到申请后，应当在五个工作日内征求另一方当事人意见，对方无异议的，应当当即进行调解。达成调解协议的，双方应当签订调解协议书，申请人民法院确认调解协议效力的，人民法院应当予以确认；未达成调解协议的，也可以依法向人民法院提起诉讼。

物业管理主管部门应当建立健全物业纠纷行政调解与人民调

解、司法调解的衔接机制，加强物业纠纷行政调解队伍建设，保障所需工作经费。

第六章 法律责任

第七十五条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第七十六条 违反本条例第十一条第一款、第二十三条规定，建设单位或者物业服务企业未按要求提供或者移交物业服务区域核定证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册等筹建工作所需资料的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第七十七条 违反本条例第二十二条规定，业主委员会未按照业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程履行工作职责，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正，有违法所得的，没收违法所得，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处三千元以上一万元以下罚款，侵犯业主合法权益的，处一万元以上三万元以下罚款，情节严重构成犯罪的依法追究刑事责任。

第七十八条 违反本条例第二十七条第四款、第二十九条第二款、第三十二条规定，未按期移交有关文件资料、印章及其他财物，或者未按规定公示资产清查结果的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对原业主委员会相关责任人或者终止资格的原业主委员会委员处三千元以上一万元以下罚款，造成财物损坏或者灭失的由相关责任人依法承担相应的赔偿责任。

第七十九条 违反本条例第三十三条、第三十四条规定，物业服务企业未按规定备案的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期备案，逾期不备案的，处一万元以上五万元以下

罚款。

第八十条 违反本条例第四十条规定，物业服务合同终止，原物业服务企业拒不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对物业服务企业予以通报，并处一万元以上三万元以下罚款。

第八十一条 违反本条例第四十三条、第四十四条规定，建设单位、物业服务企业未按照规定履行承接查验义务的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上十万元以下罚款。

第八十二条 违反本条例第四十七条、第四十九条第四款、第六十三条第四款规定，物业服务企业未按照规定进行公布、公示的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第八十三条 违反本条例第四十二条第二款、第五十二条规定，物业服务企业未按照法律、法规规定和物业服务合同的约定做好安全防范工作，对业主或者物业使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行政管理部门，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

原物业服务企业拒不退出该物业服务区域的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款，并予以通报，两年内不得承接新的物业服务项目。

第八十四条 违反本条例第五十条第一款规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按下列规定处以罚款；造成损失的，责任人应当依法予以赔偿：

侵占物业服务区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的，对个人处一千元以上五千元以下罚款，对单位处五万元以上十万元以下罚款；

损坏物业服务区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的，对个人处二千元以上一万元以下罚款，对单位处五万元以上二十万元以下罚款。

违反本条例第五十条第二款规定，业主、物业使用人饲养犬只干扰他人正常生活，破坏环境卫生和公共设施，或者携犬出户时未束犬链牵引、未为大型犬配戴嘴套的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律、法规的规定予以处罚。

第八十五条 业主违反本条例规定，无正当理由拒不交纳物业服务费，且拒不履行经人民法院司法确认的调解协议，或者拒不履行人民法院生效判决的，作为失信行为记入个人征信系统。

物业服务企业违反本条例规定或者物业服务合同约定，经主管部门责令整改，未整改到位的，或者拒不履行和解协议和法院生效判决的，作为失信行为记入企业征信系统。

第八十六条 违反本条例规定，地方各级人民政府和有关部门及其工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第八十七条 本条例所称物业共用部位包括建筑的基础、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、通风采光井等；物业共用设施设备包括电梯、天线、公共照明设施、消防设施、人民防空设施、绿地、道路、沟渠、池、污水井、共有车位、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑

物、构筑物等。

地下室、底层架空层等配套设施设备和共用部位的权属在购房合同中，没有约定或者约定不明确的，归全体业主所有。

第八十八条 其他管理人按照物业服务合同约定，为业主提供建筑物及其附属设施维修养护、环境卫生和相关秩序管理维护等物业服务的，适用本条例有关物业服务合同的规定。

第八十九条 本条例自 2019 年 1 月 1 日起施行，2006 年 9 月 28 日福建省第十届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过的《福建省物业管理条例》同时废止。