

福建省物业管理条例

（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通过）

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 业主大会和业主委员会
 - 第一节 物业管理区域
 - 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,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众生活和居住环境,弘扬社会主义核心价值观,促进和谐社会建设,根据《中华人民共和国物权法》、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主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 县级以上地方人民政府住房和城乡建设或者房地产行政主管部门(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公安、民政、城市管理、国土资源、质量技术监督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 物业管理区域

第七条 物业管理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管理区域。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管理区域。

不同物业管理区域,经各自的业主大会同意后可以合并为一个物业管理区域。

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管理区域申请,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管理区域,出具核定意见,并将核定意见抄送物业管理区域所在地乡(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。

物业管理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管理区域。

第二节 业主大会筹备

第九条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成,一个物业管理区域成立一个业主大会。

一个物业管理区域内,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。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管理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管理区域核定证明、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,可以向房屋登记机构等单位查阅、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:

- 确定业主大会首次会议召开的时间、地点和议程;
- 草拟业主大会议事规则、管理规约和业主委员会章程;
- 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;
- 确定业主委员会委员候选人产生办法;
- 组织产生首届业主委员会委员候选人名单;

福建省人民代表大会常务委员会公告

《福建省物业管理条例》已由福建省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议于2018年9月30日通过,现予公布。本条例自2019年1月1日起施行。

福建省人民代表大会常务委员会
2018年9月30日

(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管理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管理区域规模、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 业主大会决定业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程等有关共有和共同管理权利的重大事项,应当经物业管理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。业主大会决定专项维修资金的筹集和使用方案或者改建、重建建筑物以及附属设施设备的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二的以上业主且占总人数三分之二以上的业主同意。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,建筑物总面积按照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,其面积及房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,也可以采用电子技术或者书面征求意见的形式,但应当有物业管理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参加。

采用集体讨论方式的,可以按照幢、单元、楼层为单位,推选若干名业主代表参加业主大会会议,也可以由业主决定以其他方式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。业主可以委托代理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二人。未参与表决的,其票数如何计算,由业主大会管理规约规定。提倡采用信息化技术,改进业主大会表决方式。

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。

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、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我管理行为准则,包括以下主要内容:

- 共有或者共用物业的使用、维护要求;
- 物业管理区域内专项维修资金及其他各类公共费用的分担;
- 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;
- 全体业主及物业使用人应当共同遵守的行为准则;
- 住宅装饰装修工程质量和安全;
- 物业管理争议的处理方式;
- 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管理区域内限制违规装修施工人员 and 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 经物业管理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,业主可以实行自我管理物业,并对下列事项作出决定:

- 自主管理的执行机构;
 - 自主管理的内容、标准、期限;
 - 费用的标准和收取、使用办法;
 - 其他有关自主管理的内容。
- 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主管理的,乡(镇)人民政府或者街道办事处应当予以帮助指导。未实行业主自主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实施环境卫生、电梯的日常维护保养、秩序维护等基本物业服务,所需费用由物业使用人承担。

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物业管理区域内总户数的一定比例确定。

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,并在本物业管理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管理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:

- 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)售合同及同备案证明记载的购房人为准。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全部或者部分业主权利;
- 具有完全民事行为能力;
- 遵纪守法;
- 遵守管理规约或者临时管理规约;
- 与本物业管理区域内的物业服务企业无利害关系;
- 法律、法规、规章规定的其他条件。

业主被判判处剥夺人身自由刑执行期未滿的,或者有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、恶意欠缴物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等情形且未改正的,不得担任业主委员会委员。

鼓励在村(居)民委员会中任职的业主兼任所在物业管理区域的业主委员会委员。

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:

- 执行业主大会的决定和决议;
- 召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;
- 代表业主与物业服务企业签订物业服务合同;
- 协调业主之间、业主与物业服务企业之间的关系;
- 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;
- 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;
- 就涉及全体业主的物业管理纠纷依法参加诉讼;
- 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;
- 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;
- 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;
- 业主大会赋予的其他职责。

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:

- 物业管理区域核定证明;
 - 房屋及建筑物面积清册;
 - 业主名册;
 - 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;
 - 交付使用的共用设施设备的相关资料;
 - 物业服务企业办公用房、门卫室等配置证明;
 - 业主委员会办公用房配置证明;
 - 属全体业主共有的不动产清单;
 - 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第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备案,并提交下列资料:

- 业主大会会议记录和会议决定;
 - 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管理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 因物业管理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,做好物业管理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管理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管理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:

- 任期届满的;
- 因物业转让、灭失等原因不再是业主的;
- 因疾病等原因丧失民事行为能力;
- 被判处剥夺人身自由刑罚;
- 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;
- 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管理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。建设单位应当在确定前期物业服务企业之日起三十日内,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不超过三年。前期物业服务合同期限届满,业主委员会未成立的,前期物业服务合同可以顺延;期限未滿,但业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

前期物业服务合同终止后,业主大会决定重新选聘物业服务企业的,物业服务收费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。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约定。

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:

- 物业名称、地址、类型、建筑面积等物业的基本情况;
- 物业服务合同期限、服务事项和服务标准;
- 物业服务费的标准和收取办法;
- 物业业水电公摊费分摊方式;
- 业主和物业服务企业的权利义务;
- 物业服务人员办公用房、业主委员会办公用房分配比例;
- 共用部位及共用设施设备的运营管理费用;
- 物业使用中禁止性行为的管理措施;
- 争议处理方式;
- 违约责任。

物业服务企业可以将物业服务合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业,但不得将物业服务合同约定的全部事项一并委托。

第三十七条 物业服务事项应当包括下列主要内容:

- 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;
- 绿化养护;
- 环卫保洁、垃圾分类等公共卫生维护;
- 公共秩序维护;
- 安全防范;
- 车辆停放管理;
- 物业装饰装修管理;
- 为业主接收邮件、快递提供便利;
- 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;
- 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:

- 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;
- 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、注意事项等在物业管理区域内醒目位置予以公示;
- 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及有关财务账册,建立物业服务信息平台,为业主提供免费咨询服务;
- 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;

(下转第5版)