

衡水市人民代表大会常务委员会公告

(第30号)

《衡水市物业管理条例》已经2020年11月27日河北省第十三届人大常委会第二十次会议批准，现予以公布，自2021年3月1日起施行。

衡水市人大常委会
2020年12月11日

衡水市物业管理条例

(2020年8月27日衡水市第六届人大常委会第二十九次会议通过,2020年11月27日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理相关主体合法权益，改善人民生活和工作环境，满足人民日益增长的美好生活需要，打造共建共治共享的社会治理格局，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《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 本市行政区域内的物业管理及其监督管理，适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务人的形式，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的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。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 市、县（市、区）人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系，制定并落实现代物业服务业扶持政策，促进智慧平安社区建设，推动物业管理规范化、市场化。

第四条 业主大会、业主委员会、物业服务人等在中国共产党社区党组织的领导下依法依规开展物业管理活动，建立健全社区党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会和物业服务人议事协调机制。

引导和支持业主中的中共党员通过法定程序成为业主代表、业主委员会或者物业管理委员会成员，发挥先锋模范作用，依法履行职责。

第五条 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门按照属地管理原则，负责辖区内物业监督管理工作，履行下列职责：

（一）研究制定物业管理相关政策和物业服务行业规范；

（二）物业服务企业和从业人员的监督管理；

（三）组织和管理物业管理招标投标活动；

（四）物业服务合同备案和物业承接查验备案；

（五）维修资金的监督管理；

（六）协调处理物业管理矛盾纠纷；

（七）法律、法规规定的其他职责。

第六条 市、县（市、区）有关主管部门依据职责分工，共同做好物业监督管理工作：

（一）民政部门负责指导无物业管理的小区依托居（村）民委员会实行自治管理；

（二）行政审批主管部门负责物业服务用房、加装电梯、电动车充电等项目的规划及调整变更管理，协助开展物业管理区域划分；

（三）城市管理综合行政执法部门负责查处物业管理区域内违规饲养家畜家禽、占用和毁坏绿地、擅自伐移树木、私自张贴广告等违法违规行为；依法对擅自改变建筑物、构筑物以及其他设施的用途、形式、色彩或者材质，擅自改变房屋外立面，私搭乱建，餐饮服务业油烟污染等违法违规行为实施行政处罚；

（四）市场监督管理部门负责查处物业管理区域内从事无照经营的行为；负责物业管理区域内的电梯、锅炉等特种设备的安全监察工作，查处特种设备安装、改造、维修和使用等方面的违法违规行为；负责物业管理区域内物业服务收费的监督检查工作，依法查处各类价格违法违规行为；

（五）公安机关负责开展社区警务工作，加强物业管理区域内治安防范，对监控安防等开展监督检查，查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法违规行为；

（六）生态环境主管部门负责物业管理区域内环境保护监督管理工作；

（七）价格主管部门会同相关部门负责实行政府指导价物业服务收费标准的制定与调整；

（八）卫生健康主管部门负责物业管理区域内传染病防治、生活饮用水卫生监督；

（九）其他有关主管部门按照各自职责做好物业监督管理相关工作。

第七条 街道办事处（乡镇人民政府）履行下列物业监督管理职责：

（一）组织和指导成立业主大会、选举业主委员会，组建物业管理委员会，组织和指导业主委员会换届改选，负责业主委员会备案；

（二）指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责；

（三）指导和监督物业服务人依法履行义务，对物业服务实施情况开展监督检查；

（四）建立物业管理矛盾投诉调解机制，协调处理物业管理纠纷；

（五）负责物业档案管理，协助开展辖区内物业服务企业及项目经理信用信息采集和核查工作；

（六）法律、法规规定的其他职责。

居（村）民委员会协助和配合街道办事处（乡镇人民政府）开展物业监督管理相关工作，对业主大会、业主委员会和物业服务人的日常工作进行指导和监督。

第八条 未成立业主大会、业主大会未能选举产生业主委员会或者业主委员会不能正常履行职责的物业管理区域，街道办事处（乡镇人民政府）负责组织建物业管理委员会。物业管理委员会成员由街道办事处（乡镇人民政府）、住房和城乡建设主管部门、居（村）民委员会、业主和物业使用人代表等组成。

物业管理委员会作为临时机构，组织业主共同决定物业管理事项，协调解决物业管理中出现的问题，并推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起停止履行职责，与业主委员会办理移交手续后解散。

第九条 物业管理行业协会应当加强行业自律管理，

规范物业服务行为，依法制定和组织实施自律性规范，组织业务培训，调解物业服务企业之间的纠纷，协助住房和城乡建设主管部门开展物业监督管理相关工作，促进行业健康发展。

第十条 住房和城乡建设主管部门应当加强居（村）民委员会、物业管理委员会、业主委员会委员和物业服务企业相关人员的培训工 作，提高物业管理和服务水平，所需费用纳入同级财政预算。

第十一条 本市建立健全调解与仲裁、诉讼相结合的物业纠纷多元化解决机制。

人民调解组织负责辖区内物业纠纷的排查调解工作，监督调解协议的执行，督促当事人履行约定的义务。司法行政部门指导人民调解组织做好物业纠纷人民调解工作，会同住房和城乡建设主管部门推动建立物业纠纷人民调解组织，履行物业纠纷调解职能；指导物业管理行业协会推动建立行业性调解组织。人民法院审理物业纠纷案件，应当根据自愿合法原则，做好诉前和诉讼中调解工作，引导当事人通过调解方式解决纠纷。

人民法院和仲裁机构依法建立物业纠纷案件快速处理机制，引导物业管理相关主体运用法律手段，及时解决物业纠纷。

第十二条 物业管理委员会、业主大会和业主委员会、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构，开展物业承接查验、物业服务费用、物业服务质量等评估活动。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第十三条 一个物业管理区域成立一个业主大会。划分或者调整物业管理区域时，县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当考虑建设项目规划用地范围、建筑物规模、共用设施设备、社区建设等因素，并遵循相对集中、便于管理的原则，按照以下方式划分或者调整：

（一）新建物业、物业管理区域按照建设用地规划许可证确定的红线图范围划定；

（二）已经实施物业管理的区域，按照现有物业管理区域范围划定；

（三）分期开发或者两个以上建设单位开发建设的物业，其配套设备设施共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设备设施能够分割并独立使用的，可以分别划定物业管理区域；

（四）已经实施物业管理且毗邻的不同物业管理区域，经各自的业主大会同意后可以合并为一个物业管理区域。

对物业管理区域划分有争议的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门确定。已经划定的物业管理区域不得擅自变更。

第十四条 房屋所有权人为业主。尚未依法办理房屋所有权登记，但基于买卖、赠与、继承或者征收补偿等法律行为已经合法占有该房屋的人，视为物业管理关系中的业主。

业主依法享有业主权利，承担业主义务。业主不得以放弃权利为由拒不履行业主义务。

第十五条 物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时，建设单位应当在三十日内向街道办事处（乡镇人民政府）报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

（一）物业管理区域划分资料；

（二）房屋以及建筑物面积清册；

（三）业主名册；

（四）建筑规划总平面图；

（五）共用设施设备交付使用资料；

（六）物业服务用房配置资料；

（七）其他有关的文件资料。

建设单位未在规定时间内报送资料的，街道办事处（乡镇人民政府）可以向不动产登记机构查询筹备首次业主大会所需相关文件资料，不动产登记机构应当及时提供。

第十六条 符合业主大会成立条件的，经三十名以上的业主或者占业主总人数百分之五以上的业主提出，可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）书面申请筹备业主大会。

街道办事处（乡镇人民政府）应当自接到申请之日起六十日内，组织成立首次业主大会会议筹备组。

第十七条 筹备组由业主代表和建设单位、街道办事处（乡镇人民政府）、社区党组织、辖区公安派出所、居（村）民委员会等单位代表组成。建设单位未派代表参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

筹备组成员人数应为单数，其中业主代表人数应当占筹备组总人数半数以上。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。筹备组中的业主代表由街道办事处（乡镇人民政府）在民主推荐的基础上确定，业主代表应当符合本条例有关业主委员会委员候选人资格的规定。

筹备组应当自成立之日起七日内将成员名单以及相关信息以书面形式在物业管理区域内显著位置公示，公示期不得少于七日，同时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，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

第十八条 筹备组应当自组成之日起三个月内完成筹备工作，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。业主委员会选举产生后，筹备组应当在五日内向业主委员会移交筹备期间的全部资料，资料移交后筹备组自动解散。

划定为一个物业管理区域的分期开发建设项目，先期开发部分符合业主大会成立条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开

河北省人民代表大会常务委员会关于批准《衡水市物业管理条例》的决定

(2020年11月27日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)

河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议审查了衡水市人民代表大会常务委员会报请批准的《衡水市物业管理条例》，该条例与宪法、法律、行政法规和本省的地方性法规不抵触，决定予以批准，由衡水市人民代表大会常务委员会公布施行。

发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第十九条 物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议，推选以及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加，也可以通过电子通信、互联网等渠道实名参加讨论和表决。

第二十条 业主大会会议由业主委员会召集。

召开业主大会会议的，业主委员会应当于会议召开十五日前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内显著位置公示。业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

第二十一条 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。

第二十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见或者电子投票的形式。

集体讨论、书面征求意见或者电子投票产生的表决结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示期不得少于十五日。

第二十三条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生。业主委员会委员由五至十一人单数组成，实行任期制，每届任期由管理规约确定，最长不超过五年，可连选连任。

第二十四条 业主委员会委员候选人应当从热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力并符合下列条件的业主中确定：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）本人及其配偶、直系亲属未在本物业管理区域物业服务企业中任职；

（三）无擅自占用共有部分、损毁共用设施设备等行为；

（四）按时足额交纳物业费，不存在欠缴维修资金及其他需要由业主共同分担费用情况；

（五）无严重不良信用记录；

（六）法律、法规及业主大会议事规则规定的其他条件。

第二十五条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持以下材料报物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案：

（一）筹备组组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告；

（二）成立业主委员会备案表；

（三）物业基本情况；

（四）业主委员会委员名单及基本情况；

（五）管理规约和业主大会议事规则；

（六）业主大会决议；

（七）法律、法规规定的其他材料。

街道办事处（乡镇人民政府）对材料齐全的，应当在五个工作日内予以备案。街道办事处（乡镇人民政府）应当在备案后七日内将备案材料抄送县（市、区）住房和城乡建设主管部门，同时将有关情况书面告知物业所在地公安派出所、居（村）民委员会。

业主委员会备案的有关事项发生变更的，应当及时办理备案变更手续。

第二十六条 业主委员会委员应当遵守法律、法规和管理规约，不得从事下列行为：

（一）阻扰、抗拒业主大会行使职权；

（二）挪用、侵占业主共有财产；

（三）索要、非法收受建设单位、物业服务人或者利害关系业主提供的财物；

（四）利用职务之便，要求物业服务人减免物业费或者其他费用；

（五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

（六）擅自以业主大会或者业主委员会名义作出决议，侵害业主共同利益或者扰乱正常物业管理秩序；

（七）其他侵害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

第二十七条 业主委员会委员任职期间丧失民事行为能力、不再具备业主身份或者依法被限制人身自由的，其委员资格自动终止。

业主委员会委员出现下列情形之一的，业主委员会应当提请业主大会罢免其委员资格：

（一）连续两次以上缺席业主委员会会议的；

（二）不符合本条例第二十四条第二项至第六项规定情形的；

（三）出现本条例第二十六条规定情形的。

业主委员会未提请的，街道办事处（乡镇人民政府）可以责令业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前，业主委员会应当停止该委员履行职责，并向业主公示。

第二十八条 业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

拒不移交的，业主委员会可以请求物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）督促其移交，公安机关依法予以协助。

第二十九条 业主委员会任期届满前六个月，应当书面告知物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）。街道办事处（乡镇人民政府）应当指导成立换届改选小组，由换届改选小组组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。换届改选小组依照本条例第十七条规定的筹备组成员组成进行组建。

换届改选小组成立至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等事项组织召开业主大会会议。

第三十条 业主大会、业主委员会的工作经费由全体业主承担，并定期向业主公示，接受业主监督。业主委员会委员可以按照业主大会的决定领取一定的津贴。工作经费和津贴的筹集、管理、使用的具体办法由业主大会决定。

第三章 前期物业管理

第三十一条 建设单位选聘物业服务人提供前期物业服务，应当签订书面前期物业服务合同。前期物业服务合同约定服务期限一般不超过二年。

前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

物业服务企业应当自前期物业服务合同签订之日起十五日内，将前期物业服务合同报县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案。

第三十二条 住宅物业的建设单位选聘物业服务企业提供前期物业服务的，应当通过招投标的方式进行，并签订前期物业服务合同。投标人少于三个或者住宅建筑面积不足五万平方米的，经物业所在地住房和城乡建设行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

市住房和城乡建设主管部门负责建立招标投标平台及专家库，为建设单位、业主和业主大会选聘物业服务企业提供服务和指导。

第三十三条 前期物业管理阶段，普通住宅的物业服务收费实行政府指导价。实行政府指导价的物业服务收费标准不得突破价格主管部门与住房和城乡建设主管部门制定的基准价格及其浮动幅度，具体收费标准在物业服务合同中约定，并报县（市、区）价格主管部门与住房和城乡建设主管部门备案。

第三十四条 建设工程竣工验收合格后，建设单位应当将物业管理区域内验收合格的供电、供水、供热、供气等专业运营设施设备移交给专业运营单位维护管理，专业运营单位应当接收。首次纳入集中供热管网的新建住宅实行整体供热，采暖费由建设单位统一向供热公司缴纳。

供电、供水、供热、供气等专业运营单位负责对物业管理区域内业主专有部分以外的专业运营管线和设施设备承担维修养护责任。

第三十五条 城市供水应当实现终端价格，逐步实行二次供水同域同价，并将二次供水费用纳入终端水价成本。供水单位向最终用户收取费用。

新建住宅应当按照一户一表、水表入户、计量到户的要求进行设计和建设。

已建住宅应当按照阶梯水价实施要求进行改造，改造工程由市、县（市、区）城市供水主管部门编制改造计划并实施。

第三十六条 住宅物业交付使用十五日前，建设单位应当与物业服务人完成物业共有部分、共用设施设备的承接查验，并签订承接查验协议。物业服务人应当将承接查验的结果在物业管理区域的显著位置进行公示。

实施承接查验的物业，应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防等主管部门出具的认可或者准许使用文件；

（二）供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、电动车充电等公用设施设备已按规划设计要求建成，供电、供水、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、环卫、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、车棚和物业服务用房等公共配套设施已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、车辆识别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、法规规定的其他条件。

第三十七条 建设单位应当在现场查验二十日前向物业服务人移交下列资料：

（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）设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业服务用房相关资料；

（五）业主名册；

（六）承接查验所必需的其他资料。

第四章 物业管理服务

第三十八条 物业服务人依照法律、法规的规定和物业服务合同的约定享有权利，履行义务。（下转 A4 版）