镇江市第八届人民代表大会常务委员会公告

第6号

《镇江市住宅物业管理条例》已由镇江市第八届人民代表大会常务委员会第三十七次会议于2021年10月27日通过，并经江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议于2021年12月2日批准，现予公布，自2022年3月1日起施行。

镇江市人民代表大会常务委员会

2021年12月9日

镇江市住宅物业管理条例

（2021年10月27日镇江市第八届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过 2021年12月2日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）

目　录

第一章　总则
第二章　前期物业管理
第三章　业主大会、业主委员会和物业管理委员会
第一节　业主大会
第二节　业主委员会
第三节　物业管理委员会
第四章　物业服务
第五章　物业使用和维护
第六章　监督管理
第七章　法律责任
第八章　附则

第一章　总则

第一条　为了规范住宅物业管理活动，维护住宅物业管理各方合法权益，营造良好居住环境，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》和《江苏省物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　本市行政区域内的住宅物业管理及其监督管理活动适用本条例。

本条例所称住宅物业管理（以下简称物业管理），是指住宅物业、住宅小区内的非住宅物业以及与住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，通过选聘物业服务企业或者业主自行对物业服务区域内的建筑物、构筑物以及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。

第三条　物业管理坚持党委领导、政府主导、业主自治、多方参与、民主协商、科技支撑的工作格局。将物业管理纳入社区治理体系，建立健全社区党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务企业等共同参与的治理架构。

推动物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会建立党组织，发挥党建引领作用。

第四条　市、县级市（区）人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导，将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设体系；制定、落实扶持政策，加强对旧住宅小区、保障性住房的物业管理和服务；建立健全物业管理综合协调工作机制和考核机制，提高物业服务和管理水平。

街道办事处、镇人民政府（以下简称街道办镇政府）负责对本辖区内物业管理和业主自治活动的指导、协助和监督，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，协调建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业的关系。

居（村）民委员会协助街道办镇政府做好物业管理相关工作，并对业主自治进行指导。

第五条　市、县级市（区）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。

城市管理、公安、民政、财政、自然资源和规划、市场监督管理、发展和改革、生态环境、应急管理、消防救援等有关部门和机构，按照各自职责，履行物业服务区域内的监督管理职责。

第六条　物业服务行业协会应当建立完善并落实自律管理制度，规范从业行为，协助物业管理主管部门编制行业标准，组织法律法规、物业服务标准、专业服务项目和技能等业务培训，调解行业纠纷，推行智慧物业服务，监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则。

引导、鼓励物业服务企业加入行业协会。

第七条　市、县级市（区）人民政府及其有关部门、街道办镇政府等可以通过购买服务等方式，引导法律、会计、工程监理、评估、咨询等第三方机构参与物业管理活动。

鼓励业主大会、业主委员会、建设单位、物业服务企业等委托第三方机构，开展物业项目承接查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等与物业管理相关的活动。

第八条　物业管理主管部门、街道办镇政府、居（村）民委员会、行业协会等应当建立和完善物业管理纠纷处理机制，鼓励通过和解、调解等途径解决物业管理纠纷。

第二章　前期物业管理

第九条　建设单位销售物业前，应当通过公开招标投标的方式选聘前期物业服务企业，并与其签订前期物业服务合同。建设单位应当参照物业管理主管部门提供的示范文本制定前期物业服务合同和临时管理规约；修改示范文本的，不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位销售物业时，应当将前期物业服务合同和临时管理规约向物业买受人明示并予以说明。

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和临时管理规约向县级市（区）物业管理主管部门备案。县级市（区）物业管理主管部门应当及时告知街道办镇政府。

前期物业服务合同解除的，建设单位应当提前六十日书面告知县级市（区）物业管理主管部门、街道办镇政府，并在物业服务区域内显著位置公告。

第十条　建设单位与物业服务企业应当对物业服务区域内的共用部分、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议。建设单位与物业服务企业可以共同聘请第三方机构参加物业承接查验。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县级市（区）物业管理主管部门和街道办镇政府参加，并接受其监督。县级市（区）物业管理主管部门、街道办镇政府接到邀请后，应当派员参加。

对承接查验发现的问题，建设单位应当及时予以整改，或者委托物业服务企业整改。建设单位与物业买受人交付物业时，应当将物业承接查验协议备案情况书面告知业主并在物业服务区域显著位置予以公告。

建设单位和物业服务企业在物业承接查验中不得恶意串通、弄虚作假，侵害业主利益。

物业服务企业应当将物业承接查验资料建档保存。物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查询。

第十一条　建设单位在办理建设工程规划许可证时，应当将物业服务用房的位置、面积等在附件附图中予以注明，并加盖建设单位公章；对分期开发的物业服务区域，建设单位应当按照整个物业服务区域的配置要求，在先期开发的区域内一次性配置或者提供临时物业服务用房。建设单位在未按照规划配置物业服务用房前，不得擅自变更、分割临时物业服务用房。

物业服务用房属于全体业主共有，任何单位和个人不得擅自占用。

前期物业服务合同期间，依照约定由物业服务企业出租或者经营的物业服务用房，其租赁或者经营期限不得超过合同期限，其租赁费用不得低于相邻地段市场价格。

第十二条　普通住宅的前期物业服务收费实行政府指导价。政府指导价调整后，物业服务企业需要对原物业服务合同约定的收费标准进行调整的，应当遵循下列程序：

（一）物业服务企业委托专业机构对上一年度物业项目经营情况进行审计的，在物业服务区域内显著位置公示审计报告，公示期限不少于三十日，并将审计报告报送街道办镇政府；

（二）物业服务企业将拟调整的服务内容、服务标准和收费标准在物业服务区域内显著位置公示，公示期限不少于三十日，并书面告知街道办镇政府、县级市（区）价格和物业管理主管部门；

（三）调价方案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，并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。表决结果在物业服务区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日。公示期满后，物业服务企业可以按照调整后的价格收取物业公共服务费。

业主认为收费标准调整违反前款程序的，可以向街道办镇政府、县级市（区）物业管理主管部门投诉；对调整的收费标准有异议的，可以向县级市（区）价格主管部门投诉。

第十三条　前期物业管理期间，有下列情形之一的，建设单位应当按照规定程序重新选聘物业服务企业，并监督物业服务企业之间依法交接：

（一）前期物业服务合同期满，业主大会尚未成立，物业服务企业不续签的；

（二）物业服务不符合履约标准，建设单位要求限期整改，物业服务企业逾期拒不整改，或者整改达不到标准，建设单位依法依约提前解除合同的；

（三）物业服务企业擅自退出的；

（四）物业服务企业被吊销营业执照的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

建设单位重新选聘物业服务企业，新物业服务企业调整服务内容、服务标准和物业服务收费方案的，应当由已销售物业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，并在物业服务区域内显著位置进行公示，公示期限不少于十五日。

第十四条　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。尚未成立业主大会，建设单位已经注销或者无法承担相应管理责任的，物业服务企业退出物业服务区域九十日前，应当书面告知业主、街道办镇政府。街道办镇政府应当在物业服务企业退出前，组织成立业主大会或者物业管理委员会，依法决定管理模式。

第十五条　建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

建设单位在办理房屋所有权首次登记前，应当按照物业建筑安装总造价百分之一的比例交存物业保修金，用于物业保修期内建设单位不履行或者无法履行保修责任的维修费用。物业保修金不得纳入房屋建设成本。

物业保修金交存期限为五年。保修期内出现的物业质量问题，保修金交存期满仍未修复的，保修金交存期延长至修复完成。

物业保修期内，物业保修金不足以支付物业维修费用的，建设单位应当补足；物业保修期满后，物业保修金有余额的，应当返还建设单位。

物业保修金管理办法由市人民政府制定。

第三章　业主大会、业主委员会和物业管理委员会

第一节　业主大会

第十六条　房屋的所有权人为业主。

业主委员会、物业管理委员会或者业主大会筹备组、业主委员会换届选举工作组应当在业主大会选举、表决前核实房屋所有权人。无法核实的，可以向街道办镇政府报告，街道办镇政府可以请求房屋所有权登记机构等有关部门协助，有关部门应当依法予以协助。

第十七条　以下事项由业主共同决定或者业主大会决定，依照法定程序进行：

（一）制定和修改业主大会议事规则、管理规约；

（二）选举业主委员会、监事会或者更换业主委员会、监事会成员；

（三）选聘、续聘、解聘物业服务企业；

（四）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和物业服务收费方案；

（五）使用建筑物及其附属设施的住宅专项维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的住宅专项维修资金；

（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）使用共用部分、共用设施设备经营收益等公共收益；

（十）确定业主大会、业主委员会、监事会工作经费，业主委员会成员津贴标准，业主委员会聘用人员工作职责和薪酬标准；

（十一）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

（十二）有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

业主大会不得授权业主委员会、物业管理委员会等其他主体决定前款事项。

第十八条　新建住宅小区符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当在三十日内，向物业服务区域所在地街道办镇政府书面提出召开首次业主大会会议的申请，并按照《江苏省物业管理条例》的规定报送筹备首次业主大会会议所需资料。

十人以上业主公开联名可以向街道办镇政府或者县级市（区）物业管理主管部门书面提出召开首次业主大会会议的申请。县级市（区）物业管理主管部门收到申请的，应当在五个工作日内书面通知街道办镇政府。街道办镇政府应当及时审核是否符合召开首次业主大会会议条件，已符合条件而建设单位尚未按照规定报送相关资料的，应当督促建设单位报送；建设单位应当及时报送。

第十九条　街道办镇政府依法组织成立首次业主大会筹备组，建设单位不派员参加的，不影响筹备组的成立。

筹备组中的业主成员由街道办镇政府组织业主推荐产生。筹备组组长由街道办镇政府指定人员担任。

筹备组应当自成立之日起九十日内依法完成筹备工作，并组织召开首次业主大会会议。筹备阶段发生诉讼、行政复议的，诉讼、复议处理期间不包含在筹备期限内。

首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担，在办理房屋所有权首次登记前向街道办镇政府交纳。街道办镇政府应当将筹备费用单独列账，独立核算。首次业主大会会议召开后，街道办镇政府应当将筹备费用的使用情况向全体业主公布，接受业主的监督。筹备经费具体标准、使用办法由市物业管理主管部门会同市价格主管部门制定。

第二十条　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召开，每年至少召开一次，审议下列内容：

（一）上一年度物业管理实施情况报告、业主委员会工作报告和业主大会收支情况报告；

（二）下一年度业主大会年度计划和预算方案；

（三）物业管理的其他事项。

有下列情况之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）县级市（区）物业管理主管部门或者街道办镇政府经调查发现业主大会、业主委员会的决定违反业主大会议事规则规定，需要及时撤销，书面要求召开的；

（四）法律、法规、管理规约和业主大会议事规则规定的其他情形。

第二十一条　业主大会会议组织者应当于召开业主大会会议十五日前，将会议事项在物业服务区域内显著位置向全体业主公示，公示期限不少于七日。因发生重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议的，可以于会议召开前通知全体业主并告知临时召开的事由。重大事故或者紧急事件由街道办镇政府确认。

公示期间，业主大会会议组织者应当通过召开座谈会等方式听取业主意见并集体讨论。业主对公示事项有异议的，应当在公示期间以书面形式实名向业主大会会议组织者提出，业主大会会议组织者应当自收到异议之日起三日内处理并答复。经核实异议成立的，业主大会会议组织者应当调整异议事项，并重新公示。

业主大会会议组织者未及时处理业主异议或者业主对答复不满的，业主可以向街道办镇政府提出。街道办镇政府应当在五日内提出处理意见，责令业主大会会议组织者限期改正违反法律、法规等规定的公示事项。未经改正，业主大会会议组织者不得召开业主大会会议。

业主委员会组织召开业主大会会议，应当在会前告知居（村）民委员会。

第二十二条　业主大会会议可以采取电子投票、书面征求意见和集体讨论的形式表决事项。采用电子投票形式的，业主大会会议表决的投票期限不超过三十日。采用书面征求意见形式的，业主大会会议表决的投票期限不超过六十日。采用集体讨论形式的，业主大会会议当场表决。

业主大会会议表决事项应当采用记名投票方式，业主应当明示同意、反对或者弃权的表决意见。以书面征求意见、集体讨论形式投票的，业主应当出示房屋所有权证明或者其他证明业主身份的材料，选票、表决票应当由具有表决权的业主签名。

任何人不得伪造或者指使他人伪造选票、表决票、业主签名或者书面委托书。业主的选票、表决票和书面委托书由街道办镇政府妥善保管，以备查询，保管期限不少于三年。采用电子投票的，投票结果保存期限不少于三年。

第二十三条　业主大会会议组织者应当自业主大会会议表决结果产生之日起七日内公示表决结果。采用集体讨论或者电子投票形式的，表决结果公示期为十五日。采用书面征求意见形式的，表决结果公示期为三十日。业主大会会议表决结果公示的内容应当包括已投票业主的房号、专有部分面积、表决意见，已投票业主的总人数和专有部分总面积，未投票业主的总人数和专有部分总面积、全体业主表决意见的汇总结果等。

业主大会会议组织者逾期未公示业主大会会议表决结果，或者公示内容不符合前款规定的，由街道办镇政府责令限期改正并通知全体业主；业主大会会议组织者逾期不改正的，由街道办镇政府公示。

业主大会会议表决结果公示期限届满，对表决结果无异议或者异议不成立的，表决结果自公示期限届满次日起生效。业主大会会议组织者应当自表决结果生效之日起三日内通知全体业主。

第二十四条　业主户数超过三百户的，可以成立业主代表大会，履行业主大会职责。一个物业服务区域的业主代表一般不少于三十人，一名业主代表所代表的业主户数一般不超过四十户。业主代表由业主小组推荐产生，业主小组可以按幢、单元、楼层或者结合实际情况组成，一个业主小组推选一名业主代表，代表本小组的业主出席业主代表大会会议，表达本小组业主的意愿。业主代表推选办法应当在业主大会议事规则中规定。

业主代表的任职条件参照本条例规定的业主委员会成员条件设置，任期与业主委员会成员一致。

业主代表履行下列职责：

（一）在业主大会会议召开前，就会议议题征集本小组业主意见；涉及事项需要业主书面投票表决的，应当征得业主本人对表决意见的签字确认；

（二）按照《江苏省物业管理条例》规定的业主小组职责，组织业主小组开展议事活动，并将结果书面告知业主委员会；

（三）收集本小组业主意见和建议并向业主委员会反映；

（四）建立本小组工作档案；

（五）业主大会议事规则规定的其他职责。

业主代表出席业主代表大会会议不得委托他人。业主代表因故不能参加业主代表大会会议的，其所代表的业主可以另行推选临时业主代表参加。

第二十五条　业主大会可以根据工作需要设立监事，三名以上监事可以成立监事会。

监事可以是业主，也可以是居（村）民委员会人员，业主委员会成员不得兼任监事。成立监事会的，其中业主成员人数不少于监事会成员的三分之二。监事任期与业主委员会成员任期一致。

监事应当按照业主大会议事规则规定的程序和方式履行监督职责。监事不领取报酬和补贴。监事和监事会不得行使属于业主大会、业主委员会的职权。

监事和监事会的产生办法、工作职责、工作经费等在业主大会议事规则中予以明确。

第二节　业主委员会

第二十六条　业主委员会成员应当由履行业主义务，热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。对于不履行业主义务，侵害业主共同利益行为的业主，业主大会可以在业主大会议事规则、管理规约中对其担任业主委员会成员作出限制性规定。

第二十七条　业主委员会成员候选人通过社区党组织、居（村）民委员会推荐或者业主自荐、联名推荐的方式产生。业主大会筹备组或者业主委员会换届选举工作组在街道办镇政府指导下审查业主委员会成员候选人的资格条件。

分期建设项目为一个物业服务区域的，首次业主大会会议应当根据分期开发的建筑面积和进度等，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会成员办法。

鼓励党（团）员、党代表、人大代表、政协委员业主积极参选业主委员会成员。

第二十八条　业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，依法向县级市（区）物业管理主管部门和街道办镇政府备案。县级市（区）物业管理主管部门和街道办镇政府对备案材料齐全、符合要求的，在五个工作日内予以备案并出具业主大会和业主委员会备案证明；备案材料不齐全或者不符合要求的，应当一次性告知需要补正的材料。

备案事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告街道办镇政府和县级市（区）物业管理主管部门备案，并在物业服务区域内显著位置公告。

第二十九条　业主委员会持备案证明向公安机关申请刻制业主大会和业主委员会印章，业主委员会印章应当标注届数。

业主大会印章可以由业主大会委托街道办镇政府代为保管；需要使用业主大会印章的，由业主委员会向街道办镇政府提出。业主委员会印章由业主委员会保管，需要使用业主委员会印章的，经业主委员会全体成员过半数同意并签字确认。

第三十条　业主委员会应当执行业主大会的决定，接受业主大会和业主的监督，并履行下列职责：

（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，与解聘的物业服务企业进行交接；

（三）拟订共有部分、共用设施设备、公共收益使用与管理办法；

（四）监督住宅专项维修资金的使用情况，组织住宅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，督促业主交纳物业公共服务费，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）制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（八）定期向业主通报工作情况，每年公示业主委员会成员交纳物业公共服务费、汽车停放费情况；

（九）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）在物业服务区域内配合行政执法机关开展执法工作；

（十一）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十二）业主大会赋予的其他职责。

业主委员会不得决定本条例第十七条第一款规定事项。

（下转7版）