

安徽省人民代表大会常务委员会
关于批准《六安市物业管理条例》的决议

（2019年11月29日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）

安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议审查了《六安市物业管理条例》，决定予以批准，由六安市人民代表大会常务委员会公布施行。

六安市物业管理条例

（2019年9月29日六安市第五届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过
2019年11月29日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准）

目 录

第一章 总 则

第二章 业主大会、业主委员会

第三章 前期物业管理

第四章 物业服务

第五章 物业使用与维护

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、物业使用人和物业服务企业的合法权益，营造良好的居住和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

第三条 县级以上人民政府应当加强对本行政区域内物业管理工作的领导，将物业管理工作纳入政府目标管理，建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制。

六安经济技术开发区管理委员会，应当按照法律法规的规定和市人民政府确定的职责，做好管理范围内物业管理活动的相关监督管理工作。

第四条 市人民政府物业管理行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

- (一) 拟定、制定和宣传物业管理相关政策措施；
- (二) 指导县区依法开展物业管理相关工作；
- (三) 实施物业管理诚信档案制度；
- (四) 指导、监督全市物业专项维修资金管理工作；
- (五) 指导、监督物业管理招标投标活动，指导和规范物业管理市场行为、重大物业管理纠纷与投诉的处理；
- (六) 建立健全物业管理相关培训体系；
- (七) 法律、法规规定的其他职责。

第五条 县级人民政府物业管理行政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，履行下列职责：

- (一) 指导街道办事处、乡镇人民政府依法开展物业管理相关工作；
- (二) 监督管理物业管理招标投标活动；
- (三) 负责临时管理规约、物业服务合同、承接查验、业主委员会等有关材料备案；
- (四) 负责物业专项维修资金的归集、管理和使用审核；
- (五) 采集、记录物业服务企业信用信息；
- (六) 法律、法规规定的其他职责。

第六条 县级以上人民政府有关部门或者机构，应当按照下列规定，做好物业管理活动的相关监督管理工作，依法查处相应的违法行为：

(一) 住房和城乡建设部门监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督管理装饰装修过程中影响建筑结构和使用安全的行为，依法处理房屋质量问题投诉等；

(二) 公安机关做好物业管理区域内治安管理工作，指导物业管理区域监控安防、停车位以及其他交通标志、标线的设置，依法处理车辆事故，协助房地产行政主管部门做好房屋租赁监督管理工作等；

(三) 司法行政部门负责指导物业管理纠纷人民调解工作，推进相应的行业性、专业性调解组织建设等；

(四) 自然资源和规划部门负责物业服务用房、公共服务设施等物业相关设施的规划审查、核实；

(五) 城市管理部门负责物业管理区域内违法搭建建筑物、构筑物，占用和损坏公共绿化，擅自改变房屋外观等妨害城市管理行为的监督管理；

(六) 生态环境部门负责物业管理区域内环境污染行为的监督管理；

(七) 市场监督管理部门负责物业管理区域内无照经营、物业服务收费等监督管理以及电梯等特种设备安全监管；

(八) 消防救援机构负责物业管理区域内消防安全的监督管理；

(九) 人防部门负责人防工程设施监督管理；

(十) 其他相关部门应当按照各自职责做好物业管理活动的相关监督管理工作。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府应当履行下列职责：

(一) 指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举；

(二) 指导监督业主大会、业主委员会开展工作；

(三) 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；

(四) 考核辖区内物业服务企业服务质量；

(五) 指导前期物业服务企业的选聘，协调和监督物业服务企业的交接；

(六) 召集物业管理联席会议，协调解决物业管理重大事项；

(七) 协调和监督老旧小区物业管理；

(八) 按照要求报送物业管理信用信息；

(九) 法律、法规规定的其他职责。

第八条 居（村）民委员会应当协助、配合有关部门以及街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理相关工作；指导、督促业主委员会和物业服务企业履行职责；建立由居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业共同参与的物业管理议事协调机制，及时协调物业管理事项和矛盾纠纷。

第九条 物业管理协会应当加强行业自律，规范行业经营行为，协助主管部门做好行业管理工作，促进物业服务企业提高服务质量和水平。

第二章 业主大会、业主委员会

第十条 业主筹备成立业主大会的，应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，成立业主大会会议筹备组。县级人民政府物业管理行政主管部门可以对筹备组成员进行培训。

符合首次业主大会会议召开条件，但未及时召开大会的，街道办事处、乡镇人民政府应当在接到建设单位、前期物业服务企业或者业主书面报告之日起四十五日内组建业主大会会议筹备组。未按照规定组建筹备组的，县级人民政府物业管理行政主管部门督促限期组建。

第十一条 筹备组应当自成立之日起十五日内，将筹备组成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不得少于七日。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。

第十二条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。建设单位已经注销的，筹备经费由街道办事处、乡镇人民政府统筹保障。

第十三条 一个物业管理区域在同一县级行政区划两个以上街道办事处、乡镇人民政府辖区内的，由县级人民政府指定一个街道办事处、乡镇人民政府履行本条例第七条规定的职责。一个物业管理区域在两个以上县级行政区划内的，由市人民政府指定一个县级人民政府确定相应的街道办事处、乡镇人民政府履行本条例第七条规定的职责。

第十四条 业主委员会经业主大会选举产生，并按照规定办理备案手续后，持街道办事处、乡镇人民政府备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章，开设基本账户。业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人保管印章。

第十五条 业主委员会委员应当符合法律法规规定的条件。业主有下列情形之一的，业主大会议事规则可以规定其不得担任业主委员会委员：

- (一) 正在被追究刑事责任的或者正在服刑的；
- (二) 恶意欠交物业服务费用一年以上的；
- (三) 被人民法院纳入失信被执行人名单的；
- (四) 被罢免、终止业主委员会委员职务或者资格不满三年的，丧失业主身份后，又重新取得的除外；
- (五) 业主大会确定的不得担任业主委员会委员的其他情形。

鼓励依法推选符合条件的居（村）民委员会委员、各级人大代表、政协委员担任业主委员会委员。

第十六条 业主大会、业主委员会工作经费，业主委员会委员补贴和执行秘书酬金，由业主大会确定。

第三章 前期物业管理

第十七条 新建物业实行前期物业管理。在业主大会选聘物业服务企业前，建设单位应当依照法律法规的规定，通过公开招投标或者经批准采用协议的方式，选聘物业服务企业。

经物业管理行政主管部门批准，以协议方式选聘物业服务企业的，建设单位在选聘时应当征求街道办事处、乡镇人民政府以及居（村）民委员会的意见。

分期开发的物业，建设单位应当以备案的全部物业管理区域为范围选聘物业服务企业，实施前期物业管理。

第十八条 前期物业管理期间，建设单位不得擅自终止前期物业服务合同。合同到期后，业主大会仍未成立的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，建设单位与前期物业服务企业达成续聘协议的，应当续聘。

前期物业管理期间，有下列情形之一的，建设单位应当依法重新选聘物业服务企业：

- (一) 因物业服务企业严重违约而解除合同的；
- (二) 物业服务企业提前解除合同的；
- (三) 物业服务企业终止的；
- (四) 不能达成续聘协议的；
- (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的，物业服务标准不得低于首次合同约定。建设单位应当自新的物业服务企业确定后十日内，将更换物业服务企业的情况在物业管理区域内显著位置公示，并告知物业买受人。

第十九条 物业服务用房应当以方便业主为原则，按照法律法规的规定配置，具体位置和面积应当在规划设计平面图纸上明确标注。

物业服务用房位于地面上、三层以下（含三层），层高不得少于 2.6 米，相对集中，方便开展物业服务活动，具有独立通道，具备采光、通风、通水、通电、通信、排污等正常使用功能。

不得将楼梯间、配电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、架空层、半地下室、车棚、车库、人防工程等不符合办公条件的场所作为物业服务用房。

物业服务用房由建设单位负责装修，具备基本使用功能，并设置明显标识；建设单位在装修时，应当征求物业服务企业的意见。

分期开发建设的项目，物业服务用房规划在后期建设的，建设单位应当在本期商品房交付使用前，提供符合使用标准的物业服务临时用房。

第二十条 自然资源和规划部门在审核规划方案时，应当对规划图纸中标注的物业服务用房的位置、面积进行审核。

第二十一条 新建物业交付使用十五日前，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；未进行承接查验的，不得交付使用。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

物业承接查验可以邀请街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会和业主代表参加，可以聘请相关专业机构协助进行。物业管理行政主管部门应当加强指导和监督。

第四章 物业服务

第二十二条 物业服务企业享有以下权利：

（一）根据有关法律、法规规定和物业服务合同约定，对物业及其环境、秩序进行管理；

（二）依照国家、省有关规定和物业服务合同约定收取服务费用；

（三）制止违反物业管理规约的行为；

（四）可以将专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

（五）法律、法规规定或者业主大会授予的其他权利。

第二十三条 物业服务企业应当履行以下义务：

（一）按照物业服务合同约定，提供物业服务；

（二）按照规定每年公布物业服务费收支情况；

（三）及时向业主、物业使用人告知安全合理使用物业的注意事项；

（四）接受业主和业主委员会的监督，定期听取业主的意见和建议，改进和完善服务；

（五）协助有关部门提供社区服务，开展社区文化活动；

（六）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第二十四条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面物业服务合同。

物业服务合同应当包括下列事项：

（一）物业管理区域范围、基本情况和项目负责人；

（二）物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护；

（三）物业服务用房的配置、使用、维修和管理；

（四）公共绿化的维护，以及公共区域的环境卫生、秩序维护；

（五）车辆的停放管理；

（六）物业服务质量标准；

（七）物业服务费用收取标准和方式；

（八）物业档案资料的保管；

（九）物业服务合同期限；

- (十) 双方的权利义务;
- (十一) 违约责任;
- (十二) 物业服务合同终止、解除条件;
- (十三) 其他事项。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内,将物业服务合同报送县级人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案。

第二十五条 物业服务企业不得有下列行为:

- (一) 擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备;
- (二) 擅自改变物业服务用房的用途;
- (三) 擅自撤离物业管理区域;
- (四) 不按照规定移交资料和财物;
- (五) 挪用专项维修资金;
- (六) 侵占属于业主共有的公共收益;
- (七) 泄露业主个人信息;
- (八) 法律、法规禁止的其他情形。

第二十六条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏,公开以下信息:

- (一) 物业服务企业和项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;
- (二) 物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等;
- (三) 共用部位、共用设施设备产生的供水、供电等费用,物业服务费用、电梯运行维护检测费用、二次供水运行维护费用和公共收益等收支情况;
- (四) (临时)管理规约;
- (五) 电梯、消防、燃气等设施设备日常维修保养单位的名称、联系方式和应急处置方案等;
- (六) 其他应当公开的信息。

第二十七条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定指派项目负责人,每个项目负责人负责的项目不得超过三个。

物业服务企业更换物业项目负责人的,应当书面告知县级人民政府物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府,并在物业管理区域内显著位置公示。

第二十八条 推进建立物业服务第三方评估监理机制。物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规规定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,并对出具的报告负责。

第二十九条 物业服务企业应当在物业管理区域内统一物业服务的标识、标志、标牌。

物业服务企业自行招用保安人员的,应当依法向所在地公安机关备案。

第三十条 物业服务企业退出物业项目时,业主大会仍未选聘到物业服务企业的,经业主委员会申请,街道办事处、乡镇人民政府应当进行应急管理。居(村)民委员会可以在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下,根据应急管理的需要负责组织不超过六个月的基本保洁、秩序维护等服务,物业管理费用由业主承担。超过六个月仍未选聘到物业服务企业的,经业主委员会申请,由街道办事处、乡镇人民政府组织业主聘请物业服务企业实施物业管理或者组织业主自行管理。

第三十一条 业主应当遵守（临时）管理规约，按照物业服务合同约定履行交费义务。

业主或者物业使用人提出物业服务合同约定以外的不影响其他业主、物业使用人合法权益的服务需求，物业服务企业可以有偿提供，费用由双方约定。

物业发生转移或者灭失的，业主或者物业使用人应当结清物业服务等相关费用。

第三十二条 物业服务企业不得以业主拖欠物业服务费用等理由，中断或者以限时限量等方式限制或者变相限制供水、供电、供气、供热，以及实施其他损害业主合法权益的行为。

第三十三条 物业服务企业应当将收取的物业公共服务费按照不低于百分之十的比例独立建账，专项用于物业共用部位、共用设施设备日常维修养护，每年公布一次收支使用情况，接受业主、业主委员会监督。物业服务企业撤出后，将剩余部分按照规定一并移交。

物业服务企业按照物业服务合同约定负责物业管理区域内共用部位、共用设施设备日常维修养护，费用从前款规定的专项费用中列支。

第三十四条 物业服务企业利用业主共用部位、共用设施设备从事广告等经营性活动以及利用业主共有的道路或者其他场地停放车辆的，公共经营收益、车辆停放费应当单独列账，建立共管账户，接受业主委员会监督，每半年公示一次。收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用；没有决定或者约定的，百分之七十纳入专项维修资金，其余部分用于补贴物业服务费以及业主委员会委员的补贴和执行秘书的酬金。

建立物业管理区域公共经营收益财务账目审计和公示制度，审计费用从公共收益中列支。

第五章 物业使用与维护

第三十五条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
- （二）侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备；
- （三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
- （四）违反法律、法规和管理规约，以及未经有利害关系的业主同意，改变建筑物及其附属设施的用途；
- （五）违法搭建建筑物、构筑物以及开挖地下室；
- （六）在非承重外墙开门、开窗等擅自改变房屋外观的；
- （七）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；
- （八）违反规定摆摊设点、占道经营；
- （九）堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；
- （十）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；
- （十一）违反规定排放餐饮油烟，向雨水管网排放污水；
- （十二）在公共绿地内种植蔬菜等侵占和损坏公共绿化及其附属设施的；
- （十三）饲养鸡、鸭、鹅、兔、羊、猪等家禽家畜和食用鸽；（十四）违反规定饲养宠物；
- （十五）在公共走道、楼梯间、门厅内堆放物品；
- （十六）违反规定停放车辆；

(十七) 违反规定为电动车充电;

(十八) 法律法规禁止的其他行为。

有前款规定的行为,物业服务企业应当进行劝阻;劝阻无效的,根据本条例以及有关法律法规的规定向有关行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府报告。

有关行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府接到报告后应当依法及时处理。

有监管职责的县级人民政府有关行政主管部门应当在物业管理区域内显著位置公布投诉、举报方式。

第三十六条 在物业管理区域内养犬,不得干扰他人正常生活。物业服务企业应当根据物业服务合同和(临时)管理规约的约定,加强对养犬的管理。

养犬的具体管理办法由市人民政府制定。

第三十七条 业主或者物业使用人对房屋装饰装修的,应当于装修工程开工前,持规定材料向物业服务企业申报登记。按照法律法规规章的规定需要批准的,应当依法办理批准手续。

物业服务企业应当书面告知房屋装饰装修的禁止行为和注意事项,业主或者物业使用人应当书面承诺遵守相关规定。

业主或者物业使用人拒不办理登记、批准手续的,(临时)管理规约可以约定,装饰装修车辆、施工人员不得进入物业管理区域。

第三十八条 新建物业交付时,建设单位委托物业服务企业办理交付手续的,物业服务企业不得以物业费收取为由拒绝业主验房。

第三十九条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库,应当首先满足本区域内业主需要,其归属由当事人通过出售、附赠或者出租的方式约定。建设单位未出售或者未附赠的车位、车库,应当公开;业主要求承租的,建设单位不得拒绝。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的,应当向全体业主开放,建设单位不得将停车位出售、附赠;出租的,租赁期限不得超过三年。人民防空工程平时用作停车位收取的停车费、租金,应当保障该人民防空工程的维护管理和停车管理的必要支出。

业主委员会或者物业服务企业应当将停车位的出售、出租情况在物业管理区域显著位置公示,接受业主监督。

车主对车辆停放有保管要求的,应当与物业服务企业另行签订保管服务合同。

第四十条 规划用于停放汽车的车位、车库不能满足本物业管理区域内业主需要,确需占用业主共有的道路或者其他场地的,应当经业主大会同意。

占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的,应当按照规定施划停车位。物业服务企业或者业主委员会应当向自然资源和规划、应急管理、公安机关交通管理部门报送车位施划方案,相关部门应当提出指导意见。

无物业管理的老旧小区首次施划停车位由县级人民政府组织实施并承担费用。

第四十一条 车辆应当在物业管理区域内施划的停车位上停放,特殊情况需在停车位以外临时停放的,不得影响其他车辆和行人的正常通行。

大中型工程车、大中型农业机械车辆、大中型客货运输车辆等不得在住宅小区内停放,因施工等特殊需要,临时通行或者停放的除外。

第四十二条 新建住宅小区应当规划建设电动车集中停放和充电场所，设置符合用电安全要求的充电设施，采取防火隔离措施。没有相应场所和设施的住宅小区，县级人民政府应当统筹设置，或者责令相关责任主体限期设置。

禁止在疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动车以及私拉电线为电动车充电。

违反前款规定的，物业服务企业应当劝阻并组织清理，对拒不清理的，应当向消防救援机构报告。

第四十三条 物业保修期内，在保修范围内的物业共用部位、共用设施设备需要维修养护的由物业服务企业告知建设单位；在保修范围内的业主自用部位和自用设备需要维修养护的，由业主告知建设单位，物业服务企业应当予以协助。物业服务合同另有约定的，依据合同约定。

第四十四条 业主自用部位、自用设备的维修、养护，相邻业主、物业使用人应当给予配合，物业服务企业应当予以协助。

第四十五条 首次物业专项维修资金，由业主在办理物业权属登记时向所在地县级人民政府物业管理行政主管部门交存。建设单位自用、出租的物业，其首次物业专项维修资金，由建设单位在办理物业权属登记时向所在地县级人民政府物业管理行政主管部门交存。

第四十六条 物业专项维修资金的使用，经业主大会决定，可以根据维修范围以单元（幢）为单位进行表决。

在老旧小区和电梯更新改造中，业主大会可以采取在管理规约和业主大会议事规则中约定委托表决、异议表决等方式使用物业专项维修资金。

第四十七条 县级人民政府应当统筹推进未实行物业管理的安置小区、老旧小区逐步开展基本物业服务。

未实行物业管理的老旧小区纳入市、县（区）老旧小区改造整治计划的，改造整治后，应当划定物业管理区域，由街道办事处、乡镇人民政府负责指导召开业主大会，推行物业管理、基本物业服务或者业主自行管理，相应的物业服务费用由业主承担。

第六章 法律责任

第四十八条 违反本条例第十九条的规定，建设单位在物业管理区域内未按照规定配置物业服务用房的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第四十九条 违反本条例第三十五条第一款第三项的规定，将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令改正，恢复原状，对装修人处五百元以上一千元以下的罚款，对装修企业处一千元以上一万元以下的罚款。

违反本条例第三十五条第一款第四项的规定，擅自改变业主自有建筑物及其附属设施用途的，由业主委员会根据管理规约约定进行协调、处理；协调处理不成的，由物业管理行政主管部门或者其他依法行使监督管理权的部门责令改正，恢复原状；情节严重的，可以处五千元以上二万元以下的罚款。

违反本条例第三十五条第一款第十二项的规定，在公共绿地内种植蔬菜等侵占和损坏公共绿化及其附属设施的，由城市管理部门责令停止侵害、限期改正、恢复原状；拒不改正的，可以处二百元以上一千元以下的罚款，造成损失的，依法承担赔偿责任。

违反本条例第三十五条第一款第十三项的规定，饲养鸡、鸭、鹅、兔、羊、

猪等家禽家畜和食用鸽，影响市容和环境卫生的，由城市管理部门责令限期处理或者予以没收，可以并处五十元以上二百元以下的罚款。

违反本条例第三十五条第二款的规定，物业服务企业对物业管理区域内违法行为不劝阻，或者劝阻无效后不报告的，由物业管理行政主管部门责令改正。

第五十条 违反本条例第四十二条第二款的规定，在疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动车以及私拉电线为电动车充电，影响消防安全的，依照《中华人民共和国消防法》的相关规定处罚。

第五十一条 违反本条例规定，县级以上人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府或者其他有关行政主管部门及其工作人员有下列情形之一的，由有关机关责令改正；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：

- （一）违法干预业主依法成立业主大会和业主委员会的；
- （二）未按照规定组织召开业主大会会议的；
- （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）有其他滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守等行为的。

第七章 附 则

第五十二条 本条例所称电动车，包括电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等。

第五十三条 本条例自 2020 年 1 月 1 日起施行。