

淮北市住宅小区物业管理条例

(2025年8月27日淮北市第十七届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 2025年9月18日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准)

目录

第一章 总 则

第二章 业主大会及业主委员会

第三章 物业服务

第四章 物业的使用和维护

第五章 法律责任

第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动,提升物业服务水平,维护业主、物业使用人、物业服务人等物业管理相关主体合法权益,营造良好的居住环境,根据《中华人民共和国民法典》、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住宅小区物业管理活动及其监督管理。

第三条 住宅小区物业管理活动应当坚持党建引领、业主自治、专业服务与依法监管相结合的原则,建立政府组织、部门协同、居(村)民委员会、业主委员会、物业服务人等共同参与的综合协调机制。

第四条 市、县(区)人民政府应当加强对住宅小区物业管理工作的组织领导,将其纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系,协调解决物业管理重大问题,推进物业管理与基层治理有机融合。

第五条 街道办事处、镇人民政府应当履行下列职责:

(一)指导、协调业主大会的成立和业主委员会的选举、换届;

(二)指导监督业主大会和业主委员会依法履行职责;

(三)指导业主委员会开展离任审计;

(四)指导监督物业服务人依法履行义务;

(五)协调、监督物业服务人的交接;

(六)组织召集物业管理联席会议,协调解决疑难事项;

(七)法律、法规规定的其他职责。

居(村)民委员会应当协助街道办事处、镇人民政府做好相关工作。

第六条 市住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内住宅小区物业管理活动的监督管理,履行下列职责:

(一)制定和宣传物业管理相关政策;

(二)指导和监督县(区)住房和城乡建设主管部门开展相关工作;

(三)监督和管理建筑物及其附属设施维修资金(以下简称专项维修资金);

(四)依法制定管理规约、业主大会议事规则等示范文本;

(五)法律、法规规定的其他职责。

第七条 县(区)住房和城乡建设

主管部门负责辖区内住宅小区物业管理活动的监督管理,履行下列职责:

(一)指导街道办事处、镇人民政府依法开展相关工作;

(二)监督、管理专项维修资金;

(三)指导、监督业主大会和业主委员会依法履行职责;

(四)指导、监督和管理物业管理招标投标活动;

(五)组织开展相关工作人员培训;

(六)调处矛盾纠纷;

(七)法律、法规规定的其他职责。

第八条 市、县(区)人民政府有关部门,应当按照下列规定,做好住宅小区物业管理活动的相关监督管理工作:

(一)发展改革部门负责前期物业服务收费政策的制定,将物业服务人信用信息纳入公共信用信息目录;

(二)公安机关依法查处从建筑物中抛掷物品行为,监督、指导重要部位监控安防系统的建设、维护和使用;

(三)自然资源和规划部门负责规划核实和违法建设的认定,协助做好全市物业信息系统建设工作;

(四)市场监督管理部门负责电梯等特种设备的监督管理,依法查处物业服务价格违法行为;

(五)人防部门负责人防工程设施监督管理;

(六)城市管理部门负责查处违法搭建建筑物、构筑物,违规装饰装修、设置广告,以及破坏公共绿化、擅自摆摊设点、占道经营等行为;

(七)消防救援机构依法查处消防安全违法行为,督促相关主体落实消防安全责任。

其他有关部门和单位在各自职责范围内做好住宅小区物业管理相关工作。

第九条 市住房和城乡建设主管部门应当建立智慧物业管理公共服务平台,推广用于业主决策电子投票、物业管理相关信息公开和物业管理纠纷投诉处理等,提升物业管理服务水平。

第二章 业主大会及业主委员会

第十条 一个物业管理区域成立一个业主大会。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或者首批物业交付满三年,应当召开首次业主大会会议。六个月内未召开的,街道办事处、镇人民政府在接到建设单位、前期物业服务人或者业主提交的成立业主大会书面申请报告之日起四十五日内,应当组建业主大会议筹备组。

筹备组一般由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者镇人民政府、居民委员会或者村民委员会代表五至九人单数组成,其中业主代表由街道办事处、镇人民政府或者居(村)民委员会组织业主推荐,所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由街

淮北市人民代表大会常务委员会公告

《淮北市住宅小区物业管理条例》已经2025年8月27日淮北市第十七届人民代表大会常务委员会第三十五次会议审议通过,并于2025年9月18日经安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准,现予公布,自2026年1月1日起施行。

淮北市人民代表大会常务委员会
2025年9月26日

道办事处或者镇人民政府代表担任。业主对筹备组成员有异议的,由街道办事处、镇人民政府协调解决。

筹备组应当自组成之日起六个月内组织召开首次业主大会会议。筹备组在业主委员会成立后自行解散。

第十一条 业主大会会议可以通过电子投票表决系统或者书面等方式,对有关事项进行表决。业主大会会议不得就未公示议题进行表决。

业主大会会议的决定应当自作出之日起三日内向全体业主公示,公示时间不少于三十日,并告知物业所在地居(村)民委员会。

业主大会会议未能形成相关决议决定或者业主就表决结果存在重大意见分歧的,业主委员会应当及时向街道办事处、镇人民政府报告。

第十二条 业主委员会委员候选人通过业主推荐或者自荐,经业主大会会议选举产生。业主委员会一般由五至十一人的单数委员组成,每届任期一般不超过五年,委员可以连选连任。

业主委员会可以设立候补委员,其中候补委员所占比例不得超过委员会总人数的三分之一,其选举产生规则、任职资格和职务终止规则与业主委员会委员相同。业主委员会委员出现空缺时,由候补委员按照得票多少依次递补。

鼓励和支持业主中符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居(村)民委员会成员以及具有财会、管理、法律等专业知识的人员参加业主委员会选举。

筹备组应当审查候选人资格,提出候选人名单,在选举日的十五日前将候选人基本信息向全体业主公示,公示时间不得少于七日,并报送街道办事处、镇人民政府。

第十三条 业主委员会及其成员不得有下列行为:

(一)挪用、侵占、擅自使用业主共有财产;

(二)抬高、虚增、截留建筑物及其附属设施的维修、检测等费用;

(三)索取、收受建设单位、物业服务人或者利害关系人的不正当利益;

(四)明示、暗示物业服务人减免物业费;

(五)泄露业主信息或者将业主信

息用于与物业管理无关的活动;

(六)转移、隐匿、篡改、毁弃或者拖延提供物业管理有关文件、资料;

(七)擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(八)拒不执行业主共同决定的事项;

(九)违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会成员违反前款规定的,业主委员会应当提请业主大会终止其成员资格;业主、利害关系人有权向有关部门举报,有关部门应当依法处理。

第十四条 实行业主委员会工作报告、履职评估制度。业主委员会每年应当向业主大会述职,并向街道办事处、镇人民政府报告工作情况。街道办事处、镇人民政府应当指导业主对业主委员会工作进行评估,并将评估结果在物业管理区域内显著位置公示。

第十五条 业主大会、业主委员会工作经费,以及业主委员会委员的工作补贴可以由全体业主分摊,也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的使用情况、工作补贴以及标准由业主大会确定,定期由业主委员会以书面形式在物业管理区域内公告,接受业主监督。

第十六条 业主委员会任期届满三个月前,应当召开业主大会进行业主委员会的换届选举;逾期未换届的,街道办事处、镇人民政府应当责令其限期组织换届选举;逾期仍未组织的,可以由居(村)民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下,组织换届选举工作。

居(村)民委员会组织换届选举工作的,应当成立业主委员会换届工作小组,由换届工作小组组织召开业主大会进行业主委员会的换届选举。换届工作小组由街道办事处、镇人民政府、居(村)民委员会、现业主委员会成员代表和业主代表组成,人数为五至九人单数,其中业主代表由街道办事处、镇人民政府或者居(村)民委员会组织业主推荐。换届工作小组组长由街道办事处、镇人民政府确定。

第十七条 物业管理区域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,可以由业主自行管理。所在地的街道办事处、镇人民政府、居(村)民委员会等相关单位应当予以指导和监督。

全体业主或者执行机构可以参照本条例依法决定共同事项和实施物业管理,应当对自行管理的内容、标准、费用、期限、执行机构、管理人等内容作出约定并公示。业主自行管理区域内的电梯、消防、安防等涉及人身、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管理维修和养护。

第十八条 物业管理区域有下列情形之一的,街道办事处、镇人民政府应当组织成立物业管理委员会:

(一)老旧小区不具备成立业主大会条件的;

(二)具备成立业主大会条件,但确有困难未成立的;

(三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会的。

物业管理委员会可以由街道办事处、镇人民政府、居(村)民委员会、建设单位、业主代表等七至十一人单数组成,其中业主代表不少于二分之一。物业管理委员会主任由街道办事处、镇人民政府确定。

街道办事处、镇人民政府应当自物业管理委员会成立之日起五日内,在物业管理区域内显著位置公示委员名单,并告知县(区)住房和城乡建设主管部门。

物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项,推动成立业主大会、选举业主委员会。物业管理委员会履行职责一般不超过两年,业主委员会选举产生后,物业管理委员会自行解散。

第三章 物业服务

第十九条 在业主、业主大会选聘物业服务人之前,建设单位选聘物业服务人的,应当与选聘的物业服务人签订书面前期物业服务合同,依法约定前期物业管理事项。

第二十条 新建物业交付使用前,建设单位与物业服务人应当开展物业共用部位、共用设施设备承接查验,如实记录承接查验物业的现状、存在的问题,提出解决方法,明确责任主体、解决期限和复验要求;未进行承接查验的,不得交付使用。物业服务人不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

承接查验过程中,应当邀请业主代表和住房和城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府派员参加,必要时可以聘请相关专业机构予以协助。物业服务人应当依法办理承接查验备案手续,并将承接查验情况在物业交付时书面告知业主。

物业承接查验档案资料属于全体业主所有,物业服务人应当妥善保管,

业主有权免费查询。

第二十一条 物业服务人不得有下列行为:

(一)违反物业服务合同减少物业服务事项,降低物业服务标准或者提高物业服务收费标准、增加收费内容;

(二)未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定,处分属于业主共有的财产;

(三)擅自利用或者允许他人利用共用部位、共用设施设备从事经营活动;

(四)采取停止供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催交物业费;

(五)违反规定对建筑物及其附属设施进行改造;

(六)出售、泄露或者非法提供、使用业主、物业使用人信息;

(七)干扰业主大会成立、业主大会议事规则和业主委员会选举;

(八)强制业主、物业使用人通过指纹、人脸识别等生物信息方式使用共用设施设备;

(九)损坏、擅自停用公共安全防护设施设备;

(十)法律、法规或者管理规约、业主大会议事规则禁止的其他行为。

第二十二条 物业服务人应当建立和保存下列档案、资料:

(一)物业承接查验有关档案、资料;

(二)监控安防系统、电梯、水泵、消防等设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料及物业服务档案;

(三)清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据;

(四)业主共有部分经营管理档案;

(五)住宅装饰装修管理资料;

(六)物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

第二十三条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置公开并及时更新下列事项:

(一)物业服务人营业执照、项目负责人基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话;

(二)物业服务合同约定的服务内容、服务期限、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等;

(三)电梯、消防、监控、人防等专项设施设备的日常维修保养单位名称、联系方式、维修保养记录及安全运行状况;

(四)业主共有资金、年度专项维修资金使用情况,利用共有部分从事经营活动产生的收益、物业费收支情况;

(五)法律、法规规定应当公开的其他事项。

业主对公示内容提出异议的,物业服务人应当予以答复。

▶▶▶下转第4版

关于《淮北市住宅小区物业管理条例(草案)》的说明

淮北市住房和城乡建设局
(2024年4月)

市人大常委会:

按照会议安排,现就《淮北市住宅小区物业管理条例(草案)》(以下简称《条例》)作如下说明:

一、起草《条例》的必要性和可行性

(一)必要性。随着城市建设的快速发展,我市住宅小区总量持续增长,物业服务覆盖面不断扩大,住宅小区承接查验、物业专项维修资金管理辦法等制度也日渐完善。但我市仍存在物业服务专业化水平不高、业主委员会履职难、部分小区停车难、物业矛盾纠纷化解难、职能部门职责不明确等问题,严重影响物业服务行业的健康发展。为落实中央和省市加强基层治理决策部署的需要,有必要通过地方立法把我市住宅小区物业管理有关政策做法系统化、法制化、规范化,填补我市物业管理制度的空白,为破解物业管理难题、构建基层社会治理格局、保障物业管理各方合法权益提供重要依据。

(二)可行性。从立法实践上看,《民法典》《安徽省物业管理条例》等法律法规的修订,为我市制定《条例》提供了基本依据,北京、苏州、合肥、芜湖等地已经出台的或正在制定的住宅小区物业管理条例,为我市制定《条例》提供了有益的立法借鉴。从内容来看,《条例》紧密结合我市实际,聚焦当前物业管理短板弱项,坚持问题导向,围绕党建引领、规范服务、加强监管、保障权益等方面创新制度设计,细化相关规定,条理清晰,相关主体责任明确,与宪法法律等上位法的规定不相抵触,具

有较强的可行性、可操作性。

二、《条例(草案)》的起草过程

《淮北市住宅小区物业管理条例》纳入市人大常委会2024年立法计划后,在市人大常委会主导下,由市住房和城乡建设局承担《条例》调研起草工作,起草过程严格执行重大行政决策程序要求。一是认真收集资料。市住房和城乡建设局积极统筹协调相关单位收集、整理立法依据、参考资料,汇总物业管理各项举措。二是组织起草文本。采取实地走访、召开座谈会等形式,认真听取物业管理主管部门、社区与物业服务企业等单位及群众对物业管理立法工作的意见和建议,全面了解我市物业管理工作的进展情况、面临的现实问题以及希望得到的法律支持,结合我市实际情况形成《条例(初稿)》。三是广泛征求意见。通过网络发布、专家论证、风险评估等方式,广泛征求市直相关单位、县区政府、企业、行业协会及群众意见建议,经多轮修改完善,形成了《条例(草案)》。四是落实审查制度。2024年3月通过市市场监管局公平竞争审查、市司法局合法性审查。2024年4月7日,市政府第27次常务会议审议通过了《条例(草案)》。

三、《条例》主要内容和特点

《条例》分为总则、业主大会和业主组织、物业服务、物业的使用和维护、监督管理、法律责任、附则7个章节,共54条。主要内容和特点如下:

(一)坚持党建引领,落实属地管理。明确了党建引领工作原则,推动基

层党组织建设,发挥引领作用。鼓励两代表一委员、小区党员业主及法律、财会专业人才参加业主委员会。明确规定了县区在业主大会筹备、换届、承接查验、老旧小区物业管理、小区综合执法等方面的职责,强化基层行政监管职能。(第三、九、十六、十七、十九、三十一、四十三等条)

(二)厘清职责分工,理顺各方关系。明确市、县区物业管理行政主管部门、街道办事处(镇人民政府)、社区在物业管理中的职责,突出街道办事处(镇人民政府)要落实工作经费,协调、监督辖区内住宅小区物业管理活动。规定发改、公安、城市管理、市场监管等相关行政管理部門或者机构在行政执法和监管方面职责,发挥物业行业协会行业自律作用。(第四至八条)

(三)细化业主大会规定,强化业主组织履职。规范业主大会会议筹备程序,明确业主大会筹备经费来源及业主委员会产生方式;规范业主委员会备案、银行账户开设要求;制定业主委员会履职负面清单,实行业主委员会工作报告、履职评估等制度。(第十至十八条)

(四)规范物业服务行为,加强物业企业履约。针对物业服务质价不符、物业企业不履行约定职责等问题,一是细化物业服务用费配备和审核要求,明确物业管理项目人员配备,引导物业服务项目负责人积极配合社区居委会,参与基层建设。二是细化物业企业做好住宅小区档案资料保存、服务信息公开、秩序

维护、装饰装修、安全隐患排查等工作,明确物业服务企业禁止行为。三是明确物业服务收费依据、争议处理渠道和企业物业费缴交义务,鼓励物业服务企业向多元化服务延伸。(第十九至三十条)

(五)加强物业使用和维护,保障业主合法权益。明确公共收益收入及支出范围,推进建立公共收益共管账户及审计和公示制度。明确专项维修资金的缴存、转让规定,细化续筹和补建要求,简化使用程序。规定未有约定的车位(库)、业主要求承租的,建设单位不得以只售不租为由拒绝。为落实绿色环保理念、顺应新能源发展趋势,规定新建住宅小区应当按照规划要求配建电动车辆的停车场和充电设施。符合充电设施安全条件的,物业服务企业应当配合提供相关图纸和资料,并协助现场勘查、施工。(第三十二至四十条)

(六)强化物业服务监管,明确各方法律责任。建立物业服务企业信用管理、服务质量评价、综合执法监管措施。明确物业服务投诉、举报受理处置方式,健全物业矛盾纠纷多元调处、化解机制。设定法律责任,禁止采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费,强化物业管理各方责任主体履行相应义务。此外,规定业主经依法表决同意的,可以实行自行管理,并对自行管理事宜作出规定。(第四十一至五十三条)

以上说明连同《条例(草案)》,请一

关于《淮北市住宅小区物业管理条例(草案)》审议结果的报告

——2025年8月27日在淮北市第十七届人民代表大会常务委员会第三十五次会议上
市人大常委会

市人大常委会:

今天上午,常委会分组会议审议了《淮北市住宅小区物业管理条例(草案修改稿)》(以下简称修改稿)。常委会组成人员认为修改稿比较成熟,同时也提出了一些修改意见,建议修改后提请常委会本次会议表决。下午,法制委员会召开会议,听取了法工委修改情况的汇报,进行统一审议,形成了《淮北市住宅小区物业管理条例(草案表决稿)》(以下简称表决稿),并向主任会议作了汇报。现将审议结果报告如下:

一、有组成人员提出,建议相关综合执法部门加强对小区日常物业管理工作的监督管理。经研究,对修改稿第三十八条作了修改,规定进一步完善综合执法服务进小区工作机制,要求相关单位加强物业管理区域内的日常监管和执法联动,依法查处物业管理区域内的违法行为。

二、有组成人员提出,修改稿第四十三条“负有住宅小区物业管理工作职责的单位及其工作人员”这一表述存在歧义,建议修改。经研究,对该条进行了修改,进一步明确规定:市、县(区)住房和城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府或者其他有关部门及其工

作人员在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分。

三、有组成人员提出,条例通过后,要加大普法宣传和贯彻落实力度。我们在与市住建局共同研究时提出,政府及其有关部门在法规施行后,要结合我市实际,切实加强对照例的宣传解读,及时制定相关配套制度,强化协调配合、依法履行职责,确保法规得到全面实施。

同时,根据组成人员意见,还对个别文字内容进行了修改。

鉴于上位法相关规定和要求,部分组成人员提出的关于进一步强化对业委会及成员的监督管理、加强物业服务企业和人员资质限制,以及加大相关违法行为处罚力度等意见建议无法吸纳,也进行了解释,在此不再一一汇报。

表决稿已按上述意见作了修改。

法制委员会认为,《淮北市住宅小区物业管理条例(草案)》经过市第十七届人大常委会第二十二次会议以及本次会议审议、修改后形成的表决稿符合本市实际,与相关的法律、法规不相抵触,常委会组成人员的审议意见已基本吸收,比较成熟,建议提请常委会本次会议表决。