



滨州网手机客户端

责任编辑：李鹏飞 肖静  
电话：3186761



2019年1月28日 星期一  
电子邮箱：bzrb@163.com  
滨州网网址：www.binzhouw.com

专版 5

# 关于征求《滨州市住宅物业管理条例(草案修改稿一稿)》意见建议的通知

社会各界：

《滨州市住宅物业管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)已于2018年12月28日经市十一届人大常委会第16次会议审议。根据常委会组成人员的一审意见、市人大城建环资

委的意见和市人大常委会法工委的修改建议，市十一届人大法制委员会第12次会议对《条例(草案)》进行了统一审议，形成了《滨州市住宅物业管理条例(草案修改稿一稿)》(以下简称《条例(草案修改稿一稿)》)。

为使条例规定更科学，更符合我市实际，更具有针对性和可操作性，根据《中华人民共和国立法法》《滨州市制定地方性法规条例》的规定，现就《条例(草案修改稿一稿)》内容广泛征集意见。如有修改意见和建议，请及时反馈

市人大常委会法工委。

联系电话：3162567  
联系邮箱：bzrdzfgw@163.com  
邮寄地址：滨州市黄河五路385号市政大楼1117室(邮编：256603)

滨州市人大常委会法制工作委员会  
2019年1月28日

## 滨州市住宅物业管理条例 (草案修改稿一稿)

### 第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业、其他管理人的合法权益，改善居住环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本行政区域内住宅物业(以下简称物业)的管理、使用、维护、服务及其监督管理活动，适用本条例。

第三条 物业管理应当坚持以人为本，实行业主自治与专业服务、社区管理和政府监管相结合的原则。

第四条 市、县(市、区)人民政府、市属开发区管委会应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社区治理体系，推动物业实行市场化、社会化、专业化发展。

第五条 市住房和城乡建设行政主管部门负责全市物业管理活动的指导和监督管理工作。

县(市、区)人民政府物业主管部门(以下简称物业主管部门)负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府负责指导、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届及物业管理委员会设立工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，组织召开物业管理联席会议，调解处理物业管理纠纷。

第七条 物业服务行业组织应当加强行业自律，协助有关部门调解处理物业管理纠纷，促进物业服务行业科学、规范、和谐发展。

第八条 逐步建立物业服务第三方评估制度。鼓励、支持、引导业主委员会、建设单位、物业服务企业等各方主体委托第三方评估机构开展物业服务质量评估等活动。

### 第二章 业主大会、业主委员会与物业管理委员会

第九条 房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中，享有下列权利：  
(一)按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；  
(二)提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；  
(三)提出制定和修改管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则的建议；  
(四)参加业主大会会议，行使投票权；  
(五)选举业主委员会成员，并享有被选举权；  
(六)监督业主委员会的工作；  
(七)监督物业服务企业履行物业服务合同；  
(八)对物业共用部位、共用设施设备使用情况享有知情权和监督权；  
(九)监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用；  
(十)法律、法规规定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：  
(一)遵守管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则；  
(二)遵守物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；  
(三)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会做出的决定；  
(四)按照有关规定交纳专项维修资金；  
(五)按时交纳物业服务费用；  
(六)法律、法规规定的其他义务。

第十一条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

第十二条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：  
(一)业主已入住面积的比例或者已入住户数的比例达到百分之五十以上；  
(二)自首位业主入住之日起满两年且已入住户数的比例达到百分之二十五以上。

第十三条 符合第十二条规定的，建设单位应当在十日内将下列材料提交街道办事处、乡镇人民政府：  
(一)业主名册；  
(二)物业管理区域证明；  
(三)房屋及建筑面积清册；  
(四)规划总平面图；  
(五)交付使用共用设施设备的备案证明；  
(六)物业服务用房配置资料；  
(七)成立业主大会必须的其他资料。

第十四条 符合首次业主大会会议召开条件的，街道办事处、乡镇人民政府应当自收到建设单位书面材料或者业主联名申请二十日内组建业主大会筹备组。

第十五条 筹备组由七人以上单数组成，由业主、建设单位、前期物业服务企业和街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会等派员组成，筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府工作人员担任。业主代表在筹备组人员中所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一，其产生方式由街道办事处、乡镇人民政府确定。

第十六条 筹备组应当自成立之日起十日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内进行书面公示，公示时间不少于七日。

第十七条 筹备组召开首次业主大会会议的经费由街道办事处、乡镇人民政府承担。

第十八条 筹备组履行下列职责：  
(一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容；  
(二)草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；  
(三)确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；  
(四)提出首届业主委员会委员候选人条件、名单和选举办法；  
(五)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

第十九条 对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，在物业管理区域内公告，并书面通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核，并告知异议人复核结果。

第二十条 筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

第二十一条 业主大会对业主投票权的计算有约定的，从其约定。未作约定的，按照下列规定确定：  
(一)按照业主户数计算的，一户计算为一票；  
(二)按照建筑面积计算的，每一平方米建筑面积计算为一票；  
(三)按照建筑面积不足一平方米的按一票计算。

第二十二条 业主身份以及建筑面积的确认，以不动产登记簿或者其他能够证明其权属的合法有效文件为依据。

第二十三条 业主大会履行下列职责：  
(一)制定和修改业主大会议事规则及管理规约；  
(二)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；  
(三)监督业主委员会工作，听取业主委员会的工作报告，改变或者撤销业主委员会不适当的决定；  
(四)决定业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会成员的报酬；  
(五)选聘、解聘物业服务企业，选择物业服务等级；  
(六)决定共用部位、共用设施设备的经营、管理、使用、收益处置；  
(七)筹集和使用专项维修资金；  
(八)决定改建、重建建筑物及其附属设施；  
(九)决定物业管理区域内的其他物业管理事项。

第二十四条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面、视频等形式征求意见。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告，公告期不少于五日。

第二十五条 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。业主代表参加业主大会会议前，应当事先书面征求其所代表的业主意见，并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

第二十六条 业主大会成立后，业主大会会议由业主委员会负责召集。

第二十七条 业主委员会应当于业主大会会议召开前十五日内，将会议内容书面告知街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府应当派员参加并进行指导和监督。

第二十八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会会议应当每年定期至少召开一次。有下列情形之一的，业主委员会应当召集业主大会临时会议：  
(一)有百分之二十以上的业主提议的；  
(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；  
(三)业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

第二十九条 业主委员会不履行召集义务的，经业主申请，由街道办事处、乡镇人民政府负责组织业主召开业主大会会议。

第三十条 业主委员会是业主大会的执行机构，业主委员会依照国家有关法律、法规和业主大会的授权开展活动。

第三十一条 业主委员会履行下列职责：  
(一)召集并主持业主大会会议，报告物业管理的实施情况；  
(二)根据业主大会的授权，代表业主与物业服务企业签订或解除物业服务合同；  
(三)执行业主大会的决议、决定；  
(四)及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按时交纳物业服务费，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；  
(五)监督管理规约的实施；  
(六)配合街道办事处、乡镇人民政府及社区居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；  
(七)业主大会赋予的其他职责。

第三十二条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由三人以上单数组成。业主委员会委员应当由物业管理区域内的业主担任，每届任期不超过五年，可连选连任。

第三十三条 业主委员会主任、副主任和执行委员应当在首次业主委员会会议上，从业主委员会中推选产生。业主委员会主任负责业主委员会的日常事务工作，经推荐可以依照法定程序进入所在地社区居民委员会任职。

第三十四条 业主委员会委员应当符合下列条件：  
(一)本物业管理区域内的业主；  
(二)具有完全民事行为能力；  
(三)热心公益事业，责任心强，并有一定的组织协调能力和沟通能力；  
(四)被选举前三年内没有犯罪记录，未被社会信用系统列为失信人员；  
(五)遵守业主大会的决定、管理规约、议事规则，履行业主义务；  
(六)本人及其近亲属不在本物业管理区域的物业服务企业担任法定代表人、高级管理人员。

第三十五条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持业主大会决议、业主大会议事规则、

管理规约、业主委员会委员名单和基本情况等资料向街道办事处、乡镇人民政府备案；备案事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内书面告知街道办事处、乡镇人民政府。

第三十六条 街道办事处、乡镇人民政府应当自收到前款规定资料之日起十日内，对符合条件的发给业主委员会备案证明，出具业主委员会刻制印章证明。业主委员会应当依法刻制、使用、管理印章和开立账户。

第三十七条 业主委员会应当按照业主大会的决定及议事规则召开会议，可以邀请社区居民委员会派人参加会议，做出的决定应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第三十八条 业主委员会应当接受业主、业主大会和街道办事处、乡镇人民政府的监督，不得有下列行为：  
(一)阻挠、妨碍业主大会行使职权；  
(二)弄虚作假、隐瞒真相、转移、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料；  
(三)违反业主大会的决定或者未经业主大会授权擅自选聘、解聘物业服务企业；  
(四)将物业服务用房挪作他用或者将物业共用部位、共用设施擅自出租、出让或者将出租、出让所得的收益私分、侵占；  
(五)其他侵犯业主合法权益的行为。

第三十九条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定是否终止其委员资格：  
(一)以书面方式向业主大会提出辞职请求的；  
(二)不履行委员职责的；  
(三)业主委员会过半数或者百分之二十以上业主提议撤销其委员资格的；  
(四)擅自搭建建筑物和构筑物、拒付物业服务费以及其他违反管理规约和侵害业主合法权益行为的；  
(五)利用职务之便减免物业费、车位租赁费、停车服务费，以及非法收受建设单位、物业服务企业或者利害关系业主的财物的；  
(六)泄露业主信息或者将业主信息用于与物业服务无关的活动；  
(七)因其他原因不适合继续担任业主委员会委员的。

第四十条 业主委员会任期届满，应当及时补选。补选办法由业主大会决定或者在业主大会会议中规定。

第四十一条 业主委员会成员人数不足总数的二分之一时，应当召开业主大会会议，重新选举业主委员会。

第四十二条 业主委员会任期届满六十日前，应当召开业主大会会议进行换届选举；业主委员会逾期未组织的，经十人以上业主联名申请，街道办事处、乡镇人民政府应当在收到申请后三十日内组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

第四十三条 原业主委员会应当在十五日内将业主委员会印章、档案资料以及属于全体业主的财物等移交给新一届业主委员会。

第四十四条 不按时移交的，由街道办事处、乡镇人民政府责令其移交。

第四十五条 业主大会与业主委员会的工作经费及业主委员会委员的报酬，由业主大会决定。

第四十六条 街道办事处、乡镇人民政府应当对辖区内的业主委员会建立考评奖励制度，对工作突出的业主委员会及其成员予以奖励。

第四十七条 住宅小区有下列情形之一的，应当成立物业管理委员会，代行业主委员会职责：  
(一)不具备成立业主大会条件；  
(二)具备成立业主大会条件但未成立，经所在地街道办事处、乡镇人民政府组织筹备两次后仍不能成立的；  
(三)业主委员会不履行职责达一年以上、无法正常工作，需要重新选举，经所在地街道办事处、乡镇人民政府组织筹备两次后仍不能选举产生的。

第四十八条 物业管理委员会由街道办事处、乡镇人民政府组织产生，由业主委员会成员及街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会派员组成。

第四十九条 物业管理委员会由五至七人单数组成。其中业主成员不少于三人，由街道办事处、乡镇人民政府在业主中推荐产生。

第五十条 物业管理委员会成员及工作分工情况应当在物业管理区域内显著位置公示。

第五十一条 自物业管理委员会成立之日起十日内，街道办事处、乡镇人民政府应当将成立情况书面告知县(市、区)物业主管部门。

第五十二条 符合业主大会成立条件的，街道办事处、乡镇人民政府应当及时组织召开首次业主大会会议，选举产生业主委员会。

第五十三条 物业管理委员会在业主大会依法成立之日起七日内，与业主委员会办理财物和相关资料移交手续后，由街道办事处、乡镇人民政府宣布解散。

第五十四条 物业管理区域内三分之二以上的业主为村(居)委会的村(居)民的，可以由村(居)民会议行使业主大会职责，村(居)民委员会行使业主委员会职责。

### 第三章 新建物业与前期物业管理

第五十五条 建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现房备案前，应当将房地产开发项目开发建设权证明、建设用地规划许可证、建设用地使用权证书、项目规划设计方案和地名核准文件等资料，向县(市、区)物业主管部门申请物业管理区域划分登记。

第五十六条 物业管理区域的划分，应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，根据建筑物规模、共用设施设备建设、社区建设等情况综合确定。

第五十七条 县(市、区)城乡规划、建设行政主管部门在建设规划审批和设计审查时，应当按照有关规定确定物业管理区域内物业服务用房和各类配套设施与设施设备、专业经营设施、绿化、道路、车库、车位等的配置及建设标准，并征询物业主管部门、房地产开发主管部门、专业经营单位的意见。

第五十八条 建设单位应当严格按照主管部门批准的规划审批文件和设计审查文件进行建设。

第五十九条 建设单位在申领商品房预售许可证或者商品房现房备案前，应当将与物业服务企业签订的物业服务合同、年度计划、政策措施、落实改造资金分担违约责任，并与专业经营单位签订改造协议。专业经营单位按照改造协议制定具体改造方案并负责实施，改造完成后进行产权移交。

第六十条 分户计量装置(不含计量装置)或者用户端口以内的用水、用电、用气、用热等设施的改造费用由业主承担。

第六十一条 确定专业经营设施设备产权移交，应当由业主委员会组织召开业主大会会议，并经三分之二以上的业主同意。

第六十二条 无法召开以上业主会议或者未成立业主大会的，由街道办事处、乡镇人民政府或者物业管理委员会书面征求住宅小区内全体业主的意见。

第六十三条 同意进行专业经营设施设备产权移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当在十日内与专业经营单位进行协商，制定具体移交方案。

第六十四条 街道办事处、乡镇人民政府应当将业主大会决定、业主表决情况及移交方案报送县

证或者商品房现房备案前，应当将与物业服务企业签订的物业服务合同、业主临时管理规约、物业管理区域内物业服务用房面积、位置及配套建筑和设施设备的清单等资料报物业主管部门备案。

第六十五条 物业管理区域内的物业服务用房等配套建筑应当依法办理权属登记手续，不得擅自改变用途。

第六十六条 物业管理区域划分后，建设单位在销售物业时，应当将反映下列情况的有关材料向物业买受人明示，并作为买卖合同的附件：  
(一)物业管理区域的范围；  
(二)共用部位的名称、位置和面积；  
(三)规划用于停放机动车、非机动车的车位、车库数量和位置；  
(四)物业服务用房的位置和面积；  
(五)生活垃圾收集站、公厕等其他需要明示的场所和设施设备。

第六十七条 物业服务用房的配置应当符合下列规定：  
(一)建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置，最少不低于一百平方米；  
(二)具备水、电、采光、通风、简单装修等正常使用功能的地上建筑物，预留通讯、网络、安防预警等端口。

第六十八条 电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房(道)、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车库(棚)、门厅室、人防工程等，以及室内层高不足二点二米的房屋不得作为物业服务用房，不得计入物业服务用房面积。

第六十九条 业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。

第七十条 物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。

第七十一条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车库(包括专用车库和共用车库内的车位)约定属于建设单位所有的，应当提供产权归其所有的证明文件，可以附赠、出售或者出租给业主。

第七十二条 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于全体业主共有，建设单位不得销售。

第七十三条 人防工程地下车位建设、使用、处分，应当符合相关法律法规的规定。

第七十四条 住宅小区内的供水、供电、供热、供气等专业经营设施设备，由专业经营单位负责投资建设、维护和管理。专业经营设施设备的施工，应当严格执行招标投标法律、法规。建设单位应当协调配合专业经营设施设备的施工，并承担相关管沟、设备用房等土建工程的配套建设。

第七十五条 专业经营单位与建设单位应当签订专业经营设施设备配套建设合同，明确建设范围及内容、容量配置及建设标准、建设期限、施工进度、竣工验收及备案、交付、配套费金额及缴纳时间、相互配合等权利义务、违约责任等内容。专业经营单位应当于配套建设合同签订之日起十日内报县(市、区)行业主管部门和房地产行政主管部门备案。

第七十六条 住宅小区内供水、供电、供气、供热分户计量装置或者用户端口以外设施设备的各类建设资金，统一并入城市基础设施配套费(含综合开发费)，并根据公用事业价格改革和调整情况逐步核减，交由专业经营单位专项用于住宅小区内专业经营设施设备的投资建设。住宅小区内专业经营设施设备归专业经营单位所有。

第七十七条 各类专业经营设施设备应当与主体工程同步规划设计、同步施工、同步交付使用。

第七十八条 各类专业经营设施设备的设计、施工、监理、质量安全监督、竣工验收与备案应当严格执行有关法律法规规定和行业标准、规范。

第七十九条 专业经营单位应当与业主签订服务合同，保证服务质量，向最终用户收取费用。

第八十条 专业经营单位委托物业服务企业代收费用的，应当签订代收协议，物业服务企业不得借代收费用之便向业主收取手续费等额外费用。

第八十一条 第四十三条 建设单位应当通过招投标的方式选聘前期物业服务企业。

第八十二条 建设单位应当将前期物业服务企业状况、物业服务企业项目负责人名称、物业服务合同、临时管理规约等在销售场所公示，并向买受人予以说明。

第八十三条 前期物业服务企业承接新建物业项目时，建设单位应会同前期物业服务企业共同对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备及其档案资料进行查验，发现存在问题的，建设单位应当对承接查验中确认的问题及时进行整改。

第八十四条 物业的承接和查验应当接受县(市、区)物业主管部门的监督。

### 第四章 既有住宅区专业经营设施管理

第八十五条 市、县(市、区)人民政府应当制定既有住宅区整治改造实施方案，明确整治改造的原则、范围、内容、目标任务、实施步骤，建立健全市级统筹、县区组织、街办实施的工作机制，实施财政奖补政策，对整治改造工作进行奖励。

第八十六条 县(市、区)人民政府应当制定本条例实施前的既有住宅区内专业经营设施设备改造移交规划、年度计划、政策措施，落实改造资金分担违约责任，并与专业经营单位签订改造协议。专业经营单位按照改造协议制定具体改造方案并负责实施，改造完成后进行产权移交。

第八十七条 分户计量装置(不含计量装置)或者用户端口以内的用水、用电、用气、用热等设施的改造费用由业主承担。

第八十八条 确定专业经营设施设备产权移交，应当由业主委员会组织召开业主大会会议，并经三分之二以上的业主同意。

第八十九条 无法召开以上业主会议或者未成立业主大会的，由街道办事处、乡镇人民政府或者物业管理委员会书面征求住宅小区内全体业主的意见。

第九十条 同意进行专业经营设施设备产权移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当在十日内与专业经营单位进行协商，制定具体移交方案。

第九十一条 街道办事处、乡镇人民政府应当将业主大会决定、业主表决情况及移交方案报送县

(市、区)人民政府或者市属开发区管委会进行审核；经审核同意的，由县(市、区)人民政府或者市属开发区管委会在十日内组织专业经营单位、住宅小区业主委员会、街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会、专业经营单位行业主管部门、物业主管部门等进行专业经营设施设备移交工作。

第九十二条 小区业主委员会应当与专业经营单位签订产权移交协议，无业主委员会的，由物业管理委员会、社区居民委员会、街道办事处、乡镇人民政府其中之一代签，并办理移交手续，专业经营单位承担专业经营设施设备维护管理责任。

第九十三条 既有住宅区整治改造完成后，街道办事处、乡镇人民政府应当建立基层党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调配合、共商事务的社区管理体制，推进平安小区、智慧社区建设。

### 第五章 物业的使用与维护

第九十四条 业主或者物业使用人使用物业，应当遵循维护公共安全、维护公共利益、不损害他人利益的原则，在供水、排水、通风、采光、通行、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面，妥善处理相邻关系，维护各方利益。

第九十五条 物业管理区域内禁止下列行为：  
(一)损坏或者擅自变动房屋建筑主体和承重结构；  
(二)违法搭建建筑物、构筑物，私开门窗、擅自改变建筑物外观等；  
(三)擅自将住宅及车库、储藏室等附属设施改变为经营性用房；  
(四)擅自拆改供暖、燃气等管道和设施；  
(五)侵占或者破坏绿地、共用场所种植农作物、改建停车位等；  
(六)违反规定停放车辆，占用消防通道、阻塞主要道路或者出入口；  
(七)违反安全标准存放易燃易爆、剧毒、放射性等危险物品；  
(八)随意弃置垃圾、排放污水、高空抛物或者露天焚烧杂物；  
(九)开展影响业主和物业使用人正常生活、休息的经营性活动；  
(十)擅自架设电线、电缆，在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写广告，在楼道等业主共用部位堆放杂物；  
(十一)未按照装饰装修服务协议约定从事装饰、装修活动；  
(十二)侵占或者损坏物业共用部位、共用设施设备，擅自移动共用设施设备或者擅自改变共用设施设备用途；  
(十三)在楼道内放置电动车或给电动车充电；  
(十四)法律、法规和业主公约或者管理规约禁止的其他行为。

第九十六条 物业服务企业、业主委员会有前款规定行为的，应当予以劝阻、制止，并报告有关部门或者街道办事处、乡镇人民政府。

第九十七条 业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，与物业服务企业签订装饰装修服务协议。按照规定需要报有关部门批准的，应当依法办理批准手续。

第九十八条 物业服务企业应当将房屋修缮、装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人、业主、物业使用人和房屋修缮、装饰装修单位或者个人应当遵守。

第九十九条 业主拒不与物业服务企业签订装饰装修服务协议、应当办理而未办理批准手续的，物业服务企业有权按照管理规约或者临时管理规约，禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

第一百条 业主长期空置物业时，应当告知物业服务企业，并与物业服务企业就专有部分的养护、维修、管理及出现紧急情况时的处置等事项签订代管协议。

第一百零一条 利用物业共用部位共用设施设备设置广告、车位车库和进行有关经营活动，应当征得相关业主、业主委员会的同意，并征求物业服务企业的意见后，并按照约定办理有关手续。

第一百零二条 所得收益由业主大会决定使用，主要用于补充住宅专项维修资金、支付业主大会、业主委员会(物业管理委员会)工作经费和人员报酬。

第一百零三条 物业管理区域内共用部位、共用设施设备存在安全隐患时，物业服务企业应当设置相应的警示标志，立即向业主委员会和有关部门报告，并及时采取具体防范措施。

第一百零四条 物业买受人购买商品房的，应当在办理房屋入住手续前按照有关规定缴存专项维修资金。

第一百零五条 未缴存专项维修资金的物业管理区域，其共用部位、共用设施设备的维修费用由全体业主或相关业主承担。

### 第六章 物业服务

第一百零六条 业主大会应当采用招投标方式选聘物业服务企业。

第一百零七条 非政府部门、国家机关、行政事业单位、国有企业等非住宅物业选聘物业服务企业适用政府采购法的相关规定。

第一百零八条 业主委员会代表业主大会与物业服务企业签订服务协议。

第一百零九条 物业服务合同应当包括物业服务内容、服务标准、物业服务收费标准、专项维修资金的管理与使用、合同期限及双方的权利和义务、违约责任等内容。

第一百一十条 物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十日内，将物业服务合同报县(市、区)物业和价格主管部门备案。

第一百一十一条 物业服务企业应当定期将下列信息在物业管理区域内显著位置公示：  
(一)物业服务企业及项目负责人的基本情况、联系方式、物业服务电话；  
(二)物业服务合同约定的服务内容、服务等级标准、收费项目、收费标准、收费方式等；  
(三)电梯、消防、监控、门禁等共用设施设备的保养单位的名称、资质、联系方式、应急处置方案及日常运行、维护、检测、维修费用等；  
(下转第六版)