

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

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情况进行评估，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、业主大会会议召开和业主委员会选举；

（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、维修保养记录以及安全运行状况；

（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。

第二十四条 物业服务人提供物业服务应当遵守下列规定：

（一）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；

（二）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；

（三）加强对物业管理区域的巡查，及时对违法违规以及不文明行为进行劝阻，并向有关部门报告，配合做好处理工作；

（四）做好安全隐患排查和防范工作，发现安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

（五）配合街道办事处、镇人民政府、有关部门和居（村）民委员会做好物业管理相关工作；

（六）协助有关部门提供社区服务，开展社区文化活动；

（七）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第二十五条 街道办事处、镇人民政府可以组织居（村）民委员会、业主委员会、业主代表等对物业服务人进行服务质量评价。县（区）住房和城乡建设主管部门应当对物业服务质量评价进行指导。

第二十六条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则，由业主和物业服务人在物业服务合同中约定。

物业服务收费实行政府指导价的，具体范围和收费标准由发展改革部门按照国家 and 省有关规定，根据物业服务成本变化情况等因素，每三年对物业服务等级的基准价和浮动幅度进行评估，并根据评估结果适时调整。

第二十七条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

第二十八条 鼓励有条件的物业服务人向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸，满足居民多样化多层次居住生活需求，与业主或者物业使用人在物业交付后依法订立个性化服务合同，提供有偿服务。

物业服务人提供个性化服务事项的，应当公示服务标准和收费标准。

第二十九条 对配套设施不齐全、环境较差的老旧小区，市、县（区）人民政府应当制定整治改造计划，并将改造整治规划和年度计划向社会公布。

老旧小区内的道路、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套建筑及设施设备的改造建设资金，主要由政府承担；业主专有部分的设施设备改造支出，由业主承担。

街道办事处、镇人民政府应当引导居民协商确定老旧小区的管理模式，指导成立业主大会，选举业主委员会，推动建立物业管理长效机制。

老旧小区首次业主大会会议的筹备经费，由县（区）人民政府承担，物业费由业主承担。

第四章 物业的使用和维护

第三十条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）擅自变动房屋建筑主体、承重结构，挖掘房屋地下空间；
- （二）侵占、损坏物业共用部位、共用设施设备；
- （三）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，改变住宅用途；
- （四）违法搭建建筑物、构筑物；
- （五）破坏或者擅自改变房屋外观；
- （六）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；
- （七）侵占、损毁公共绿化及其附属设施；
- （八）违反规定倾倒垃圾、污水和杂物，焚烧垃圾；
- （九）违反规定摆摊设点、占道经营；
- （十）违反用电安全要求，在住宅内为电动自行车充电或者私拉电线和插座充电；
- （十一）在建筑物内的疏散通道、楼梯间、安全出口等公共区域停放电动自行车或者为电动自行车充电；
- （十二）产生超过规定标准的噪声干扰他人正常生活；
- （十三）从建筑物中抛掷物品；
- （十四）埋压、圈占、遮挡消火栓，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和登高场地；
- （十五）法律、法规禁止的其他行为。

有前款所列行为的，物业服务人应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，及时向有关部门报告。

第三十一条 业主或者物业使用人对房屋装饰装修的，应当在开工前告知物业服务人，并配合进行必要的现场检查。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督，及时劝阻违规装饰装修行为；对拒不改正的，物业服务人应当立即报告有关部门。

房屋装饰装修产生的垃圾，业主或者物业使用人应当及时清理；委托物业服务人清理的，按约定支付清理费用。

第三十二条 物业管理区域内规划的车位（库）应当首先满足业主、物业使用人的需要。

物业管理区域内占用共有道路或者其他共有场地用于停放车辆的车位，属于业主共有。

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。

第三十三条 物业服务人可以根据业主大会授权，按照规定利用公共停车位建设相对集中的公共充电基础设施并提供充电服务。业主安装充电基础设施时，符合规定的，物业服务人应当配合业主或者其委托的施工单位，提供相关图纸和资料，协助现场勘查、施工。

第三十四条 物业管理区域内依法属于业主共有的公共收益包括：

（一）利用业主共有的建筑物、停车场地、绿地、道路、通道、楼梯、房屋外墙、电梯、照明设施等共有部分从事经营活动产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

（二）因业主的共有部位、设施被侵占或者被依法征收征用所得的赔偿、补偿费用；

（三）共有资金产生的孳息；

（四）其他合法收入。

第三十五条 经业主共同决定，公共收益可以用于下列支出：

（一）补充专项维修资金；

（二）维修、更新、改造、增设共用部位、共用设施设备，但物业服务合同另有约定的除外；

（三）业主大会、业主委员会工作经费，业主委员会委员工作补贴；

（四）第三方审核、审计、检测所需费用；

（五）业主大会决定的其他可以使用公共收益的事项。

第三十六条 住宅小区公共收益应当单独列账，接受业主监督。

业主大会成立前，物业服务人应当与居（村）民委员会设立公共收益共管账户；业主大会成立后，业主大会可以决定与居（村）民委员会设立公共收益共管账户。

实行公共收益共管账户的，居（村）民委员会应当对业主委员会、物业服务人使用公共收益的程序、范围、额度等加强监督，规范公共收益使用。

街道办事处、镇人民政府应当做好对公共收益共管账户的监督管理。

第三十七条 业主应当按照国家、省有关规定交纳专项维修资金。建设单位自持、出租住房需要交纳专项维修资金的，专项维修资金由建设单位交纳。

业主的专项维修资金账户余额低于首次交存的百分之三十或者未建立账户的，经业主共同决定筹集专项维修资金；续筹、补建方式、金额等具体事项由管理规约约定或者业主共同决定；未成立业主委员会的，由所在街道办事处、镇人民政府组织业主续筹、补建。

第三十八条 县（区）人民政府应当建立由住房和城乡建设、城市管理、公安、市场监督管理、消防救援等部门和机构为主体的综合执法服务进小区工作机制和违法行为投诉登记制度，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。

街道办事处、镇人民政府应当在住宅小区公布执法责任单位和责任人联系方式。

第三十九条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门、街道办事处、镇人民政府应当建立物业服务投诉、举报受理处置机制，对业主、业主委员会、物业使用人和物业服务人

在物业服务管理活动中的投诉、举报，应当及时受理，并将调查或者处理结果答复投诉人、举报人；属于其他部门和单位职责的，应当及时转交有关部门和单位并告知投诉人、举报人。

第五章 法律责任

第四十条 违反本条例第二十一条第四项规定，物业服务人采取停止供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业费的，由城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，给予通报批评。

第四十一条 违反本条例第二十二条第一项规定，物业服务人未建立和保存物业承接查验档案、资料，造成物业承接查验档案、资料遗失的，由城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，给予通报批评，并处二万元以上十万元以下罚款。

违反本条例第二十二条第二项、第三项、第四项、第五项、第六项规定，物业服务人不按照规定建立和保存相关档案、资料的，由城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，给予通报批评。

第四十二条 违反本条例第二十三条规定，物业服务人未按照规定如实公开并及时更新有关信息的，由城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，给予通报批评。

第四十三条 违反本条例规定，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。

第四十四条 违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十五条 本条例自 2026 年 1 月 1 日起施行。