

## 西安市人民代表大会常务委员会公告

(第51号)

### 西安市物业管理条例

(1999年3月30日西安市第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 1999年5月27日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第九次会议批准 根据2004年6月30日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2004年8月3日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准的《关于修改〈西安市城市居住区物业管理条例〉的决定》第一次修正 根据2005年6月30日西安市第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 2005年7月30日陕西省第十届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准的《关于修改〈西安市城市居住区物业管理条例〉的决定》第二次修正 根据2009年12月30日西安市第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2010年3月26日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第十三次会议批准第三次修订)

#### 第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业管理及其监督管理活动，适用本条例。

第三条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第四条 业主选聘物业服务企业坚持公开、公平、公正的原则。鼓励物业服务企业采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 市房屋行政管理部门是本市物业管理的行政主管部门，负责本市物业管理活动的监督管理工作。区县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。建设、规划、市政、民政、市容园林、公安、价格、工商等行政管理部门应当在各自职责范围内，做好物业管理活动的监督管理工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届

工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解处理物业管理纠纷。

第七条 物业管理行业协会是物业服务行业自律组织，负责制定并监督实施物业服务规范，促进物业服务行业科学、规范、和谐发展。

## 第二章 前期物业管理

第八条 前期物业管理是指业主或者业主委员会与选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之前的物业管理。

第九条 新建建设项目拟实行物业管理的，建设单位在申请办理建设工程规划许可证的同时，持建设项目规划设计方案向物业所在地区县物业管理行政主管部门提出划分物业管理区域的申请。

区县物业管理行政主管部门应当自受理之日起**30**日内，在征求物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府的意见后进行划分，并书面告知建设单位。

第十条 划分物业管理区域应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体划分原则如下：

- (一) 物业管理区域以物业建设宗地红线图的范围确定；
- (二) 分期建设或者有两个以上建设单位开发建设的物业，共用主要配套设施设备的，应当划分为一个物业管理区域；
- (三) 不同物业管理区域地理上自然相连的，业主未入住前，经各自的建设单位同意，并已向房屋买受人明示，或业主入住后，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域。

划分物业管理区域有争议的，由物业管理行政主管部门会同物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府确定。

本条例实施前已经实际形成的独立物业管理区域，不再重新划分。

第十一条 建设单位应当按照房地产开发与物业管理相分离的原则，逐步采用招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业管理。

现售商品房出售前**30**日，预售商品房取得《商品房预售许可证》前，住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式完成物业服务企业的选聘；投标人少于**3**个或者住宅规模不超过**3**万平方米的，经市物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物

业服务企业。

第十二条 建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第十三条 建设单位应当将前期物业服务合同和临时管理规约自招投标结束之日起15日内向物业管理行政主管部门备案。建设单位应当将备案内容在销售场所向物业买受人明示，予以说明。

建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同的内容。物业买受人在与建设单位签订买卖合同时，应当书面承诺遵守临时管理规约。

第十四条 前期物业服务合同可以约定附期限；期限未满，但业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第十五条 建设单位向物业服务企业移交物业时，应当办理书面移交手续，同时移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）共用设施设备清单；

（三）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）业主名册；

（六）物业管理必需的其他资料。

第十六条 物业服务企业承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验，签订承接查验确认书。不符合竣工验收资料的，由建设单位负责处理。

第十七条 新建物业管理区域内，建设单位应当按照下列规定配置物业管理用房：

（一）物业建筑面积30万平方米以下的，按物业建筑面积的3%。提供，但最低不得少于100平方米；

（二）物业建筑面积超过30万平方米的，除按照30万平方米的3%。提供外，超过部分按1

%。的标准提供；

(三) 具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的50%。

业主委员会的办公用房从物业管理用房中调剂，建筑面积不少于30平方米。

物业管理用房属于全体业主共有，并依法办理产权登记，建设单位、物业服务企业不得改变其用途。业主委员会不得将物业管理用房转让或者改作他用。

第十八条 前期物业管理期间，有下列情况之一的，建设单位应当依法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，物业服务企业不愿再续签合同的；
- (二) 物业服务企业擅自撤离小区的；
- (三) 物业服务企业被吊销营业执照或资质证书的；
- (四) 法律法规规定的其他情形。

第十九条 前期物业管理期间，建设单位已经注销或者无法履行相关义务但住宅小区尚未成立业主大会的，物业服务企业应当于退出物业管理区域3个月前书面告知业主和物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府，由街道办事处或者乡镇人民政府组织业主召开业主大会会议，确定小区管理模式。

第二十条 前期物业服务合同终止或者解除后15日内，物业服务企业应当向业主委员会移交物业管理用房，并按照本条例第十五条的规定移交相关资料。

### 第三章 业主、业主大会及业主委员会

第二十一条 已领取房屋所有权证的，房屋所有权证上记载的房屋所有权人为业主。

尚未进行房屋权属登记，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中视为业主。

业主在物业管理活动中享有法律、法规规定的权利，并承担法律、法规规定的义务。享有的权利和承担的义务按照国务院《物业管理条例》的有关规定执行。

第二十二条 物业管理区域内的业主可以设立业主大会，选举业主委员会。一个物业管理区域设立一个业主大会。业主较少的，经全体业主一致同意决定不设立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

第二十三条 物业管理区域符合下列情形之一的，可以设立业主大会：

- （一）物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业管理区域建筑物总面积**50%**以上的；
- （二）首套物业出售并交付使用满两年的，且房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业管理区域建筑物总面积**20%**以上的。

物业管理区域符合前款条件后**15**日内，建设单位应当书面告知物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府。建设单位未及时履行告知义务的，物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府有权责令建设单位限期改正。

街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到书面告知**30**日内，组织成立业主大会筹备组。区县物业管理行政主管部门应当予以指导。

第二十四条 业主大会筹备组由街道办事处或者乡镇人民政府工作人员一名，建设单位代表一名，业主代表若干名组成。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府工作人员担任。筹备组中的业主代表由业主推选产生，或者由街道办事处、乡镇人民政府提名经业主同意产生，并在物业管理区域内公示，公示时间不少于**7**日。

建设单位和物业服务企业应当提供筹备工作所需的资料。

第二十五条 业主大会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、形式和内容；
- （二）拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （三）确认业主身份、业主专有部分面积，核定业主人数、物业总建筑面积；
- （四）拟定业主委员会委员选举办法；
- （五）提出业主委员会委员候选人名单；
- （六）首次业主大会的其他准备工作。

筹备组应当在首次业主大会会议召开的**15**日前，将前款第（一）项至第（五）项内容在物业管理区域内公示。

第二十六条 业主大会筹备组应当自成立之日起**60**日内，组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议选举产生业主委员会**7**日内，业主大会筹备组应当向业主委员会移交筹备期间的全部资料，筹备组职责自行终止。

第二十七条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，

可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第二十八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会按照业主大会议事规则组织召开。

第二十九条 下列事项由业主大会决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业；
- （五）续筹和使用专项维修资金；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）改变或者撤销业主委员会不适当的决定；
- （八）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第三十条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当由物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数业主参加。

业主大会会议表决采用记名投票的方式。一个业主拥有一张表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明其专有部分面积。

第三十一条 采用集体讨论形式召开业主大会会议的，可以全体业主参加，也可以以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议3日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；凡需业主投票表决的，表决票应经本人签字确认，业主代表在业主大会投票时如实反映。

业主代表因故不能参加业主大会会议的，其所代表的业主可以另外推选一名业主代表参

加。

第三十二条 采用书面征求意见形式召开业主大会会议的，应当在物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府或其委托的社区居委会现场监督指导下进行。

业主应当在书面征求意见表上实名签署意见；业主委员会应当将征求意见结果在物业管理区域内公示；业主对公示内容有异议的，有权查阅相关资料。

第三十三条 业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。

业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

第三十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，向业主大会负责并报告工作，受业主大会和业主监督。业主委员会委员的人数应当为单数，不得少于5人，具体人数和任期由业主大会议事规则确定。主任、副主任在业主委员会委员中推举产生。

业主委员会实行差额选举，差额比例不低于20%，业主委员会委员按照预定名额和候选人得票顺序，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意的候选人当选。未当选业主委员会委员的候选人按照得票顺序当选业主委员会候补委员，候补委员列席业主委员会会议，但不具有表决权。

第三十五条 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列资料向物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府及区县物业管理行政主管部门备案：

- （一）业主委员会备案登记表；
- （二）业主大会议事规则；
- （三）管理规约；
- （四）业主委员会成员的基本情况。

区县物业管理行政主管部门应当自收到上述材料后5日内发出备案回执。业主委员会持备案回执，向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章，并在物业管理区域内公告备案情况。

备案事项发生变更时，业主委员会应当自变更之日起15日内书面报告备案单位，并在物业管理区域内公告。

第三十六条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定；

- (二) 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- (三) 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；
- (四) 审核需要业主分摊的费用；
- (五) 监督管理业主共有收益；
- (六) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- (七) 监督管理规约、物业管理制度的实施；
- (八) 调解物业使用纠纷；
- (九) 业主大会赋予的其他职责。

第三十七条 有下列情形之一的，业主委员会应当及时召集业主大会临时会议：

- (一) 有20%以上业主书面提议；
- (二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (三) 法律法规和业主大会议事规则规定应当召开业主大会临时会议的其他事项。

业主委员会应当在组织召开业主大会临时会议15日前，将会议的议题、时间、地点、方式以及表决事项在物业管理区域内公告，并书面告知全体业主，但前款第（二）项情况除外。

应业主提议召集业主大会临时会议的，业主委员会应当核实提议人的业主身份。

第三十八条 业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府责令限期召集；逾期仍未召集的，由街道办事处或者乡镇人民政府按规定程序组织召集。

第三十九条 业主委员会会议由主任召集。主任因故不能履行职责时，由副主任召集。主任因丧失业主委员会委员资格不能履行职责时，由排序在先的副主任召集。

有1/3以上委员提议召开业主委员会会议时，应当召开业主委员会会议。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府指定其他委员召集业主委员会会议。

第四十条 业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定须经全体委员半数以上签名同意。

业主委员会会议应当作书面记录并存档，业主委员会会议作出的决定，应有出席会议的委员签字后加盖业主委员会印章，并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内公告。

业主委员会委员不得委托其他人出席业主委员会会议。

第四十一条 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；
- （二）业主大会和业主委员会的决定；
- （三）物业服务合同；
- （四）专项维修资金的筹集、使用情况；
- （五）物业共有部分的使用和收益情况；
- （六）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的处分情况；
- （七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- （八）其他应当向业主公开的情况和资料。

业主有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

第四十二条 业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）接受物业服务企业或者物业管理利害关系人提供的利益或者财物；
- （二）承揽本物业管理区域物业服务企业的业务或者推荐他人到该企业工作；
- （三）接受可能妨碍公正履行职务的其他利益。

第四十三条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

- （一）本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业任职的；
- （二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （三）因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的；
- （四）被判处刑罚的。

第四十四条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会会议终止其委员资格：

- （一）不履行业主委员会委员职责或者无故三次缺席业主委员会会议的；
- （二）不履行业主义务，不遵守管理规约，情节严重且拒不改正的；
- （三）违反本条例第四十二条规定的；
- （四）向业主大会或者业主委员会提出辞呈的；

(二) (五) 其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第四十五条 业主委员会主任资格终止的，由业主委员会委员推选一位副主任任主任；副主任资格空缺或者资格终止的，由业主委员会委员从委员中推选副主任；委员空缺或者资格终止的，由候补委员按照得票多少依次递补。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的有关资料、印章等物品交回业主委员会。

业主委员会应当及时在物业管理区域内公告委员的变更情况。

第四十六条 业主委员会应当在其任期届满前2个月提出换届筹备组人选名单，并在物业管理区域内公示。业主在15日内未提出异议的，换届筹备组按照公示人员名单成立；半数以上的业主提出异议的，由业主委员会重新提出人选名单。

业主委员会换届筹备组在征求业主意见的基础上提出新一届业主委员会候选人名单，差额比例不低于20%，并在物业管理区域内公示。换届筹备组人员不得作为新一届业主委员会委员人选。

业主委员会换届筹备组应当在业主委员会任期届满前，组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满未完成换届选举的，物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当组织或者监督业主委员会组织换届选举。

第四十七条 业主委员会应当自任期届满之日起10日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

第四十八条 业主大会、业主委员会应当配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

第四十九条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的区县物业管理行政主管部门，街道办事处或者乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第五十条 物业管理区域内，可以召开物业管理联席会议。物业管理联席会议由街道办事处或者乡镇人民政府负责召集，由区县物业管理行政主管部门、公安派出所、居民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加，共同协调解决物业管理中遇到的问题。

#### 第四章 物业管理服务

第五十一条 物业服务企业应当具有独立法人资格和相应的资质证书。物业服务从业人员应当取得相应的职业资格证书。

外埠物业服务企业进入本市从事物业管理服务的，应当到市物业管理行政主管部门备案。

市物业管理行政主管部门每年应当对物业服务企业的资质和其从业人员的职业资格证书等资料进行核对。

第五十二条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理，提供物业服务。

第五十三条 物业服务合同应当包括以下主要内容：

##### （一）物业管理服务事项

(二) 服务质量和费用;

(三) 双方的权利义务;

(四) 专项维修资金的管理与使用;

(五) 物业管理用房的使用;

(六) 合同期限;

(七) 违约责任;

(八) 双方当事人约定的其他事项。

物业服务企业应当自与业主委员会签订合同之日起**15日**内，将物业服务合同报物业所在地的区县物业管理行政主管部门备案。

物业服务企业应当按合同提供服务，不得以通知、声明、告示等方式作出对业主不公平、不合理的规定，或者减轻、免除其损害业主合法权益应当承担的责任。

第五十四条 物业服务收费应当遵循合理、公开、费用与服务水平相适应的原则；按不同物业的使用性质和特点，分别实行政府定价、政府指导价、市场调节价。其收费项目、收费标准和计费方式由业主和物业服务企业按照国家规定的物业服务收费办法在物业服务合同中约定。

第五十五条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定；物业使用人未按约定交纳物业服务费

用的，业主负连带交纳责任。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的房屋，物业服务费用由建设单位交纳。

物业服务合同未约定或者未经业主同意，物业服务企业自行提供的服务，不得向业主收取费用。

第五十六条 物业服务企业应当制定物业管理区域内突发事件应急预案，协助有关部门做好物业管理区域的安全防范工作。

发生安全事故或者突发事件时，物业服务企业应当及时采取应急措施，并向有关部门报告，协助做好救助工作。

第五十七条 本市实行物业服务重大事件报告制度，物业管理区域内发生下列情况之一的，物业服务企业应当向区县物业管理行政主管部门及相关部门报告：

（一）发生火灾、爆炸或者自然灾害等造成人身伤亡或者危及建筑物安全；

（二）建筑物及其附属设施设备发生安全隐患，且在8小时以内难以排除，严重危及业主、使用人及建筑物安全；

（三）物业服务人员擅自撤离物业管理区域，造成物业服务中断，严重影响业主和使用人正常生活；

（四）发生群体性突发事件，影响社会和谐稳定；

（五）物业管理区域内发生重大伤亡事件；

(六) 其他影响业主、物业使用人正常生活的事件。

第五十八条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位应当向最终用户收取费用。物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的，代收服务费由委托单位支付，不得向业主收取手续费等额外费用。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

第五十九条 物业服务企业退出物业管理区域的物业管理服务，应当向业主委员会履行下列交接义务：

(一) 移交服务档案资料和物业管理用房，实行酬金制的，还应当移交物业服务期间的财务档案；

(二) 撤出管理区域内的物业服务人员；

(三) 清退预收、代收的有关费用；

(四) 法律、法规规定的其他事项。

第六十条 物业服务合同依法或者依约解除后，物业服务企业应当自合同解除之日起15日内退出物业管理区域，不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出。

第六十一条 业主、业主委员会、物业服务企业、建设单位之间在物业管理服务活动中

发生争议的，可以要求物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府调解，也可以申请仲裁或者依法提起民事诉讼。

业主、业主委员会、物业服务企业对违反本条例的行为，可以向物业管理行政主管部门及其他有关部门投诉举报，有关部门应当及时调查核实，并依法处理。

第六十二条 物业服务企业对业主违反服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业管理服务的行为，有权要求业主恢复原状，停止侵害，排除妨害等并承担相应民事责任。

## 第五章 物业的使用与维护

第六十三条 业主、物业使用人应当遵守管理规约和物业服务合同的约定，爱护物业管理区域内的共用部位、共用设施设备。

第六十四条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）损坏房屋承重、抗震结构、房屋外貌；
- （二）私自占用、损坏共用部位、共用设施设备；
- （三）违反物业管理区域规划搭建建筑物、构筑物；
- （四）侵占绿地、毁坏花草树木；
- （五）乱设摊点、乱停车辆；
- （六）乱倒垃圾、堆放杂物；

(七) 违反规定饲养动物;

(八) 擅自在建筑物、构筑物上张贴、涂写、刻画;

(九) 影响其他用户采光、通风及其他生活便利;

(十) 排放或者堆放有毒有害物质, 堆放易燃易爆物品或者排放超过规定标准的噪音;

(十一) 从事危害公共利益的活动;

(十二) 法律、法规禁止的其他行为。

业主大会、业主委员会对违反前款规定的行为, 有权依照法律、法规以及管理规约, 要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。劝阻、制止无效的, 应当及时报告有关行政主管部门。业主对侵害自己合法权益的行为, 可以依法向人民法院提起诉讼。

第六十五条 物业的共用部位、共用设施设备维修养护时, 相关的业主、物业使用人应予配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修养护造成其他业主、物业使用人财产损失的, 应当承担赔偿责任。

因维修养护造成相关业主、物业使用人的自用部位、自用设施设备损坏或者其他财产损失的, 责任人应当负责修复或者赔偿。

第六十六条 新建住宅物业、住宅区内的非住宅物业以及与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业, 其建设单位应当在物业竣工验收合格后、申请不动产权属初始登记前, 按照物业

建筑安装总造价**2%**的比例，一次性向市物业管理行政主管部门设立的保修金专门账户交存物业保修金。保修责任期满后，根据建设单位的申请退还。长安区、临潼区、阎良区及市辖县的物业保证金应当交存到所在地物业管理行政主管部门设立的专门账户。

第六十七条 物业在保修期内出现质量问题的，建设单位在接到业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业的维修要求后，应当在**24**小时内派人到现场核查情况，情况属实的，应当在**72**小时内予以维修。

第六十八条 物业保修期限内，建设单位不履行保修义务的，业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业可以向物业所在地的区县物业管理行政主管部门提出物业保修金使用申请，由其委托的建筑工程质量检测机构鉴定后，属于保修责任范围内建筑工程质量问题的，由业主委员会或者受委托的物业服务企业组织维修，所需费用从物业保修金中垫支。

区县物业管理行政主管部门应当在保修金动用后**3**个工作日内书面通知建设单位。建设单位应当在收到书面通知之日起**15**日内足额补存。

建设单位对维修责任承担有异议的，可以在前款规定的期限内依法提起民事诉讼或者申请仲裁，由人民法院或者仲裁委员会确定的责任人，在相关法律文书生效之日起**15**日内补存物业保修金。逾期不起诉或申请仲裁的，视为其认可承担维修责任。

第六十九条 物业保修期满后，业主自用部位、自用设施设备的养护、维修，由业主负责；业主与物业使用人另有约定的，从其约定。业主或者物业使用人也可以委托物业服务企业进行维修养护，并承担相应的费用。

业主长期空置物业时，应当告知物业服务企业，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生，并与物业服务企业就自用部位、自用设施设备的养护、维修、管理等事项进行协商。

第七十条 业主或者物业使用人装饰装修住宅，应当遵守国家和省、市有关装饰装修和房屋安全管理的相关规定，并告知物业服务企业。物业服务企业应当书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项，并对房屋装饰装修施工进行监督。

业主违反房屋装饰装修规定、临时管理规约或者管理规约的，物业服务企业应当予以制止。业主拒不改正或者已造成损害的，物业服务企业应当报告有关行政主管部门依法处理；造成相邻业主损失或者对公共利益造成损害的，业主应当承担赔偿责任。

第七十一条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第七十二条 业主、物业使用人应当按照房屋权属证书载明的用途使用房屋，不得擅自改变其使用性质。擅自改变房屋使用性质的，物业服务企业应当予以制止，并及时向有关行政管理部门报告。

物业服务企业不得改变物业管理区域共用部位、共用设施设备的使用性质。

第七十三条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第七十四条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施的维修、养护、更新等责任及相关费用。

专业经营单位可以将专业经营设施的维护、保养等事宜委托给物业服务企业承担，物业服务企业可以按照委托合同向专业经营单位收取报酬。

第七十五条 利用物业共用部位、共用设施设备设置广告和进行其他经营性活动的，应当在征得相关业主、业主大会同意，并征求物业服务企业的意见后，按照规定办理有关手续。所得收益属全体业主所有，应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第七十六条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务时，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

## 第六章 专项维修资金

### 的管理与使用

第七十七条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业、与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，以及出售公有住房的单位，应当交存专项维修资金。

专项维修资金归业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第七十八条 专项维修资金按下列标准交存和提取：

（一）商品住宅的业主，与商品住宅相连的非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。物业管理行政主管部门，应当根据本地区情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的数额，并适时调整。

（二）售后公有住房的业主按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金。每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

（三）出售公有住房的售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%，高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取专项维修资金。

商品住宅、公有住房已经出售但未交存专项维修资金的物业管理区域，应当补交专项维修资金。

第七十九条 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期专项维修资金足额存入专项维修资金专户。建设单位、物业服务企业不得代收专项维修资金。

业主在办理房屋入住手续时，应当提供交存专项维修资金的凭证；未提供凭证的，建设单位不得将房屋交付使用。

第八十条 业主大会成立前，专项维修资金由物业所在地物业管理行政主管部门代为管理。业主大会成立后，专项维修资金代管部门应当按照有关规定，将该物业管理区域内业主交存的专项维修资金账面余额划转至业主大会在商业银行开立的维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。开户银行应当与物业管理行政主管部门签订监督协议。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受所在地物业管理行政主管部门的监督。

第八十一条 开立专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋门牌号设分户账；未划分物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋门牌号设分户账。

第八十二条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据其各自拥有物业的建筑面积比例按照下列规定分摊：

（一）用于小区共用设施设备维修和更新、改造的，由小区业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从小区业主交存的维修资金中列支；

（二）用于整幢楼本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该幢业主交存的维修资金中列支；

（三）用于本单元内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由本单元内业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该单元业主交存的维修资金中列支。

住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出商品住宅、非住宅的，建设单位应当按照尚未售出商品住宅、非住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第八十三条 业主转让物业的，专项维修资金中的剩余部分应当结转受让人。

因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，剩余的专项维修资金业主交存的应当退还业

主；公有住房单位交存的部分返还售房单位；售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系收缴同级国库。

第八十四条 市人民政府应当制定专项维修资金的统一管理使用办法。专项维修资金的管理使用办法应当包括使用计划报批制度、财务预决算管理制度、审计监督制度以及业主查询对账制度。

## 第七章 法律责任

第八十五条 违反本条例规定，住宅物业的建设单位未通过招标的方式选聘物业服务企业，或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处5万元以上10万元以下的罚款。建设单位未按规定时限完成招标的，由市物业管理行政主管部门责令改正，可以处1万元以上5万元以下的罚款。

第八十六条 违反本条例规定，建设单位未在规定时限内将前期物业服务合同和临时管理规约报送备案的，由物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处5000元以上1万元以下的罚款。

第八十七条 违反本条例规定，不移交有关资料的，由物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对相关建设单位、物业服务企业予以通报，并处1万元以上10万元以下的罚款。

第八十八条 违反本条例规定，前期物业管理期间，物业服务企业未按规定履行告知义务擅自退出物业管理区域的，由物业管理行政主管部门处5000元以上1万元以下的罚款。

第八十九条 违反本条例规定，建设单位拒不交纳未出售或者尚未交给物业买受人的房屋的前期物业服务费用的，由物业管理行政主管部门给予警告，责令改正，可以并处3000元以上3万元以下的罚款。

第九十条 违反本条例规定，建设单位拒不制定或者不公示临时管理规约的，由物业管理行政主管部门给予警告，责令改正，可以并处5000元以上1万元以下的罚款。

第九十一条 违反本条例规定，街道办事处或者乡镇人民政府未在规定期限内组织成立首次业主大会筹备组的，由区县人民政府责令限期改正；逾期未改正的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分。

第九十二条 违反本条例规定，业主委员会委员资格终止后，逾期不交回有关资料、印章的，由街道办事处或者乡镇人民政府责令交回；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第九十三条 违反本条例规定，物业管理区域内发生重大事件，物业服务企业未及时报告的，由区县物业管理行政主管部门给予警告，并处5000元以上2万元以下的罚款。

第九十四条 违反本条例规定，物业服务合同解除后，物业服务企业未在规定期限内退出的，由物业管理行政主管部门责令限期退出；逾期未退出的，处5万元以上30万元以下的罚款。

第九十五条 违反本条例规定，建设单位未按规定交纳、补存物业保修金的，由物业管理行政主管部门责令限期交纳；逾期不交纳的，自逾期之日起按日加收滞纳金部分0.5%。的滞纳金，可以处10万元以上30万元以下的罚款。

第九十六条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：

(一)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

(二) 擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的;

(三) 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的,处1000元以上1万元以下的罚款;单位有前款规定行为之一的,处5万元以上20万元以下的罚款。

第九十七条 违反本条例规定,业主、物业使用人或者其他单位、个人损坏房屋承重结构、抗震结构、房屋外貌或者私自占用、损坏共用部位、共用设施设备的,由物业所在地物业管理行政主管部门责令恢复原状、赔偿损失,对个人处1000元以上1万元以下的罚款;对单位处5万元以上20万元以下的罚款。

第九十八条 违反本条例规定,挪用专项维修资金的,由物业管理行政主管部门予以追回,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额2倍以下的罚款;物业服务企业挪用专项维修资金,情节严重的,由颁发资质证书的部门吊销资质证书;构成犯罪的,依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第九十九条 违反本条例规定,建设单位、物业服务企业代收专项维修资金的,由物业管理行政主管部门责令限期移交,并处所收金额5%以上10%以下的罚款。

第一百条 违反本条例规定,业主逾期不交纳物业服务费用的,业主委员会应当督促其及时交纳;逾期仍不交纳的,物业服务企业可以申请仲裁或者向人民法院起诉。

第一百零一条 违反本条例规定的行为,其他法律法规有处罚规定的,从其规定。

第一百零二条 物业管理行政主管部门作出吊销资质证书、20万元以上罚款处罚决定

的，应当告知当事人有要求听证的权利。

当事人对行政处罚不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第一百零三条 拒绝、阻碍物业管理行政主管部门工作人员执行公务的，由公安机关依法处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第一百零四条 物业管理行政主管部门工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其所在单位或者行政监察部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

第一百零五条 本条例中有关专业用语的含义：

（一）自用部位：是指门户以内的房间、厨房、卫生间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部位；

（二）自用设备：是指门户以内，业主自用的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、燃气管道、电线以及水、电、气户表等设备；

（三）共用部位：房屋承重结构、房屋主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、内天井、户外墙壁、屋面、传达室、治安监控室、消防监控室；

（四）共用设施设备：绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、水泵、水箱、电梯、业主楼层间的供、排水总管、信报箱、消防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、露天停车场、非机动车库、公用设施设备用房等。

第一百零六条 业主委托其他管理人管理物业的，可以参照本条例执行。

第一百零七条 本条例自2010年6月1日起施行。

发布部门：西安市人大（含常委会） 发布日期：2010年04月30日 实施日期：2010年  
06月01日（地方法规）