

《朔州市住宅小区物业管理条例 (修正草案)》公开征求意见建议公告

《朔州市住宅小区物业管理条例(修正草案)》拟提请 2026 年 8 月召开的市人大常委会会议审议通过。为了推进科学立法、民主立法,提高立法质量,现将条例修正草案向社会广泛征求意见,社会各界可以通过以下方式提出意见:

1.发送电子邮件至 2640126393@qq.com

2.寄信至朔州市人大常委会法制工作委员会

地址:朔州市市府西街 3 号

邮编: 036002

意见征集截止日期: 2026 年 7 月 15 日

市人大常委会法工委

2026 年 6 月 16 日

朔州市住宅小区物业管理条例

(修正草案征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 【立法目的与依据】为了规范住宅小区物业管理活动，维护业主和物业服务人等相关主体的合法权益，营造良好的居住、生活环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《山西省物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 【适用范围】本市行政区域内的住宅小区物业管理及其监督管理等活动适用本条例。

第三条 【原则与治理架构】物业管理应当坚持党建引领、政府监管、业主自治、多方参与、协商共建、科技支撑的原则。

建立健全社区（村）党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的协商共治机制。

第四条 【政府及部门职责】市、县（市、区）人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立物业管理综合协调工作机制，制定和落实现代物业服务业扶持政策，将物业管理纳入基层治理体系和现代服务业发展规划，所需经费纳入本级财政预算。

市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门负责本

行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

市、县（市、区）人民政府发展和改革、工业和信息化、公安、财政、规划和自然资源、生态环境、城市管理、审计、市场监督管理、人民防空、民政、应急管理等部门和消防救援机构，应当按照各自职责，做好与物业管理有关的监督管理工作。

第五条 【街办、乡镇、居（村）民委会职责】街道办事处或者乡镇人民政府依法指导和监督辖区内物业管理活动，协助上级人民政府及其相关部门做好物业管理相关工作。

居（村）民委员会依法做好物业管理相关工作。

第六条 【行业协会】物业服务行业组织应当加强行业自律，规范行业行为，协助有关部门处理物业管理纠纷，促进物业服务行业健康发展。

第二章 物业服务区域

第七条 【划分原则】物业服务区域的划分应当遵循规划优先、功能完善、物权清晰、相对集中、便于管理的原则。

第八条 【新建住宅小区划分与备案】新建住宅小区出售前，建设单位应当将划定的物业服务区域向物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门备案，在房屋销售现场显著位置公布，并在房屋买卖合同中明示。

第九条 【已投入使用住宅小区划分与备案】已投入使用且划定物业服务区域，由物业服务人或者自行管理的业主向县（市、

区) 人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

已投入使用尚未划分物业服务区域或者已划定的物业服务区域需要调整的, 由物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府, 征求业主意见后确定物业服务区域, 并向县(市、区) 人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

第十条 【物业管理用房 1】新建住宅小区物业服务区域内, 建设单位应当按建设工程规划许可证载明的建筑工程总建筑面积的千分之三至千分之五的标准配置物业管理用房(包括物业服务用房和业主委员会工作用房), 总建筑面积不得低于五十平方米。

物业管理用房所有权属于全体业主, 不得转让或者抵押; 未经业主大会同意, 任何单位和个人不得擅自占用或者将其改作他用。

第十一条 【物业管理用房 2】物业管理用房的坐落和面积应当在建设工程规划许可证及附件附图中载明, 不动产登记机构办理所有权首次登记时, 应当在登记簿中注明物业管理用房。

第十二条 【物业管理用房 3】未建物业管理用房以及配套设施不齐全的, 由建设单位(或者公有住房出售单位) 和公用企业(事) 业单位完善配套设施; 建设单位和产权单位已不存在的, 由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府统筹研究解决。

第三章 业主、业主组织与物业管理委员会

第十三条 【业主】业主在物业管理活动中应当依照法律、

法规、管理规约以及业主大会议事规则等，参加业主自治活动，行使权利、履行义务。

业主不得以放弃权利为由不履行义务，无正当理由不得拒交物业费。

第十四条 【业主大会】一个物业服务区域成立一个业主大会。业主大会由物业服务区域内的全体业主组成。

第十五条 【首次业主大会会议发起】一个物业服务区域内，已交付业主的专有部分面积达到建筑总面积百分之五十以上，或者首套物业交付满两年的，人数占比百分之五以上的业主或者专有部分面积占比百分之五以上的业主，可以向物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的书面申请。

街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到申请之日起六十日内，组织、指导成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

第十六条 【建设单位报送资料】新建小区物业服务区域符合首次业主大会会议召开条件的，建设单位应当按照物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府的要求，及时报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

- （一）物业服务区域证明；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册；

- (四) 建筑规划总平面图；
- (五) 交付使用共用设施设备的证明；
- (六) 物业管理用房配置证明；
- (七) 其他有关的文件资料。

第十七条 【筹备组组成】筹备组人数应当为单数，由业主代表、居（村）民委员会、街道办事处或者乡镇人民政府、社区（村）党组织、建设单位代表组成。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府派员担任。

业主代表可以由业主自荐或者街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会组织业主推荐产生，由街道办事处或者乡镇人民政府确定，人数不少于筹备组总人数的百分之五十。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业服务区域内公告。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调解决。

建设单位和物业服务人应当配合协助筹备组开展工作。

第十八条 【筹备组职责】筹备组应当做好下列工作：

(一) 确认业主身份、业主人数以及业主所有的专有部分面积；

(二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、内容以及表决规则；

(三) 起草管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则草案；

(四) 提出首届业主委员会成员、候补委员候选人名单;

(五) 法律、法规规定的其他工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式告知全体业主,前款第二项至第四项内容还应当在住宅小区内显著位置公示。业主对前款内容有异议的,筹备组应当记录、处理并答复。

第十九条 【首次业主大会召开】筹备组应当自成立之日起九十日内完成筹备工作,组织召开首次业主大会会议;逾期不能召开或者已召开但不能选举产生业主委员会的,筹备组自行解散。自筹备组解散之日起三十日内,按照本条例的规定重新组建筹备组。

首次业主大会会议应当通过管理规约、业主大会议事规则,选举业主委员会。

第二十条 【分期开发建设项目业主大会召开】划分为一个物业服务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成员的办法。

第二十一条 【业主共同决定事项】下列事项由业主共同决定:

(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人;
- (五) 筹集和使用专项维修资金;
- (六) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (七) 改变共有部分的用途或者利用共有部分进行经营活动;
- (八) 法律、法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的事项。

第二十二条 【业主大会组织召开】业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。

有下列情形之一的,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

- (一) 经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况。

业主委员会未按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议,或者发生应当召开业主大会临时会议的情况,业主委员会不履行组织召开会议职责的,街道办事处或者乡镇人民政府应当责令业主委员会限期召开;逾期仍不召开的,由街道办事处或者乡镇人民政府监督组织召开。

第二十三条 【业主大会会议通知】召开业主大会会议,应

当于会议召开前十五日以公告方式将会议议题以及具体内容、时间、地点、方式通知全体业主，同时告知居（村）民委员会。

业主可以书面委托代理人参加业主大会会议。

业主大会表决办法和业主代表推选办法应当在业主大会议事规则中规定。

第二十四条 【业主大会会议方式】业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采取书面形式或者互联网形式召开。鼓励和引导采用互联网形式召开业主大会会议，使用电子投票系统。

业主大会会议表决应当采用记名投票的方式。投票期限不少于五日且不超过三十日。业主在规定期限内未投票的，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。

会议决定应当自作出之日起三日内以书面形式在物业服务区域内显著位置公告。

第二十五条 【业主委员会的性质与组成】业主委员会由业主大会选举产生，是业主大会的执行机构，由五至十五人的单数委员组成。业主委员会实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。

业主委员会成员应当符合法律、法规以及业主大会议事规则规定的选任条件。鼓励业主中符合条件的居（村）民委员会成员、社区（村）党组织成员、中国共产党党员、人大代表、政协委员参选业主委员会成员。

筹备组应当按照法律、法规和业主大会议事规则的规定，审查业主委员会成员候选人的资格，并在首次业主大会会议召开前十五日，将审查确定的候选人情况向全体业主公示，公示时间不得少于七日。

第二十六条 【业主委员会备案】业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府办理备案手续。

业主委员会换届、成员资格终止或者变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内，将变更内容书面报告备案的县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

第二十七条 【业主委员会会议】业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定以及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会成员提议召开会议的，应当在七日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数成员出席，所作决定必须经全体成员半数以上同意。

业主委员会成员不能委托代理人参加会议。

业主委员会会议的决定对全体业主有约束力。

第二十八条 【业主委员会职责】业主委员会执行业主大会的决定事项，履行以下职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；

（二）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；

（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同；

（四）督促业主交纳违反物业合同约定逾期未交纳的物业服务费用；

（五）监督管理规约的实施；

（六）法律、法规规定以及管理规约规定的其他职责。

业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。

第二十九条 【业主委员会信息公开】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）物业服务合同以及物业服务人的基本信息；

（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的车位使用、收益、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）法律、法规规定以及管理规约规定的其他有关情况和

资料。

第三十条 【业委会成员资格终止】有下列情形之一的，业主委员会成员资格自行终止：

- （一）不再具备业主身份的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）依法被限制人身自由的；
- （四）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第三十一条 【业委会及其成员禁止行为】业主委员会及其成员不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主的共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业服务费等有关费用；
- （四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；
- （五）从事损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的活动。

业主委员会成员违反前款规定的，由业主委员会三分之一以上成员或者百分之五以上的业主提请业主大会决定是否终止其成员资格；业主委员会未提请的，由物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会终

止其成员资格。

第三十二条 【业主大会、业主委员会禁止行为】业主大会、业主委员会应当按照法律、法规以及本条例规定履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

第三十三条 【业主委员会换届】业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，街道办事处或者乡镇人民政府应当责令限期组织换届选举；逾期仍不组织的，可以由物业所在地居（村）民委员会在街道办事处或者乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

第三十四条 【资料财务移交】新一届业主委员会选举产生之日起十日内，原业主委员会应当在街道办事处或者乡镇人民政府监督下将其保管的有关印章、账目、档案等文件资料以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会，并办理好交接手续。

业主委员会成员在任期内资格终止的，应当自终止之日起三日内将保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交本届业主委员会。

原业主委员会成员或者终止资格后的业主委员会成员未按规定移交有关物品的，由街道办事处或者乡镇人民政府责令限期

移交。

第三十五条 【物业管理委员会】物业服务区域符合组建物业管理委员会情形的，物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当组建物业管理委员会。物业管理委员会参照业主委员会运行，代行业主委员会职责，组织业主共同决定物业管理事项，并推动符合条件的物业服务区域召开业主大会会议，选举产生业主委员会。

第三十六条 【业主组织工作经费】业主大会、业主委员会或者物业管理委员会工作经费、组建所需经费由全体业主承担，物业服务区域内有公共收益的，经业主共同决定，可以在公共收益中列支。

业主大会可以决定给予业主委员会成员适当的工作补贴。经业主大会决定，业主委员会可以聘请执行秘书、财务人员等专职人员，负责协助处理业主委员会日常事务和财务工作。工作补贴、专职人员薪酬标准，由业主大会议事规则规定。

业主委员会或者物业管理委员会应当在物业服务区域内显著位置公示工作经费、工作补贴、专职人员薪酬的筹集、使用和管理情况，每半年至少公示一次，公示期不得少于三十日。

第四章 物业服务与管理

第三十七条 【临时管理规约与前期物业服务合同】建设单位在住宅物业预售或者现售前，应当依法制定临时管理规约，选

聘前期物业服务人，签订书面的前期物业服务合同。

临时管理规约、前期物业服务合同不得侵害物业买受人的合法权益。建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应当与临时管理规约一致。

建设单位应当在前期物业服务合同签订之日起三十日内，将合同及项目负责人信息报物业所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门报备。报备信息应当与物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府共享。

第三十八条 【前期物业承接查验】建设单位应当于新建物业交付使用十五日前，在物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府、业主代表的参与下，与前期物业服务企业完成物业服务区域内的共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并在显著位置公告查验结果。

现场查验二十日前，建设单位应当按照国家和本省有关规定向物业服务企业移交承接查验所必需的资料。前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将相关资料移交给业主委员会或者物业管理委员会。

分期开发建设的物业项目，建设单位与物业服务企业可以对符合交付使用条件的物业分期承接查验，并在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

对于承接查验发现的问题，建设单位应当明确整改措施和时

限，并按时完成整改。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

第三十九条 【物业服务费承担】尚未出售或者已出售但是未交给业主的物业，物业服务费由建设单位承担。

业主收到交付物业的书面通知后拒不办理交接手续的，从收到书面交付通知书之日起承担物业服务费，但是不符合交付条件、法律法规等另有规定或者当事人另有约定的除外。

第四十条 【物业管理方式】业主可以自行管理住宅小区物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

暂不具备专业化物业管理的老旧小区，经物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府组织业主共同协商决定，可以通过社区托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。业主共同决定自管物业的，应当制定自管方案，并向街道办事处或者乡镇人民政府备案。

各级人民政府及有关部门可以依法通过政府购买服务的方式，委托符合条件的物业服务企业开展社区治理、公共事务和居（村）民服务等。鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区。

第四十一条 【物业服务合同】业主大会可以通过招投标方式选聘物业服务人。业主委员会应当依法与业主大会选聘的物业服务人订立书面物业服务合同。

物业服务合同应当包括双方的权利义务、服务事项、服务质

量、服务费用标准和收取办法、维修资金的管理使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

第四十二条 【物业信息公开】物业服务人应当建立服务信息公示制度，在物业管理区域内定期公开并及时更新下列信息：

- （一）物业服务人负责人的基本信息、联系方式等；
- （二）物业服务事项、质量要求、履行情况；
- （三）收费项目、标准和方式等；
- （四）维修资金使用情况；
- （五）业主共有部分的经营与收益情况；
- （六）电梯、消防、监控等专用设施设备的日常维护保养单位的名称、联系电话和应急处置措施等；
- （七）法律、法规规定以及物业服务合同约定应当向业主公开的其他信息。

前款规定的内容，物业服务人还应当定期向业主委员会、业主大会报告。

第四十三条 【物业服务义务】在物业管理活动中，物业服务人应当履行下列义务：

- （一）做好物业服务记录，妥善保管物业档案资料、有关账册；
- （二）接受有关行政管理部门的监督管理；

（三）接受业主和业主委员会的监督，及时处理业主的投诉、质疑，反馈处理情况，建立投诉化解工作台账；

（四）加强电梯、消防设施等涉及人身安全以及其他有特定要求设施设备的管理，及时委托专业机构检验、维修、养护，协助有关部门做好物业管理区域的安全防范等工作；

（五）对物业管理区域内违反有关治安、环保、消防等法律、法规或者可能损害公共利益、侵害业主权益的行为，及时采取合理措施制止、并向有关行政管理部门报告和协助处理；

（六）建立、完善安全巡查制度和应急处理机制，对突发公共安全事件和安全隐患应当及时向当地人民政府、有关行政管理部门报告，并配合实施应急处置措施和其他管理措施；

（七）法律、法规规定以及物业服务合同约定的其他义务。

第四十四条 【禁止行为】物业服务人不得有下列行为：

（一）将全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；

（二）以业主拖欠物业服务费用、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量；

（三）擅自改变物业管理用房用途，擅自利用物业管理用房等共有物业进行生产经营；

（四）不按规定对物业专项维修资金的使用情况进行公示，骗取、挪用住宅专项维修资金；

（五）强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销

商品；

（六）泄露业主信息或者将其用于与物业管理无关的活动；

（七）在执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施等原因外，阻挠配送企业进入物业管理区域按址投递；

（八）法律、法规禁止或者损害业主合法权益的其他行为。

第四十五条 【举报投诉】市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府应当及时处理业主、物业使用人、业主委员会和物业服务人在物业管理活动中的投诉，并将处理结果回复投诉人。对不属于其职责范围的，应当及时告知投诉人向有关部门投诉。

第四十六条 【物业服务费定价】物业服务收费区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。

住宅小区前期物业和保障性住房的物业费实行政府指导价，由市人民政府制定等级基准价、浮动幅度和基本服务标准，并向社会公布。等级基准价实行动态管理制度。具体收费标准由建设单位或者业主与物业服务人根据服务等级及其相应的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

业主选聘物业服务企业的，物业费实行市场调节价。由业主与物业服务企业遵循平等、合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，在物业服务合同中约定，实行明码标价。

第四十七条 【争议调解】因物业服务发生争议的，业主或者物业服务人可以请求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府或

者居（村）民委员会调解处理。

第四十八条 【物业服务退出】 物业服务合同期限届满前九十日，业主依法共同和物业服务人对是否续订物业服务合同应当书面通知对方。双方同意的，应当在合同期限届满前续订物业服务合同；双方不同意的，物业服务人应当在退出物业服务项目时，按照本条例规定和合同约定办理移交手续，并移交物业服务用房以及下列资料：

（一）电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、维护保养记录等相关资料；

（二）物业服务用房、业主共用的场地和设施设备资料；

（三）物业服务期间配置的固定设施设备资料；

（四）物业服务人建档保存的物业改造、维修、养护资料；

（五）利用共用部位、共用设施设备经营的相关资料、预收的物业服务费用、公共水电分摊费用交纳记录等资料；

（六）业主名册等相关资料；

（七）法律、法规规定或者合同约定应当移交的其他资料。

第四十九条 【服务质量评价】住宅物业服务质量实行星级评价制度。

市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门，对物业服务企业所申报的住宅物业服务项目服务质量进行综合评价，核定服务质量星级，并及时向社会公布。

街道办事处或者乡镇人民政府应当根据物业服务项目管理

情况、业主满意度等指标，每两年组织开展一次物业服务项目的质量评价，并将结果向县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门推送，作为服务等级核定、信用评价、星级评价等的重要依据。

第五章 物业使用与维护

第五十条 【禁止行为】业主、物业使用人和物业服务人使用物业时，不得有下列行为：

- （一）擅自改变房屋使用性质；
- （二）违反规定进行装饰、装修，损坏或者擅自改变房屋主体、承重结构和门窗位置或外观；
- （三）擅自在建（构）筑物上悬挂、张贴物品或者涂写、刻画；
- （四）违法搭建建（构）筑物；
- （五）侵占、破坏共用部位和共用设施设备；
- （六）违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质等危险性物品；
- （七）制造超过规定标准的噪音、振动；
- （八）擅自在楼道等业主共有区域堆放物品；
- （九）损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍疏散通道、安全出口，占用、堵塞消防通道；
- （十）违反规定倾倒垃圾、污水；

（十一）高空抛掷杂物；

（十二）违反规定在楼道、单元大厅等非规定存放点停放电动车、自行车等车辆，以及在以上场所进行电动车充电；

（十三）占用、损坏绿地、树木和绿化设施，擅自改变绿地使用性质和人防工程用途或者结构；

（十四）违反规定饲养动物；

（十五）违反规定或者管理规约停放车辆、擅自设置营业摊点；

（十六）法律、法规规定以及管理规约禁止的其他行为。

第五十一条 【共有部分改变用途及其收益管理】物业服务人在不违反相关规定以及不损害业主、物业使用人合法权益的情况下，经相关业主或者业主大会同意并按照规定办理有关手续后，可以利用物业服务区域内的共有部位、共有设施设备进行经营活动。

公共收益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。

第五十二条 【车位的归属、使用与管理】物业服务区域内，规划用于停放汽车的车位（库），应当首先满足本区域内业主的需要，由当事双方通过出售、附赠或者出租等方式约定归属。停车位（库）有空余的，可以临时出租给物业服务区域外的单位或者个人。

占用业主共有的道路或者其他公共场地增设车位的，应当由

业主共同决定。增设的车位属于全体业主共有。

车辆在物业服务区域内停放、收费和管理等事项，由全体业主或者业主大会决定。

物业服务人不得以业主或者物业使用人未缴纳物业费为由，阻止其进入小区停车。

第五十三条 【电动车管理】在物业服务区域内停放、使用电动自行车、电动摩托车、电动汽车等电动车辆及其充电设施的，应当遵守法律、法规和临时管理规约、管理规约的规定。禁止携带电动自行车、电动摩托车或者其电池进入电梯轿厢或者入户充电，违反用电安全要求私拉电线充电。

新建住宅物业，建设单位应当规划建设电动自行车、电动摩托车的集中停放场所，并配置符合安全要求的充电设施。规划用于停放机动车的车位（库），应当按照新能源发展规划和业主需要，为电动汽车安装停车充电基础设施或者为其预留场地、空间和备用电力容量，配置相应的接入条件。

既有住宅物业，经业主大会决定，可以根据实际需要，利用公共场地增建、改建符合规范和技术要求的电动自行车、电动摩托车和电动汽车的充电设施。增建、改建、加装充电设施的，供电专业经营单位和有关部门应当对供电设施增容改造给予指导和支持。

物业服务人应当根据业主的需求协助办理充电设施安装，不得擅自收取或者变相收取费用。

第五十四条 【装饰装修管理】 业主或者物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将有关情况告知物业服务人。

第五十五条 【专业经营单位收费与设施设备维护】 建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供热、燃气、供电、通讯、有线电视等有关专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

专业经营单位应当按照法律、法规规定和合同约定承担物业服务区域内相关管网、线路、检查井等设施设备的维修养护责任；不得因部分最终用户未履行交费义务，停止对已交费用户和共用部位的服务。

相关设施设备发生故障或者破损的，物业服务人应当立即通知专业经营单位维修，并采取设置警戒线或者警示标志、安全防围等必要措施，履行安全防范义务。专业运营单位应当及时采取措施，排除障碍。

专业经营单位应当向最终用户收取有关费用。物业管理人接受委托代收上述费用的，不得与物业费捆绑收取，不得向业主或者物业使用人收取手续费等额外费用。

第五十六条 【住宅专项维修资金的交存】 专项维修资金属

于业主共有，用于建设单位保修期限届满后物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造。

维修资金账户余额不足或者未设立维修资金专户的，由涉及范围内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊。业主委员会或者物业管理委员会应当及时组织、督促业主续交或者补交。

业主有权查询、了解维修资金的管理、使用情况。

第五十七条【应急维修使用住宅专项维修资金】发生以下紧急情况时，全体业主或者业主委员会可以依法直接申请使用住宅专项维修资金：

- （一）电梯故障；
- （二）消防设施故障；
- （三）屋面、外墙渗漏；
- （四）产权是业主的二次供水水泵运行中断；
- （五）排水设施堵塞、爆裂；
- （六）楼梯外立面存在脱落危险；
- （七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

业主委员会应当事后及时将有关情况报告业主大会。

第六章 法律责任

第五十八条【转引规范】违反本条例规定，法律、行政法规、省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第五十九条 【建设单位法律责任】违反本条例规定，建设单位有下列情形之一的，由市或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门给予处罚：

（一）在物业服务区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，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；

（二）未通过招投标的方式选聘物业服务人或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务人的，责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下的罚款；

（三）擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，处五万元以上二十万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条 【物业服务企业法律责任】违反本条例规定，物业服务企业有下列情形之一的，由市或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门依法给予处罚：

（一）不按规定移交有关资料的，责令限期改正，逾期仍不移交的，予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款；

（二）未经业主大会同意，擅自改变物业管理用房用途的，责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款。有收益的，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；

（三）将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他

人的，责令限期改正，处委托合同价款百分之三十以上百分之五十以下的罚款。委托所得收益，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。给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十一条 【挪用专项维修基金的法律责任】违反本条例规定，市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门挪用专项维修资金的，由同级人民政府追回挪用的专项维修资金，没收违法所得，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。

物业服务企业挪用专项维修资金的，由市或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款。

业主委员会的成员及其工作人员、物业服务企业的工作人员挪用专项维修资金的，由市或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款。

挪用专项维修资金构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十二条 【国家机关工作人员责任】国家机关工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第六十三条 【法律术语】本条例所称物业，是指住宅小区房屋及配套的设施设备和相关场地。

本条例所称业主，是指依法登记取得或者依据生效法律文书、继承或者遗赠，以及合法建造房屋等事实行为取得建筑物专有部分所有权的人；基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人。

本条例所称物业使用人，是指物业的承租人、居住权人或者实际使用物业的其他人。

本条例所称物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人或者自行管理的方式，对物业服务区域内的建筑物及其附属设施进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

第六十四条 【施行时间】本条例自 2023 年 10 月 1 日起施行。

《朔州市住宅小区物业管理条例》（修正草案）对照表

现行条例	修正草案	依据和参考
第一章 总 则		
第三条 物业管理应当坚持党的领导、政府监管、属地管理、业主自治、专业服务的原则。	第三条 【原则与治理机制】物业管理应当坚持党建引领、政府监管、业主自治、多方参与、协商共建、科技支撑的原则。 建立健全社区（村）党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的协商共治机制。	立法依据： 1. 《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》（2025） （二十一）完善城市治理工作体系。……调动人民群众参与城市治理的积极性、主动性、创造性，探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。完善居民、企业、群团组织、社会组织参与城市治理制度机制，充分发挥志愿服务作用，拓宽新就业群体参与渠道。 2. 《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）》（中组发〔2022〕2号） 12. 建立社区物业党建联建和协调共治机制。……健全完善党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，组织社区居民有序参与，做到决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，共同建设美好家园。 立法参照： 1. 《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号） （一）坚持和加强党对物业管理工作的领导。推动业主委员会、物业服务企业成立党组织。建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。 （四）构建共建共治共享格局。街道要发挥居民的主体作用，调动社区社会组织、社会工作服务机构、社区志愿者、驻区单位的积极性，共同参与居住社区治理，构建共建共治共享的基层社会治理体系，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。 2. 《山西省人民政府办公厅关于印发山西省加强和改进住宅物业管理工作三

		年行动计划（2021——2023 年）的通知》（晋政办发〔2021〕55 号） 一、总体要求……物业多领域综合服务品质显著提升，基本形成党组织领导、多元共建、协商共治、科技支撑、成果共享的物业管理服务新格局。 2. 强化社区组织协调职能。社区要组织建立社区居委会、业委会（物管会）、物业服务企业共同参与的协调运行机制。 3. 《贵州省物业管理条例》（2024 修订） 第三条 物业管理坚持党建引领、业主自治、政府监管、多方参与、协商共建、科技支撑，建立健全街道（乡镇）、社区（村）党组织领导下居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人等共同参与的协调运行机制。
第四条 市、县（市、区）人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入当地服务业发展规划和基层社会治理体系，建立和完善社会化、市场化、专业化的物业管理机制，统筹推进辖区内物业管理的各项工作。 市、县（市、区）人民政府物业管理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。 市、县（市、区）人民政府发展和改革、	第四条 【政府及部门职责】市、县（市、区）人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立物业管理综合协调工作机制，制定和落实现代物业服务业扶持政策，将物业管理纳入基层治理体系和现代服务业发展规划，所需经费纳入本级财政预算。 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设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。 市、县（市、区）人	立法依据： 1. 《物业管理条例》（2018 修订） 第五条第二款 县级以上地方人民政府房地产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。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第三条第一款 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立物业管理工作综合协调机制，将物业管理融入基层治理体系，并将所需经费列入本级财政预算。 第四条 县级以上人民政府住房和城乡建设或者房产主管部门（以下统称物业管理主管部门）负责本行政区域内物业管理的监督管理工作。 县级以上人民政府发展改革、自然资源、市场监督管理、消防救援等有关部门按照各自职责，做好与物业管理有关的监督管理工作。 立法参照 1. 《山西省人民政府办公厅关于印发山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划（2021——2023 年）的通知》（晋政办发〔2021〕55 号） 三、保障措施 23、加强组织领导。各地、各有关部门要认真贯彻落实我省关于加强社区物

工业和信息化、公安、财政、规划和自然资源、生态环境、城市管理、审计、市场监督管理、人民防空等部门应当在各自的职责范围内，做好物业管理活动的相关工作。	民政府发展和改革委员会、工业和信息化、公安、财政、规划和自然资源、生态环境、城市管理、审计、市场监督管理、人民防空、民政、应急管理等部门和消防救援机构，应当按照各自职责，做好与物业管理有关的监督管理工作。	业党建联建促进物业管理服务水平提升的决策部署，强化社区物业党建联建，有效服务群众。省有关部门要按照职责分工认真做好各项工作，加强对市、县的业务指导，研究制定配套政策措施，及时协调解决物业管理中的重点难点问题。各市、县人民政府要严格落实属地责任，将物业管理工作纳入街道（乡镇）年度考核体系，强化监督考核，不断提升物业管理服务水平。 2. 《太原市物业管理条例》（2025 修正） 第四十九条 市、县（市、区）人民政府应当将物业管理工作纳入城市治理工作体系，建立物业管理综合协调和目标责任机制；建立与之相适应的资金投入与保障机制，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。 3. 《晋城市物业管理条例》（2022） 第四条 市、县（市、区）人民政府应当建立物业管理综合协调和目标责任机制，统筹推进物业管理各项工作，协调解决本行政区域内物业管理重大问题。 第五条 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的指导、监督和管理。 市、县（市、区）发展和改革委员会、公安、规划和自然资源、城市管理、应急管理、市场监管、人防等部门，按照各自职责，做好物业管理相关工作。 4. 《南京市住宅物业管理条例》（2024 修正） 第四条 市、区人民政府和江北新区管理机构应当加强对物业管理工作的领导和组织，将物业管理工作纳入基层治理工作体系，建立物业管理综合协调和目标责任机制；建立与之相适应的资金投入与保障机制；制定和落实现代物业服务业扶持政策；鼓励采用新技术提高物业管理和服务水平。 5. 《常州市住宅物业管理条例》（2024 修正） 第四条 市、县级市（区）人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导，将物业管理纳入网格化服务管理；建立物业管理综合协调和目标责任机制；建立与之相适应的资金投入与保障机制；鼓励采用新技术、新方法，提高物业服务与管理水平。
---	---	---

		街道办事处（镇人民政府）负责辖区内物业管理活动的指导、监督和管理，协助上级人民政府及有关主管部门和机构做好物业管理相关工作。 居（村）民委员会对业主自治进行指导和监督，并协助街道办事处（镇人民政府）做好物业管理相关工作。 第五条 市、县级市（区）物业管理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。 城市管理、公安、民政、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监督管理、生态环境、发展改革、消防救援等部门和机构按照各自职责，做好物业管理相关工作。
第五条 街道办事处、乡（镇）人民政府负责对本辖区内物业管理服务活动的指导和监督； （一）指导设立业主大会和选举业主委员会； （二）指导监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责； （三）及时协调解决物业管理纠纷； （四）指导监督辖区内物业管理项目的移交和接管，指导协调物	第五条 【街办乡镇、居（村）委会职责】 街道办事处或者乡镇人民政府依法指导和监督辖区内物业管理活动，协助上级人民政府及其相关部门做好物业管理相关工作。 居（村）民委员会依法做好物业管理相关工作。	立法依据： 1. 《物业管理条例》（2018 修订） 第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第三条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立物业管理工作综合协调机制，将物业管理融入基层治理体系，并将所需经费列入本级财政预算。 街道办事处、乡镇人民政府应当依法做好辖区内的物业管理工作，所需经费列入县级财政预算。 居（村）民委员会依法做好物业管理相关工作。 立法参照 1. 《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10 号）

业服务人依法履行义务；— （五）统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动。— 居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡（镇）人民政府建立健全物业管理机制，参与监督管理辖区内物业管理活动。—	（二）落实街道属地管理责任。街道要建立健全居住社区综合治理工作制度，明确工作目标，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，积极推动业主设立业主大会、选举业主委员会，办理业主委员会备案，并依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。指导开展物业承接查验并公开结果，监督物业项目有序交接。突发公共事件应对期间，街道指导物业服务企业开展应对工作，并给予物资和资金支持。委托物业服务企业承担公共服务事项的，应当向物业服务企业支付相应费用。 2. 《住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房[2017]75号） 二、切实承担物业服务属地管理主体责任，按照业主自我管理与社会化服务相结合的原则，积极推动将物业管理纳入社区治理体系。县级以上房地产主管部门要会同城市管理、民政、公安、价格等有关部门按照各自职责指导监督物业管理工作，充分发挥街道办事处或乡镇人民政府在加强社区党组织建设、指导业主大会和业主委员会、监督物业管理活动等方面的重要作用，建立健全物业管理联席会议制度，维护社区和谐稳定。 3. 《山西省人民政府办公厅关于印发山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划（2021——2023年）的通知》晋政办发〔2021〕55号 1. 落实街道（乡镇）主体责任。各市、县人民政府要督促街道（乡镇）加强对辖区内物业管理活动的指导监督。街道（乡镇）要指导住宅小区设立业主大会、选举业主委员会（以下简称“业委会”）、组建物业管理委员会（以下简称“物管会”），并办理备案手续；监督业委会、物管会和物业服务企业履行职责，组织开展物业服务质量评价；建立业委会换届审计制度；审核维修资金使用申请，监管小区公共收益收支情况；指导物业承接查验，督促项目有序交接，监督物业服务企业规范管理和使用小区公共资产；建立健全居住社区综合治理工作制度，及时解决住宅物业管理重点难点问题和信访问题，充分发挥街道（乡镇）、社区（村）人民调解委员会作用，促进物业管理矛盾纠纷就地化解。
--	--

		2. 强化社区组织协调职能。社区要组织建立社区居委会、业委会（物管会）、物业服务企业共同参与的协调运行机制。协调解决物业管理问题，调解矛盾纠纷；协助街道（乡镇）对业委会（物管会）履职情况、物业服务企业服务质量情况进行监督和考评。（责任单位：各市、县人民政府，指导单位：省民政厅、省住建厅） 4. 《山西省住房和城乡建设厅等 12 部门关于印发〈关于推动住宅物业服务企业规范化管理的指导意见〉的通知》（2024） （六）街道（乡镇）。按照《中共山西省委机构编制委员会办公室 山西省行政审批服务管理局关于印发〈山西省乡镇（街道）权责清单参考目录（2022 年版）〉的通知》（晋编办字〔2022〕88 号）和《山西省人民政府关于向乡镇人民政府和街道办事处下放部分行政执法职权的决定》（晋政发〔2022〕22 号）等相关规定，在相关部门的业务指导下，履行相关的职责；法律、法规、规章规定的其他职责。 对未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的行为的处罚，《物业管理条例》（国务院令第 698 号）第六十二条（主管部门：省住建厅） 对擅自改变物业管理区域内公共建筑和共用设施用途的行为的处罚，《物业管理条例》（国务院令第 698 号）第六十三条（主管部门：省住建厅） 5. 《太原市物业管理条例》（2025 修正） 第五条 街道办事处、乡（镇）人民政府负责组织、指导和监督辖区内物业管理活动的相关工作。 社区居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡（镇）人民政府开展物业管理活动。 6. 《吕梁市住宅物业管理条例》（2024） 第四条 市、县（市、区）人民政府应当将住宅物业管理纳入基层社会治理体系，建立健全协调联动机制，推进住宅物业管理市场化、专业化、规范化。 县（市、区）人民政府应当明确街道办事处、乡镇人民政府承担指导和监督住宅物业管理活动的工作机构和人员，保障工作经费。 第八条 居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府做好住宅物
--	--	--

		业管理相关工作，调解物业服务纠纷。
第二章 物业服务区域		
第二章 物业管理区域	第二章 物业服务区域	《中华人民共和国民法典》（2020） 第九百三十七条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。
第八条 新建住宅小区物业管理区域的划分由建设单位取得建设工程规划许可证之日起，向建设项目所在地的县（市、区）物业管理主管部门提出申请。 县（市、区）物业管理主管部门应当会同街道办事处、乡（镇）人民政府，自收到申请之日起十个工作日内划分物业管理区域，并书面告知建设单位。物业管理区域的划分应当征求所在地居（村）民委员会的意见。 新建住宅出售时，	第八条 【新建住宅小区划分与备案】新建住宅小区出售前，建设单位应当将划定的物业服务区域向物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门备案，在房屋销售现场显著位置公布，并在房屋买卖合同中明示。	立法依据： 1 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第八条第一、二款 新建物业出售前，建设单位应当将划定的物业服务区域向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门备案，并在商品房买卖合同中明示。已划定物业服务区域并实施物业服务但尚未备案的，由物业服务企业或者自行管理的业主向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门备案。 县级人民政府物业管理主管部门应当将备案的物业服务区域，及时告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。 立法参照 1. 《四川省物业管理条例》（2021 修订） 第十一条第三款 建设单位应当将经备案的物业服务区域以书面说明和图纸形式在房屋销售现场的显著位置公示。 2. 《佳木斯市物业管理条例》（2024 修正） 第十条第一款 新建住宅物业的建设单位应当在申请办理商品房预售许可证或者现房销售备案前，将划定的物业管理区域向物业所在地县（市）区物业管理行政主管部门备案，并在房屋买卖合同中明示，在商品房销售现场公示。 3. 《辽宁省物业管理条例》（2025 修正） 第九条 在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，建设单位应当将

建设单位应当将物业管理区域范围在销售现场的显著位置公布，并在房屋买卖合同中明示。		划定的物业管理区域资料送交县物业行政主管部门备案，并在房屋买卖合同中明示和在商品房销售现场公示。 4. 《太原市物业管理条例》(2025 修正) 第九条第一款 新建房屋出售前，开发建设单位应当将房产主管部门确定的物业管理区域在商品房买卖合同中明示，并按照规定向市房产主管部门备案。
第九条 已投入使用、尚未划分物业管理区域的，县（市、区）物业管理主管部门会同物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府，结合物业管理实际需要，征求业主意见后确定物业管理区域并公告。	第九条 【已投入使用住宅小区划分与备案】已投入使用且划定物业服务区域，由物业服务人或者自行管理的业主向县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门备案。 已投入使用尚未划分物业服务区域或者已划定的物业服务区域需要调整的，由物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府，征求业主意见后确定物业服务区域，并向县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门备案。	立法依据： 《山西省物业管理条例》(2025 修订) 第八条 新建物业出售前，建设单位应当将划定的物业服务区域向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门备案，并在商品房买卖合同中明示。已划定物业服务区域并实施物业服务但尚未备案的，由物业服务企业或者自行管理的业主向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门备案。 县级人民政府物业管理主管部门应当将备案的物业服务区域，及时告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。 物业服务区域划定后需要调整以及已投入使用但尚未划定的，由物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府征求业主意见后确定，并向县级人民政府物业管理主管部门备案。 立法参照 1. 《佳木斯市物业管理条例》(2024 修正) 第十条第二款 本条例施行前已经划分物业管理区域，但尚未备案的，由物业服务企业向物业所在地县（市）区物业管理行政主管部门备案。未选聘物业服务企业的，由业主委员会向物业所在地县（市）区物业管理行政主管部门备案。 2. 《辽宁省物业管理条例》(2025 修正) 第十条 已投入使用但尚未划分物业管理区域的或者需要调整物业管理区域的，县物业行政主管部门应当会同街道办事处或者乡镇人民政府，在征求相关业主意见后划分或者调整，并在相应区域内显著位置进行不少于七日的公告。调整物业管理区域的，还应当征得相应区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主

		且占总人数过半数的业主同意。 3. 《太原市物业管理条例》(2025 修正) 第九条第二款 已投入使用但尚未备案的物业管理区域，由县（市、区）房产主管部门会同街道办事处、乡（镇）人民政府征求相关业主意见并公示后确定，并按照规定向市房产主管部门备案。
第十三条 已划分确定的物业管理区域不得擅自调整。具有下列情形之一的，经业主大会决定，业主委员会可以向所在地的县（市、区）物业主管部门提出调整物业管理区域的申请： （一）因河道、道路等物理分割或者历史原因、分期开发以及其他生活习惯形成两个以上相对独立区域，配套设施设备、物业管理办公用房可以分割且符合规划配置相关条件的； （二）规模较小的物业管理区域与毗邻物业管理区域合并的。	本条删除	

申请调整物业管理区域的，应当提交物业管理区域调整方案、物业管理用房和设施设备维护管理责任分配方案、业主大会决定等材料。所在地的县（市、区）物业主管部门应当自收到相关材料之日起三十日内，会同街道办事处、乡（镇）人民政府和居（村）民委员会作出是否调整物业管理区域的决定。决定不予调整的，应当说明理由和依据。		
第三章 业主、业主组织与物业管理委员会		
第十六条 符合业主大会成立条件的，业主、建设单位、物业服务人均可以向物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府提出成立业主大会的书面申请；街道办事处、乡（镇）人民政府也可以组织达	第十五条 【首次业主大会会议发起】一个物业服务区域内，已交付业主的专有部分面积达到建筑总面积百分之五十以上，或者首套物业交付满两年的，人数占比百分之五以上的业主或者专有部分面积占比百分之	立法依据： 1. 《中华人民共和国民法典》 第二百七十七条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。 地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第十三条 一个物业服务区域内，有下列情形之一的，专有部分面积占比百分之五以上的业主或者人数占比百分之五以上的业主，可以向物业所在地的街道办

到成立条件的业主、建设单位、物业服务人提出成立业主大会的书面申请。 街道办事处、乡（镇）人民政府应当自收到申请之日起三十日内，组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。	五以上的业主，可以向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的书面申请。 街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到申请之日起六十日内，组织、指导成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。	事处或者乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的申请： （一）已交付业主的专有部分面积达到建筑总面积百分之五十以上的； （二）已交付业主的专有部分面积不足建筑总面积百分之五十，但首套物业交付满两年的。 街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到申请之日起六十日内，指导成立首次业主大会会议筹备组。 立法参照： 1. 住房和城乡建设部关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知（建房[2009]274号） 第八条 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 50%时，建设单位应当按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求，及时报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料： （一）物业管理区域证明； （二）房屋及建筑物面积清册； （三）业主名册； （四）建筑规划总平面图； （五）交付使用共用设施设备的证明； （六）物业服务用房配置证明； （七）其他有关的文件资料。 第九条 符合成立业主大会条件的，区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请后 60 日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。
第十七条 物业管理区域内，房屋出售并已交付使用的面积超过建筑物总面积百分之五十时，建设单位应当按照物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府的要求，及时报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料：	第十六条 【建设单位报送资料】新建小区物业服务区域符合首次业主大会会议召开条件的，建设单位应当按照物业所在地县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府的要求，及时报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料：	2. 山西省人民政府办公厅关于印发山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划（2021——2023 年）的通知（晋政办发〔2021〕55 号） 加强业委会（物管会）组建。街道（乡镇）要按照有关规定规范业委会（物管会）组建、换届工作。督促建设单位对已交付专有面积过半的住宅小区提交筹

(一) 物业管理区域证明; (二) 房屋及建筑物面积清册; (三) 业主名册; (四) 建筑规划总平面图; (五) 交付使用共用设施设备的证明; (六) 物业服务用房配置证明; (七) 其他有关的文件资料。	(一) 物业服务区域证明; (二) 房屋及建筑物面积清册; (三) 业主名册; (四) 建筑规划总平面图; (五) 交付使用共用设施设备的证明; (六) 物业服务用房配置证明; (七) 其他有关的文件资料。	备业主大会所需资料,组织指导筹备首次业主大会,组建业委会,选聘物业服务企业,终止前期物业管理。严把业委会组建的人选关、审核关,鼓励“两代表一委员”参选业委会成员。 3. 《太原市物业管理条例》(2025 修正) 第十七条 符合业主大会成立条件的, 由该物业管理区域内百分之二十以上的业主依法向街道办事处或者乡(镇)人民政府提出成立业主大会的申请。 街道办事处或者乡(镇)人民政府应当自收到申请之日起三十日内,组织、指导和协助业主成立首次业主大会会议筹备组。 筹备组人数应当为单数,由业主、居(村)民委员会、街道办事处或者乡(镇)人民政府、公安派出所、开发建设单位等派员组成。筹备组组长由街道办事处或者乡(镇)人民政府派员担任。业主成员由街道办事处或者乡(镇)人民政府组织业主推荐产生,业主成员不少于筹备组成员的百分之五十。
第二十条 筹备组应当自成立之日起三十日内依据规定完成筹备工作,组织召开首次业主大会会议。 业主的投票权数由专有部分面积或者业主人数确定。 ——业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、选举产生业主委员会之日起成立。	第十九条 【业主大会召开】筹备组应当自成立之日起九十日内完成筹备工作,组织召开首次业主大会会议;逾期不能召开或者已召开但不能选举产生业主委员会的,筹备组自行解散。自筹备组解散之日起三十日内,按照本条例的规定重新组建筹备组。 首次业主大会会议应当通过管理规约、业主	立法依据: 1. 《中华人民共和国民法典》 第二百七十七条 业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照法律、法规的规定。 地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。 2. 《物业管理条例》(2018 修订) 第十条 同一个物业管理区域内的业主,应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会,并选举产生业主委员会。但是,只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。 3. 《山西省物业管理条例》(2025 修订)

	大会议事规则,选举业主委员会。	第十四条 筹备组应当自成立之日起九十日内,在物业所在地的物业管理主管部门、居(村)民委员会指导下,组织召开首次业主大会会议;逾期不能召开的,筹备组自行解散。 首次业主大会会议应当通过管理规约、业主大会议事规则,选举业主委员会。 立法参照: 1.住房和城乡建设部关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知(建房[2009]274号) 第十五条 筹备组应当自组成之日起90日内完成筹备工作,组织召开首次业主大会会议。 业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则,并选举产生业主委员会之日起成立。 2.《上饶市住宅物业管理条例》(2024修正) 第二十一条 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。 筹备组履行职责的期限,应当到首次业主大会会议选举产生业主委员会之日终止。
第二十五条 业主大会会议应当有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的业主参加。 业主大会会议由业主委员会召集。业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采取	第二十四条【业主大会会议方式】业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采取书面形式或者互联网形式召开。鼓励和引导采用互联网形式召开业主大会会议,使用电子投票系统。 业主大会会议表决应当采用记名投票的方	立法依据: 1.《中华人民共和国民法典》 第二百七十八条第二款 业主共同决定事项,应当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。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当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。 2.《物业管理条例》(2018修订) 第十二条 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,应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主

书面形式或者互联网形式召开。 采用书面征求意见形式的，应将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，在物业管理区域内公告。采用互联网方式表决的，应当通过物业管理主管部门建立的电子投票系统进行。凡需投票表决的，表决意见应当由业主本人签名；业主在规定期限内未投票的，视为放弃权利。	式。投票期限不少于五日且不超过三十日。业主在规定期限内未投票的，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。 会议决定应当自作出之日起三日内以书面形式在物业服务区域内显著位置公告。	且占总人数过半数的业主参加。 业主可以委托代理人参加业主大会会议。 业主大会决定本条例第十一条第（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 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，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。 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。 业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。 3. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第十五条第二款 业主大会会议可以采用现场或者互联网等方式召开，通过集体讨论、书面征求意见等形式收集意见，表决应当采用记名投票的方式。 第十五条第三款 业主大会会议应当由业主委员会书面记录并存档，会议的决定应当自作出之日起三日内以书面形式在物业服务区域内显著位置公告。 立法参照： 1. 住房和城乡建设部关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知（建房[2009]274 号） 第二十二条 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；但应当有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的业主参加。 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。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。 第二十六条 业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。 2. 山西省住房和城乡建设厅、山西省高级人民法院、山西省市场监督管理局
--	---	---

		关于印发《住宅小区物业服务企业退出办法(试行)》的通知（晋建房规字〔2025〕10号） 第八条第一款 业主大会可以采用现场集中开会讨论和书面征求意见的方式进行表决，鼓励利用网络平台、移动通讯端等形式表决。 3.《吉安市住宅物业管理条例》（2024 修正） 第十六条 召开业主大会会议，应当将会议时间、表决事项、投票权数计算规则和法律后果（含业主未参与表决情形）等情况于会议召开十五日前予以公示，并于会议召开七日前书面告知街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会。业主不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议，委托书应当载明委托事项、权限及期限。 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者通过物业管理信息平台、移动通讯等电子信息形式召开。讨论的事项需要表决的，按照有关法律、法规和业主大会议事规则规定的程序、方式和办法执行。在确保业主意思表示真实、有效的前提下，可以通过物业管理信息平台、手机短信、电子邮件以及QQ、微信等电子信息方式进行实名投票表决。 业主共同决定事项，应当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。决定本条例第十四条第二款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定本条例第十四条第二款其他事项，应当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。
第二十六条 业主委员会由业主大会选举产生，是业主大会的执行机构，由五至十五人的单数委员组成。 业主委员会实行任	第二十五条【业主委员会的性质与组成】业主委员会由业主大会选举产生，是业主大会的执行机构，由五至十五人的单数委员组成。业主委员会	立法依据： 1.《物业管理条例》（2018 修订） 第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。 鼓励业主中符合条件的党代表、人大代表、政协委员参选业主委员会委员。	实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。 业主委员会成员应当符合法律、法规规定以及业主大会议事规则约定的选任条件。鼓励业主中符合条件的居（村）民委员会成员、社区（村）党组织成员、中国共产党党员、人大代表、政协委员依法参选业主委员会成员。 筹备组应当按照法律、法规和业主大会议事规则的规定，审查业主委员会成员候选人的资格，并在首次业主大会会议召开前十五日，将审查确定的候选人情况向全体业主公示，公示时间不得少于七日。	业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。 第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第十六条 业主委员会由业主大会会议选举产生，是业主大会的执行机构，每届任期不得超过五年，可以连选连任。业主委员会成员的人数为五至十五人的单数，主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。业主委员会任期、具体人数，成员任职条件、资格终止、增补办法等由业主大会议事规则确定。 召开业主委员会会议应当有半数以上成员出席，所作决定应当经业主委员会全体成员半数以上同意。 业主委员会应当履行下列职责： （一）召集业主大会会议，执行业主大会的决定； （二）制定业主委员会财务、印章、会议等管理制度，并建立相关档案； （三）拟定共有部分经营方案和共有资金使用与管理办法，并提请业主共同决定； （四）根据业主共同决定，处理住宅专项维修资金使用的相关工作，组织住宅专项维修资金的补交、续交； （五）拟定物业服务企业选聘、续聘、解聘方案并提请业主共同决定； （六）根据业主共同决定，代表业主与选聘的物业服务企业签订物业服务合同，与退出的物业服务企业进行交接； （七）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同； （八）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷； （九）支持、配合居（村）民委员会依法履行职责； （十）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。 第十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的县
--	---	---

		级人民政府物业管理主管部门和街道办事处或者乡镇人民政府办理备案手续，并提交以下材料： （一）管理规约、业主大会议事规则； （二）业主大会的会议记录和会议决定； （三）业主委员会成员基本信息。 业主委员会办理备案手续后，可以持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，向银行业金融机构申请开立账户。 业主委员会任期内备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内，将变更内容书面报告备案的县级人民政府物业管理主管部门和街道办事处或者乡镇人民政府。 立法参照： 1.住房和城乡建设部关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知（建房[2009]274号） 第十四条 业主委员会委员候选人由业主推荐或者自荐。筹备组应当核查候选人的资格，根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素，确定业主委员会委员候选人名单。 第三十一条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由5至11人单数组成。业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件： （一）具有完全民事行为能力； （二）遵守国家有关法律、法规； （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务； （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁； （五）具有一定的组织能力； （六）具备必要的工作时间。 第三十二条 业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过5年，可连选连任，业主委员会委员具有同等表决权。
第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业管理主管部门和街道办事处、乡（镇）人民政府办理备案手续。 业主委员会换届、委员资格终止或者变更，应当按照本条例的规定重新备案。	第二十六条 【业主委员会备案】业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府办理备案手续。 业主委员会换届、委员资格终止或者变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内，将变更内容书面报告备案的县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。	

		业主委员会应当自选举之日起7日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。 第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列文件向物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续： （一）业主大会成立和业主委员会选举的情况； （二）管理规约； （三）业主大会议事规则； （四）业主大会决定的其他重大事项。 第三十四条 业主委员会办理备案手续后，可持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。 业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起30日内将变更内容书面报告备案部门。 2. 中共中央组织部 中共中央政法委员会 民政部 住房城乡建设部印发《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）的通知（中组发〔2022〕2号） 11. 强化党组织对业主委员会的指导。街道社区党组织要在业主委员会组建和换届过程中加强人选把关，提高业主委员会成员中党员比例，推动符合条件的业主委员会设立党支部或党小组。 2. 山西省人民政府办公厅关于印发山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划（2021——2023年）的通知（晋政办发〔2021〕55号） 加强业委会（物管会）组建。街道（乡镇）要按照有关规定规范业委会（物管会）组建、换届工作。督促建设单位对已交付专有面积过半的住宅小区提交筹备业主大会所需资料，组织指导筹备首次业主大会，组建业委会，选聘物业服务企业，终止前期物业管理。严把业委会组建的人选关、审核关，鼓励“两代表一委员”参选业委会成员。 3. 《吕梁市住宅物业管理条例》（2024）
--	--	--

		第二十条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由五至十三人单数组成，每届任期不超过五年，委员可以连选连任。业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选主任、副主任。 业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主委员会委员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。 鼓励业主中的党代表、人大代表、政协委员、社区支部委员、居（村）民委员会成员、退休党员等通过法定程序担任业主委员会委员。 第二十一条 业主委员会应当自产生之日起三十日内，向住宅物业所在地的县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案，按规定提交相关材料。 业主委员会可以持备案证明，依法刻制、使用、管理印章和开立账户。 管理规约、业主大会议事规则修改，或者业主委员会委员更换的，业主委员会应当自变更之日起三十日内办理变更备案。 4.《阳泉市物业管理条例》(2024 修正) 第十七条 业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。 鼓励和支持业主中的中国共产党党员、人大代表、政协委员、社区工作者、网格员参选业主委员会委员。 5.《杭州市物业管理条例》(2024 修正) 第二十六条 业主委员会成员候选人通过下列方式产生： （一）居民委员会推荐； （二）业主自荐或者联名推荐。 物业管理委员会应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，按照法律、法规的规定和业主大会议事规则的约定审查业主委员会成员候选人的资格条件。业主委员会成员候选人确定后，物业管理委员会应当在选举日的十五日前将候选人的情况向全体业主公示，公示时间不得少于七日。
--	--	--

第三十四条 业主委员会委员不得有下列行为： （一）挪用、侵占业主的共有财产； （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者利害关系业主提供的利益或者报酬； （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业服务费等有关费用； （四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动； （五）从事损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的活动。 业主委员会委员违反前款规定的，业主委员会应当提请业主大会终止其委员资格；业主	第三十一条 【业委会及其成员禁止行为】业主委员会及其成员不得有下列行为： （一）挪用、侵占业主的共有财产； （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者利害关系业主提供的利益或者报酬； （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业服务费等有关费用； （四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动； （五）从事损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的活动。 业主委员会成员违反前款规定的，由业主委员会三分之一以上成员或者百分之五以上的业主提请业主大会决定是否终止其成员资格；业主委员会未提请的，由物业	立法依据： 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第十九条 业主委员会及其成员不得有下列行为： （一）挪用、侵占业主共有财产； （二）抬高、虚增、截留由业主共同支付的建筑物及其附属设施的维修费用等； （三）索取、收受建设单位、物业服务企业或者利害关系人的财物或者其他利益； （四）要求物业服务企业减免其物业费、停车服务管理费等； （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、毁弃或者拒绝、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）其他违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的行为。 业主委员会成员违反前款规定的，由业主委员会三分之一以上成员或者百分之五以上的业主提请业主大会决定是否终止其成员资格。成员出现空缺时，应当及时补选。 立法参照： 1. 住房和城乡建设部关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知（建房[2009]274 号） 第四十四条 业主委员会委员有下列情况之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有 20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格： （一）以书面方式提出辞职请求的； （二）不履行委员职责的；
---	---	--

委员会未提请的，由街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会终止其委员资格。	所在地街道办事处或者乡镇人民政府调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会终止其成员资格。	(三) 利用委员资格谋取私利的； (四) 拒不履行业主义务的； (五) 侵害他人合法权益的； (六) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。 2. 《太原市物业管理条例》(2025 修正) 第二十一条 业主委员会委员不得有下列行为： (一) 挪用、侵占业主共有财产； (二) 索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者利害关系业主提供的利益或者报酬； (三) 利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费等有关费用； (四) 泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动； (五) 组织、煽动业主进行违法活动； (六) 其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。 业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，提请业主大会会议决定终止其委员职务。
第三十七条 尚不具备设立业主大会的物业管理区域，物业所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府可以组建物业管理委员会，临时行使业主委员会的职责。 物业管理委员会不得对应当由业主大会决定的事项越权作出决	第三十五条 【物业管理委员会】物业服务区域符合组建物业管理委员会情形的，物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府应当组建物业管理委员会。物业管理委员会参照业主委员会运行，代行业主委员会职责，组织业主共同决定物业管理事项，并推动符合	立法依据： 《山西省物业管理条例》(2025 修订) 第二十条 有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府应当组建物业管理委员会： (一) 不具备成立业主大会条件的； (二) 具备成立业主大会条件，但是因各种原因未能成立的； (三) 已召开首次业主大会会议，但未能选举产生业主委员会的。 符合前款规定情形的，街道办事处或者乡镇人民政府应当就拟组建事项在物业服务区域内显著位置公告，自公告之日起三十日内，成立物业管理委员会。 物业管理委员会参照业主委员会运行，代行业主委员会职责，组织业主共同决定物业管理事项，并推动符合条件的物业服务区域召开业主大会会议，选举产

定。	条件的物业服务区域召开业主大会会议，选举产生业主委员会。	生业主委员会。 第二十一条 物业管理委员会由业主代表、社区工作者、社区（村）党组织或者居（村）民委员会代表等组成，人数为七至十五人的单数，其中业主代表不得少于二分之一。物业管理委员会主任、副主任由街道办事处或者乡镇人民政府确定。 物业管理委员会履职情况、成员的基本信息、业主代表的物业费交纳情况，应当每年在物业服务区域内显著位置公示。 立法参照： 1. 《吕梁市住宅物业管理条例》（2024） 第二十六条 物业管理委员会作为临时机构，组织业主共同决定物业管理事项，代行业主委员会部分职责，并推动符合条件的物业服务区域成立业主大会、选举产生业主委员会。有下列情形之一的，街道办事处或者乡镇人民政府负责组建物业管理委员会： （一）不具备成立业主大会条件的； （二）具备成立业主大会条件，但是确有困难未成立的； （三）业主大会会议未能选举产生业主委员会的。 符合前款条件的，街道办事处或者乡镇人民政府应当对拟组建物业管理委员会事项进行公告，自公告之日起三十日内完成组建。 2. 《上饶市住宅物业管理条例》（2024 修正） 第三十六条 物业管理区域内有下列情形之一的，物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）应当组织成立物业管理委员会作为临时机构，代行业主大会、业主委员会职责： （一）不具备成立业主大会条件的； （二）具备成立业主大会条件但未成立，经街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能成立的； （三）业主委员会不履行职责达三个月以上、无法正常工作，需要调整
----	------------------------------	--

		或者重新选举业主委员会，经街道办事处（乡镇人民政府）指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。 物业管理委员会由业主代表以及街道办事处（乡镇人民政府）、住房和城乡建设主管部门、公安机关派出机构、居（村）民委员会派员组成。物业管理委员会的主任由街道办事处（乡镇人民政府）指定人员担任。
第三十一条 业主大会、业主委员会的工作经费，由全体业主承担。经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则决定。	第三十六条 【财务制度与工作经费】业主大会、业主委员会或者物业管理委员会工作经费、组建所需经费由全体业主承担，物业服务区域内有公共收益的，经业主共同决定，可以在公共收益中列支。 业主大会可以决定给予业主委员会成员适当的工作补贴。经业主大会决定，业主委员会可以聘请执行秘书、财务人员等专职人员，负责协助处理业主委员会日常事务和财务工作。工作补贴、专职人员薪酬标准，由业主大会议事规则规定。 业主委员会或者物业管理委员会应当在物	立法依据： 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第二十二条 业主大会和业主委员会或者物业管理委员会组建所需经费，由建设单位先行垫付；无法确定建设单位的，由街道办事处或者乡镇人民政府垫付。 业主大会和业主委员会或者物业管理委员会的工作经费、组建所需经费由全体业主承担，经业主共同决定，可以从公共收益中支出。 经业主共同决定，可以委托第三方审计机构对业主委员会或者物业管理委员会的财务收支情况进行审计，对业主委员会或者物业管理委员会主任进行经济责任审计。审计结果应当在物业服务区域内显著位置公示。 立法参照： 1. 住房和城乡建设部关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知（建房[2009]274 号） 第四十二条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。 工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。 2. 《上饶市住宅物业管理条例》（2024 修正） 第十九条 新建物业首次业主大会会议的筹备经费根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素确定，由建设单位承担。建设单位应当在办理承接查验前，将首次业主大会会议筹备经费交至住房和城乡建设主管部门指定的银行账户，供业主大会筹备组使用。

	业服务区域内显著位置公示工作经费、工作补贴、专职人员薪酬的筹集、使用和管理情况，每半年至少公示一次，公示期不得少于三十日。	未成立业主大会的原有住宅小区首次业主大会的筹备经费，由全体业主共同承担。 首次业主大会筹备经费的具体标准和管理办法，由市人民政府住房和城乡建设主管部门制定。 筹备组应当制定筹备经费使用方案并公示，经街道办事处（乡镇人民政府）审查，报住房和城乡建设主管部门备案后执行。 3. 《吉安市住宅物业管理条例》（2024 修正） 第二十三条 业主大会应当建立规范的财务管理制度。业主委员会应当按照财务要求对物业共用部位和共用设施设备经营收益、业主大会和业主委员会工作经费分别建账管理，并对原始凭证及相关会计资料妥善保管。 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，可以由业主分摊，也可以从物业共用部位和共用设施设备经营收益中列支，筹集、管理和使用的具体办法和标准由业主大会决定，并报物业所在地的县（市、区）人民政府物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案。 有条件的物业服务区域，业主大会可以决定给予业主委员会成员一定的补贴，也可以决定聘请业主委员会专职工作人员。
第四章 物业服务与管理		
第三十八条 建设单位在符合商品房预售或者现售条件前，应当依据法律、法规的规定制定临时管理规约，选聘前期物业服务人，签订书面的前期物业服务合同。临时管理规约、前期物业服务合同不得	第三十七条 【临时管理规约与前期物业服务合同】建设单位在住宅物业预售或者现售前，应当依法制定临时管理规约，选聘前期物业服务人，签订书面的前期物业服务合同。 临时管理规约、前期	立法依据： 1. 《中华人民共和国民法典》（2020） 第九百三十九条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。 2. 《物业管理条例》（2018 修订） 第十一条 下列事项由业主共同决定： （二）制定和修改管理规约； 第十五条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

侵害物业买受人的合法权益。 业主大会通过管理规约后，临时管理规约即行失效。前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。	物业服务合同不得侵害物业买受人的合法权益。 建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应当与临时管理规约一致。 建设单位应当在前期物业服务合同签订之日起三十日内，将合同及项目负责人信息报物业所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门报备。报备信息应当与物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府共享。	（四）监督管理规约的实施； 第二十一条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。 第二十二条 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，违反临时管理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。 第二十三条 建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。 物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。 第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业。 住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。 3. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第二十三条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位应当按照国家和本省有关规定选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，实施前期物业服务。 第二十六条第二款 建设单位应当在合同签订之日起三十日内，将前期物业服务合同、项目负责人信息向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门备案。物业管理主管部门应当及时将备案信息告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。 第二十九条 建设单位在销售物业前，应当制定临时管理规约，作为商品房买卖合同的附件，并在销售场所显著位置公示。
---	--	---

		临时管理规约违反有关规定或者侵害业主合法权益的，由物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门责令建设单位重新制定。 立法参照： 1. 《业主临时公约(示范文本)》（建住房[2004]156号） 第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，建设单位在销售物业之前，制定本临时公约，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，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。 第二条 建设单位应当在物业销售前将本临时公约向物业买受人明示，并予以说明。 物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时对本临时公约予以的书面承诺，表示对本临时公约内容的认可。 第四条 建设单位与物业管理企业签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本临时公约一致。 2. 《山西省住房和城乡建设厅关于实施物业服务合同和项目负责人报备登记制度的通知》（晋建房规字〔2022〕158号） 二、报备登记内容和时限 （二）业主委员会（物业管理委员会）与物业服务企业签订的物业服务合同及其项目负责人申请报备登记需提交以下资料： 1. 物业服务合同和项目负责人报备登记表（附件2）； 2. 物业服务企业营业执照复印件； 3. 物业服务合同复印件及中标通知书（业主大会决议）； 4. 管理规约复印件； 5. 企业法定代表人、负责人身份证复印件； 6. 项目负责人身份证复印件、任职文件及劳动合同； 7. 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）议事规则。 以上资料需核对原件（除企业法定代表人和负责人身份证复印件外），并留存
--	--	---

		复印件一份。 (三) 申请报备登记时限及要求： 1. 建设单位应当在签订前期物业服务合同之日起 30 日内，申请前期物业服务合同和项目负责人报备登记。
第三十九条 建设单位应当自物业竣工验收备案之日起三十日内与前期物业服务人按规定办理物业交接验收和资料移交的手续。分期建设的物业，建设单位应当与物业服务人或者业主、业主委员会分期办理交接验收手续，在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。 前期物业服务人承接物业时，应当在物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府的指导下，对物业共有部位、共有设施设备进行查验，确认符合交付条件的，由前期物业服务人和建设单位共同确认后	第三十八条 【前期物业承接查验】建设单位应当于新建物业交付使用十五日前，在物业所在地的县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府、业主代表的参与下，与前期物业服务企业完成物业服务区域内的共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并在显著位置公告查验结果。 现场查验二十日前，建设单位应当按照国家和本省有关规定向物业服务企业移交承接查验所必需的资料。前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将相关资料移交给业主委员会或者	立法依据： 1. 《物业管理条例》（2018 修订） 第二十八条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。 第二十九条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料： (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) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料； (三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件； (四) 物业管理所必需的其他资料。 物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第三十条 新建物业交付使用十五日前，<u>建设单位和物业服务企业应当按照国家有关规定、前期物业服务合同的约定，履行承接查验义务</u>，完成对物业服务区域内共有部分的承接查验工作，共同确认现场查验结果，签订物业承接查验协议，并将查验结果在物业服务区域内显著位置公告。 建设单位应当<u>邀请物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府、业主代表参与现场查验</u>，必要时可以聘请相关专业机构予以协助。物业承接查验费用由建设单位承担。 对于承接查验发现的问题，建设单位应当明确整改措施和时限，并按按时完成

完成交付。 前期物业服务合同终止时，物业服务人应当将相关资料移交给业主委员会。	物业管理委员会。 分期开发建设的物业项目，建设单位与物业服务企业可以对符合交付使用条件的物业分期承接查验，并在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。 对于承接查验发现的问题，建设单位应当明确整改措施和时限，并按时完成整改。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。	整改。物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。 第三十一条 现场查验二十日前，建设单位应当按照国家和本省有关规定向物业服务企业移交承接查验所必需的资料。 物业服务企业应当自物业交接完成后三十日内，向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门办理承接查验备案手续。 立法参照： 1. 《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号） （二）落实街道属地管理责任。……指导开展物业承接查验并公开结果，监督物业项目有序交接。 （九）……暂不具备设立业主大会条件的，探索组建由社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，临时代替业主委员会开展工作。 2. 《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号） 第二条 本办法所称物业承接查验，是指承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。 第七条 建设单位制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。 第十条 建设单位应当在物业交付使用15日前，与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。 第二十七条 分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。建设单位与物业服务企业应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。 第二十九条 物业服务企业应当自物业交接后30日内，持下列文件向物业所在地的区、县（市）房地产行政主管部门办理备案手续： （一）前期物业服务合同；
--	--	--

		(二) 临时管理规约； (三) 物业承接查验协议； (四) 建设单位移交资料清单； (五) 查验记录； (六) 交接记录； (七) 其它承接查验有关的文件。 第三十条 建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。
第四十二条 业主可以决定自行管理物业，也可以委托物业服务人管理。 一个物业管理区域由一个物业服务人实施物业管理，但是业主自行管理的除外。 暂不具备专业化物业管理的城镇老、旧小区，物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府可以通过社区居委会托管、社会组织代管、业主委员会或者物业管理委员会自管等方式进行管理。	第四十条 【物业管理方式】业主可以自行管理住宅小区物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。 一个物业管理区域由一个物业服务人实施物业管理，但是业主自行管理的除外。 暂不具备专业化物业管理的城镇老、旧小区，经物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府组织业主共同协商决定，可以通过社区托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。业主共同决定自管物业的，应当	立法依据： 1. 《中华人民共和国民法典》（2020） 第二百八十四条 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。 对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第三十二条 业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业管理。委托管理的，一个物业服务区域应当由一个物业服务企业提供物业服务。物业服务企业应当具有相应的专业技术人员，具备为业主提供专业服务的能力。 物业服务企业将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。 物业服务企业不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。 第三十三条 业主选聘物业服务企业提供物业服务的，应当签订书面物业服务合同。物业服务企业应当指派物业服务项目负责人。 物业服务合同的内容一般包括物业服务项目负责人、服务事项、服务频次、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接、违约责任等条款。物业服务企业公开作出的有利

	制定自管方案，并向街道办事处或者乡镇人民政府备案。 <u>各级人民政府及有关部门可以依法通过政府购买服务的方式，委托符合条件的物业服务企业开展社区治理、公共事务和居(村)民服务等。鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区。</u>	于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。 物业服务企业应当自合同订立之日起三十日内，将物业服务合同、项目负责人信息向物业所在地的县级人民政府物业管理主管部门备案。物业管理主管部门应当及时将备案信息告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。 <u>第三十九条 各级人民政府及有关部门可以依法通过政府购买服务的方式，委托符合条件的物业服务企业开展社区治理、公共事务和居（村）民服务等。</u> <u>第四十六条</u> 业主共同决定自行管理物业的，应当制定自行管理方案，并向街道办事处或者乡镇人民政府备案。 业主自行管理方案一般包括下列内容： （一）管理人及其权利和责任； （二）管理的事项、费用、期限； （三）选聘专业服务机构的种类、资格条件和选聘方式，选聘劳务人员的数量、资格条件和选聘方式； （四）业主支付物业费的标准和方式； （五）安全防范制度和应急预案； （六）法律、法规规定的其他事项。 电梯、消防等涉及人身、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维修和养护。 立法参照： 1. 《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号） （五）健全共建共治共享机制。……鼓励引入专业化物业服务，暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。 （九）扩大物业管理覆盖范围。街道要及时积极推动业主设立业主大会，选举业主委员会，选聘物业服务企业，实行专业化物业管理。暂不具备设立业主大会条件的，探索组建由社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，临
--	---	--

		时代替业主委员会开展工作。结合城镇老旧小区改造，引导居民协商确定老旧小区的管理模式，推动建立物业管理长效机制。鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区。暂不具备专业化物业管理条件的，由街道通过社区居民委员会托管、社会组织代管或居民自管等方式，逐步实现物业管理全覆盖。 2.《南充市物业管理条例》(2024 修订) 第十九条 县（市、区）人民政府应当推动老旧小区配套设施改造，建立老旧小区物业服务长效机制。 对不具备专业化物业管理条件，业主不能通过选聘物业服务人或者自行管理等方式实施物业管理的老旧小区、散居楼栋，街道办事处（乡、镇人民政府）在组织业主共同决定后，可以通过委托居（村）民委员会代管、社会力量承接购买服务等方式提供清洁卫生、绿化养护、秩序维护等基本物业服务，所需费用由全体业主分摊。 实施基本物业服务的条件、程序、收费标准等具体办法，由县（市、区）人民政府制定指导意见。
第四十六条 物业服务人不得有下列行为： （一）违反法律、法规规定和物业服务合同约定将全部物业服务事项转托给第三人； （二）采取停止供水、供电、供气、供热等方式催交物业服务费用； （三）以业主拖欠	第四十四条 【禁止行为】物业服务人不得有下列行为： （一）将全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人； （二）以业主拖欠物业服务费用、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量； （三）擅自改变物业	立法依据： 1.《中华人民共和国民法典》(2020) 第九百四十一条 物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。 物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。 第九百四十四条 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。 物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

物业服务费用、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热； （四）强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销商品； （五）泄露业主信息或者将其用于与物业管理无关的活动； （六）法律、法规禁止或者损害业主合法权益的其他行为。	管理用房用途，擅自利用物业管理用房等共有物业进行生产经营； （四）不按规定对物业专项维修资金的使用情况进行公示，骗取、挪用住宅专项维修资金； （五）强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销商品； （六）泄露业主信息或者将其用于与物业管理无关的活动； （七）在执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施等原因外，阻挠配送企业进入物业管理区域按址投递； （八）法律、法规禁止或者损害业主合法权益的其他行为。	第九百四十五条 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。 业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。 2.《物业管理条例》（2018 修订） 第三十九条 物业服务企业可以将物业管理区域内的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。 3.《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第四十条 物业服务企业应当按照法律、法规规定和物业服务合同约定提供物业服务，并遵守下列规定： （一）提供的物业服务符合国家和本省的标准、规范，不得低于合同约定的服务等级或者质量标准； （二）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； （三）定期听取业主的意见和建议，每半年至少开展一次业主满意度测评，接受业主监督； （四）及时处理有关投诉，改进和完善服务； （五）对违反有关治安、环保、消防等法律、法规的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告有关部门并协助处理； （六）对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告业主委员会或者物业管理委员会； （七）不得泄露、非法使用在物业服务活动中获取的业主、物业使用人信息； （八）做好物业维修、养护、服务费用收支等记录，形成物业服务资料和档案，并妥善保管； （九）配合有关部门、街道办事处或者乡镇人民政府和居（村）民委员会做好物业管理相关工作。 立法参照：
---	--	---

		1. 山西省住房和城乡建设厅等 12 部门《关于推动住宅物业服务企业规范化管理的指导意见》（2024） 物业服务企业不得有下列行为： 1. 以不正当方式参加物业服务项目竞标，扰乱市场秩序； 2. 物业服务企业不得将其应当提供的全部物业服务业务转委托给第三方或全部分开委托给多方进行管理； 3. 不按规定对物业专项维修资金的使用情况进行公示，骗取、挪用住宅专项维修资金； 4. 擅自改变物业管理用房用途，擅自利用物业管理用房等共有物业进行生产经营； 5. 擅自改变物业管理区域内公共建筑和共用设施的用途；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； 6. 不按相关规定公开物业服务情况、小区公共收益，或不按物业服务合同约定定期公示相关物业费用收支； 7. 采取停止供电、供水、供热、供燃气和不让业主乘坐电梯、车辆进小区等方式催交物业费； 8. 物业服务企业代收水电等有关费用的，违规向业主或者使用人收取手续费、电损水耗等额外费用； 9. 无故拒绝、阻挠、拖延居住区内充电基础设施的建设及接入； 10. 无故阻拦快递、外卖配送人员进小区； 11. 物业服务合同终止的，拒绝移交资料或者拒不退出物业服务区域的。 2. 山西省住房和城乡建设厅《整治物业服务不履约不到位、侵占业主利益等问题和建立完善物业企业退出机制专项行动方案》（晋建房字〔2024〕104 号） （一）物业服务不履约不到位行为 1. 未按照合同约定提供服务。 2. 未履行信息公开和报告义务。物业服务企业未按规定将服务的事项、负责
--	--	---

		人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况以及维修资金使用情况等向业主公开，未向业主大会、业主委员会（物管会）报告；物业服务企业未按照合同约定或者法律法规规定告知相关企业和个人装饰装修活动的禁止行为和注意事项，发现违法违规行为未及时劝阻和制止，对劝阻和制止无效的，未及时向街办或相关主管部门报告。 3. 未按照合同约定提供安全防范工作。 4. 未履行物业服务企业的移交义务。 3. 《太原市物业管理条例》（2025 修正） 第三十四条 物业服务企业不得有下列行为： （一）将物业管理区域内的全部物业服务项目一并委托给他人； （二）擅自改变共用部位、共用设施设备用途或者利用其进行经营； （三）强行向业主、物业使用人指定特定服务企业或者推销商品； （四）物业服务合同终止后，拒不移交相关资料资产； （五）物业服务企业未按照服务合同约定，擅自退出物业管理区域； （六）擅自泄露业主信息或者将其用于与物业管理无关的活动； （七）违反法律、法规规定的其他行为。
第四十八条 住宅小区前期物业服务和保障性住房小区物业服务收费，实行政府指导价；房屋已交付但是主要配套设施仍未建设完工的，物业收费标准在政府指导价的基础上降低一级收取。 实行市场调节价	第四十六条 【物业服务费定价】物业服务收费区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。 住宅小区前期物业和保障性住房的物业费实行政府指导价，由市人民政府制定等级基准价、浮动幅度和基本服务标	立法依据： 1. 《物业管理条例》（2018 修订） 第四十条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第二十八条第三款 新建物业自首套物业交付一年内，县级以上人民政府物业管理主管部门应当组织街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会、业主代表对物业服务等级达标情况进行实地核查，根据核查结果重新核定服务等级，

的，应当遵循平等、合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，由业主和物业服务人协商确定。	准，并向社会公布。等级基准价实行动态管理制度。具体收费标准由建设单位或者业主与物业服务人根据服务等级及其相应的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。 业主选聘物业服务企业的，物业费实行市场调节价，由业主与物业服务企业遵循平等、合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，在物业服务合同中约定，实行明码标价。	并督促物业服务企业执行与服务等级对应的收费标准。 第四十七条 物业服务企业向业主提供服务，应当实行明码标价。物业费应当区分不同物业性质、服务类别，遵循合理公开、质价相符的原则，实行政府指导价和市场调节价。业主与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业费。 住宅小区前期物业和保障性住房的物业费实行政府指导价，由设区的市人民政府制定等级基准价和浮动幅度。县级以上人民政府物业管理主管部门认定物业服务企业提供的服务未达到合同约定的服务等级的，应当在五日内重新核定其服务等级，并督促物业服务企业执行与服务等级对应的收费标准。 业主选聘物业服务企业的，物业费实行市场调节价。业主与物业服务企业可以参考政府指导价，在物业服务合同中约定收费标准。 立法参照： 1. 《物业服务收费管理办法》（2003） 第二条 本办法所称物业服务收费，是指物业管理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，向业主所收取的费用。 第五条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。 第六条 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。具体定价形式由省、自治区、直辖市人民政府价格主管部门会同房地产行政主管部门确定。 第七条 物业服务收费实行政府指导价的，有定价权限的人民政府价格主管部门应当会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。具体收费标准由业主与物业管理企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。 实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业管理企业在物业服务合同中
---	--	--

		约定。 2. 《物业服务收费明码标价规定》（发改价检[2004]1428 号） 第五条 物业管理企业实行明码标价应当做到价目齐全，内容真实，标示醒目，字迹清晰。 第六条 物业服务收费明码标价的内容包括：物业管理企业名称、收费对象、服务内容、服务标准、计费方式、计费起始时间、收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据、价格举报电话 12358 等。 实行政府指导价的物业服务收费应当同时标明基准收费标准、浮动幅度，以及实际收费标准。 3. 《国家发展和改革委员会关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号） （六）非保障性住房物业服务。物业服务企业接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对非保障性住房及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动等向业主收取的费用。保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费，由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。放开保障性住房物业服务收费实行市场调节价的，应考虑保障对象的经济承受能力，同时建立补贴机制。 5. 《山西省发展和改革委员会、山西省住房和城乡建设厅、山西省市场监督管理局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（晋发改规发〔2024〕3 号） 二、物业服务收费根据不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。 业主、业主大会选聘物业服务企业之前由建设单位选聘物业服务企业的住宅小区前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费实行政府指导价，由设区市人民政府价格主管部门会同住建（房管）部门，根据各设区市住建（房管）部门公布的住宅物业服务等级标准和服务内容，以物业服务社会平均成本为依据，综合
--	--	---

		考虑当地经济发展水平和群众承受能力，提出拟定相应的基准价和浮动幅度意见，报设区市人民政府审批。具体收费标准由建设单位或业主与物业服务企业根据规定的等级基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。 业主、业主大会选聘物业服务企业之后的住宅小区以及非住宅物业服务收费实行市场调节价，收费标准由业主或建设单位与物业服务企业在物业服务合同中约定。 6. 《山西省物价局、建设厅关于物业管理服务收费的补充通知》（晋价房字[2003]204号） 一、对直管公房及参加房改后仍由原单位管理的住宅，其物业管理服务费用由住户与提供物业服务的单位根据服务项目、内容及深度，在不突破政府价格主管部门制定的同等级同类别普通住宅小区综合服务费及存车费最低标准的前提下，协商确定综合服务费和存车费的标准，按《山西省城市住宅物业管理服务收费暂行办法》（晋价房字[1998]第343号）规定管理权限报批。
第五十一条 物业管理实行信用管理制度。 市、县（市、区）物业管理主管部门应当建立健全物业服务人考核体系和信用评价体系，对物业服务情况进行定期检查；建立完善物业服务人退出物业服务项目管理机制，对物业服务人进行动态管理。	第四十九条 【服务质量评价】住宅物业服务质量实行星级评价制度。 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门，对物业服务企业所申报的住宅物业服务项目服务质量进行综合评价，核定服务质量星级，并及时向社会公布。 街道办事处或者乡镇人民政府应当根据物业服务项目管理情况、业	立法依据： 1. 《物业管理条例》（2018 修订） 第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。 国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第六十条 省人民政府物业管理主管部门应当建立健全物业服务等级标准，完善物业服务质量星级评价体系，提高物业服务满意度；制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、前期物业服务合同、物业服务合同等示范文本，供建设单位、业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业参考使用。 第六十四条第二款 街道办事处或者乡镇人民政府应当根据物业服务项目管理情况、业主满意度等指标，每两年组织开展一次物业服务项目的质量评价，并将结果向县级人民政府物业管理主管部门推送，作为服务等级核定、信用评价、

物业服务人的基本情况、服务情况、投诉举报等情况应当记入物业服务人信用档案。	主满意度等指标，每两年组织开展一次物业服务项目的质量评价，并将结果向县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门推送，作为服务等级核定、信用评价、星级评价等的重要依据。	星级评价等的重要依据。 立法参照： 1. 《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号） （二十）建立物业服务企业信用管理制度。建立物业服务信用评价制度，制定统一的信用评价标准，建设全国信用信息管理平台。根据合同履行、投诉处理、日常检查和街道意见等情况，采集相关信用信息，实施信用综合评价，依法依规公开企业信用记录和评价结果。依据企业信用状况，由城市住房和城乡建设部门授予信用星级标识，实行信用分级分类监管，强化信用信息在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用。 2. 《山西省人民政府办公厅关于印发山西省加强和改进住宅物业管理三年行动计划（2021——2023年）的通知》（晋政办发〔2021〕55号） 22、完善企业信用管理制度。各级物业主管部门要充分应用“山西数字房产”平台信用评价系统，根据合同履行、投诉处理、日常检查和街道意见等情况，依法依规采集信用信息，开展企业信用等级评价，定期公开信用评价结果。推进信用星级认定工作，实行信用分级分类监管，强化信用信息在前期物业管理招投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用。 3. 《住宅物业服务质量星级评价管理办法》（晋建房规字〔2025〕15号） 第三条 本办法所指星级评价管理，是指由各级住房和城乡建设（房产管理）部门依据《住宅物业服务质量星级评价评分标准》（以下简称《评分标准》），对物业服务企业所申报的住宅物业服务项目服务质量进行综合评价，核定服务质量星级的活动。 第五条 省住房和城乡建设厅负责全省住宅物业服务质量星级评价管理工作。 设区的市、县（市、区）住房和城乡建设（房产管理）部门负责本行政区域内住宅物业服务质量星级评价管理工作。
--	--	---

		第十六条 住宅物业服务质量星级评价结果可作为政府主管部门实行差别化监管的依据之一。各级住建（房管）部门应当对拥有星级项目的企业依据星级等级减少日常监管、专项检查频次，并作为政策扶持、评优评先、表彰奖励和调整物业服务收费指导价等工作的参考依据；对无星级项目的企业、非星级项目，加大日常监督检查力度。要将星级评价结果推送至相关行政主管部门或机构，加强分类分级差异化动态管理，进一步优化营商环境。 4.《常德市住宅小区物业服务监督若干规定》（2025） 第八条 县（市、区）住房和城乡建设部门应当按照质价相符的原则，组织对投诉举报较多的住宅小区的物业服务合同执行情况进行评估，评估结果向社会公示。 物业服务企业提供的服务达不到承诺的服务等级标准的，县（市、区）住房和城乡建设部门应当督促其及时整改。整改期限内仍不能达标的，对于前期物业服务企业，县（市、区）住房和城乡建设部门可以相应下调其服务等级标准，业主委员会或者物业管理委员会可以组织业主依法共同作出解聘、不再续聘的决定。对于业主自行选聘的物业服务企业，业主委员会或者物业管理委员会可以与物业服务企业协商下调收费标准，也可以组织业主依法共同作出解聘、不再续聘的决定。 物业服务合同执行情况评估和相应调整前期物业服务企业服务等级标准的具体细则，由市住房和城乡建设部门会同市发展与改革部门制定。
第五章 物业使用与维护		
第五十三条 物业服务人在不违反相关规定以及不损害业主、物业使用人合法权益的情况下，经相关业主或者业主大会同意并按照规	第五十一条 【共有部分改变用途及其收益管理】物业服务人在不违反相关规定以及不损害业主、物业使用人合法权益的情况下，经相关业主	立法依据： 1.《中华人民共和国民法典》（2020） 第二百七十八条第一款 下列事项由业主共同决定： （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动； （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。 第二百八十二条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有

定办理有关手续后，可以利用物业管理区域内的共有部位、共有设施设备进行经营活动。 经营性活动的收益主要用于补贴小区公益性改造、维修、翻新支出以及专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。	或者业主大会同意并按照规定办理有关手续后，可以利用物业服务区域内的共有部位、共有设施设备进行经营活动。 公共收益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。	部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。 2. 《物业管理条例》（2018 修订） 第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益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。 3. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第五十八条 利用物业服务区域内业主共有部分从事经营活动的，应当由业主共同决定，并在物业服务区域内显著位置公告，产生的公共收益归业主共有。公共收益应当单独列账、妥善保管，按照业主的共同决定使用，任何单位和个人不得挪用、侵占。 业主委员会或者物业管理委员会成立后，建设单位、物业服务企业应当及时将代为保管的公共收益结余转入其专用账户。 经业主共同决定，可以委托第三方审计机构对公共收益的收支情况进行审计。审计结果应当在物业服务区域内显著位置公示。 立法参照： 1. 山西省发展和改革委员会、山西省住房和城乡建设厅、山西省市场监督管理局《关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（晋发改规发〔2024〕3 号） 十二、利用、占用共用部位、共用设施设备从事广告、出租等经营活动的，应当由业主共同决定，所得收益在扣除合理成本后归属业主共有，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。 物业服务企业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。 2. 《上海市住宅物业管理规定》（2023 修正） 第五十一条 利用物业共用部分从事广告、商业推广等活动的，应当经业主大会或者共同拥有该物业的业主同意，并在物业管理区域内公告。业主大会可以
---	--	---

		授权业主委员会同意利用全体业主共用部分从事相关活动。 公共收益归全体业主或者共同拥有该物业的业主所有，并应当单独列账。 公共收益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。公共收益主要用于补充专项维修资金的，应当按季度补充专项维修资金，补充比例应当高于百分之五十；剩余部分应当按照业主大会或者共同拥有该收益业主的决定，用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的审计费用、拥有该收益业主的物业维护费用或者物业管理方面的其他需要。
第五十四条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位（库），应当首先满足本区域内业主的需要，由当事双方通过出售、附赠或者出租等方式约定归属。停车位（库）有空余的，可以临时出租给物业管理区域外的单位或者个人。 占用业主共有的道路或者其他公共场地用于停放汽车的车位，属于全体业主共有。 车辆在物业管理区域内停放、收费和管理等事项，由全体业主或者业主大会决定。	第五十二条【车位的归属、使用与管理】 物业服务区域内，规划用于停放汽车的车位（库），应当首先满足本区域内业主的需要，由当事双方通过出售、附赠或者出租等方式约定归属。停车位（库）有空余的，可以临时出租给物业服务区域外的单位或者个人。 占用业主共有的道路或者其他公共场地增设车位的，应当由业主共同决定。增设的车位属于全体业主共有。 车辆在物业服务区域内停放、收费和管理等事项，由全体业主或者业	立法依据： 1. 《中华人民共和国民法典》（2020） 第二百七十一条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。 第二百七十五条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。 第二百七十六条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。 第二百七十八条第一款第八项 下列事项由业主共同决定：（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第五十四条 规划或者设置的车位、车库，应当明确产权性质，不得占用消防车通道、疏散通道、安全出口，不得影响其他车辆和行人正常通行。未经竣工验收或者验收不合格的车位、车库，不得投入使用。 物业服务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的停车需要，其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。 占用业主共有的道路或者其他场地设置的车位、车库，属于全体业主共有，其设置、分配、管理、收费等事项由业主共同决定。出租车位、车库的收益归全体业

	主大会决定。 物业服务人不得以业主或者物业使用人未缴纳物业费为由，阻止其进入小区停车。	主所有，并在物业服务区域内显著位置公示。 立法参照： 1. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》（2020） 第四条 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。 第六条 建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，应当认定为民法典第二百七十五条第二款所称的车位。 2. 山西省住房和城乡建设厅等 12 部门关于印发《关于推动住宅物业服务企业规范化管理的指导意见》的通知 二、进一步规范物业服务企业及相关主体的责任义务边界（四）规范明确物业服务企业责任义务。物业服务企业不得有下列行为：7. 采取停止供电、供水、供热、供燃气和不让业主乘坐电梯、车辆进小区等方式催交物业费…。 3. 《上海市住宅物业管理规定》（2023 修正） 第六十一条第一、二款 物业管理区域内，建设单位所有的机动车停车位数量少于或者等于物业管理区域内房屋套数的，一户业主只能购买或者附赠一个停车位；超出物业管理区域内房屋套数的停车位，一户业主可以多购买或者附赠一个。 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车的车位，属于业主共有。
	第五十三条 【电动车管理】在物业服务区域内停放、使用电动自行车、电动摩托车、电动汽车等电动车辆及其充电设施的，应当遵守法律、	立法依据： 1. 《山西省消防条例》（2025 修订） 第二十八条 电动自行车、电动摩托车和电动汽车充电设施的设计、生产、安装、管理，应当符合国家和省有关规定。 新建居民住宅区建设电动自行车、电动摩托车和电动汽车充电设施或者预留建设安装条件，以及已投入使用的居民住宅区加装充电设施的，应当符合有关消

	法规和临时管理规约、管理规约的规定。禁止携带电动自行车、电动摩托车或者其电池进入电梯轿厢或者入户充电，违反用电安全要求私拉电线充电。 新建住宅物业，建设单位应当规划建设电动自行车、电动摩托车的集中停放场所，并配置符合安全要求的充电设施。规划用于停放机动车的车位（库），应当按照新能源发展规划和业主需要，为电动汽车安装停车充电基础设施或者为其预留场地、空间和备用电力容量，配置相应的接入条件。 既有住宅物业，经业主大会决定，可以根据实际需要，利用公共场地增建、改建符合规范和技术要求的电动自行车、电动摩托车和电动汽车的充	防技术标准。 禁止在民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口以及其他不符合消防安全要求的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者为其充电。禁止携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第三十六条 物业服务区域内，充电设施安装应当符合国家和本省有关规定、标准。 具备电动汽车充电设施安装条件的，物业服务企业应当根据业主的需求协助办理充电设施安装，不得阻挠或者收取费用。 经业主共同决定，物业服务企业可以利用公共场地建设相对集中的公共充电基础设施。 立法参照： 1. 《国务院办公厅关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》（国办发〔2023〕19 号） 三、加快重点区域建设 （一）积极推进居住区充电基础设施建设。在既有居住区加快推进固定车位充电基础设施应装尽装，优化布局公共充电基础设施。压实新建居住区建设单位主体责任，严格落实充电基础设施配建要求，确保固定车位按规定 100%建设充电基础设施或预留安装条件，满足直接装表接电要求…。 2. 《国务院安委会办公室关于开展电动自行车消防安全综合治理工作的通知》（安委办〔2018〕13 号） 三、工作措施 （二）规范停放充电。组织清理建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口等公共区域违规停放、充电现象。鼓励新建住宅小区同步设置集中停放场所和具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能充电控制设施；推广安装电气火灾监控和可视监测系统，并加强日常巡查值守。
--	--	---

	电设施。增建、改建、加装充电设施的，供电专业经营单位和有关部门应当对供电设施增容改造给予指导和支持。 物业服务人应当根据业主的需求协助办理充电设施安装，不得擅自收取或者变相收取费用。	3. 应急管理部、工业和信息化部、公安部、住房和城乡建设部、市场监管总局《关于进一步加强电动自行车消防安全管理工作的通知》（应急〔2019〕95号） 三、加强电动自行车使用管理。各地应急管理部门、公安、消防部门要督促村（居）民委员会、建设管理单位、物业服务企业落实安全管理责任，及时发现和制止电动自行车在公共区域违规停放、充电等行为，劝导群众按照规定为电动自行车登记上牌、主动报废过渡期满的超标电动车。住房和城乡建设部门要推动建设电动自行车集中停放场所和充电设施，鼓励新建住宅小区同步设置具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能安全充电设施，指导、督促物业服务企业按照合同约定做好住宅小区共用消防设施的维护管理工作。各地要充分发挥乡镇、街道和村（居）民委员会、住宅小区管理单位等基层力量，加强防火检查巡查，重点整治电动自行车“进楼入户”“人车同屋”“飞线充电”等突出问题，督促外卖、快递企业站点设置集中充电场所，配置具有短路保护、自动报警等功能的安全充电装置。对发现电动自行车违规停放、充电，占用、堵塞疏散通道、安全出口的，依法清理搬离；对发生电动自行车火灾事故的，依法追究事故责任单位和人员责任，并严格倒查生产、销售等环节的责任。 4. 山西省住房和城乡建设厅等13部门关于印发《省级促进物业管理行业健康发展厅际联席会议机制》的通知（晋建房字〔2025〕11号） （八）省自然资源厅（省行政审批服务管理局）。指导各市物业管理区域内建设工程及各类配套建筑的规划依法进行行政许可；按照相关政策要求和职责划分，<u>对既有住宅小区电动自行车集中充电设施和停放场所需要办理建设工程规划许可手续的依法依规办理；</u>依法依规依职，对未经批准搭建建筑物、构筑物，未经批准改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗的违法违规行为进行认定，并移送相关部门查处。法律、法规、规章规定的其他职责。 5. 《吕梁市住宅物业管理条例》（2024） 第四十八条 新建住宅物业，建设单位应当规划建设电动自行车集中停放场所，并配置符合安全要求的充电设施。规划用于停放机动车的车位（库），应当
--	---	--

		按照新能源发展规划和业主需要，为安装停车充电基础设施预留场地、空间和备用电力容量，配置相应的接入条件。 既有住宅物业，经业主大会决定，可以根据实际需要，利用公共停车位、共有部分等增建、改建符合规范和技术要求的新能源汽车、电动自行车充电设施。增建、改建、加装充电设施的，供电专业经营单位和有关部门应当对供电设施增容改造给予指导和支持。 鼓励采用智能负荷管控、智能有序充电等技术手段实现错峰分时充电，提升电能利用效率。
第五十六条 供水、排水、供热、燃气、供电、通讯、有线电视等专业运营单位，应当按照法律、法规规定和合同约定承担物业管理区域内相关管网、线路、检查井（包括井盖）等设备设施的维修养护责任；不得因部分最终用户未履行交费义务，而停止对已交费用户和共用部位的服务。 物业服务人可以接受专业运营单位的委托，向业主代为收取相关的维修、养护费用，但是不得向业主收取手	第五十五条 【专业经营单位收费与设施设备维护】建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供热、燃气、供电、通讯、有线电视等有关专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。 专业经营单位应当按照法律、法规规定和合同约定承担物业服务区域内相关管网、线路、检查井等设施设备的维修养护责任；不得因部分最	立法依据： 1. 《物业管理条例》（2018年修订） 第四十四条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。 物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。 第五十一条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。 前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。 2. 《山西省物业管理条例》（2025修订） 第四十五条 新建物业的供电、供水、供热、供气、通信、有线电视等专业经营设施设备以及相关管线，应当符合国家和本省有关标准和技术规范。竣工验收合格的，交由专业经营单位运行、维修和养护，专业经营单位应当接收。 已投入使用的专业经营设施设备以及相关管线尚未交由专业经营单位运行、维修和养护的，由物业所在地的县级人民政府组织专业经营单位验收。验收合格的，专业经营单位应当接收；验收不合格的，由县级人民政府组织相关单位进行整改，整改合格后，专业经营单位应当接收。

续费等额外费用。	终用户未履行交费义务，停止对已交费用户和共用部位的服务。 相关设施设备发生故障或者破损的，物业服务人应当立即通知专业经营单位维修，并采取设置警戒线或者警示标志、安全防围等必要措施，履行安全防范义务。专业运营单位应当及时采取措施，排除障碍。 专业经营单位应当向最终用户收取有关费用。物业管理人接受委托代收上述费用的，不得与物业费捆绑收取，不得向业主或者物业使用人收取手续费等额外费用。	专业经营单位应当承担物业服务区域内分户计量装置或者入户端口及以外的专业经营设施设备和相关管线运行、维修、养护等责任，不得将产生的费用和损耗损失转嫁给物业服务企业或者业主。法律、法规另有规定的，从其规定。 专业经营单位对专业经营设施设备和相关管线进行维修、养护时，物业服务企业或者业主应当予以配合。专业经营单位不得收取进场费、接入费、运行费、维护费、协调费等不合理费用。 立法参照： 1.《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号） 一、融入基层社会治理体系 （三）推动城市管理服务下沉。…依法明确供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位服务到最终用户，落实专业运营单位对物业服务区域内相关设施设备的维修、养护和更新责任。 2.国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费 促进行业高质量发展的意见》（国办函〔2020〕129号） 二、清理取消不合理收费 （一）供水环节收费。 （二）供电环节收费。 （三）供气环节收费。 （四）供暖环节收费。取消北方采暖地区城镇集中供热企业向用户收取的接口费、集中管网建设费、并网配套费等类似名目费用。建筑区划红线内属于用户资产的供热设施经验收合格依法依规移交供热企业管理的，相关维修维护等费用由供热企业承担，纳入企业经营成本，不得另行向用户收取。 （五）接入工程费用。 （六）其他各类收费。
-----------------	--	--

		3. 山西省住房和城乡建设厅等 12 部门关于印发《关于推动住宅物业服务企业规范化管理的指导意见》的通知（2024） 二、进一步规范物业服务企业与相关主体的责任义务边界 （一）与建设单位的责任义务边界 建设单位在组织竣工验收时，应当通知有关专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。验收合格的，由专业经营单位接收；验收不合格的，限期整改，整改合格后，由专业经营单位接收，专业经营单位不得拒绝接收。 （二）与专业经营单位的责任义务边界。 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任和费用。 4. 《山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划（2021——2023 年）》（晋政办发〔2021〕55 号） 二、主要任务 3、落实管理部门职责。…各级住房城乡建设（城市管理）、通信管理、广播电视等部门要依法督促供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位落实对物业服务区域内相关设施设备的维修、养护和更新责任。
第五十七条 专项维修资金属业主共有，用于建设单位保修期限届满后物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造。 业主有权查询、了解维修资金的管理、使	第五十六条 【住宅专项维修资金的交存】专项维修资金属于业主共有，用于建设单位保修期限届满后物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造。 维修资金账户余额	立法依据： 1. 《中华人民共和国民法典》（2020） 第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。 紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。 2. 《物业管理条例》（2018 修订）

用情况。	不足或者未设立维修资金专户的，由涉及范围内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊。业主委员会或者物业管理委员会应当及时组织、督促业主续交或者补交。 业主有权查询、了解维修资金的管理、使用情况。	第五十三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。 专项维修资金属于业主所有，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。 专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。 3. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第五十七条 业主应当按照规定交存首期住宅专项维修资金。房屋分户账内的资金余额不足首期交存额百分之三十的，业主应当及时续交。 房屋所有权转移的，住宅专项维修资金分户账中结余资金随房屋所有权转移；因拆迁或者其他原因造成房屋灭失的，住宅专项维修资金分户账中结余资金应当退还业主。 物业保修期满后，共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造需要使用住宅专项维修资金的，按照国家和本省住宅专项维修资金管理相关规定执行。 依法应当由建设单位、物业服务企业、专业经营单位和相关责任人承担的费用，不得从住宅专项维修资金中列支。 立法参照： 1. 山西省人民政府办公厅关于印发《山西省住宅专项维修资金管理暂行办法的通知》（晋政办发〔2023〕94 号） 第九条 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期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%。 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维修资金；业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的 2%。
-------------	---	--

		市、县住房和城乡建设（房管）部门应当根据当地实际情况，在本办法规定的范围内合理确定、公布具体交存标准并适时调整。 第十五条 维修资金的使用应当由涉及范围内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊。业主大会另有决定或者涉及范围内业主另有约定的维修资金使用分摊比例，从其决定或者约定。 未售出的房屋，由涉及范围内的开发建设单位按照未售出房屋建筑面积的比例分摊。 维修资金账户余额不足的，由涉及范围内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊。 2.《太原市物业管理条例》（2025 修正） 第五十条 住宅专项维修资金属业主共有，用于物业服务区域内共有部分、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。 专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主委员会、物业管理委员会或者居（村）民委员会应当及时通知、督促业主续交。未交纳住宅专项维修资金的房屋所有权人，在办理不动产登记或者转移登记前，应当足额交纳专项维修资金。 住宅专项维修资金的收取、使用和管理，坚持专户存储、专款专用、业主决策、政府监督、公开透明的原则。
第五十八条 需要使用住宅专项维修资金的，应当按照《住宅专项维修资金管理办法》办理。	本条删除	
第六章 法律责任		
第六十三条 违反	第六十一条 【挪用	立法依据：

本条例规定,市、县(市、区)人民政府物业管理主管部门挪用专项维修资金的,由同级人民政府追回挪用的专项维修资金,没收违法所得,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。 物业服务企业挪用专项维修资金的,由市或者县(市、区)人民政府物业管理主管部门追回挪用的专项维修资金,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额两倍以下的罚款;情节严重的,由颁发资质证书的部门吊销其资质证书,资质证书由国家有关部门颁发的,建议吊销其资质证书。 业主委员会的成员及其工作人员、物业服务企业的工作人员挪用	专项维修基金的法律责任】违反本条例规定,市、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门挪用专项维修资金的,由同级人民政府追回挪用的专项维修资金,没收违法所得,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。 物业服务企业挪用专项维修资金的,由市或者县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门追回挪用的专项维修资金,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额两倍以下的罚款。 业主委员会的成员及其工作人员、物业服务企业的工作人员挪用专项维修资金的,由市或者县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门追回挪用的专项维修资金,给予警告,没收违法	《物业管理条例》(2018 修订) 第六十条 违反本条例的规定,挪用专项维修资金的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金,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;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。 立法参照: 1. 《住宅专项维修资金管理办法》(中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部令第 165 号发布) 第三十七条 违反本办法规定,挪用住宅专项维修资金的,由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金,没收违法所得,可以并处挪用金额 2 倍以下的罚款;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。 物业服务企业挪用住宅专项维修资金,情节严重的,除按前款规定予以处罚外,还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门挪用住宅专项维修资金的,由上一级人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金,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。 直辖市、市、县人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的,由上一级人民政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金,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。 2. 《住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》(建办房[2017]75 号) 为贯彻落实《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》(国发[2017]7 号)和《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》(国发[2017]46 号),做好取消物业服务企业资质的后续管理工作,现将有关事项通知如下:
---	---	--

专项维修资金的，由市或者县（市、区）人民政府物业管理主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款。 挪用专项维修资金构成犯罪的，依法追究刑事责任。	所得，可以并处挪用数额两倍以下的罚款。 挪用专项维修资金构成犯罪的，依法追究刑事责任。	一、各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。 3. 《佛山市住宅物业管理条例》（2024 修正） 第七十二条 违反本条例第五十六条第二款规定，单位、组织或者个人在应急维修过程中骗取、套取住宅专项维修资金的，由市、区人民政府住房城乡建设主管部门责令改正，处骗取、套取住宅专项维修资金金额五倍以上十倍以下罚款；骗取、套取住宅专项维修资金金额不足两万元的，处十万元以上二十万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
第六十四条 业主、物业使用人和物业服务人违反本条例第五十二条规定的，由县（市、区）人民政府物业管理主管部门责令限期改正；拒不改正的，依法予以处罚。	本条删除	1. 《中华人民共和国治安管理处罚法》（2025 修正） 第四十三条 有下列行为之一的，处五日以下拘留或者一千元以下罚款；情节严重的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处一千元以下罚款： （一）未经批准，安装、使用电网的，或者安装、使用电网不符合安全规定的； （二）在车辆、行人通行的地方施工，对沟井坎穴不设覆盖物、防围和警示标志的，或者故意损毁、移动覆盖物、防围和警示标志的； （三）盗窃、损毁路面井盖、照明等公共设施的； （四）违反有关法律法规规定，燃放携带明火的升空物体，有发生火灾事故危险，不听劝阻的； （五）从建筑物或者其他高空抛掷物品，有危害他人人身安全、公私财产安全或者公共安全危险的。 第八十九条 饲养动物，干扰他人正常生活的，处警告；警告后不改正的，或者放任动物恐吓他人的，处一千元以下罚款。 违反有关法律、法规、规章规定，出售、饲养烈性犬等危险动物的，处警告；警告后不改正的，或者致使动物伤害他人的，处五日以下拘留或者一千元以下罚

		款；情节较重的，处五日以上十日以下拘留。 未对动物采取安全措施，致使动物伤害他人的，处一千元以下罚款；情节较重的，处五日以上十日以下拘留。 驱使动物伤害他人的，依照本法第五十一条的规定处罚。 2.《高层民用建筑消防安全管理规定》(中华人民共和国应急管理部令第5号) 第四十七条 违反本规定，有下列行为之一的，由消防救援机构责令改正，对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人处500元以上1000元以下罚款： （一）在高层民用建筑内进行电焊、气焊等明火作业，未履行动火审批手续、进行公告，或者未落实消防现场监护措施的； （二）高层民用建筑设置的户外广告牌、外装饰妨碍防烟排烟、逃生和灭火救援，或者改变、破坏建筑立面防火结构的； （三）未设置外墙外保温材料提示性和警示性标识，或者未及时修复破损、开裂和脱落的外墙外保温系统的； （四）未按照规定落实消防控制室值班制度，或者安排不具备相应条件的人员值班的； （五）未按照规定建立专职消防队、志愿消防队等消防组织的； （六）因维修等需要停用建筑消防设施未进行公告、未制定应急预案或者未落实防范措施的； （七）在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，拒不改正的。
第七章 附 则		
第六十六条 本条例所称物业，是指住宅小区房屋及配套的设施设备和相关场地。	第六十三条 【法律术语】 本条例所称物业，是指住宅小区房屋及配套的设施设备和相关场	立法依据： 1.《物业管理条例》(2018 修订) 第二条 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

本条例所称业主，是指依法登记取得或者依据生效法律文书、继承或者遗赠，以及合法建造房屋等事实行为取得建筑物专有部分所有权的人；基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人。 本条例所称物业服务人，是指物业的承租人、居住权人或者实际使用物业的其他人。 本条例所称物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人，按照物业服务合同约定，对物业进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境	地。 本条例所称业主，是指依法登记取得或者依据生效法律文书、继承或者遗赠，以及合法建造房屋等事实行为取得建筑物专有部分所有权的人；基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人。 本条例所称物业服务人，是指物业的承租人、居住权人或者实际使用物业的其他人。 本条例所称物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人或者自行管理的方式，对物业服务区域内的建筑物及其附属设施进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩	维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。 2. 《山西省物业管理条例》（2025 修订） 第二条 本省行政区域内住宅物业的管理、服务及其监督管理等活动适用本条例。 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人或者自行管理的方式，对物业服务区域内的建筑物及其附属设施进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。 物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。 立法参照： 1. 《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130 号） 第二条 前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理。 建设单位通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业和行政主管部门对物业管理招标投标活动实施监督管理，适用本办法。 2. 《阳泉市物业管理条例》（2024 修正） 第五十八条 本条例中有关专业用语的含义： 物业，是指已经建成并投入使用的房屋及配套的设施设备和相关场地。 前期物业管理，是指物业出售后至业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘具有相应资质的物业服务企业实施的物业管理。 专有部分，是指在构造上和利用上具有独立性、由单个业主独立使用、处分的物业部位，一般包括：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；业主自用的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、供暖、燃气管道、电线以及水、电、气、热户表等设备。 共有部分，是指由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位，一般包括：物业的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。
--	---	---

卫生和秩序的活动。	序的活动。	共用设施设备，是指由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、防雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、管、公益性文体设施和共有设施设备使用的房屋等。 公共收益，是指在物业管理区域内利用物业共有部分、共用设施设备经营所得收入扣除管理服务费用后的收益，主要包括公共场地的车位租金收益、公共区域的广告收益、公共区域设立摊位的租金收益以及其他收益。
第六十七条 业主自行管理或者委托物业服务人管理物业，或者非住宅物业业主实施物业管理的，参照本条例执行。	本条删除	