

# 广西壮族自治区物业管理条例

## 目录

第一章 总则

第二章 业主、业主大会及业主委员会

第三章 物业服务

第四章 物业的管理

第五章 物业的使用

第六章 物业的维护

第七章 法律责任

第八章 附 则

## 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，保障物业的合理使用，改善人居环境，促进社会和谐，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》以及有关法律、行政法规的规定，结合本自治区实际，制定本条例。

**第二条** 本自治区行政区域内的物业管理活动及其监督管理适用本条例。

本条例所称的物业管理，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，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

**第三条** 自治区人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责本自治区物业管理活动的监督管理工作。

设区的市、县级人民政府房产行政主管部门，负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

公安、民政、司法行政、城乡规划、环境保护、价格、城市管理、工商行政管理、质量技术监督等有关部门按照各自职责做好对物业管理活动的相关管理和服务工作。

**第四条** 乡镇人民政府、街道办事处在县级人民政府房产行政主管部门指导下，具体负责指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，协调物业服务与社区管理、社区服务的关系，调解业主、业主委员会、物业服务企业相互之间的物业纠纷。

村民委员会、居民委员会协助乡镇人民政府、街道办事处做好与物业管理有关的工作。

**第五条** 物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，促进物业服务企业和从业人员依法经营、诚信服务，推动物业管理行业健康发展。

## **第二章 业主、业主大会及业主委员会**

**第六条** 本条例所称的业主包括：

- (一)房屋所有权证记载的房屋所有权人；
- (二)依据《中华人民共和国物权法》第二章第三节规定取得建筑

物专有部分所有权的人；

(三) 尚未办理房屋所有权登记，但基于一定的法律事实，已经合法占有房屋的人。

**第七条** 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、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、共用设施设备和相关场地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的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

**第八条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和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作出的决

定；

(四) 按照国家和自治区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。

**第九条** 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由全体业主组成。

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。

**第十条** 交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内建筑物总面积百分之五十以上的，或者首套房屋交付使用已满两年的，建设单位应当在三十日内书面报告县级人民政府房产行政主管部门。报告应当包括筹备首次业主大会会议所需的下列资料：

(一) 业主房屋所有权权属清册；

(二) 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证复印件；

(三) 房屋建筑竣工验收合格及附属设施设备交付使用备案证明；

(四) 物业服务用房配置证明；

(五) 其他必要的文件资料。

建设单位未及时书面报告的，已交付专有部分百分之二十以上的业主可以联名向县级人民政府房产行政主管部门提出召开首次业主大会会议的书面要求。

房产行政主管部门收到建设单位书面报告或者业主书面要求后，应当及时告知并会同乡镇人民政府或者街道办事处筹备召开首次业

主大会会议。

**第十一条** 乡镇人民政府或者街道办事处收到房产行政主管部门告知后，应当及时组织业主成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。

业主大会筹备组由建设单位、业主、房产行政主管部门、乡镇人民政府或者街道办事处、居民委员会的代表组成，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的三分之二。筹备组组长由乡镇人民政府或者街道办事处代表担任。

筹备组应当自成立之日起十五日内将工作职责和成员名单在物业管理区域内公告，并自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

**第十二条** 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、地点和内容；

（二）拟定管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则的草案；

（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）拟定首届业主委员会成员选举办法草案、提出候选人条件和建议名单；

（五）确定首次业主大会会议表决规则；

（六）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款第一项、第二项、第四项的内容应当在首次业主大会会议召

开十五日前在物业管理区域公告。

设区的市人民政府房产行政主管部门应当公布管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则示范文本。

**第十三条** 下列事项由业主大会决定：

- (一)制定和修改管理规约、业主大会议事规则；
- (二)选举、更换业主委员会成员，决定业主委员会的任期；
- (三)选聘和解聘物业服务企业；
- (四)筹集和使用专项维修资金；
- (五)改建、重建建筑物及其附属设施；
- (六)确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (七)改变共有部分的用途；
- (八)利用共有部分进行经营以及经营收益的分配与使用；
- (九)批准业主委员会工作规则；
- (十)业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用；
- (十一)改变和撤销业主委员会不适当的决定；
- (十二)法律、法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的其他事项。

决定前款第四项、第五项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；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。

**第十四条** 业主大会每年至少召开一次会议，由业主委员会召集。业主委员会不履行召集业主大会会议职责的，业主可以联名请求乡镇人民政府或者街道办事处协调督促召开业主大会会议。

有下列情形之一的，业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定召集业主大会临时会议：

（一）发生重大事故或者紧急事件，需要及时处理；

（二）百分之二十以上业主就物业管理共同事项提议；

（三）业主委员会成员缺额人数超过总人数三分之一，或者业主委员会主任辞职、离职，或者两名以上业主委员会副主任辞职、离职；

（四）业主大会议事规则规定需要召开业主大会临时会议的情形。

**第十五条** 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，执行业主大会决定的事项，履行法律、法规规定的职责，接受业主的监督。

业主委员会由五至十五人的单数组成。业主委员会成员由业主担任，每届任期不超过五年，可连选连任。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。业主委员会会议应当有三分之二以上成员出席，作出的决定应当经全体成员过半数同意。

业主大会、业主委员会的决定，对全体业主具有约束力。

**第十六条** 经业主大会决定，可以从下列渠道筹集经费用于业主委员会开展工作：

（一）从物业共有部分经营所得收益中按一定比例提取；

（二）业主自愿捐赠；

(三)其他合法方式。

工作经费开支范围、标准和业主委员会成员的工作补贴，由业主大会决定。业主委员会应当每半年向业主公布收支情况。

**第十七条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的县级人民政府房产行政主管部门和乡镇人民政府或者街道办事处备案，并书面告知相关居民委员会、村民委员会：

- (一)业主大会成立和业主委员会选举情况；
- (二)业主委员会组成人员名单及其基本情况；
- (三)管理规约、业主大会议事规则；
- (四)业主大会会议记录和会议决定。

**第十八条** 业主委员会应当建立定期接待制度，接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督。

业主委员会应当建立工作记录制度，做好业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同协商签订活动以及物业管理中各项重要事项的记录，并建立工作档案。

业主委员会应当建立信息公开制度，及时公布物业服务合同签订和履行、管理规约实施、专项维修资金和公共收益的收支情况等重要事项。

**第十九条** 业主委员会任期届满九十日前，应当召集业主大会会议进行换届选举。

业主委员会任期届满未进行换届选举的，业主可以联名请求乡镇人民政府或者街道办事处责令限期进行换届选举；逾期不进行的，乡



镇人民政府或者街道办事处应当及时协调组织业主召开业主大会会议，进行换届选举。

**第二十条** 业主大会会议选举出新一届业主委员会之日起十日内，乡镇人民政府或者街道办事处应当组织上一届业主委员会将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其属于全体业主共有的财物移交新一届业主委员会。

**第二十一条** 业主大会、业主委员会应当配合所在地的乡镇人民政府、街道办事处以及居民委员会、村民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督。

**第二十二条** 业主委员会成员有下列情形之一的，经百分之二十以上业主或者业主委员会过半数成员书面提议，业主委员会在收到书面提议的三十日内召集业主大会会议决定是否终止其成员资格：

- (一) 不履行业主委员会成员职责、业主义务且拒不改正的；
- (二) 侵犯其他业主合法权益的；
- (三) 在物业管理活动中谋取私利的；
- (四) 因其他原因不适合继续担任业主委员会成员的。

业主大会决定终止业主委员会成员资格以及业主委员会成员以书面形式向业主大会提出辞职请求的，应当补选。

### **第三章 物业服务**

**第二十三条** 从事物业服务活动的企业，应当按照国家规定取得物业服务企业资质证书，并在资质证书许可范围内承接物业服务。

从事物业管理的人员，应当按照国家规定取得职业资格证书。

**第二十四条** 一个物业管理区域由一个物业服务企业提供物业服务。

业主大会选聘物业服务企业，可以要求物业服务企业提供诚信记录。

物业服务企业接受聘请从事物业服务，应当与聘请方订立物业服务合同。

**第二十五条** 物业服务合同(含前期物业服务合同)应当包含以下内容：

- (一)物业管理的区域范围；
- (二)共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护；
- (三)利用共用部位、共用设施设备经营的范围、收益分配比例；
- (四)公共绿化的养护和公共区域的保洁；
- (五)公共秩序的维护、车辆停放的管理和安全防范的措施；
- (六)物业服务的质量标准和收费方式、标准；
- (七)物业服务用房的配置、使用、维修和管理；
- (八)装饰装修管理服务；
- (九)物业服务档案和物业档案的保管；
- (十)专项维修资金的管理与使用；
- (十一)双方的权利和义务；
- (十二)合同期限；
- (十三)合同终止、解除条件；
- (十四)违约责任；
- (十五)其他事项。

自治区人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当公布物业服务合同的示范文本。

**第二十六条** 物业服务应当符合下列要求：

(一)按照物业服务合同、国家和自治区有关物业服务的规范，实施物业服务；

(二)在业主、物业使用人使用物业前，将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人；

(三)根据物业管理区域实际情况提供所需的门卫、巡逻、秩序维护等服务，建立健全安全防范应急预案等各项管理制度，做好物业管理区域内的安全防范工作；

(四)定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，发现物业的共用部位、共用设施设备损坏时，应当立即采取保护措施，并按照物业服务合同约定进行维修；

(五)做好物业维修、养护、更新及其费用收支的各项记录，定期向业主公布物业服务费用和利用共用部位、共用设施设备经营的收支情况，妥善保管物业档案资料和有关的财务账册；

(六)听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；

(七)发现违反本条例或者管理规约的行为，立即进行劝阻、制止，并向业主委员会和有关行政管理部门报告，配合有关行政管理部门的执法工作；

(八)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他要求。

**第二十七条** 有下列情形之一的，物业服务企业应当退出物业服务：

- (一)物业服务合同终止；
- (二)物业服务合同解除；
- (三)物业服务企业依法不得继续从事物业服务活动。

**第二十八条** 终止或者解除物业服务合同，应当依据合同履行告知义务；合同未约定告知期限的，应当提前六十日告知。

自物业服务合同终止或者解除之日起十日内，物业服务企业与业主委员会应当办理下列交接事宜：

- (一)移交本条例第四十条规定的全部物业档案；
- (二)移交物业服务中形成的物业服务档案；
- (三)移交物业服务用房和业主共有的其他房屋、场地和财物；
- (四)移交物业共用设施设备及其改造、维修、运行、保养的有关资料；
- (五)清算预收、代收和欠收的有关费用；
- (六)其他交接事项。

物业服务企业未办理退出交接手续，不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。

**第二十九条** 物业服务企业退出物业管理区域时，业主大会未及时选聘出新的物业服务企业的，业主大会或者业主委员会可以临时聘请物业服务企业。

**第三十条** 物业服务企业不得在物业管理区域内进行下列活动：

- (一)擅自改变物业共用部位、共用设施设备规划用途；
- (二)擅自许可或者默许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告宣传；
- (三)擅自设置营业摊点；
- (四)收取未经价格主管部门核准的费用；
- (五)擅自许可或者默许他人利用共用部位、共用设施设备从事独家经营并收取费用；
- (六)向业主、物业使用人指定装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料；
- (七)擅自提高公共车位停车费标准；
- (八)其他与物业服务无关的活动。

**第三十一条** 县级以上人民政府房产行政主管部门应当加强对物业服务企业及其从业人员的专业培训和诚信教育，根据物业服务合同履行、物业投诉处理和日常检查等情况，建立健全物业服务企业和从业人员诚信档案，并向社会提供查询服务。

## **第四章 物业的管理**

**第三十二条** 划分物业管理区域应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，综合考虑建筑规模、共用设施设备、社区建设等因素，由县级人民政府房产行政主管部门会同乡镇人民政府、街道办事处以及居民委员会共同划定。

建设项目已经按照规划分割成两个以上独立院落或者封闭区域

的，在明确附属设施设备管理、维护责任和不影响使用功能的情况下，可以分别划分为独立的物业管理区域。

影响消防通道、避难场所、燃气使用安全、楼宇通道、电梯使用以及共用设施设备共有功能的，不得分割划分为独立的物业管理区域。

**第三十三条** 商品房的建设单位在办理销售手续前，应当持建设项目核准或者备案文件、建设用地规划许可证、建设用地使用权证书、项目规划设计方案等资料，向项目所在地县级人民政府房产行政主管部门申请划分物业管理区域。房产行政主管部门应当自收到申请之日起二十日内，按照本条例第三十二条的规定进行物业管理区域划分。

物业管理区域划定后，建设单位在销售房屋时，应当以图文形式将划定的物业管理区域向买受人明示并作为销售合同的附件。明示的内容包括：

- (一) 物业管理区域的范围；
- (二) 地上地下物业共用部位名称、位置和面积；
- (三) 公共场所、公共绿化的面积和位置；
- (四) 公共车位数量和位置；
- (五) 地下室、底层架空层面积及其权属；
- (六) 物业服务用房和业主委员会办公用房的面积和位置；
- (七) 共用设施设备名称及其权属；
- (八) 其他需要明示的场所和设施设备。

**第三十四条** 建设单位应当在规划报建图中明确标明物业服务用房的位置和面积，并纳入建设计划，同步设计、同步施工、同步交

付使用。

物业服务用房建筑面积不少于建设工程规划许可证载明的房屋总建筑面积千分之二，且不少于八十平方米。

物业服务用房应当为地面以上能够使用的房屋，具备水、电、通风、采光、简单装修等使用条件。

**第三十五条** 商品房的建设单位应当在办理预售许可或者现房销售备案前，通过招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业服务，并制定临时管理规约。

投标人少于三个或者建筑面积三万平方米以下的住宅物业，经县级人民政府房产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

**第三十六条** 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位应当与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，并在合同签订之日起十五日内，报县级人民政府房产行政主管部门和价格主管部门备案。

建设单位与买受人签订物业销售合同时，应当将临时管理规约、前期物业服务合同作为销售合同的附件。买受人应当遵守临时管理规约，履行前期物业服务合同。

**第三十七条** 新建物业的建设单位应当按照国家和自治区规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任，并在物业管理区域内公布保修联系电话和地址。

物业服务企业应当协助业主或者业主委员会联系建设单位落实

保修责任。

**第三十八条** 自前期物业服务合同签订之日起至物业交付使用之日发生的前期物业服务费用，由物业建设单位承担；自物业交付使用之日起至前期物业服务合同终止之日发生的前期物业服务费用，由物业建设单位和买受人按照物业销售合同的约定承担。物业交付使用时，除物业销售合同另有约定外，物业服务企业不得向买受人收取任何费用。

**第三十九条** 临时管理规约至业主大会会议通过的管理规约生效时终止。

**第四十条** 建设单位或者业主委员会在与物业服务企业办理物业承接验收手续时，应当一并移交下列物业档案资料：

- (一)建设项目的各种批准文件；
- (二)各类建筑物、场地、设施设备的清单；
- (三)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；
- (四)设施设备安装、使用和维护保养等技术资料；
- (五)物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (六)业主共有的房屋、场地、设施设备清单；
- (七)其他相关资料。

新建物业的建设单位还应当在物业竣工验收合格后九十日内，将前款规定的物业档案资料报县级人民政府房产行政主管部门备案。



**第四十一条** 建设单位在向业主交付物业前,应当给物业服务用房、共用部位、共用设施设备安装独立的水、电等计量装置。

**第四十二条** 建设单位应当在预售或者现售房屋时一并公布本物业管理区域内规划的车库和车位的数量、售价。

建设单位用于销售的车库、车位,应当与房屋同步销售,并在销售前办理车库、车位预售许可或者现售备案,但按照规划利用物业管理区域内业主共有的道路、场地设置的车库、车位除外。

**第四十三条** 物业管理区域内规划用于停放汽车的车库、车位,应当优先销售、出租给本物业管理区域的业主。

车库、车位数量等于或者少于物业管理区域内的房屋套数时,建设单位不得将车库、车位转让或者出租给本物业管理区域业主以外的人。

违反第二款规定的,房产登记主管部门不得办理登记、过户手续。

**第四十四条** 县级以上人民政府房产行政主管部门应当建立物业管理投诉受理制度,对业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉,应当及时受理,并将调查或者处理结果答复投诉人;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。

业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、专业经营单位、建设单位之间因物业管理发生争议的,可以自行协商解决;可以向人民调解委员会、房产行政主管部门或者乡镇人民政府、街道办事处申请调解;可以依法向人民法院提起诉讼。

**第四十五条** 县级以上人民政府应当通过联席会议等方式建立物业管理综合协调机制。

物业管理联席会议由县级人民政府房产行政主管部门会同乡镇人民政府或者街道办事处召集，价格主管部门、城市管理部门、公安派出所、居民委员会或者村民委员会、物业服务企业和供水、供电、供气等专业经营单位、业主委员会或者业主等的代表参加。

物业管理联席会议主要协调解决下列事项：

- (一) 业主委员会和有关部门未按照规定履行职责问题；
- (二) 物业服务企业在变更交接过程中出现的问题；
- (三) 物业管理区域内发生的重大纠纷、突发事件；
- (四) 物业管理区域内的收费争议问题；
- (五) 物业管理与社区管理的衔接和配合；
- (六) 其他需要协调解决的重大事项。

## **第五章 物业的使用**

**第四十六条** 业主、物业使用人使用物业，禁止下列行为：

- (一) 损坏、拆改房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；
- (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；
- (三) 存放超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质；
- (四) 违法搭建建筑物、构筑物；

- (五)侵占绿地，毁坏绿化；
- (六)随意倾倒或者抛弃垃圾、污水和杂物，往楼下抛弃物品；
- (七)排放超过规定标准的噪声；
- (八)随意停放车辆，妨碍消防通道和道路畅通；
- (九)违反规定饲养动物，影响物业管理区域的卫生和居民的正常生活；
- (十)从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；
- (十一)法律、法规、规章以及管理规约禁止的其他行为。

对违反前款规定的行为，其他业主和物业使用人、业主委员会、物业服务企业有权予以制止。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门。有关行政主管部门在接到报告后，应当依法予以制止或者依法追究业主、物业使用人的法律责任。

**第四十七条** 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约作为转让合同或者租赁合同的附件。管理规约对受让人或者承租人具有同等约束力。

转让人或者出租人应当自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十日内，将转让或者出租的有关情况书面告知业主委员会和物业服务企业。

**第四十八条** 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当事先告知物业服务企业，遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的有关规定、临时管理规约或者管理规约。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人，并进行现场巡查。物业使

用人对房屋进行装饰装修，还应当取得业主的书面同意。

**第四十九条** 业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

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。物业管理区域内按照规划建设的共用部位、共用设施设备和物业服务用房，除因特殊情况并经业主大会同意和依法办理有关手续外，不得改变用途。

**第五十条** 物业服务收费按照不同物业的使用性质和特点，实行政府指导价和市场调节价。普通住宅类的物业服务收费，实行政府指导价；其他物业的物业服务收费，实行市场调节价。

实行政府指导价的，设区的市、县人民政府价格主管部门应当会同同级房产行政主管部门，根据普通住宅类型、服务内容、服务水平、服务成本和物价指数变动等情况，分类制定相应的基准价和浮动幅度，定期向社会公布。具体的物业服务收费标准由业主与物业服务企业根据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，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。

物业服务收费的具体管理办法，按照国家和自治区的有关规定执行。

县级以上人民政府价格主管部门应当会同同级房产行政主管部门，加强对物业服务收费的监督。

**第五十一条** 物业服务企业违反规定和物业服务合同，扩大物业服务收费范围、提高收费标准或者重复收费的，业主有权拒绝。

业主违反物业服务合同约定不按时足额交纳物业服务费的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期不交纳的，物业服务企业可以向人民法院提起诉讼。

## **第六章 物业的维护**

**第五十二条** 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，应当按照国家和自治区有关规定交纳住宅专项维修资金。

住宅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。住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，按照国家和自治区的有关规定执行。

**第五十三条** 物业保修期内发生的维修、更新、改造责任和费用，由建设单位承担；保修期满后的维修、更新、改造责任和费用，按照下列规定承担：

（一）业主专有部分由业主承担；

（二）业主共用部位、共用设施设备，由业主按照专有部分建筑面积分摊，从专项维修资金中支付，属于人为损坏的，费用由责任人承担；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、通信、有线电视等专业经营设施设备部分，按照有关规定承担。

**第五十四条** 维修、更新、改造物业共用部位、共用设施设备时，相邻物业的业主、物业使用人应当予以配合。因相邻业主、物业使用人阻挠维修、更新、改造造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当负责修复或者赔偿。因物业维修、更新、改造造成相邻业主、物业使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的，责任人应当负责赔偿。

**第五十五条** 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，采取具体防范措施，并立即向业主委员会和有关行政管理部门报告。

## **第七章 法律责任**

**第五十六条** 建设单位违反本条例第十条第一款规定，不按照规定时间向房产行政主管部门提交物业交付使用书面报告和有关资料的，由县级以上人民政府房产行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

**第五十七条** 物业服务企业违反本条例第二十八条第三款规定，未办理退出交接手续擅自撤离物业管理区域、停止物业服务的，由县级以上人民政府房产行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

**第五十八条** 物业服务企业违反本条例第三十条第二项、第三项、第四项、第六项、第七项规定之一的，由县级以上人民政府房产行政主管部门或者价格主管部门按照权限处一万元以上五万元以下罚款；有收益的，所得收益用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，

剩余部分按照业主大会的决定使用。

**第五十九条** 建设单位违反本条例第三十三条规定，不申请划分物业管理区域或者不按照规定向买受人明示物业管理区域的，由县级以上人民政府房产行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

**第六十条** 县级以上人民政府房产行政主管部门、乡镇人民政府、街道办事处的工作人员违反本条例，有下列情形之一的，由上级行政机关或者主管部门责令改正，并依法给予处分：

- (一) 未按照本条例规定筹备、组织成立业主大会的；
- (二) 未按照本条例规定履行监督检查职责的；
- (三) 违反物业管理投诉处理规定的；
- (四) 发现违法行为或者接到违法行为报告不及时作出处理的；
- (五) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的情形。

**第六十一条** 违反本条例规定的其他行为，法律、行政法规已作出处罚规定的，从其规定。

## 第八章 附 则

**第六十二条** 本条例所称“共用部位”，是指根据法律、法规、规章和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括住宅的基础、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。本条例所称“共用设施设备”，是指根据法律、法规、规章和房屋买卖合同，由住宅业主共有的附属设施设备，以及在使用上、功能上为

住宅或者整个物业区域服务的设施设备,主要包括电梯、给排水系统、供气管道及设施设备、供电线路及设施设备、空调系统、避雷设施、安防监控设施、智能化系统和音乐背景系统、树木、消防设施、天线、照明、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第六十三条** 业主投票权数的专有部分面积、建筑物总面积和业主人数,按照下列方法确定:

(一)专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未登记的,按照测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,按照房屋买卖合同记载的面积计算;

(二)建筑物总面积,按照前项的统计总和计算;

(三)业主人数,按照专有部分的数量计算。建设单位尚未出售的部分,按一人计算。

**第六十四条** 本条例自 2013 年 1 月 1 日起施行

## 条例(修订草案)的说明

关于《广西壮族自治区物业管理条例(修订草案)》的说明:

### 一、修订《条例》的必要性及依据:

一是适应物业管理与服务新形势的需要。近年来,随着住房制度改革深化和城乡建设的发展,我区物业管理与服务也得到了迅速发展,但同时也出现了一些新矛盾、新问题,主要是:一是物业管理区域内部分建筑及设施设备权属不明确,开发建设单位不兑现承诺事项



的现象时有发生;二是业主大会成立难, 业主大会、业主委员会履职不规范;三是物业服务行为不规范, 监管约束不够, 物业服务质量难以保证;四是物业管理与社区管理未能做到有机结合, 乡镇人民政府和街道办事处对所在地物业管理的指导协调职责不明。

二是适应新颁布实施的有关法律、行政法规的需要。我区现行的《广西壮族自治区物业管理条例》(以下简称《条例》)是 2001 年颁布实施的,《条例》实施十年来,对于促进我区物业管理行业的发展,规范物业服务企业经营行为,构建和谐社区等方面发挥了积极作用。随着 2003 年国务院《物业管理条例》(以下简称《物业条例》)和 2007 年《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)的颁布实施,使得我区现行《条例》的部分条款与上位法的规定不一致,如上位法没有设定业主代表大会制度,对物业企业的称谓为物业服务企业而不是物业管理企业,等等。同时,《物权法》、《物业条例》的一些规定比较原则,需要以地方性法规的形式加以细化,如街道办事处、社区居委会组织和指导成立业主大会,调解业主、业主委员会、物业企业之间纠纷的职责,以及对物业管理区域内业主共有部位的明确规定。综上所述,为了进一步促进业主大会成立,规范业主委员会和物业服务企业的行为,强化对物业服务企业的约束和监管,保障业主、物业服务企业和开发建设单位的合法权益,适应物业管理与服务新形势,保证社会主义法制统一,有必要修订《条例》。修订《条例》的主要依据是《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》,同时借鉴了安徽、四川等省的地方性法规。

## 二、修订《条例》的主要经过

修订《条例》是自治区人大常委会五年立法规划和自治区人民政府 2011 年立法计划确定的立法项目。2010 年，自治区住房和城乡建设厅开始修订《条例》的调研和起草工作，并于 2011 年 4 月将《条例(修订草案送审稿)》送自治区法制办公室审查。按照政府立法程序，自治区法制办公室对送审稿进行了审查修改，形成了《条例(修订征求意见稿)》，并于 2011 年 6 月下旬送 9 个区直部门和 14 个设区的市人民政府征求意见，同时在广西政府法制网和广西建设信息网上全文公布，广泛征求公众意见。自治区法制办公室会同住房和城乡建设厅在认真研究各方面反馈的意见后，对《条例(修订征求意见稿)》作了进一步修改，形成《条例(修订草案审查稿)》并于 2011 年 9 月下旬提请自治区人民政府常务会议审议。2011 年 11 月初，根据自治区人民政府办公厅领导批示要求，自治区法制办公室、自治区住房和城乡建设厅分别在《广西政府法制网》、《广西日报》上公布了《修订草案审查稿》，再次公开征求公众意见。2012 年 2 月 14 日，自治区人民政府召开第 101 次常务会议审议通过并形成了《条例(修订草案)》。

## 三、有关问题的说明

(一)关于《条例(修订草案)》的结构。现行《条例》分总则、业主管理组织、物业管理企业与服务、前期物业管理、物业的使用、物业的维护、法律责任、附则共 8 章 52 条。为了理顺逻辑关系，使之符合现行立法体例，符合上位法精神，《条例(修订草案)》将现行《条例》第 2 章、第 3 章、第 4 章的章名分别修改为“业主、业主大会及

业主委员会”、“物业服务”、“物业的管理””。《条例(修订草案)》分总则，业主、业主大会及业主委员会，物业服务，物业的管理，物业的使用，物业的维护，法律责任，附则共 8 章 55 条。

(二)关于修订的主要内容。《条例(修订草案)》对现行《条例》做了如下修改:一是进一步明确主管部门和有关部门的职责(第 3 条);二是进一步明确了业主大会及其组成,业主大会的职权,召开业主大会的次数,召开临时业主大会的情形,业主委员会的产生、职责、议事方式和向管理部门报告的时限、内容(第 6 条、第 10 条、第 11 条、第 12 条、第 13 条);三是对物业服务企业的资质、物业服务企业选聘、物业服务提供、物业服务合同内容、物业服务合同终止或者解除及移交作了修改(第 18 条、第 19 条、第 20 条、第 22 条、第 23 条);四是对前期物业服务合同的签订和使用,物业查验和物业档案移交作了修改(第 31 条、第 35 条);五是对物业的装饰装修、物业的用途改变、专项维修资金交纳及使用、物业维修的责任及费用分摊作了修改(第 42 条、第 43 条、第 46 条、第 47 条);六是删除了现行《条例》中物业、物业管理、业主、使用人、物业管理企业、前期物业管理的表述,物业管理发展方向,业主的权利与义务,业主委员会的职责,业主管管理公约制定、修改及其效力,专业服务委托,物业共用部位、共用设施设备所有权归属及其利用、转让,专项维修资金分摊方式及其使用,物业服务费滞纳金,业委会解散等上位法已有规定或者不合时宜的内容。

(三)关于新增的主要内容。《条例(修订草案)》新增如下内容:

一是明确了基层政府以及社区自治组织的职责(第 4 条);二是明确界定了业主的范围及其权利、义务(第 5 条);三是建立了业主大会筹备组组成及职责,业主委员会换届及资料、财产移交,业主委员会成员资格终止制度(第 8 条、第 9 条、第 14 条、第 15 条、第 17 条);四是建立了物业服务企业退出物业服务、临时物业服务、物业服务企业的行为禁止、物业服务企业及其从业人员诚信档案制度(第 22 条、第 24 条、第 25 条、第 26 条);五是增加了物业管理区域的划分与公示,物业管理用房的建设与交付使用,前期物业服务企业的选聘,车库、车位设置与销售限制,物业纠纷调解等内容(第 27 条、第 28 条、第 29 条、第 30 条、第 37 条、第 38 条、第 39 条);六是对物业服务费交纳作了原则性和限制性规定(第 44 条、第 45 条);七是增加了物业服务企业违反规定的法律责任(第 49 条、第 50 条、第 51 条、第 52 条)。

(四)关于基层政府和社区自治组织的职责。在我区物业管理实际中,普遍存在房产行政主管部门人员少,房产管理业务工作量较大,对各住宅区的物业管理与服务工作指导不够,监督不力,致使物业管理与服务中的一些问题得不到及时解决,进而影响社会稳定的问题。同时,在处理住宅区物业管理与服务问题时,上级政府和政府部门往往要求基层政府和社区自治组织参与,而现行《条例》没有明确基层政府和社区自治组织的职责,使得基层政府和社区自治组织参与物业管理于法无据。为了加强对住宅区的管理,《条例(修订草案)》借鉴了安徽省、四川省的立法经验,在第 4 条规定:“乡镇人民政府、街道办事处在县级人民政府房产行政部门指导下,具体负责指导本辖区业

主大会成立和业主委员会换届工作，协调物业服务与社区管理、社区服务的关系，调解业主、业主委员会、物业服务企业相互之间的物业纠纷；居民委员会、村民委员会协助政府有关部门做好与物业管理有关的工作。”

(五)关于基层政府参与物业管理的具体事项。现阶段，由于广大业主对本物业管理区域的民主管理意识不强，加上一些物业开发企业聘请的前期物业服务企业从中刁难，使得我区的大部分物业管理区域很难成立业主大会。为了进一步促进物业管理区域业主大会的成立，推动物业管理区域的业主民主决策、民主管理，《条例(修订草案)》在第8条、第9条、第14条、第17条、第39条作了几方面规定：一是明确由乡镇人民政府或者街道办事处组织业主成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会；二是明确在业主委员会不履行召集业主大会会议职责或者不能按期组织换届选举时，业主可以请求乡镇人民政府或者街道办事处组织召开业主大会；三是业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、专业经营单位、建设单位之间因物业管理发生争议，协商不成的，可以向乡镇人民政府或者街道办事处申请调解。

(六)关于新旧业主委员会移交问题。当前，我区一些成立了业主大会和业主委员会的住宅区，在完成换届选举后，部分落选的业主委员会成员不办理移交资料、印章手续，造成新一届业主委员会不能履职。为了改变这一现状，《条例(修订草案)》在第15条规定，业主委员会完成换届后，由乡镇人民政府或者街道办事处组织新旧业委会办

理有关凭证、档案等文件资料、印章及属于全体业主共有财物的移交工作。

(七)关于物业服务和公共停车位收费问题。在物业服务与管理中,物业服务收费是引发物业管理矛盾的原因之一。为了加强对物业服务收费的监管,维护业主和物业服务企业的合法利益,《条例(修订草案)》借鉴了安徽省、四川省的立法经验,在第 25 条第 7 项、第 44 条、第 45 条规定,普通住宅类的物业服务收费,实行政府指导价,其他物业的物业服务收费,实行市场调节价,具体的物业服务收费标准由业主大会与物业服务企业在物业服务合同中约定;物业服务企业不得违反规定和物业服务合同,扩大物业服务收费范围、提高收费标准或者重复收费,不得擅自提高公共车位停车费标准。

(八)关于车库、车位问题。随着人们生活水平的提高,私人购买的汽车越来越多,住宅区内的停车问题也越来越突出。一些房产开发企业为了牟利,往往对车库、车位采取只售不租或只租不售以及随意提高租金等手段,变相损害业主利益。为了维护房产开发企业、物业服务企业和广大业主的合法权益,《条例(修订草案)》在第 37 条、第 38 条规定,管理区域内规划建设的车库和车位,除公共车库、车位外,应当在预售或者现售房屋时一并公布车库、车位的数量和售价;用于销售的车库、车位,应当在销售前办理车库、车位销售备案或者产权登记,并与房屋同步销售;车库、车位应当优先出售或者出租给本物业管理区域的业主;车库、车位数量等于或者少于物业管理区域内的房屋套数时,销售单位或者业主不得将车库、车位转让或者出租

给本物业管理区域业主以外的人。本物业管理区域业主以外的人购买车库、车位的，房产登记主管部门不得办理登记、过户手续。

(九)关于物业共用部位、共用设施设备问题。当前，我区部分住宅区的开发单位或者物业服务企业违反房屋销售时的承诺，擅自将承诺属于业主共有的绿地、活动场所等物业共用部位、共用设施设备改作其他用途或者用于经营，从而侵害小区内业主权益。为了保护业主的权益，《条例(修订草案)》在第 28 条规定：物业管理区域划定后，建设单位在销售房屋时，应当以图文形式将划定的物业管理区域向买受人明示。明示的内容包括：(一)物业管理区域的范围；(二)地上地下物业共用部位名称、位置和面积；(三)公共场所、公共绿化的面积和位置；(四)公共车位数量和位置；(五)地下室、底层架空层面积及其权属；(六)物业服务用房和业主委员会用房的面积和位置；(七)共用设施设备名称及权属；(八)其他需要明示的场所和设施设备。