

唐山市第十六届人民代表大会常务委员会

公 告

(第 52 号)

《唐山市物业管理条例》已于 2025 年 10 月 30 日唐山市第十六届人民代表大会常务委员会第四十次会议修订通过，经河北省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议于 2025 年 11 月 26 日批准，现予公布，自 2026 年 3 月 1 日起施行。

唐山市人民代表大会常务委员会

2025 年 12 月 1 日



**河北省人民代表大会常务委员会
关于批准《唐山市物业管理条例》的
决 定**

(2025年11月26日河北省第十四届人民代表大会
常务委员会第十八次会议通过)

河北省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议审查了唐山市人民代表大会常务委员会报请批准的《唐山市物业管理条例》，该条例与宪法、法律、行政法规和本省的地方性法规不抵触，决定予以批准，由唐山市人民代表大会常务委员会公布施行。

唐山市物业管理条例

(2011年10月28日唐山市第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 2012年9月26日河北省第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准 根据2020年11月3日唐山市第十五届人民代表大会常务委员会第三十六次会议关于修改《唐山市房地产交易管理条例》等四部地方性法规的决定修正 2021年3月31日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准 于2021年4月6日公布施行 2025年10月30日唐山市第十六届人民代表大会常务委员会第四十次会议修订 2025年11月26日河北省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 前期物业管理
- 第三章 业主、业主组织
- 第四章 物业服务
- 第五章 物业的使用和维护

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方主体的合法权益，构建物业管理与基层治理共建共治共享格局，建设和谐宜居的高品质生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理，适用本条例。

第三条 物业管理应当坚持党建引领、业主自治、社区协调、政府监管、部门协同、行业自律、专业服务、权责一致、公开透明的原则，推动物业管理标准化、专业化、智能化、绿色化发展。

物业管理工作纳入社区建设和社会治理体系，创新物业管理方式，建立健全社区党组织、居民委员会或者村民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务企业、楼门长（网格员）、综合服务站“六位一体”社区治理体系，纳入各级政府部门工作目标考核。

第四条 市、县级人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立综合协调机制，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台，协调解决物业管理的重大

问题，不断改善居民生活环境。

县级人民政府应当建立保障机制，在街道办事处、乡镇人民政府明确物业管理机构，配备与工作任务相适应的工作人员，落实工作经费。

第五条 市、县级住房城乡建设主管部门负责物业管理活动的指导和监督管理工作。

市住房城乡建设主管部门具体履行下列职责：

（一）指导全市物业管理工作，制定物业服务等级标准，对物业服务的达标情况进行监督管理，开展服务等级评价；

（二）研究制定本市物业管理行业发展规划、规章制度，监督实施前期物业服务合同、物业服务合同等示范文本，统筹协调全市物业管理培训与宣传工作；

（三）指导和监督建设单位实施住宅小区前期物业服务招投标、物业承接查验、物业服务企业退出交接等活动；

（四）推动、指导设立业主大会和业主委员会，制定业主大会议事规则、临时管理规约等示范文本；

（五）指导全市住宅专项维修资金管理工作；

（六）建立健全智慧物业管理公共服务平台和物业服务信用管理体系，加强业主公共服务、行业监管服务和信用管理，推动账目线上查、事项线上议、服务线上评；

（七）实施物业管理方面的其他监督管理职责。

县级住房城乡建设主管部门具体履行下列职责：

（一）贯彻执行物业管理相关法律、法规、政策和制度；

（二）监督管理辖区内物业服务企业日常经营活动，做好信用信息系统和智慧物业管理公共服务平台信息录入及管理工作；

（三）指导、监督辖区内物业项目招投标或者协议选聘物业服务企业、物业承接查验、物业服务企业退出交接等工作；

（四）指导、监督辖区内住宅专项维修资金的筹集、管理和使用；

（五）为街道办事处、乡镇人民政府推动设立业主大会和业主委员会提供相关政策指导；

（六）对物业服务企业及其从业人员、业主委员会和物业管理委员会进行业务指导、监督管理；

（七）做好涉及其他行政管理部门职责范围的线索移交工作；

（八）落实物业管理方面的其他监督管理职责。

第六条 市、县级相关部门应当依法履行职责，建立执法管理进住宅小区的工作机制，落实相关要求，做好下列工作：

（一）发展改革部门负责制定完善实行政府指导价的服务收费标准，落实定期评估调整机制；

（二）市场监督管理部门负责监督管理物业管理区域内的特种设备安全运营，查处物业服务收费中的违法违规行为；

（三）消防救援机构负责督促相关主体落实消防安全责任，查处火灾隐患和消防安全违法行为；

(四)自然资源和规划部门负责物业管理区域内违反规划行为的认定、查处和移送;

(五)公安机关负责物业管理区域内的技防、保安服务等活动的监督检查,查处违反治安管理的行为;

(六)国防动员部门负责物业管理区域内人民防空工程维护管理的监督检查,查处损坏工程结构和内部设备设施、影响人民防空工程防空效能等违法行为;

(七)民政部门负责物业管理区域内居家社区养老服务设施建设的管理和监督;

(八)卫生健康部门负责物业管理区域内突发公共卫生事件的预防和应对处置的指导;

(九)生态环境部门负责物业管理区域内污染环境行为的监督检查;

(十)城市管理综合行政执法部门负责城市物业管理区域内绿化养护、市容环境等的指导和监督检查,依据职权查处相关违法行为;

(十一)其他有关主管部门按照各自职责做好物业管理区域内相关工作的监督管理。

市、县级人民政府应当加强各相关部门执法管理进住宅小区的监督检查,建立监督评价机制。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府应当将物业管理作为社区建设和社会治理的重要内容,按照规定程序组织召开业主大会,

选举产生业主委员会，建立健全物业管理等工作机制，指导、监督本辖区内物业管理活动，具体履行下列职责：

（一）指导、监督业主大会设立和业主委员会选举换届，并办理相关备案手续；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责，依法撤销其作出的违反法律、法规、规章的决定；

（三）指导物业服务承接查验，监督物业服务项目的移交和接管；

（四）检查物业服务人在提供日常服务过程中是否达到合同条款中的服务标准，对辖区物业服务企业提出信用评价意见，协调解决物业服务纠纷；

（五）法律、法规规定的其他职责。

城市社区的居民委员会和实行物业管理的农村社区村民委员会具体履行下列职责：

（一）协助和配合街道办事处、乡镇人民政府做好第一款规定的相关工作；

（二）派员参加业主大会和业主委员会会议，了解物业管理工作情况；

（三）对业主大会、业主委员会和物业服务企业的日常工作进行指导和监督；

（四）组织召集社区物业管理联席会议，调解社区物业管理矛盾纠纷；

(五) 教育引导居民参与配合社区物业管理、履行应尽义务、爱护公共财产；

(六) 依法维护社区居民的合法权益，向上级有关部门及时反映社区居民的意见和建议；

(七) 法律、法规规定的其他职责。

第八条 对未实行专业化物业管理的老旧小区，县级人民政府应当结合城市更新工作，加强基础设施和公共服务设施建设，通过引进优质企业、组建社区物业服务企业、国有企业托管等方式，推动实行道路清扫、垃圾清运、秩序维护等基础物业服务，提高物业管理覆盖率、服务达标率。街道办事处、乡镇人民政府应当推动设立业主大会和业主委员会，推行专业化物业管理或者业主自行管理。

第九条 加强社区党组织对物业管理工作的领导，建立社区党组织领导下的居民委员会或者村民委员会、业主大会、业主委员会和物业服务人等共同参与的物业管理协调联动机制，统筹推进社区治理和物业管理工作。

业主大会、业主委员会、物业服务人等应当在社区党组织的领导下依法依规开展物业管理活动，接受居民委员会、村民委员会的指导和监督。

推动在业主委员会、物业服务企业中设立党组织，物业服务企业党建工作情况作为物业服务招投标、信用信息管理评级、行业评先树优的重要依据。

第十条 物业服务行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范，实行自律管理，调解行业纠纷，组织业务培训，维护物业服务人合法权益，推动行业健康有序发展。

第十一条 市住房城乡建设主管部门应当牵头建立联席会议制度，对物业管理区域内发生的，涉及多个行政执法部门职责的复杂、重大违法行为，或者相关行政执法部门对职责界定存在争议的事项，召开联席会议，明确执行部门与处置方案。

街道办事处和乡镇人民政府可以统筹协调、指挥调度县级人民政府部门及其派出机构、承担公共服务职能的企业事业单位等，围绕物业管理诉求中的重点工作、综合执法、应急处置等反映集中、难以解决的事项，共同做好辖区服务管理工作。相关部门和单位应当予以配合。

县级住房城乡建设主管部门和其他相关部门应当在物业管理区域内显著位置公布投诉、举报受理方式，按照职能分工履行职责，及时受理物业管理区域内业主和相关单位的投诉、举报，依法调查处理违法行为。

建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制，搭建小区公共事务协商平台，深化小区基层治理，通过人民调解、行政调解、司法调解等方式化解物业管理矛盾纠纷。

鼓励志愿者组织、社会工作机构、人民调解员、网格员、律师等参加物业管理纠纷调解、开展社会心理服务等。

第二章 前期物业管理

第十二条 物业管理区域的划分应当符合法律、法规的规定，遵循规划优先、功能完善、资源共享、便民利民的原则，按照建设用地规划许可证确定的范围，综合考虑共用设施设备、建筑物规模和类型、社区建设等因素，由县级住房城乡建设主管部门确定。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发建设的项目，其配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设施设备能够分割并独立使用的，可以分别划定物业管理区域。

已投入使用、尚未划分物业管理区域或者划分的物业管理区域确需调整的，物业所在地的县级住房城乡建设主管部门应当结合物业管理实际需要，征求街道办事处或者乡镇人民政府、居民委员会或者村民委员会、业主意见后确定物业管理区域并公告。

第十三条 住宅物业的建设单位应当在取得商品房预售许可证或者现房销售备案通知前，按照房地产开发与物业服务相分离的原则，通过招投标方式选聘物业服务企业；投标人少于三个或者新建住宅小区建筑面积小于五万平方米的，经物业所在地县级住房城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

提倡非住宅物业的建设单位通过招投标的方式选聘物业服务人。

市住房城乡建设主管部门应当加强物业服务企业培育引导，搭建企业服务平台，引进优质物业服务企业，分类推进新建小区、既有小区实行专业化物业服务，推动本市物业管理水平提质升级。

第十四条 招标、投标、开标、评标、中标等程序应当符合法定要求。县级住房城乡建设主管部门应当加强物业服务招标投标监管，重点在物业服务企业人员配置、专业要求等方面加强对招标文件的审核，做到可量化、可考核，依法纠正和查处违法违规行。建设单位应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前以及确定中标人之日起十五日内向物业所在地县级住房城乡建设主管部门分别进行备案。

建设单位应当与物业服务企业签订前期物业服务合同，制定临时管理规约。物业服务企业应当自物业交接后三十日内向物业所在地县级住房城乡建设主管部门备案。县级住房城乡建设主管部门应当自完成备案手续五日内抄送或者通过信息共享等方式告知街道办事处、乡镇人民政府。

第十五条 前期物业服务合同期限从物业交付使用之日起计算，最长不得超过两年，具体期限在前期物业服务合同中约定。

前期物业服务合同约定期限届满前，业主共同决定选聘新的物业服务人的，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效时，前期物业服务合同相应终止。

第十六条 建设单位销售房屋时，应当公示物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备以及其他公共场所、公用设施，

并在商品房买卖合同中予以明示。不得违反规划将共用部位、共用设施设备通过出售、附赠或者出租等方式擅自处分。

第十七条 建设单位应当在物业管理区域内，按照不低于建筑总面积千分之三且不少于五十平方米的标准无偿配置物业服务用房。物业服务用房所有权属于业主，主要用于物业服务人、业主委员会日常办公，不得买卖或者抵押；未经业主大会决定，任何单位和个人不得占用或者改变其用途。

物业服务用房应当具备水、电、暖、网络、通风、采光等基本使用功能和条件。对于物业服务用房以及物业服务企业在绿化养护、二次供水加压、电梯运行等公共设施设备运行维护产生的水、电、暖、气等费用标准应当按照发展改革部门规定标准收取。

第十八条 建设单位应当按照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、供热、通信等共用设施设备移交给专业单位负责管理，相关专业单位应当及时接管。

建设单位移交供水、供电、供气、供热、通信等共用设施设备后，由相关专业单位依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护责任；建设单位未移交的，由建设单位负责物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护责任。

第十九条 建设单位应当在物业交付使用十五日前，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，办理承接查验手续，移交下列资料：

（一）物业管理区域划分相关文件；

(二) 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;

(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使用说明文件;

(五) 物业服务必需的其他资料。

建设单位应当在物业承接查验协议签订后十日内办理物业交接手续, 向物业服务企业移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

第二十条 物业服务企业应当按照前期物业服务合同约定的收费标准收取前期物业服务费。房屋交付给买受人的, 物业服务费由买受人交纳; 已竣工但尚未出售或者尚未交付给买受人的, 物业服务费由建设单位交纳。

第二十一条 前期物业服务企业在物业服务期间应当履行下列职责:

(一) 建立共用部位、共用设施设备等信息资料和日常管理档案;

(二) 根据前期物业服务合同, 向业主提供物业服务, 并引导业主遵守临时管理规约, 维护公共利益和管理秩序;

(三) 配合街道办事处、乡镇人民政府做好业主大会成立工作。

第三章 业主、业主组织

第二十二条 本条例所称业主，是指物业管理区域不动产权属证书或者不动产登记簿记载的房屋所有权人。

除前款规定外，尚未依法办理所有权登记，符合下列条件之一的，可以认定为业主：

（一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（五）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

公有住房尚未出售的，产权单位是业主。

第二十三条 物业管理区域内的以下部分属于业主共有：

（一）道路、绿地，但是属于城市公共道路、城市公共绿地或者明示属于个人的除外；

（二）占用业主共有的道路或者其他场地设置的车位；

（三）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明、电梯

等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（四）物业服务用房和其他公共场所、共用设施；

（五）法律、法规、规章规定或者商品房买卖合同约定的其他共有部分。

第二十四条 业主享有下列权利：

（一）自行管理物业，也可以委托物业服务人管理物业；

（二）要求物业服务人按照合同约定提供服务；

（三）提议召开业主大会，就物业管理事项提出建议；

（四）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（五）参加业主大会会议，行使投票权；

（六）选举业主委员会委员，享有选举权和被选举权；

（七）监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；

（八）监督物业服务人履行服务合同；

（九）对共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权；

（十）监督住宅专项维修资金的管理和使用；

（十一）法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及公共安全，不得损害其他业主的合法权益。

第二十五条 业主应当履行下列义务：

（一）遵守管理规约和业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内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以及应对突发事件等方面的制度要求；

（三）执行业主大会和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）配合物业服务人实施物业服务；

（五）按照规定交纳住宅专项维修资金；

（六）按时足额交纳物业服务费；

（七）履行房屋安全使用责任；

（八）按照规定分类投放生活垃圾；

（九）法律、法规、规章规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

第二十六条 市、县级人民政府应当在同级党委的领导下，将业主大会成立率、业主委员会组建率、业主委员会规范运行情况等关键指标纳入民生实事项目；创新运用电视问政等方式，强化公众监督，统筹推动相关职能部门、街道办事处或者乡镇人民政府依法履职。

第二十七条 一个物业管理区域内，符合下列条件之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开首次业主大会会议：

（一）交付的房屋专有部分面积占比达到百分之五十以上的；

（二）交付的房屋套数占比达到百分之五十以上的。

首套房屋出售并交付使用满两年的，可以召开首次业主大会会议。

同一个物业管理区域设立一个业主大会，业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。业主人数较多不便于召开全体业主大会的，可以以幢、单元、楼层或者一定建筑面积、业主户数为单位，推选业主代表参加业主大会，推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。只有一个业主的，或者业主较少且经全体业主一致同意决定不设立业主大会的，由全体业主履行业主大会、业主委员会职责。

第二十八条 业主可以采用书面委托的形式，约定由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权，具体委托内容、期限、权限和程序由业主大会议事规则规定。

业主代表参加业主大会会议不得委托他人。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行推选业主代表参加。

第二十九条 符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当在三十日内书面报告街道办事处、乡镇人民政府或者县级住房和城乡建设主管部门；业主可以向街道办事处、乡镇人民政府或者县级住房和城乡建设主管部门提出召开业主大会会议的书面申请。县级住房和城乡建设主管部门收到书面报告或者申请的，应当在五个工作日内书面通知街道办事处、乡镇人民政府。

业主可以以下列形式提出书面申请：

（一）由不低于三十位业主或者不低于占业主总数百分之五的业主自行提出；

（二）由居民委员会、村民委员会组织达到第一项条件的业主提出。

划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合第二十七条第一款、第二款规定的，可以召开首次业主大会会议。

第三十条 街道办事处、乡镇人民政府应当自接到报告、申请或者通知之日起六十日内，指导组织成立业主大会筹备组，负责召集首次业主大会会议。住房城乡建设等有关部门和居民委员会、村民委员会应当予以指导和协助。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位代表、前期物业服务企业代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居民委员会或者村民委员会代表组成。筹备组中业主代表的产生，由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会、村民委员会组织业主推荐。建设单位、前期物业服务企业未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

筹备组成员人数应当为单数，其中，业主代表人数不低于筹备组总人数的一半，筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

业主大会筹备组成员名单确定后，应当告知业主，并以书面

形式在物业管理区域内公告，公告时间不得少于七日；有条件的，还应当同时采用短信、微信群、公众号、互联网等渠道发布公告。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

筹备组成员成为业主委员会成员候选人的，其筹备组成员资格终止。

第三十一条 建设单位和前期物业服务企业应当按照县级住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求，及时将筹备首次业主大会会议所需的文件资料报送筹备组，并提供必要的工作条件。

所需文件资料包括：

- （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。

新建物业首次业主大会会议的筹备经费由居民委员会、村民委员会核定，报街道办事处、乡镇人民政府确定，由建设单位先行垫付；建设单位已经注销或者无法履行相关义务的，筹备经费由街道办事处、乡镇人民政府垫付，业主委员会成立或者物业管

理委员会代行其职责后，所垫付费用从公共收益中支出。首次业主大会会议召开后，筹备组应当将筹备经费的使用情况向全体业主公布，接受全体业主的监督。

第三十二条 筹备组应当自组成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。因故九十日内未能召开的，筹备组可以在九十日期满前向街道办事处、乡镇人民政府申请延期。具体延期条件和期限由街道办事处、乡镇人民政府规定。

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见、电子通信、互联网等形式，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。

业主可以采用电子、纸质等多种方式进行投票表决，具体方式由业主大会议事规则规定。

市住房城乡建设主管部门应当建立业主电子投票系统，并免费提供给业主投票使用。

第三十三条 业主大会依照法律、法规、规章的规定召开，决定下列事项：

- （一）制定和修改业主大会议事规则、管理规约；
- （二）选举或者更换业主委员会委员和候补委员；
- （三）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格；

(四) 选聘、解聘和决定审计物业服务人；

(五) 筹集、管理和使用住宅专项维修资金；

(六) 申请改建、重建建筑物及其附属设施；

(七) 决定共有部分的经营方式，管理、使用共有部分经营收益等共有资金；

(八) 决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用办法，确定业主委员会委员津贴或者补助的标准，对业主委员会主任实施任期、离任审计；

(九) 改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

(十) 有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

业主大会自首次会议表决通过管理规约、议事规则并选举产生业主委员会之日起成立。

第三十四条 由业主大会决定的事项，依照《中华人民共和国民法典》关于业主人数、专有部分面积比例的规定进行表决。业主人数和专有部分面积，可以按照下列规则确认：

(一) 业主的人数，按照每一房屋的不动产权属证书为一个投票权数计算；按份共有的，由共有人约定其中一名业主行使投票权；拥有一个以上房屋不动产权属证书的，按照一个投票权数计算；建设单位尚未出售，或者虽已出售但尚未交付的全部房屋，按照一个投票权数计算，由建设单位行使投票权；

(二) 业主的专有部分面积，按照不动产权属证书记载的建

筑面积计算；未登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照商品房买卖合同记载计算。

第三十五条 业主委员会由业主大会会议选举产生。鼓励和支持符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居民委员会或者村民委员会成员以及具有财会、管理、法律等专业知识的业主积极参选业主委员会成员，推动业主委员会成立党组织。

业主委员会委员由五至十一人单数组成，在其委员中选举产生主任一名和副主任一至二名，任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会的任期、具体人数和委员的任职条件、资格终止由业主大会议事规则确定。有条件的物业管理区域，业主大会可以决定聘请执行秘书、财务人员等专职工作人员。

召开业主委员会会议应当有过半数的委员出席，所作决定应当经业主委员会全体委员过半数同意。

第三十六条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况、业主委员会工作情况；

（二）根据业主大会的决定，代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务人签订物业服务合同；

（三）监督和协助物业服务合同的履行，监督管理规约、物业管理制度的实施；

(四) 根据需要, 组织编制物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的年度计划和方案, 提请业主大会审议;

(五) 组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用;

(六) 监督管理公共收入、公共收益及其使用;

(七) 审核需要业主分摊的费用;

(八) 督促业主按照规定或者约定交纳物业服务费及其他相关费用;

(九) 制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件;

(十) 听取和了解业主、物业使用人的意见和建议, 接受并及时处理有关咨询、投诉;

(十一) 协调处理物业管理活动中产生的纠纷;

(十二) 法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

业主委员会未按照规定履行职责的, 县级住房城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正; 拒不改正的, 由街道办事处、乡镇人民政府指导、协助召开业主大会会议, 调整或者重新选举产生业主委员会。罢免或者重新选举产生的业主委员会成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

业主委员会超越职权、滥用职权作出的决定造成损失的, 签名同意该决定的委员须承担与其过错相应的责任。

第三十七条 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街道办事处、乡镇人民政府备案:

- (一) 业主大会设立和业主委员会选举的情况；
- (二) 业主大会决议；
- (三) 业主大会审议通过的议事规则、管理规约；
- (四) 业主大会决定的其他重大事项。

材料齐全的，街道办事处、乡镇人民政府应当当场予以备案，并在七日内将备案材料抄送县级住房城乡建设主管部门。备案内容发生变更的，应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案部门。

业主委员会办理备案手续后，可以向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章，并将印章式样报街道办事处、乡镇人民政府备案。业主大会印章应当根据业主大会决定使用，业主委员会印章应当根据业主委员会会议的决定使用。

第三十八条 业主委员会应当及时向全体业主公开下列信息：

- (一) 业主委员会成员和专职工作人员的姓名、职责分工、联系方式等信息；
- (二) 管理规约、业主大会议事规则；
- (三) 业主大会、业主委员会的决定；
- (四) 物业服务合同；
- (五) 住宅专项维修资金的筹集、使用情况；
- (六) 物业共有部分的使用和收益情况；
- (七) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放车辆车位

的处分情况；

（八）业主大会和业主委员会工作经费的收支、使用情况；

（九）依照法律、法规规定以及按照管理规约、业主大会议事规则的约定，应当向业主公开的其他信息。

第三十九条 业主委员会任期届满前三个月，应当组织召开业主大会会议进行换届选举。规定时间内未组织的，街道办事处、乡镇人民政府应当予以督促；逾期仍未组织的，可以由所在地居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下指导组织业主进行换届选举。

业主委员会换届或者因物业管理区域发生变更等原因导致业主委员会解散前，业主大会、业主委员会应当在物业所在地街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，做好业主共有财产清算工作。

第四十条 业主委员会成员职务终止或者被罢免的应当在三日内，将其保管的有关财务凭证、业主名册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

业主委员会换届或者解散的应当在十日内，移交其保管的有关财务凭证、业主名册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物。

业主委员会换届或者解散的，向新一届业主委员会移交；未选举产生新一届业主委员会的，向物业所在地居民委员会、村民委员会或者其下设的物业管理委员会移交，由其暂时代管。未在

规定时间内移交的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府责令其在七日内移交。

第四十一条 居民委员会、村民委员会下设的物业管理委员会，推选居民委员会或者村民委员会党组织书记兼任物业管理委员会负责人，成员由居民委员会或者村民委员会、社区社会组织负责人和业主代表、楼门长（网格员）、社区物业管理员、社区辅警、法律工作者、人民调解员等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。

在不具备条件成立业主委员会或者业主委员会不能正常履职的小区，根据居民委员会、村民委员会的安排，在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，由物业管理委员会代行业主委员会职责。本条例施行之前由居民委员会、村民委员会按照规定履行代行职责的，继续有效。

代行职责的物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的小区召开业主大会会议，选举产生业主委员会。召开会议和决定物业管理事项应当符合《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定。

物业管理委员会应当自新一届业主委员会产生之日起停止履行代行职责，并在十日内移交相关资料和财物。

第四十二条 县级住房城乡建设主管部门应当建立物业服务企业应急备选库，按照自愿、公平、择优的原则，选取相应的物业服务企业纳入库中以供选择。

物业管理区域发生紧急物业管理事件或者物业服务人停止服务等突发失管状态时，由街道办事处、乡镇人民政府按照应急预案指导业主在物业服务企业应急备选库中选取一家应急物业服务企业，提供二次供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

提供应急物业服务的，街道办事处、乡镇人民政府应当将服务内容、服务期限、服务费用、费用分摊方式等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过六个月。

街道办事处、乡镇人民政府应当自确定应急物业服务企业之日起六个月内组织业主依法选聘物业服务企业；如果选聘新的物业服务企业，应当协调应急物业服务企业与新物业服务企业做好交接。

第四章 物业服务

第四十三条 业主或者业主大会决定对物业实施自行管理的，应当制定自行管理方案，明确管理的事项、标准、费用和期限等内容，并将有关自行管理情况定期在住宅小区内显著位置公示，同时告知街道办事处、乡镇人民政府。

业主实行自行管理的，应当依法履行住宅小区内的安全防范和消防安全职责，对于电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由专业机构或者人员实施。

第四十四条 业主或者业主大会可以委托物业服务人提供物业服务。一个物业管理区域应当选聘一个物业服务人提供物业服务。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。物业服务企业应当具有独立法人资格，拥有相应的专业技术人员，具备为业主提供物业管理专业服务的能力，有条件在物业管理区域设立独立核算的服务机构。法律、法规对物业服务人员从业资格有规定的，适用其规定。

第四十五条 鼓励业主大会通过招投标的方式选聘物业服务人。住房城乡建设主管部门应当为物业管理招投标当事人提供指导和服务。

业主委员会应当与选聘的物业服务人参照示范文本签订物业服务合同，并自合同签订之日起十日内向全体业主公示。

物业服务人应当自物业服务合同签订之日起十五日内，向物业所在地县级住房城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案。

物业服务人指派的物业项目负责人应当在到岗之日起三个工作日内，向物业所在地的居民委员会、村民委员会报到。

第四十六条 物业服务人依照法律、法规、规章的规定和物业服务合同的约定享有权利，履行义务。

不得采取停止供水、供电、供气、供热或者利用门禁、电梯卡限制业主出入等方式损害业主合法权益。

第四十七条 物业服务人按照合同的约定提供物业服务，应当遵守下列规定：

（一）物业服务符合国家、省、市规定的标准、规范；

（二）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；

（三）告知业主安全、合理使用建筑物的注意事项；

（四）听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；

（五）对违法建设、侵占绿地、私拉电线、占用消防车通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的及时报告街道办事处、乡镇人民政府或者有关行政执法部门；

（六）发现安全隐患，及时设置警示标识，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；

（七）劝阻、制止业主违反管理规约的行为，及时报告业主委员会或者物业管理委员会；

（八）不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；

（九）履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导业主进行生活垃圾分类；

（十）配合行政执法部门和街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作。

第四十八条 物业服务人应当按照合同约定提供质价相符的服务。物业服务人不得只收费不服务或者所收取费用与提供的

服务质价不符；不得以业主拖欠物业服务费用、不配合管理为由，减少服务内容或者降低服务质量。物业服务人违反物业服务合同约定或者损害业主权益的，业主可以向物业所在地县级住房城乡建设主管部门或者市场监督管理部门投诉，经核实投诉属实的，依法责令限期改正或者予以处罚；也可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼，经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的，由县级住房城乡建设主管部门录入河北省物业服务行业管理信息系统。

物业服务人可以将物业服务区域内的专项服务事项委托给专业性服务单位，由物业服务人向业主负责，不得降低服务标准。委托情况应当在物业管理区域显著位置公示。

电梯、消防设施等涉及人身、财产安全的设施设备，应当委托具有相应资质的专业性服务单位进行维修和养护。

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。

第四十九条 鼓励有条件的物业服务人与养老、托育、餐饮、家政、装饰装修等企业开展合作，发展“物业服务+生活服务”模式。鼓励和支持在物业服务中运用物联网、人工智能等科技手段，对物业管理区域内的设施设备进行智能化管理，推广智能安防、智慧停车、智能门禁、高空抛物监控设施等新模式，提升社区服务水平和居住体验。

第五十条 物业服务实行有偿服务。物业服务收费分别实行

政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的，具体物业服务等级标准和收费标准由发展改革部门会同住房城乡建设主管部门根据国家和省的有关规定，建立动态调整机制，制定和调整相应的基准价及其浮动幅度，每五年至少组织一次评估，根据评估情况及时调整、公布。业主大会成立之前居民普通住宅区的物业服务收费实行政府指导价。

实行市场调节价的，具体收费标准由业主和物业服务人在合同中约定。住房城乡建设主管部门应当公布物业服务内容和标准。物业服务行业协会应当在住房城乡建设主管部门的指导下，监测并定期发布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务人在协商物业费时参考。

物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等方式，具体收费方式由物业服务合同约定。鼓励探索酬金制改革，实行酬金制收费方式的，物业服务企业应当对物业服务的各项资金的收支建立台账，向业主公开并接受业主委员会的核查。

第五十一条 倡导物业服务合同双方当事人实行“点单式”服务，协商约定差异化物业服务事项及收费标准，满足业主多样化的需求，提高物业服务的针对性和有效性。

业主和物业服务人在签订物业服务合同时，对空置房收费有约定的从其约定；未约定的，按照公平原则，经业主与物业服务人协商一致，可以适当降低空置房业主的物业服务费。

第五十二条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置

设置公示栏，定期如实公示、及时更新下列信息，并且可以通过短信、微信群、公众号、互联网等方式告知全体业主：

（一）物业服务人的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容和标准、收费标准和方式等；

（三）电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等；

（四）上一年度物业服务事项履行及物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况；

（五）上一年度业主共有部分的广告、车位、出租房等经营收益收支情况；

（六）年度住宅专项维修资金申请使用情况；

（七）物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况；

（八）其他应当公示的信息。

业主对公示内容提出异议的，物业服务人应当及时予以答复。

第五十三条 物业服务人收取物业服务费后提供服务满一年的，物业所在地的住房城乡建设主管部门应当对其服务等级标准、收费标准等情况进行检查核实。

街道办事处、乡镇人民政府可以组织居民委员会、村民委员会、物业管理委员会、业主委员会、业主代表等对物业服务人进行服务质量评价。

检查核实和服务质量评价结果应当作为住房城乡建设主管部门评定物业服务等级、调整物业收费标准的依据。未按照规定标准收费的，由市场监督管理部门进行查处。

第五十四条 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营的，应当符合法律、法规的规定，并在物业服务合同或者临时管理规约中约定。

物业管理区域内业主共有部位、共有设施设备从事经营活动产生的公共收益，属于全体业主共有。委托物业服务人管理的，物业服务人应当开设专门账户，不得与物业服务人其他收支合用账户，单独列账。公共收益的收支情况应当至少每半年在物业管理区域内显著位置向业主公示一次，接受业主监督。物业服务人不得侵占、挪用公共收益。

公共收益的百分之七十以上应当优先补充本物业管理区域维修资金，剩余部分的使用由业主共同决定。

第五十五条 前期物业服务结束或者物业服务合同终止时，业主委员会或者代行职责的物业管理委员会可以委托专业机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。

经不低于三十位业主或者占业主总数百分之五以上的业主提议，业主委员会或者代行职责的物业管理委员会应当按照业主大会议事规则的规定，委托专业机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。

对公共收入、公共收益收支情况的审计结果应当在物业管理

区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。

第五十六条 供水、供电、供气、供热、通信等单位接管物业管理区域内共用设施设备后，应当与最终用户签订服务合同，并向最终用户收取有关费用，不得强制物业服务人代收有关费用。

第五十七条 物业服务合同期限届满前，业主委员会或者物业管理委员会应当组织召开业主大会，决定续聘或者重新选聘物业服务人，签订物业服务合同。

物业服务合同的签订、解除等程序依照《中华人民共和国民法典》的规定执行。

第五十八条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业管理区域，并向业主委员会或者代行职责的物业管理委员会履行下列交接义务：

- （一）物业服务用房和物业服务人使用的其他物业共用部位、共用设施设备；
- （二）本条例第十九条规定的资料；
- （三）结清预收、代收的有关费用；
- （四）物业服务合同约定的其他事项。

第五十九条 物业服务合同终止的，原物业服务人不得实施下列行为：

- （一）以业主欠交物业服务相关费用，或者垫支物业共用部位、共用设施设备维修费用为由，拒绝办理交接手续；

- (二) 以业主大会决定存在瑕疵为由，拒绝办理交接手续；
- (三) 故意损坏或者妨碍新选聘的物业服务人使用物业共用部位、共用设施设备等；
- (四) 在办理物业服务交接手续期间或者物业服务合同终止前，停止提供物业服务；
- (五) 阻挠新选聘的物业服务人按照物业服务合同约定进场提供物业服务；
- (六) 损毁、隐匿本条例第十九条规定的有关资料；
- (七) 法律、法规、规章规定的其他违法行为。

第六十条 发生下列情形的，物业服务人应当退出物业管理区域，并按照第五十八条规定履行交接义务：

- (一) 经人民法院判决或者仲裁机构裁决物业服务人应当退出的；
- (二) 物业服务人营业执照被依法吊销的；
- (三) 依法不得继续从事物业服务活动的其他情形。

第六十一条 建立覆盖建设单位、物业服务企业和其他管理人、物业服务企业负责人、物业服务项目经理、业主委员会委员、业主、第三方机构等的物业管理信用体系，按照国家和省、市信用信息管理有关规定，推进物业服务企业信用评价和分级分类监管，依法实施物业服务企业守信激励和失信惩戒，规范物业服务行为。

业主欠交物业服务费的，物业服务人、业主委员会、物业管

理委员会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。经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的，按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

第六十二条 物业服务人应当遵守安全生产、公共卫生、防灾减灾救灾等有关公共安全的法律、法规、规章，制定物业管理区域应急预案，做好安全管理工作。

物业管理区域内有下列情形之一的，物业服务人应当及时启动应急预案，采取应急措施，同时按照规定向街道办事处或者乡镇人民政府、有关部门、专业机构报告，协助做好相关工作：

- （一）发生火灾、水患、爆炸或者自然灾害；
- （二）发生传染病疫情或者群体性不明原因疾病；
- （三）建筑物及其附属设施设备出现安全隐患，严重危及业主、物业使用人及建筑物安全；
- （四）物业服务人员撤离物业管理区域，造成物业服务中断，严重影响业主和物业使用人正常生活；
- （五）发生群体性事件；
- （六）其他可能对业主、物业使用人正常生活造成严重影响的隐患或者事件。

第五章 物业的使用和维护

第六十三条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规、规章的规定和管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用建筑物、构筑物及其附属设施。

业主因特殊情况需要将住宅改变为经营性用房的，应当遵守法律、法规以及管理规约的规定，并经有利害关系的业主一致同意。

第六十四条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）违法改变建筑物的使用用途；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物及其他设施；
- （三）擅自在建筑物、构筑物上涂写、刻画、张贴；
- （四）侵占绿地，毁坏花草树木，损坏园林设施；
- （五）共用部位乱设摊点，乱倒垃圾，堆放杂物、固体废物；
- （六）违反规定饲养宠物、家禽、家畜等动物；
- （七）违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；
- （八）高空抛物；
- （九）违反规定燃放烟花爆竹；
- （十）违反规定排放噪声或者故意制造噪声干扰他人正常生活；
- （十一）擅自拆改房屋承重结构、主体结构；
- （十二）擅自占用、损坏物业管理区域内共用部位、共用设施设备及其附属设施；

（十三）擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放等方式，占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道或者损坏消防设施等；

（十四）违反规定私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电；

（十五）其他违反法律、法规、规章和管理规约的行为。

业主委员会、物业管理委员会、物业服务人发现物业管理区域内有前款行为的，应当劝阻、制止，要求行为人及时改正；劝阻、制止无效或者行为人拒不改正的，应当及时向街道办事处、乡镇人民政府或者行政执法部门报告并协助处理。

第六十五条 住宅装饰装修前，业主或者物业使用人应当告知物业服务人。物业服务人应当将住宅装饰装修中的禁止行为、垃圾堆放和清运要求以及施工时间等注意事项书面告知业主。按照国家有关规定需要签订装饰装修管理服务协议的，应当签订协议。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查，发现业主或者物业使用人违反装饰装修服务协议、危害房屋建筑安全行为的，应当及时劝阻和制止，业主或者物业使用人不听劝阻的，应当向街道办事处、乡镇人民政府或者行政执法部门报告。

第六十六条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位，应当优先满足业主需要。新建住宅小区规划设计的车库、车位应当配建新能源汽车充电设施或者预留建设安装条件，充电设

施应当符合相关技术标准和规范，纳入居住区消防安全管理责任体系。

占用业主共有的道路或者其他场地设置车位的，不得出售，应当提供给本物业管理区域内业主、物业使用人使用。满足业主需要后仍有空余的，可以临时提供给物业管理区域外的其他人使用。

第六十七条 物业管理区域内，业主拥有所有权或者使用权的车库、车位的停车服务费，由业主和物业服务人在合同中约定。

占用业主共有的道路或者其他场地设置的车位，物业服务人可以根据业主大会的决定收取停车费、停车服务费，停车费属于全体业主共有。

第六十八条 新建或者改建、扩建住宅小区应当按照规划要求，配套建设电动自行车停放场所和充电设施。既有住宅小区应当结合城市更新，建设电动摩托车、电动自行车停放场所和充电设施。

电动摩托车、电动自行车及其电池不得进楼入户充电，不得在公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口以及消防车通道停放或者充电。禁止携带电动摩托车、电动自行车及其电池进入电梯轿厢。

第六十九条 建筑物维修，在国家规定保修期内由建设单位负责，不得故意拖延；保修期满后，保修期内报告的维修事项，应当由建设单位完成维修。

物业服务人负责物业管理区域共有物业安全检查和维护保养,并承担超过保修期或者合理使用年限后的物业安全管理责任。业主负责物业专有部分安全检查和维护保养。

第七十条 供水、供电、供气、供热、通信等单位,应当依法承担物业管理区域内已接管的相关管线和设施设备维修、养护、更新的责任。

前款规定的单位因维修、养护、更新等需要,临时占用、挖掘道路、场地的,应当及时恢复原状。

第七十一条 建立健全住宅专项维修资金以及商品住宅、已售公有住房住宅专项维修资金补建、续交管理制度,遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则,保证建筑物保修期届满后共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。

第七十二条 支持既有住宅加装电梯或者其他无障碍设施,改善居住条件。

市、县级人民政府及有关部门应当制定支持政策、简化审批程序,为既有住宅加装电梯或者其他无障碍设施提供便利。

第七十三条 发生下列危及住宅使用安全和人身财产安全的紧急情况,业主委员会或者代行职责的物业管理委员会、居民委员会或者村民委员会、物业服务人或者相关业主可以持房屋安全、设施设备鉴定机构出具的相关证明材料或者由街道办事处、乡镇人民政府出具的紧急维修情况说明以及使用方案,向县级住房城乡建设主管部门直接申请使用住宅专项维修资金,及时消除

安全隐患：

（一）电梯故障危及人身安全，无法正常使用严重影响业主生活的；

（二）消防设施设备严重损坏的；

（三）二次供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断，严重影响业主生活的，但是依法或者依照合同约定应当由供水单位承担的除外；

（四）排水设施堵塞、坍塌、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活，或者危及财产安全的；

（五）屋面、外墙防水损坏，造成严重渗漏的；

（六）楼体外立面存在脱落危险的；

（七）其他危及住宅使用 and 人身财产安全的紧急情况。

积极探索在维修资金使用中引入商业保险，鼓励依法使用住宅专项维修资金购买房屋质量安全保险、电梯安全责任保险等保障共用部位和共用设施设备安全和正常使用的保险，具体办法由市人民政府制定。

第七十四条 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务人。

第六章 法律责任

第七十五条 违反本条例规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，适用其规定。

街道办事处、乡镇人民政府在赋权范围内依法行使行政处罚权。

第七十六条 违反本条例第十三条规定，建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业的，或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级住房城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下的罚款。

第七十七条 违反本条例第十四条、第四十五条规定，建设单位、物业服务人未按规定办理备案的，由县级住房城乡建设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的罚款。

第七十八条 违反本条例第十六条规定，在物业管理区域内，建设单位将共用部位、共用设施设备通过出售、附赠或者出租等方式擅自处分的，由市、县级住房城乡建设主管部门责令限期改正，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。

第七十九条 违反本条例第十九条、第五十八条规定，建设单位、物业服务人不移交资料或者移交资料不符合规定的，由市、县级住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下的罚款。

第八十条 违反本条例第三十一条规定，建设单位未按要求报送筹备首次业主大会会议所需文件资料的，由县级住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上五万元以下罚款。

第八十一条 违反本条例第四十六条的规定，采取停止供水、供电、供气、供热或者利用门禁、电梯卡限制业主出入等方式损害业主合法权益的，由县级市场监督管理部门或者住房城乡建设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的罚款。

第八十二条 违反本条例规定，不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施的，超过规定标准收费、乱收费的，物业服务企业只收费不服务或者所收取费用与提供的服务质价不符的，由物业所在地县级市场监督管理部门按照《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》、《河北省价格监督检查条例》等有关法律、法规的规定予以处罚。

第八十三条 违反本条例第五十二条规定，物业服务人未按照规定定期如实公示有关信息的，由县级住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上五万元以下的罚款。属于违反明码标价规定的，由县级市场监督管理部门按照价格有关法律、法规的规定处罚。

第八十四条 违反本条例第五十四条规定，物业服务人挪用、侵占公共收益的，由县级住房城乡建设主管部门责令退还，

并处挪用、侵占金额两倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八十五条 物业服务人违反本条例第五十九条、第六十条规定的，由县级住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款。物业服务人有违反治安管理行为的，由公安机关依法予以查处。

第八十六条 违反本条例第六十四条规定，有下列行为的，由有关主管部门依法予以查处：

（一）违反第一项规定的，由县级自然资源和规划部门责令限期改正；逾期不改正的，对个人处二千元以上一万元以下的罚款，对单位处一万元以上十万元以下的罚款；

（二）违反第二项规定的，由县级人民政府确定的主管部门依法予以查处；

（三）违反第三项至第五项规定的，由县级城市管理综合行政执法部门按照城市绿化、市容环境等有关法律、法规的规定予以查处；

（四）违反第六项至第十项规定的，由县级城市管理综合行政执法、公安、生态环境等部门按照各自职责依法予以查处；

（五）违反第十一项、第十二项规定的，由县级住房城乡建设主管部门按照《建设工程质量管理条例》、《物业管理条例》等有关规定予以查处；

（六）违反第十三项、第十四项规定的，由消防救援机构依

法予以查处。

第八十七条 业主大会、业主委员会作出的决定，违反法律、法规的，物业所在地街道办事处、乡镇人民政府或者县级住房和城乡建设主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主；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。

第八十八条 行政机关及其工作人员违反本条例规定，未按照规定组织、协调、指导业主大会设立和业主委员会选举换届的，或者利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等情形的，依规依纪依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第八十九条 本条例自 2026 年 3 月 1 日起施行。2013 年 5 月 1 日起施行的《唐山市物业管理条例》同时废止。

唐山市人民代表大会常务委员会 关于修订《唐山市物业管理条例》的说明

现就修订《唐山市物业管理条例》（以下简称《条例》）作说明如下：

一、立法背景和必要性

《条例》自 2013 年 5 月 1 日起施行，2021 年修正一次，对推动我市物业管理工作起到积极作用。但是，随着经济社会的发展和上位法的相继制定修改，现行《条例》已经不能适应新形势下我市物业管理工作的新需求。

一是群众对优质化物业服务需求与日俱增。随着社会主义现代化建设不断取得新成就，人民群众对“好房子、好小区、好社区”的需求日益增长，对优质物业服务的要求逐年提高。从各个平台受理的物业类投诉情况来看，矛盾主要集中在业主大会成立难、业主委员会履职难、物业服务企业提供的服务质价不符、物业服务企业交接不到位、物业管理执法难、电动自行车停放充电难等方面。这些问题集中反映出物业管理制度还存在一定不足。同时，在解决问题的过程中各部门总结出的实践经验也需要在《条例》中得到制度化、规范化、法治化。

二是我市物业服务市场规模日趋扩大。目前，我市物业管理

的形式主要有物业服务企业管理、居委会托管、业主自管、房管所管理、企事业单位自管、社会公益组织代管、物业服务站等形式。唐山市物业服务市场呈现物业企业数量多、服务面积大、占全市住宅小区建筑总面积的比重高等特点。随着我市物业服务市场的多样化和行业规模的日渐扩大，对增强监管力度、细化管理规定、化解执法难题等方面提出了新要求。

三是将物业管理纳入基层治理势在必行。物业管理不仅是城镇建设的基本元素，也是基层治理的重要领域。通过修订《条例》把物业管理从行政管理层面纳入社区建设和社会治理体系，打造党建引领下基层党组织、居（村）民委员会、业主委员会、业主、物业服务企业等共同参与的物业管理新格局，符合属地政府开展基层治理的需要，符合物业服务行业向高品质和多样化转型升级的需求，符合国家社会治理大政方针的要求。

二、制定过程和依据

2023年12月，修订《条例》被列为市人大常委会立法计划正式项目后，市人大常委会成立工作专班，制定工作方案，全程组织、谋划、指导和协调条例的起草工作。2024年1至3月，工作专班通过深入各物业小区调研，同时在广泛收集、整理国家和其他省、市物业管理立法成果的基础上，梳理立法项目涉及的具体领域、相关内容，形成了《条例（初拟稿）》。3月至8月，市人大常委会组织城环工委、法工委、市司法局、市住建局相关人员赴汕头、广州和温州等地市考察物业管理条例立法工作，深

入学习物业管理立法工作思路和先进经验做法，同时在充分总结县区调研的基础上，形成了《条例（征求意见稿）》，并于9月向各县（市、区）政府、市直相关部门和社会公众广泛征求意见。10至12月，工作专班赴部分县区进行了立法调研，全方位、多维度听取有关行政部门、街道办事处、乡镇人民政府、物业服务企业代表、业主代表的意见的基础上，形成了《条例（修订草案）》。12月20日，市政府16届第50次常务会议审议通过了《条例（修订草案）》，向市人大常委会提交了法规修订议案。

2024年12月27日市十六届人大常委会第三十一次会议初次审议了《条例（修订草案）》。2025年1月至6月，法工委多次组织专题会议，在进一步赴县区调研、征求市人大法制委委员、立法咨询专家、市直有关部门、各县（市、区）人大常委会和基层立法联系点的意见建议基础上，结合热线反映的物业管理方面的高频问题，对《条例（修订草案）》进行反复修改。6月20日，市人大法制委员会进行了统一审议。6月26日，市十六届人大常委会第三十八次会议再次审议《条例（修订草案修改稿）》。会后，法工委会同各有关部门根据常委会审议意见对《条例（修订草案修改稿）》进行了认真修改完善。7月至8月，广泛征求了各有关方面的意见建议。9月下旬，赴常州、武汉和舟山进行学习考察。10月上旬，将修改完善后的《条例（修订草案）》报请省法工委审查。10月下旬，根据省人大常委会法工委的审查意见以及省人防办等部门的修改意见和建议，法工委组织有关部门和

立法专家作了进一步修改完善。10月22日，市人大法制委员会进行统一审议，形成了《条例（修订草案二次修改稿）》。10月30日，市十六届人大常委会第四十次会议第三次审议并表决通过了《条例（修订草案）》。

修订《条例》主要依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市居民委员会组织法》《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《建设工程质量管理条例》《价格违法行为行政处罚规定》《河北省消费者权益保护条例》《河北省电动自行车管理条例》《河北省价格监督检查条例》等有关法律法规，以及中共中央国务院《关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的意见》（2021年4月28日）、《关于加强和完善城乡社区治理的意见》（2017年6月12日）、《关于推动城市高质量发展的意见》（2025年8月15日）、《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》（2021年1月1日施行）、中组部等4部门《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）、河北省委办省政府办《关于理顺物业管理体制机制加强新时代城市社区治理的指导意见》（冀办〔2019〕46号）等文件精神，同时参照住建部等10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）、国家发改委住建部《物业服务收费管理办法》（2004年1月1日执行）、住建部财政部《住宅专项维修资金管理办法》（2008年2月1日施

行)、住建部《物业承接查验办法》(2011年1月1日施行)、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》(2003年9月1日施行)、《业主大会和业主委员会指导规则》(2010年1月1日施行)、省住建厅《河北省物业服务企业信用信息管理办法》(2021年1月1日施行)、《河北省民用建筑装饰装修安全管理若干规定》(2024年1月14日)、《河北省城镇住宅小区物业服务监管办法》(冀建法改〔2021〕1号)、《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》(2022年11月8日)、《关于我省既有住宅加装电梯工作的指导意见》(冀建房市〔2022〕13号)、省民政厅等7部门《加强城市社区管理服务规定(试行)》(冀民〔2020〕98号)等政策文件,吸纳唐山市委、市政府《坚持党建引领深入推进“六位一体”社区治理体系建设的实施意见》(唐发〔2020〕10号)、《唐山市物业服务收费管理实施办法》(2017年1月1日施行),学习借鉴了北京、天津、重庆、深圳、武汉、成都、南京、舟山、宁波、常州、杭州、长春、济南、苏州、秦皇岛、随州等地的立法工作经验。

三、主要内容及亮点

《条例》共七章、八十九条,其原则精神及结构体系、工作制度等均符合上位法规定。在主要内容及结构设计上,从总则、前期物业管理、业主和业主组织、物业服务、物业的使用和维护、法律责任、附则方面,分别以专章的形式对物业服务管理进行了规定。核心修改内容如下:

一是强化党建引领。明确将物业管理工作纳入社区建设和社会治理体系，通过建立社区党组织领导下的物业管理协调联动机制，推动在业主委员会、物业服务企业中设立党组织，将党的政治优势、组织优势转化为治理效能，让物业企业回归“管家”角色。

二是明晰执法权责。建立执法管理进住宅小区的工作机制和监督评价机制，明确部门职责，公布投诉、举报受理方式。对物业管理区域内 15 项禁止行为作出明确规定，对群众反映强烈的捆绑收费、违法搭建建筑物等问题，明确执法主体，设定法律责任。

三是优化制度规则。明确了首次业主大会会议召开条件。对符合条件的，由街道办事处、乡镇人民政府负责指导组织成立业主大会筹备组，召集首次业主大会会议，住建等有关部门、居(村)民委员会予以指导和协助。通过增加业主委员会数量，由业主委员会选聘物业服务企业，提高专业化物业管理覆盖率。

四是加强行业监管。建立物业服务费政府指导价的动态调整机制，鼓励探索酬金制改革。针对质价不符问题，定期对物业服务企业的服务等级标准、收费标准等情况进行检查核实，对物业服务人进行服务质量评价。建立健全智慧物业管理公共服务平台和物业服务信用管理体系，推动账目线上查、事项线上议、服务线上评。规范前期物业管理，明确前期物业服务合同最长不得超过两年。

五是聚焦民生场景。完善维修资金使用制度，规定在发生紧

急情况时，为及时消除安全隐患，可以直接申请使用住宅专项维修资金。明确县级住建部门建立物业服务企业应急备选库，物业管理区域突发失管时，可以在应急备选库中选取物业服务企业提供应急服务。明确新建住宅小区规划设计的车库、车位应当配建新能源汽车充电设施或者预留建设安装条件。