

青岛市物业管理条例

(1998年11月20日青岛市第十二届人民代表大会常务委员会第六次会议通过 1998年12月25日山东省第九届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

2005年10月26日青岛市第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议第一次修订 2005年11月25日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准

2020年11月18日青岛市第十六届人民代表大会常务委员会第二十七次会议第二次修订 2021年1月28日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准

根据2024年9月26日山东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准的2024年8月23日青岛市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议关于修改《青岛市物业管理条例》的决定修正)

青岛市人民代表大会常务委员会公告

《青岛市人民代表大会常务委员会关于修改〈青岛市物业管理条例〉的决定》，业经青岛市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过，并报经山东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准，现公布施行。

青岛市人民代表大会常务委员会
2024年9月26日

山东省人民代表大会常务委员会 关于批准《青岛市人民代表大会常务委员会 关于修改〈青岛市物业管理条例〉的决定》的决定

2024年9月26日山东省第十四届人民代表大会常务委员会

第十一次会议通过

山东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议经过审查，决定批准《青岛市人民代表大会常务委员会关于修改〈青岛市物业管理条例〉的决定》，由青岛市人民代表大会常务委员会公布施行。

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 物业管理区域和共有物业
- 第三章 业主、业主大会和业主委员会
第一节 业主
第二节 业主大会
第三节 业主委员会
- 第四章 前期物业管理
- 第五章 物业服务
- 第六章 物业的使用与维护
- 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、物业使用人、物业服务人的合法权益，改善生活和工作环境，根据有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理或者委托物业服务人的形式，对物业管理区域内的建筑物及其配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理、维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理实行党委领导下的业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则，发挥党建引领作用，建立健全党组织领导下居(村)民委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同参与的工作机制。

第四条 市、区(市)人民政府应当将物业管理纳入社区建设和社会治理体系，并将物业服务纳入本级服务业发展规划，建立与物业管理工作相适应的保障机制，完善政策扶持措施，促进和谐社区建设与物业服务业发展。

第五条 市、区(市)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。

第六条 发展改革、公安、财政、自然资源和规划、生态环境、住房城乡建设、城市管理、水务管理、园林和林业、应急管理、市场监管、综合执法、消防救援等相关部门，按照各自职责，做好物业管理相关工作。

第七条 街道办事处(镇人民政府)负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会选举、换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，协调处理物业管理中的重要问题和事项。

第八条 居(村)民委员会负责指导业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理，调解物业管理纠纷，协助街道办事处(镇人民政府)开展社区管理、社区服务中与物业管理有关的工作。

第九条 建立完善和解、调解、行政复议、仲裁、诉讼等途径构成的多元纠纷解决机制，化解物业管理纠纷。

第二章 物业管理区域和共有物业

第十条 物业管理区域的划分，应当综合考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模和类型、社区建设等因素。

第十一条 分期开发建设或者两个以上建设单位开发的物业，其配套设施设备是共用的，应当划分为一个物业管理区域；配套设施设备能够分割且独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

第十二条 物业管理区域划定后，相关业主委员会或者专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主，可以向区(市)物业管理主管部门提出调整物业管理区域的申请。

第十三条 物业管理区域确需调整的，物业管理主管部门可以按照本条例的相关规定重新进行划分，但应当经物业管理区域内业主按照本条例第二十九条、第三十条的规定共同决定。

第十四条 物业管理区域内的以下部分属于业主共有：

(一)道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的绿地除外；

(二)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、公共照明等附属设施设备，避难层、设备层或者设备间等；

(三)物业服务用房和其他公共场所、公用设施；

(四)法律、法规规定或者物业买卖合同依法约定的其他共有部分。

第十五条 物业服务用房由建设单位无偿提供，并应当符合下列配置要求：

(一)建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之五配置，最少不低于一百平方米；

(二)具备水、电、采光、通风等正常使用功能。

业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。

第十六条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利；对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利，并承担相应的义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第三章 业主、业主大会和业主委员会

第一节 业 主

第十六条 物业管理区域内不动产权属证书或者不动产登记簿记载的所有权人是业主；未记载的不动产共有人能够证明其为所有权人的，应当认定为业主。

除前款规定外，符合下列条件之一的，应当认定为业主：

(一)因征收或者人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的组织或者个人；

(二)因继承取得建筑物专有部分所有权的个人；

(三)因合法建造取得建筑物专有部分所有权的组织或者个人；

(四)其他符合法律、法规规定的组织或者个人。

尚未依法办理所有权登记，但基于买卖、赠与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组织或者个人，可以认定为业主。

一个专有部分按一人计算业主。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的专有部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算业主。

第十七条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

(一)要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；

(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)监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；

(七)监督物业服务人履行物业服务合同；

(八)对共有部分使用、收益享有知情权、监督权；

(九)监督房屋专项维修资金的管理和使用；

(十)法律、法规规定的其他权利。

第十八条 业主在物业管理活动中，应当履行下列义务：

(一)遵守管理规约、业主大会议事规则；

(二)遵守物业管理区域物业使用、公共秩序和环境卫生维护以及突发事件应对等方面的制度；

(三)执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；

(四)按时交纳物业费、房屋专项维修资金等费用；

(五)配合物业服务人实施物业管理；

(六)履行房屋安全使用责任；

(七)法律、法规规定的其他义务。

第二节 业主大会

第十九条 一个物业管理区域依法成立一个业主大会，并选举产生业主委员会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

物业管理区域内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，由全体业主共同履行业主大会职责。必要时，街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会应当给予指导。

第二十条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

(一)已交付业主的专有部分面积占比百分之五十以上的；

(二)已交付业主的人数占比百分之五十以上的；

(三)自首套物业交付业主之日起满二年且已交付业主的人数占比百分之二十五以上的。

第二十一条 达到召开首次业主大会会议条件的，建设单位或者前期物业服务企业应当在物业管理区域内公示，并向物业所在地街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会应当包含物业建筑面积、物业出售并交付时间、业主名册等内容。

达到召开首次业主大会会议条件的，专有部分面积占比百分之五以上或者人数占比百分之五以上的业主，可以向街道办事处(镇人民政府)提出成立业主大会筹备组的申请。

街道办事处(镇人民政府)应当自收到前

两款规定的报告或者申请之日起三十日内组建业主大会筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组织成立筹备组。

第二十二条 筹备组由七人以上单数组成，其中业主所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一，其他成员由街道办事处(镇人民政府)、社区党组织、居(村)民委员会和建设单位、前期物业服务企业等派员担任。建设单位、前期物业服务企业无法参加或者拒不参加的，不影响筹备组成立。

筹备组组长由街道办事处(镇人民政府)代表担任。筹备组中的业主代表，可以由业主自荐或者社区党组织、居(村)民委员会推荐产生，由街道办事处(镇人民政府)确定；有下列情形之一的，不得担任业主代表：

(一)违章搭建建筑物和构筑物或者有其他违反临时管理规约、侵害业主合法权益行为且未改正的；

(二)本人、配偶及其直系亲属与提供服务的物业服务人有利害关系的；

(三)有法律、法规规定的其他不宜担任业主代表的情形。

筹备组应当自成立之日起三日内，将成员名单在物业管理区域内公示。

第二十三条 筹备组应当开展以下筹备工作：

(一)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；

(二)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、方式和内容；

(三)拟定管理规约、业主大会议事规则草案；

(四)提出首届业主委员会成员候选人条件、名单和选举办法；

(五)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容，筹备组应当于首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内公示。业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开前作出答复。

筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

第二十四条 首次业主大会会议应当通过管理规约、业主大会议事规则，选举产生业主委员会。业主委员会选举产生之日起，筹备组自行解散。

业主大会自首次业主大会会议召开之日起成立。

业主大会成立前，对确需决定的物业管理区域内有关共有和共同管理权利的重大物业管理事项，筹备组应当组织业主依法共同决定并实施。

第二十五条 业主大会成立后，业主委员会可以向物业所在地的区(市)物业管理主管部门申请业主大会统一社会信用代码。区(市)物业管理主管部门应当按照国家有关规定，发放统一社会信用代码证书。

业主大会凭社会信用代码证书以及其他规定材料可以开设银行账户。

第二十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，按照业主大会议事规则的规定召开，由业主委员会负责召集。

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者互联网的形式召开。鼓励和引导业主采用互联网形式召开业主大会会议。

市物业管理主管部门应当建立电子投票系统，供物业管理各方免费使用。

第二十七条 业主人数较多的，可以幢、单元、楼层等为单位，推选业主代表参加业主大会会议。业主代表在参加会议前，应当就业主大会拟讨论的事项征求其所代表的业主意见。需要投票表决的，业主填写书面意见并经本人签字确认后，由业主代表在投票时代为提交。

第二十八条 召开业主大会会议的，业主委员会应当于会议召开十五日前通知全体业主，将会议议题以及具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域内公示，并报物业所在地的居(村)民委员会。居(村)民委员会应当派代表列席会议。

业主大会会议未能及时召开，或者业主委员会不履行召集职责的，经业主申请，街道办事处(镇人民政府)应当责令业主委员会限期组织召开；逾期仍未召开的，由街道办事处(镇人民政府)组织业主召开业主大会会议。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

第二十九条 下列事项由业主大会作出决定：

(一)制定和修改管理规约、业主大会议事规则；

(二)选举业主委员会或者增补、更换业主委员会成员；

(三)选聘、续聘、解聘物业服务人；

(四)管理和使用房屋专项维修资金；

(五)筹集房屋专项维修资金；

(六)申请改建、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从事经营活动；

(八)确定业主委员会成员津贴或者补助的来源、支付标准，确定需要由全体业主分摊费用的收取标准；

(九)确定或者变更物业服务事项、服务标准和收费方案；

(十)制定共有部分经营收益等共有资金使用与管理办法；

(十一)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定；

(十二)有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

未成立业主大会的，前款所列事项由全体业主共同决定。

第三十条 业主大会或者业主共同决定事项，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。决定本条例第二十九条第一款第五项至第七项规定的事项，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。

第三十一条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约对全体业主具有约束力。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、议题提出以及确定方式、业主投票权确定办法和业主委员会的工作规则、组成、任期、换届以及成员的条件、增补、更换等事项依法作出规定。

管理规约和业主大会议事规则应当弘扬社会主义核心价值观，不得违反法律、法规，不得违背公序良俗，不得损害国家利益和社会公共利益，不得含有对部分业主显失公平的内容。市物业管理主管部门应当制定管理规约和业主大会议事规则示范文本，并向社会公布。

管理规约和业主大会议事规则应当自通过之日起三日内予以公示，相关材料由业主委员会保管。

第三节 业主委员会

第三十二条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会和业主的监督，并履行下列职责：

(一)召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

(二)执行业主大会的决定；

(三)代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

(四)及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主支付物业费，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

(五)监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

(六)组织和监督房屋专项维修资金的筹集和使用；

(七)负责共有部分经营收益等共有资金的日常管理和使用；

(八)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；

(九)协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

(十)拟订需要提交业主大会决定事项的方案；

(十一)法律、法规规定或者业主大会授予的其他职责。

第三十三条 业主委员会成员候选人通过业主自荐或者联名推荐，以及社区党组织、居(村)民委员会推荐等方式产生。

业主委员会成员候选人应当为本物业管理区域具有完全民事行为能力、具有民事行为能力、具有民事行为能力、具有民事行为能力的自然人业主或者组织业主授权的自然人代表。

引导和支持业主中的党员积极参选业主委员会成员，通过法定程序担任业主委员会成员。

第三十四条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由五人以上单数组成，每届任期不超过五年，成员可以连选连任。业主委员会的具体人数和任期由业主大会议事规则确定。

物业管理区域分期开发的，可以在分期开发期间成立业主大会、选举产生业主委员会。后期开发物业交付使用后，(下转第十一版)