

海南省住宅区物业管理条例

(海南省人民代表大会常务委员会公告第25号)

第一章 总 则

第一条

为加强物业管理，提高物业管理的服务水平，规范物业管理行为，维护业主、使用人和物业管理公司的合法权益，提供整洁、文明、舒适、安全的居住环境，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内住宅区的物业管理。

本条例所称物业，是指已竣工并交付使用的住宅及其附属的设施、设备和场地。

本条例所称物业管理，是指业主组成业主委员会对其物业的共有部分和共同事务委托物业管理公司进行专业管理的活动。

本条例所称业主，是指物业的所有权人。

本条例所称使用人，是指物业的承租人和业主之外的其他实际使用物业的人。

本条例所称物业管理公司，是指依法设立的从事物业管理服务的企业法人。

第三条

物业管理实行业主自治管理与物业管理公司专业管理相结合的管理模式。

第四条

省人民政府建设行政主管部门对全省的物业管理进行管理、监督和指导。

各市、县、自治县人民政府确定的物业管理行政主管部门对本行政区域内的物业管理进行管理、监督和指导。

第二章 主自治管理

第五条

业主通过业主大会及其选举产生的业主委员会对所属住宅区物业实行自治管理。

市、县、自治县物业管理行政主管部门可以按照住宅与其附属的共用设施、设备和场地的相关情况具体划定物业管理区域的范围。

第六条

业主享有对住宅区物业共有部分和共同事务进行管理的权利，并承担相应的义务。

业主享有下列权利：

- (一)参加业主大会；
- (二)选举和被选举业主委员会成员；
- (三)表决通过业主公约、业主委员会章程和其他有关物业管理的重大事项；
- (四)监督业主委员会和物业管理公司的工作。

业主履行下列义务：

- (一)执行业主大会和业主委员会的决议、决定；
- (二)遵守业主公约和有关住宅区物业管理的规定；
- (二)按照合同约定缴纳物业管理费、水电费和维修基金等费用。

第七条

房屋已交付使用且出售房屋建筑面积达到50%以上的，售房单位应当在30日内向所在地物业管理行政主管部门报告；并在物业管理行政主管部门指导下组织召开首次业主大会，选举产生业主委员会。

具备成立业主委员会条件而3个月内没有成立的，物业管理行政主管部门应当在具备条件的6个月内组织召开首次业主大会，选举产生业主委员会。

第八条

业主大会是住宅区物业管理的最高决策机构。业主大会行使下列职权：

- (一)选举、罢免业主委员会成员；
- (二)制定或修改业主公约和业主委员会章程；
- (三)批准或终止物业管理委托合同；
- (四)监督业主委员会的工作，听取和审议业主委员会的工作报告；
- (五)决定与业主利益相关的物业管理方面的重大事项；
- (六)改变或撤销业主委员会不适当的决定。

第九条 业主大会由全体业主组成。

业主大会必须有持过半数投票权的业主(或委托代理人)出席才能举行。业主大会选举业主委员会和通过业主公约、业主委员会章程及决定其他重大事项，必须经过全体业主所持票数过半数通过；决定其他事项必须经过出席大会的业主所持票数过半数通过。

业主所持票数按其拥有的房屋建筑面积计算。建筑面积每10平方米为1票，5平方米以至不足10平方米的计算为1票，不足5平方米的不计票。

第十条

业主大会由业主委员会负责召集。业主大会召开7日前，业主委员会应当将会议内容及有关事项书面通知业主和使用人。

业主大会每年至少召开1次。

业主大会闭会期间，持有30%以上投票权的部分业主联名提议可以召开临时业主大会。业主委员会应当在接到该项提议后15日内召开临时业主大会。逾期不召开的，由物业管理行政主管部门组织召开。

第十一条

业主大会应当根据国家法律、法规和本条例，结合所属物业的实际，制订业主公约。

业主公约是由业主共同制定的有关物业的共有部分和共同事务管理的协议，业主公约对全体业主具有约束力。

第十二条

业主委员会委员由业主大会从业主中选举产生。业主委员会主任、副主任从委员中选举产生。业主委员会委员每届任期两年，可以连选连任。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、能模范遵守物业管理规章制度和有一定工作能力的人员担任。

业主委员会成员一般不领取报酬。但担任专职工作的业主委员会成员或聘请的专职工作人员可以领取报酬，具体标准由业主大会决定。

第十三条

业主委员会应当自选举产生之日起15日内，持下列材料向所在地物业管理行政主管部门办理登记：

- (一)业主委员会登记申请书；
- (二)业主委员会章程；
- (三)筹备业主委员会和召开业主大会的有关原始资料；
- (四)业主委员会主任、副主任及委员名单。

物业管理行政主管部门应当自受理申请之日起15日内对符合本条例规定的业主委员会予以登记；对不符合本条例规定的，不予登记，但应当书面通知申请人。物业管理行政主管部门登记的日期为业主委员会成立日期。

第十四条

业主委员会是代表全体业主的合法权益，遵照业主大会的决议、决定和业主委员会的章程，对所属物业区域实施自治管理的组织。业主委员会履行下列职责：

- (一)召集和主持业主大会；
- (二)提出业主公约、业主委员会章程的草案或修订草案；
- (三)选聘或解聘物业管理公司，签订、变更或解除物业管理委托合同；
- (四)审议物业管理公司提出的本住宅区物业管理年度计划和财务收支情况；
- (五)审议住宅区配套工程、重大维修工程项目及其他物业管理服务的重大措施；
- (六)听取业主、使用人的意见和建议，监督、检查物业管理公司的工作；
- (七)教育、督促业主和使用人遵守物业管理法律法规和业主公约；
- (八)履行业主大会赋予的其他职责。

前款(二)至(五)项规定的事项必须经业主大会批准。

第十五条

业主委员会必须依照国家有关法律法规和本条例及业主委员会章程的规定行使职权，接受全体业主、使用人和物业管理行政主管部门的监督。

第十六条

业主委员会会议由业主委员会主任根据工作需要或者1/3以上委员的提议召开，但每年至少召开2次。会议必须有过半数委员出席，作出的决定必须经全体委员过半数通过，并以书面的形式由业主委员会委员签字认可，存档备查。

第十七条

业主委员会的活动经费最高不得超过同期物业管理费总额的1%，从物业管理费中支出，具体数额和使用计划由业主大会审议决定。业主委员会的活动经费包括业主大会和业主委员会会议的费用、必要的办公费用和业主委员会专职人员的报酬。

第十八条

住宅交付使用后至业主委员会成立前，对物业的管理由售房单位负责，售房单位可以聘请物业管理公司进行管理，也可以自行管理。

第三章 物业管理

第十九条

物业专业管理由业主委员会聘请具有资质的物业管理公司进行管理。

物业管理公司经营业主委员会的聘用，可以依照国家法律法规和本条例以及物业管理委托合同的约定，对业主所属物业区域内的房屋及配套设施、设备和公共场所进行日常维护、修缮，对环境卫生、社会治安、公共秩序及其他事务进行日常管理，并为业主、使用人提供相关的服务。

第二十条

物业管理公司必须持营业执照向省物业管理行政主管部门提出申请，经确认资质等级并取得物业管理经营许可证后，方可从事物业专业管理服务活动。物业管理公司必须按照资质等级管理的规定从事物业管理经营。

工商行政管理部门向物业管理公司核发营业执照时，应当注明持有物业管理经营许可证方可经营。物业管理公司资质等级管理办法由省人民政府另行制定。

第二十一条

物业管理实行招标投标制度。具体办法由省物业管理行政主管部门报省人民政府批准后实施。

第二十二条

物业管理公司接受业主委员会的委托从事物业管理服务，应当参照国家制定的物业管理委托合同示范文本与委托方签订物业管理委托合同，明确双方的权利义务关系。

物业管理委托合同应当自生效之日起30日内由物业管理公司报所在地物业管理行政主管部门备案。

第二十三条

普通住宅物业管理收费，应当遵循公平、合理、公开的原则。物业管理收费应当与物业管理服务水平相适应。

普通住宅及普通住宅中未售出空置房屋的物业管理费。实行政府指导价，以业主的房屋建筑面积计算，具体标准由省价格主管部门会同省物业管理行政主管部门按照物业的类型、服务项目和服务标准分类制定。

政府制定物业管理费指导价应当实行听证会制度。

高档住宅的物业管理服务收费标准通过招标投标确定。

为业主、使用人个别需求提供特约服务的服务收费，由物业管理公司与业主、使用人协商议定。

第二十四条

物业管理的服务项目主要包括绿化、清洁、保安、公共设施设备的日常运行和保养等。物业管理公司和业主委员会可以就以上项目的部分或全部以及其他双方约定的服务项目签订物业管理委托合同。

普通住宅物业管理费收取的具体标准由业主委员会与物业管理公司根据政府指导价规定的幅度在物业管理委托合同中约定，并报所在地价格主管部门备案。未成立业主委员会的住宅区，普通住宅物业管理收费不得超过政府指导价的基准价标准。

第二十五条 住宅物业管理费的费用构成按照国家和本省的有关规定执行。

第二十六条

物业管理费由物业管理公司按照物业管理委托合同的约定向业主逐月收取。

物业管理公司应当每半年公布一次物业管理费的收支帐目，接受业主、使用人的监督。

物业管理费的收费项目、收费标准等应当向业主、使用人公开并加以说明，业主和使用人有权查询。

第二十七条

已按照本条例规定向业主收取物业管理费的，任何单位和个人不得再向业主收取性质和内容相同的费用。

物业管理公司不得擅自提高收费标准，增加收费项目，扩大收费范围。

未经业主、使用人的同意，物业管理公司自行提供服务的，业主、使用人有权拒绝交付服务费用。

第二十八条

业主共有的公用设施、设备、场地以及房屋，可以由业主委员会委托物业管理公司经营，其收益归全体业主共有，并入维修基金。

第二十九条

物业管理公司应当在物业管理委托合同终止或解除后的10日内，向业主委员会办理以下移交手续：

- (一)移交维修基金、预交的物业管理费和结余的维修养护费；
- (二)移交维修基金帐册、财务账目清单及其他物业档案资料；
- (三)移交业主共有的物业管理用房、经营用房、场地和其他财物。

业主委员会应当在终止或解除物业管理委托合同后的10日内报所在地物业管理主管部门备案。

第三十条

物业必须经综合验收合格后，方可将物业管理权移交给业主委员会。分期建设的，配套设施满足使用功能要求时，经分期验收合格的，可以移交物业管理权。综合验

收或分期验收不合格的，业主委员会有权拒绝接受物业管理权，售房单位必须继续承担物业管理费用。

第三十一条

售房单位向业主委员会移交物业管理权时，业主委员会和物业管理公司应当按照国家有关规定做好物业的接管验收工作。售房单位及有关单位对接管验收中所提意见应当及时处理。

第三十二条

售房单位在物业综合验收或分期验收时，应当向业主委员会提供物业管理用房，其产权属全体业主共有。尚未成立业主委员会的，由所在地物业管理行政主管部门代为接收。未提供房屋的，售房单位应当提供与管理用房等价的房款。

物业管理用房的面积按验收的总建筑面积的1‰计算，但最小不得少于30平方米。

第三十三条

售房单位向业主委员会移交物业管理权时，应当将属于全体业主共有的房屋及其他财产，以及下列所涉及的物业文件资料同时移交：

- (一)物业建设项目的各项批准文件；
- (二)项目工程规划图、总平面图、单位工程竣工图和公用设施设备竣工图；
- (三)单位工程竣工验收资料和物业综合验收或分期验收资料；
- (四)其他必要资料。

第四章 物业的使用

第三十四条

业主、使用人应当遵守法律、法规和业主公约的规定，爱护和正确使用住宅区物业，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三十五条

业主对自有房屋进行装饰、装修，应当遵守国家有关规定和业主公约，对可能影响他人生活，危及他人安全、损害他人利益的，应当事先告知物业管理公司。物业管理公司应当将国家有关规定和注意事项告知业主或使用人。

凡涉及拆改房屋主体结构或明显加大房屋荷载的装饰装修工程，业主或使用人必须按照国家有关规定报经有关主管部门批准。因违反国家规定，装饰装修不当造成他人人身财产损害的，业主或使用人应当依法承担法律责任。

第三十六条

任何单位和个人不得改变物业区域内按照规划建设的市政公用基础设施和公共配套设施的使用性质，不得占用物业区域内的道路、场地。

第三十七条

物业管理公司应当建立健全物业区域治安管理制度。因物业管理公司没有建立健全治安管理制度或保安人员违反保安岗位责任制度，造成业主或使用人损失的，物业管理公司应当承担相应的法律责任。

第三十八条

由物业管理公司管理的停车场，物业管理公司应当与区域内的车主签订车辆停放管理协议，明确车辆停放管理的责任关系和收费关系。

车辆停放管理的收费标准由省价格主管部门统一制定。

第三十九条

业主转让或出租房屋时，应当自合同签订之日起15日内，将双方在物业管理方面的约定书面告知物业管理公司。

第四十条

住宅区内业主或使用人的用水、用电，应当分户装表，供水、供电企业收费应当直接抄表到户。

水、电收费应当按照有关规定和法定计量器具计量收费。住宅区实行二次供水或停电时自行发电的，水费和电费相应增加该部分的成本费用，并向业主和使用人公开，接受业主、使用人和业主委员会的监督。

第五章 物业的维修

第四十一条

住宅区依法设立维修基金。维修基金专项用于物业共用部位、共用设施、设备保修期满后的大修、更新、改造。

第四十二条

商品住房在销售时，购房者与售房单位应当签定有关维修基金缴交约定。维修基金由售房单位在售房时向购房者一次性代为收取。多层楼房、别墅一般按照购房款2%的比例收取；高层楼房及多层带电梯楼房一般按照购房款3%的比例收取。所收维修基金不计入销售成本。

公有住房、职工集资建房和政府安居工程的维修基金筹集、使用和管理办法由省人民政府另行制定。

第四十三条

售房单位应当在为业主办理房屋产权证书之前，将代收的维修基金移交给所在地物业管理行政主管部门代管。条件具备的小区，经业主委员会提交业主大会决定，可以将维修基金交给业主委员会或物业管理公司代管。

维修基金由物业管理行政主管部门代管的，物业管理行政主管部门不得干涉维修基金的正常使用。

第四十四条

维修基金归全体业主共有，设立专帐管理，专款专用，定期接受业主和业主委员会的检查与监督。

维修基金明细户一般按照单幢房屋设置。

第四十五条

维修基金的使用，由物业管理公司提出年度使用计划，经业主委员会审核、业主大会批准后实施。

维修基金不足时，应当按照业主委员会的决定和所拥有的房屋建筑面积比例，缴纳物业维修基金。

第四十六条 物业维修、更新、改造的费用，按照下列规定承担：

(一)业主自用部位、自用设施、设备的维修、更新、改造费用，由业主自行承担；

(二)物业共用部位、共用设施设备的大修、更新、改造费用，由各幢房屋的业主按照其占有的房屋建筑面积比例分摊；依照本条例设立维修基金的，在维修基金中列支；

物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

(三)住宅区的水、电、煤气、通讯及有线电视等管线的维修养护，由有关洪水、供电、供气、通讯、有线电视等单位负责，维修养护费用由有关业务单位承担。

第四十七条

物业共用部位、共用设施设备进行维修时，相关业主或使用人应当提供便利，予以配合。

第六章 法律责任

第四十八条

物业管理公司违反本条例第二十条第一、二款规定，未取得物业管理经营许可证从事物业管理经营的，或者所经营物业与其资质等级不相符合的，由物业管理行政主管部门责令停止经营，没收违法所得，并可处以5000元以上20000元以下的罚款；情节严重的，降低其资质等级，直至吊销其物业管理经营许可证。

第四十九条

物业管理公司违反本条例第二十七条第一、二款规定及物业管理委托合同，重复收费、超标准收费或者擅自增加收费项目、扩大收费范围的，由价格主管部门责令改正，并可依照有关法律法规的规定进行处罚。

第五十条

物业管理公司违反本条例第二十九条规定，售房单位违反本条例第三十三条规定，拒不移交有关财产或资料的，由物业管理行政主管部门责令其交出，经责令仍拒不交出的，物业管理行政主管部门可以追缴，并处以5000元以上20000元以下的罚款。

第五十一条

售房单位违反本条例第三十二条规定，不提交物业管理用房，也不交纳等价房款的，由物业管理行政主管部门责令其提交，并可处以10000元以上30000元以下的罚款。

第五十二条

业主违反本条例和物业管理委托合同，不按照约定缴纳物业管理费的，物业管理公司可以依照合同约定收取违约金或滞纳金；合同没有约定的，可以在追缴期限届满后每日加收1%的滞纳金。物业管理公司可以依法向人民法院申请支付令或者起诉。

第五十三条

业主、使用人违反本条例和业主公约规定的，物业管理公司有权予以制止，要求其限期改正或提请有关部门处理；造成损失的，责任人应当依法承担相应的法律责任。

第五十四条

售房单位、物业管理公司或业主委员会挪用维修基金的，由物业管理行政主管部门追回挪用款项，没收违法所得；售房单位、物业管理公司挪用造成损失的，必须依法承担民事责任；物业管理行政主管部门工作人员挪用的，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十五条

业主、使用人、业主委员会、售房单位及物业管理公司之间因物业管理发生纠纷的，可以向物业管理行政主管部门申请调解，也可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

当事人对行政处罚不服的，可以依照行政复议法和行政诉讼法的规定申请复议或向人民法院起诉。

第七章 附 则

第五十六条 本条例中有关专业用语的含义为：

(一)自用部位，是指业主所购房屋内部，由业主自用的卧室、客厅、厨房、卫生间、阳台、天井、庭园及室内墙面、天花板、地面等部位；

(二)自用设施设备，是指业主所购房屋内部，由业主自用的门窗、卫生洁具以及通向总管的供水、排水、燃气管道、电线等设施设备；

(三)共用部位，是指一幢房屋内由该幢房屋的业主共同使用的门厅、楼梯间、走廊通道、天井、房屋承重结构(包括基础、承重墙体、梁、柱、屋顶等)、室外墙面等部位。

(四)共用设施设备，是指物业区域内或单幢房屋内，建设费用已分摊进入住房销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、煤气线路、消防设施、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。

第五十七条

写字楼及工业、商业用房等实行物业管理的，可参照本条例执行。

第五十八条 省人民政府可以根据本条例制定实施细则。

第五十九条 本条例具体应用的问题由省人民政府解释。

第六十条

本条例自2000年1月1日起施行，《海南经济特区城镇住宅区物业管理规定》同时废止。