

上海市物业管理若干规定（草案）

第一条（制定依据）为了规范物业管理活动，根据国务院发布的《物业管理条例》，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条（适用范围）本规定适用于本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。未选聘物业管理企业提供物业服务的物业，其使用、维修、养护、管理亦适用本规定。

第三条（监督管理部门）上海市房屋土地资源管理局（以下简称市房地资源局）负责全市物业管理活动的监督管理工作；区（县）房地产管理部门负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作。

区（县）人民政府领导本辖区内相关行政管理部门和街道办事处（乡镇人民政府）实施本规定。街道办事处（乡镇人民政府）会同区（县）房地产管理部门指导监督本辖区内业主大会的成立及其日常运作，协助区（县）房地产管理部门对物业服务进行监督管理，协调物业管理活动与社区管理中其他活动的关系。

建设、规划、公安、物价、环保、市政、市容环卫、绿化、工商、卫生等行政管理部门按照各自职责，协同实施本规定。

第四条（物业管理区域的划分）建设单位应当向区（县）房地产管理部门提出划分物业管理区域的申请；其中，属于商品房建设项目的物业管理区域，应当在申办预售许可证前提出划分物业管理区域的申请。

区（县）房地产管理部门应当会同街道办事处（乡镇人民政府），根据本条第三款规定，结合当地居（村）民委员会的布局划分物业管理区域，并在地籍图和房地产登记册上登记。

符合下列情形之一的，可以作为单独的物业管理区域：（一）属于一个自然街坊或者封闭小区；（二）与设置的共用设施设备有密切关联的物业。

第五条（业主大会成立条件）业主大会由一个物业管理区域内的全体业主组成。

一个物业管理区域内，房屋出售并实际交付使用的建筑面积达到50%以上，或者首个房屋单元出售并实际交付使用已满两年的，应当召开首次业主大会会议。

第六条（业主大会的筹备组）物业管理区域符合业主大会成立条件的，建设单位应当书面通知街道办事处（乡镇人民政府）。街道办事处（乡镇人民政府）接到通知

后30日内，会同区（县）房地产管理部门组建业主大会筹备组（以下简称“筹备组”）。由筹备组组织召开首次业主大会会议。

筹备组由业主代表、街道办事处（乡镇人民政府）、区（县）房地产管理部门、建设单位所派人员组成。参加筹备组的业主代表应当由街道办事处（乡镇人民政府）和区（县）房地产管理部门组织业主推荐产生。

筹备组组建后的7日内，街道办事处（乡镇人民政府）、区（县）房地产管理部门应当在物业管理区域内书面公告筹备组成员名单；建设单位应当向筹备组提供业主清册、物业建筑面积、物业出售和交付使用时间、已筹集的专项维修资金清册等文件资料。

同一个物业管理区域内有两幢以上房屋且业主众多的，筹备组可以以幢为单位推选若干业主组成业主小组。

第七条（业主在业主大会会议上的投票权确定方法）

住宅物业业主在首次业主大会会议上的投票权，按套计算，每套一票。非住宅物业业主的投票权在首次业主大会会议上的投票权，按物业建筑面积计算，超过100平方米的，每满100平方米计一票；不足100平方米有单独房地产权证的，每证计一票。单个业主在首次业主大会会议上所持的投票权，最高不超过全部投票权的30%。

首次业主大会会议通过的议事规则，应当包含对业主投票权的确定方法和单个业主所持投票权最高限额的约定，未能就此作出有效决定的，召开业主大会会议的业主投票权继续按前款规定执行。

第八条（业主大会会议）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持有1/2以上投票权的业主参加。

住宅物业的业主大会会议，应当事先将会议时间、地点、议题和议程通知所在地居（村）民委员会，邀请居（村）民委员会派代表参加，并认真听取居（村）民委员会的建议。在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持居（村）民委员会开展工作，并接受其指导监督。

长期居留外省市或者国外的业主，应当通过建设单位、物业管理企业或者直接向业主委员会留下联系地址、通讯方式，以便业主大会及时与其取得联系。

第九条（业主代表会议）物业管理区域内业主人数较多的，业主大会可以以业主代表会议的形式议事。

成立业主小组的物业管理区域，由业主小组成员作为业主代表参加会议；不成立业主小组的物业管理区域，可以以幢、门号或者楼层等为单位，推选一名业主作为代表参加会议。业主代表因故不能参加会议的，业主可以另外推举代表。

业主代表应当在会议召开7日前，向其所代表的各个业主书面征求对拟讨论事项的意见。

凡需要以业主代表会议形式，对制定或修改业主公约、业主大会议事规则，选聘或解聘物业管理企业，以及专项维修资金使用和续筹方案作出决定，或者对其他事项作出表决的，应当由业主本人签署赞同、反对及弃权的书面意见，业主代表负责收集并提交给业主代表会议作为表决意见。

第十条（业主委员会的备案）首次业主大会会议应当依法选举产生业主委员会。

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列文件向区（县）房地产管理部门备案：（一）业主大会会议记录和会议决定；（二）业主大会议事规则；（三）业主公约；（四）业主委员会委员的名单和基本情况。

区（县）房地产管理部门应当对依法选举产生的业主委员会出具业主大会、业主委员会备案证明和印章刻制证明。业主委员会应当依法刻制和使用印章。

业主委员会备案的有关内容发生变更的，应当按照本条第二款规定重新备案。

第十一条（业主委员会换届改选）业主委员会任期一般为3年，具体任期时间由业主大会在议事规则中作出约定。

业主委员会任期届满的2个月前，应当向街道办事处（乡镇人民政府）报告。街道办事处（乡镇人民政府）应当会同区（县）房地产管理部门在该物业管理区域内成立业主委员会换届改选工作组，组织做好换届改选的各项筹备工作，组织业主召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

业主大会会议选举产生新一届业主委员会之日起10日内，原业主委员会应当将其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。

第十二条（前期物业管理招投标）住宅物业管理区域内，业主、业主大会选聘物业管理企业前，建设单位应当通过招投标方式选聘具有相应资质的物业管理企业，提供前期物业服务。但是，投标人少于3个或者物业管理区域的建筑面积不超过5万平方米的，经区（县）房地产管理部门批准，建设单位可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

第十三条（房屋出售的相关事项）建设单位签订物业管理区域内首份房屋买卖合同前，应当参照市房地产资源局制作的示范文本，制订业主临时公约和房屋使用说明书，作为房屋买卖合同的附件。

业主临时公约应当对物业的使用和维护管理、业主义务、违反业主临时公约应当承担的责任等事项作出规定，但不得与法律、法规、规章相抵触，不得侵害物业买受人的合法权益。

房屋使用说明书应当载明房屋平面布局、结构、附属设备，详细的房屋结构图（注明房屋承重结构），不得占用、移装的共用部位、共用设备，以及其他有关安全合理使用房屋的注意事项。

建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，以及建设工程规划许可文件载明的建设项目平面布局图。

建设单位不得单独转让物业共用部分的所有权或者使用权。

第十四条（物业管理用房）建设单位应当在物业管理区域内，按照市人民政府规定的标准设置物业管理企业办公用房和业主委员会用房（以下合称物业管理用房），并在业主大会成立后无偿移交给业主大会。

建设单位申请房屋预售许可证、房屋所有权初始登记时，应当提交物业管理用房设置的室号、面积等相关资料。市和区（县）房地产管理部门在核发房屋预售许可证时，应当注明物业管理用房室号。

物业管理用房不得转让、出租或者挪作他用。

第十五条（物业配套设施的权属）物业管理区域内的下列配套设施归全体业主所有：

- （一）物业管理用房；
- （二）门卫房、电话间房、监控房、地面架空层、共用走廊；
- （三）住宅物业管理区域内按规划配建的非机动车车库；
- （四）建设单位以房地产买卖合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的物业；
- （五）物业管理区域内的绿地、道路、场地。

建设单位申请房屋所有权初始登记时，应当提出前款规定的配套设施登记申请，由房地产登记机构在房地产登记册上予以记载，但不颁发单独的房地产权证。

第十六条（物业服务事项）业主大会可以要求物业管理企业提供下列服务事项，具体服务内容应当在物业服务合同中作出约定：

- （一）物业共用部位、共用设施设备的运行、维护服务；

- (二) 公共绿化维护服务;
- (三) 公共区域清洁卫生服务;
- (四) 公共秩序维护服务;
- (五) 车辆停放管理;
- (六) 物业使用禁止性行为的管理措施;
- (七) 物业维修、更新、改造和养护费用的帐务管理;
- (八) 物业档案资料的保管;
- (九) 业主大会或者业主委托的其他物业服务事项。

第十七条（物业服务要求）物业管理企业提供物业服务，应当按照物业服务合同的约定，并遵守下列规定：

- (一) 符合国家和本市规定的技术标准、规范；
- (二) 及时向业主、使用人告知安全合理使用物业的注意事项；
- (三) 及时维修、养护物业共用部分；
- (四) 定期听取意见和建议，改进完善服务质量；
- (五) 及时劝阻制止违反法律、法规、规章有关规定、业主临时公约或者业主公约的行为，并向业主委员会和有关行政管理部门报告；
- (六) 配合居（村）民委员会做好社区管理相关工作。

第十八条（物业服务收费）物业服务收费应当遵循合理、公开、质价相符的原则。

物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。执行指导价的范围，按照市人民政府的规定执行。

前期物业服务费用，由建设单位与物业管理企业通过招投标或协议方式确定，或者执行市物价局和市房地产资源局规定的指导价。

除前期物业服务费用以外的物业服务费用，由业主大会与物业管理企业协商确定。

物业管理企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务费用由双方协商确定。

物业管理企业应当在物业管理区域内书面公布物业服务项目及其收费标准。

第十九条（前期物业服务费用的承担）前期物业服务合同生效之日至房屋出售并交付之日发生的物业服务费用，由建设单位承担。

房屋出售并交付之日至前期物业服务合同终止之日发生的物业服务费用，由建设单位和物业买受人按照房屋买卖合同的约定承担；房屋买卖合同未约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

第二十条（利用物业获利的归属）利用物业的部分共用部分获取的收益，归共同拥有该部分物业的业主所有。

依法利用物业的全体共用部分获取的收益归全体业主所有，应当主要补充专项维修资金，用于全体共用部分的维修、养护，也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。

第二十一条（物业使用中的禁止行为）物业使用中禁止从事下列损害公共利益的行为：

- （一）损坏房屋承重结构或者房屋外貌；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物；
- （三）擅自改建物业共用部分；
- （四）擅自占用物业共用部分、损坏或者擅自占用、移装物业共用设施、共用设备；
- （五）擅自改变物业的使用性质；
- （六）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负载物品；
- （七）排放有毒、有害物质；
- （八）发出超过规定标准的噪声，干扰他人正常生活、工作和学习；
- （九）利用物业从事危害公共利益、侵害他人合法权益的活动；
- （十）法律、法规和规章禁止的其他行为。

第二十二条（装饰装修管理）业主、使用人需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业管理企业；物业管理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、使用人。

物业管理企业发现业主、使用人在房屋装饰装修中出现违反法律、法规、规章或者业主临时公约、业主公约的行为的，应当依据法律、法规、规章的规定或者物业服务合同、业主临时公约、业主公约的约定，采取相应措施予以劝阻制止；对拒不改正的，应当及时报告业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

第二十三条（改变物业使用性质）业主、使用人应当按照规划管理部门批准的用途使用物业。

下列情形一律不得改变使用性质：

- （一）封闭住宅物业管理区域内的住宅；
- （二）非沿街底层的住宅；
- （三）法律、法规、规章规定的其他情形。前款规定以外的物业需要改变使用性质的，应当符合城市规划、文物和优秀历史建筑保护，以及安全使用房屋的规定。允许改变使用性质的区域范围由区（县）规划管理部门提出，经区（县）人民政府审查同意后，报市规划局审批。

在允许改变使用性质的区域范围内，具体房屋单元的业主需要改变使用性质，应当征得相邻业主、使用人同意后，凭业主委员会开具的证明，报区（县）房地产管理部门审批。

第二十四条（车辆停放管理）除治安、消防、抢险、救护、环卫、执法等特种车辆在执行公务时可以在物业管理区域内无偿停放外，机动车辆在全体共用部分的停放、收费和管理等事项，由业主大会决定。

业主大会决定对车辆停放收费的，其收费标准应当按物价部门的规定执行。业主对车辆停放有保管要求的，由业主和物业管理企业另行签订保管合同。

车辆停放属全体业主所有的停车场（库），其收益应当主要补充专项维修资金，用于全体共用部份的维修、养护，也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。

第二十五条（机动车停车库的管理）住宅物业管理区域内属于建设单位所有的机动车停车库，应当提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用，不得将停车位转让给物业管理区域外的单位、个人；其停车位有空闲的，经业主大会同意，可以临时出租给物业管理区域外的单位、个人，但业主、使用人需要停放机动车时，应当停止临时租赁。

住宅物业管理区域的机动车停车库内属于业主所有的停车位，不得与房屋分离单独转让。

第二十六条（专项维修资金的筹集）新建商品住宅、公有住宅、住宅物业管理区域内的非住宅物业出售时，物业出售人和买受人应当按照规定交纳专项维修资金，用于物业的共用部分的维修、更新，不得挪作他用。

新建非住宅物业设立专项维修资金的具体标准、设立方式，由物业出售人和买受人参照前款决定，在房屋买卖合同中约定。

专项维修资金的余额不足首期筹集的维修资金总额的50%时，业主应当根据业主大会决定的维修资金续筹方案，按照所拥有的房屋建筑面积比例，一次性交纳维修资金或者在支付物业服务费用时按一定比例交纳维修资金。

第二十七条（专项维修资金的使用管理）

业主大会成立并选聘物业管理企业前，专项维修资金由区（县）房地产管理部门开立银行专户代为存储、监管，不得使用。

业主大会成立并选聘物业管理企业后，专项维修资金由区（县）房地产管理部门移交给业主大会，由业主大会存入银行专户，按幢立帐、按户核算。业主大会应当至少每半年公布一次专项维修资金的收支情况，接受业主监督。

第二十八条（物业维修经费来源）物业维修、更新、改造和养护的费用，按照下列规定承担：

- （一）专有部分的所需费用，由拥有专有部分的业主承担；
- （二）部分共用部分的所需费用，由拥有部分共用部分业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担；
- （三）全体共用部分的所需费用，由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担；
- （四）机动车停车库的所需费用，由拥有停车位的全体业主按照各自拥有的停车位面积比例共同承担。

按照本规定设立专项维修资金的，部分共用部分、全体共用部分和停车库的维修、更新和改造费用在专项维修资金中列支。但物业的共用部分属于人为损坏的，维修、更新费用应当由责任人承担。

第二十九条（单幢房屋共用部分的维修决定权）

单幢房屋的共用部分，其维修、更新、改造和养护由该幢业主决定。涉及房屋大修或者专项维修、更新、改造的，应当经该幢房屋业主所持投票权2/3以上业主同意，且不得与业主大会对全体共用部分作出的决定相抵触；其他决定事项，应当经该幢房屋业主所持投票权1/2以上同意。

单幢房屋的业主投票权确定方法和单个业主所持投票权最高限额，按照本规定第七条执行。

第三十条（机动车停车库的维修养护）物业管理区域内的机动车停车库的维修、养护责任由其所有人承担。机动车停车库的专项维修资金按照物业管理专项维修资金标准缴纳，纳入业主委员会的专项维修资金账户管理，单独核算，用于停车库的维修、养护。

第三十一条（特定情形下的物业维修）物业存在安全隐患或者被鉴定为危险房屋，可能危及公共利益或者他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的，可以由物业管理企业报经业主大会同意或者直接按照业主公约的约定，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。

发生危及他人房屋使用安全或者公共安全的紧急情况时，物业管理企业应当立即组

织维修、更新或者采取应急防范措施，并及时通知业主委员会，维修费用由相关业主承担。

物业出现法律、法规、规章和有关技术标准规定必须维修养护的情形时，业主或者物业管理企业应当进行维修养护。经区（县）房地产管理部门督促限期改正，仍未进行维修养护的，由区（县）房地产管理部门组织代为实施，费用由相关业主承担。

第三十二条（建设单位违法行为的处理）

建设单位违反本规定，按照下列规定予以处理：

（一）违反第六条第一款规定，未将物业管理区域符合业主大会成立条件的情况书面通知街道办事处（乡镇人民政府）的，由区（县）房地产管理部门处1万元以上10万元以下的罚款。

（二）违反第二十六条第一款规定，未按规定交纳专项维修资金的，市房地资源局或者区（县）房地产管理部门应当责令限期改正，可并处应交维修资金数额1倍以下的罚款。

第三十三条（业主、使用人和其他单位个人违法行为的处理）

业主、使用人或者其他单位、个人违反本规定，按照下列规定予以处理：

（一）违反第二十一条第一项、第三项、第四项、第五项规定的，区（县）房地产管理部门应当责令改正，恢复原状，可并处1000元以上1万元以下的罚款。

（二）违反第二十一条第二项规定，在住宅物业范围内违法搭建建筑物、构筑物的，由区（县）房地产管理部门限期拆除，并处以建设工程土建造价的百分之二十至五十的罚款；当事人逾期未拆除的，区（县）房地产管理部门可以申请区（县）人民政府组织强制拆除；对正在实施违法搭建建筑物、构筑物的，区（县）房地产管理部门应当责令立即停止施工，拒不改正的，经区（县）人民政府批准，可以强制拆除。在非住宅物业范围内违法搭建建筑物、构筑物的，由规划行政管理部门依法处理。

（三）违反第二十一条第六项、第七项、第八项、第九项规定的，由相关行政管理部门依法处理。

第三十四条（专业用语的含义）本规定中有关专业用语的含义：

（一）专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由单个业主独立使用、处分的物业部位。

（二）部分共用部分，是指由部分业主共同使用、管理的物业部位、设施设备及场地等部分。

（三）全体共用部分，是指由全体业主共同使用、管理的物业部位、设施设备及场地等部分。

第三十五条（施行日期）本规定自年月日起施行。1997年5月28日上海市第十届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过的《上海市居住物业管理条例》同时废止。