

# 物业管理条例规章制度精选3篇（物业管理条例规章制度精选3篇文章）

作者：有故事的人 来源：范文网 www.wtabcd.cn/fanwen/

本文原地址：<https://www.wtabcd.cn/fanwen/meiwen/fcdf85f5ece2e24506bcd4c3c5d4d98a.html>

## 范文网，为你加油喝彩！

在学习、工作、生活中，制度的使用频率逐渐增多，制度是在一定历史条件下形成的法令、礼俗等规范。我敢肯定，大部分人都对拟定制度很是头疼的，下面是t7t8美文号为大伙儿带来的3篇《物业管理条例规章制度》，希望能对您的写作有一定的参考作用。

### 安徽省物业管理条例 篇一

（2004年12月23日安徽省第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过  
2004年12月23日安徽省人民代表大会常务委员会公告第51号公布 自2005年5月1日起施行）

#### 第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，根据有关法律、行政法规，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物业管理活动及其监督管理。

本条例所称物业管理，是指业主与其选聘的物业管理企业，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，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 省人民政府建设行政主管部门负责本省行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

市、县(市)人民政府房地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。区人民政府应当确定一个部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

县级以上人民政府的其他有关部门，应当依照各自的职责分工，密切配合，做好有关管理与监督工作。

第四条 县级以上人民政府应当扶持物业管理行业逐步建立专业化、社会化和市场化的物业管理机制，提高物业管理水平。

物业管理企业按照国家和省有关规定享受第三产业优惠政策。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府应当协助有关行政主管部门对物业管理活动进行监督，协调物业管理与社区建设之间的关系。

居民委员会、村民委员会和业主大会、业主委员会、物业管理企业应当依照各自职责，互相支持和配合，做好社区管理、社区服务与物业管理工作。

## 第二章 业主、业主大会及业主委员会

第六条 房屋所有权人为业主。

物业管理区域内全体业主组成业主大会，并选举产生业主委员会作为业主大会的执行机构。业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第七条 业主除享有国务院《物业管理条例》规定的权利外，还享有以下权利：

- (一) 向业主委员会和物业管理企业提出建议或者质询；
- (二) 推选业主代表，享有被推选权；
- (三) 依法使用物业共用部位、共用设施设备的权利；
- (四) 要求其他业主、物业使用人停止违反共同利益的行为。

业主除履行国务院《物业管理条例》规定的义务外，还应当配合、支持物业管理企业按照业主公约、物业管理服务合同和物业管理制度实施的物业管理活动。

第八条 业主大会除履行国务院《物业管理条例》规定的职责外，还行使下列职权：

- (一) 决定物业管理区域内关系业主利益的重大事项；
- (二) 批准业主委员会章程；
- (三) 听取和审查业主委员会的工作报告；
- (四) 改变和撤销业主委员会不适当的决定；
- (五) 审核批准业主委员会的工作经费。

第九条 业主委员会除履行国务院《物业管理条例》规定的职责外，还行使下列职权：

- (一) 经业主大会批准，审议物业管理企业制定的物业管理区域内的管理方案、物业管理区域内配套工程和重大的维修工程项目年度计划；
- (二) 经业主大会批准，审议物业管理区域内物业管理服务费的收取标准。

业主委员会履行下列义务：

- (一) 执行业主大会的决议、决定；
- (二) 遵守和履行物业服务合同；
- (三) 对物业管理企业的合法经营和管理活动予以支持和配合；
- (四) 对物业管理企业不合法、不适当的行为予以监督制止。

第十条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当充分考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设、规模经营、方便管理、降低管理成本等因素，按照以下规定进行：

- (一) 新建住宅小区，包括分期建设或者由两个以上单位开发建设的，应当按照小区整体规划设计范围划分为一个物业管理区域；
- (二) 新建住宅小区内的非住宅物业应当与住宅小区划分为同一个物业管理区域；
- (三) 住宅建筑规模在2万平方米以下的，按照街区道路等自然边界围合的区域，可以将几个住宅区划分为一个物业管理区域；
- (四) 商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备，并能够封闭管理的，可以划分为一个物业管理区域。

本条例施行前已经建成并实施物业管理的住宅物业，可以继续作为一个独立的物业管理区域。

第十一条 业主筹备成立业主大会的，应当在物业所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府的指导下，由业主代表、建设单位和物业所在地居民委员会组成业主大会筹备组，负责业主大会筹备工作。业主大会筹备组成员名单应当以书面形式在物业管理区域内公告。

业主大会筹备组应当自组成之日起30日内组织业主召开首次业主大会会议。首次业主大会会议一般应当制定业主公约和业主大会议事规则，选举产生业主委员会等。

第十二条 对尚未成立业主大会，有下列情形之一的物业管理区域，建设单位应当引导业主按照规定召开首次业主大会会议：

- (一) 入住率达到50%以上的；
- (二) 首批物业交付满2年，并且入住率超过30%的；
- (三) 首批物业交付满3年的。

第十三条 业主在首次业主大会会议上的投票权，按照下列规定确定：

- (一) 住宅物业按照一套房屋计一投票权；

(二) 非住宅物业按照建筑面积每200平方米计一投票权；建筑面积200平方米以下，有房地产权证的，每证计一投票权。

第十四条 业主委托代理人参加业主大会会议的，应当出具书面委托证明。

物业管理区域内业主人数较多的，可以以幢、单元或者楼层等为单位，推选业主代表参加业主大会会议，并告知业主委员会。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议前，就业主大会会议讨论的事项书面征求其代表的业主意见；对需业主投票表决的，业主赞同、反对或者弃权的具体意见应当经本人签字后，由业主代表在业主大会会议投票时如实反映。

第十五条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

- (一) 有20%以上业主提议的；
- (二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (三) 业主大会议事规则或者业主公约规定的其他情形。

业主委员会未按照上述规定及时组织召开业主大会临时会议的，物业所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门应当督促业主委员会召开业主大会临时会议。

第十六条 业主委员会应当在业主大会会议召开15日前通知全体业主，并将业主大会会议讨论的事项以书面形式在物业管理区域内公告。

第十七条 业主公约应当包括以下内容：

- (一) 物业的名称、地点、面积及户数；
- (二) 业主大会的召集程序及决定物业区域内重大事项的方式；
- (三) 公共场所及共用设施设备状况；
- (四) 业主使用其物业和物业管理区域内公共场所及共用设施设备的权益；
- (五) 业主参与物业管理的权利；
- (六) 业主对业主委员会及物业管理企业的监督权；
- (七) 物业维修、养护和管理费用的缴纳、使用、监管；
- (八) 业主在本物业管理区域内应遵守的行为准则；

(九)违反业主公约的责任；

(十)其他有关事项。

第十八条 业主大会议事规则应就以下事项作出约定：

(一)业主大会的议事方式；

(二)业主大会的表决程序；

(三)业主投票权确定办法；

(四)业主委员会的组成和委员任期；

(五)其他有关事项。

第十九条 业主公约、业主大会议事规则自业主大会通过之日起生效，并由业主委员会在物业管理区域内公告。

## 第二十条

业主大会的决定、业主公约、业主大会议事规则对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

业主大会的决定、业主公约、业主大会议事规则违反法律、法规的，物业所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门应当责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主。

第二十一条 业主委员会委员应当符合下列条件：

(一)本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主；

(二)遵守法律、法规和规章；

(三)遵守业主大会的决定、业主公约、业主大会议事规则，模范履行业主义务；

(四)热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有业主公信力；

(五)具有一定的组织协调能力和必要的时间。

第二十二条 业主委员会应当自选举产生之日起3日内召开首次业主委员会会议，推选产生主任1人、副主任1至2人。经业主大会同意，业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，将业主大会会议的决定、业主公约、业主大会议事规则以及业主委员会组成人员名单等材料报物业所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门备案，并告知相关的居民委员会。

前款规定的备案事项发生变更的，业主委员会应当在30日内书面告知物业所在地的县级人民政府

物业管理行政主管部门。

第二十三条 业主委员会任期一般为三年，其组成人员可以连选连任。业主委员会任期届满前，应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举；逾期未换届的，物业所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门应当督促其换届。

业主委员会任期届满后，应当将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会。

第二十四条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会会议通过，其业主委员会委员资格终止，并以书面形式在物业管理区域内公告：

- (一) 因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- (二) 无故缺席业主委员会会议连续3次以上的；
- (三) 因疾病等原因丧失履行职责能力的；
- (四) 因犯罪正在受到刑事追究的；
- (五) 以书面形式向业主大会提出辞职的；
- (六) 拒不履行业主义务的；
- (七) 其他原因不宜担任业主委员会委员的。。

经业主委员会或者20%以上业主提议，认为有必要增减或调整业主委员会委员的，由业主大会会议作出决定，并以书面形式在物业管理区域内公告。

第二十五条 业主大会、业主委员会开展工作的经费，以及业主委员会委员的补贴和执行秘书的酬金，由全体业主承担，其筹集、管理和使用办法由业主大会确定。

前款规定的费用的筹集和使用情况，业主委员会应当定期以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的监督。

### 第三章 前期物业管理

第二十六条 住宅物业的建设单位，应当在销售物业前通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业实施前期物业管理；投标人少于3个或者住宅物业面积在5万平方米以下的，经物业所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

第二十七条 建设单位在销售物业前，应当依照省人民政府建设行政主管部门公布的业主临时公约示范文本，制定业主临时公约。临时公约不得侵害物业买受人的合法权益。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当就遵守业主临时公约予以书面承诺。

在首次业主大会通过的业主公约生效后，业主临时公约即行失效。

(紧接下一页)

## 物业管理条例全文 篇二

### 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，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

**第二条** 本条例所称物业管理，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** 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

**第四条** 国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

**第五条** 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地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。

### 第二章 业主及业主大会

**第六条** 房屋的所有权人为业主。

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(以下简称专项维修资金)的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第七条 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。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者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，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十一条 下列事项由业主共同决定：

(一) 制定和修改业主大会议事规则；

(二) 制定和修改管理规约；

(三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

(四) 选聘和解聘物业服务企业；

(五) 筹集和使用专项维修资金；

(六) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十二条 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；但是，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。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，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。

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

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。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开15日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 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；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

### 物业管理条例 篇三

#### 业主不交物业费物业可起诉

按规定，新建小区入住户数比例达到百分之五十以上；首次交付使用满两年。经过半数的业主同意，业主大会有权选聘和解聘物业服务企业。经过三分之二以上的业主且同意，可筹集、管理和使用专项维修资金；改建、重建建筑物及其附属设施。业主对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。

以往，不少小区出现业主以各种理由聚焦物业费。《条例》规定，只要物业服务企业依约履行义务的，业主不得以放弃权利为由拒绝交纳。业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；物业服务企业也可以依法向人民法院起诉或者依法申请仲裁。

## 被解聘物业拒不撤出可向法院起诉

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，被解聘的物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内，退出物业管理区域，并与业主委员会按照法律规定和合同约定办理交接手续，并需向新物业移交保管的物业档案等相关资料。

未履行告知义务并办理退出交接手续的，物业服务企业不得擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务。

被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的，物业所在房地产主管部门应当责令其限期撤出，业主委员会可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

读书破万卷下笔如有神，以上就是t7t8美文网为大家带来的3篇《物业管理条例规章制度》，您可以复制其中的精彩段落、语句，也可以下载DOC格式的文档以便编辑使用。

更多 范文 请访问 [https://www.wtabcd.cn/fanwen/list/91\\_0.html](https://www.wtabcd.cn/fanwen/list/91_0.html)

文章生成doc功能，由[范文网](#)开发