

河南省物业管理条例

(2017年9月29日河南省第十二届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业以及物业管理各方的合法权益，营造良好的生活和工作环境，促进社会和谐稳定，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等法律、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的物业管理活动。本条例所称物业，是指已建成投入使用的建筑物及其附属设施设备和相关场地。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业、其他管理人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式，对物业管理区域内的建筑物及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生、安全防范和相关秩序的活动。

第三条 物业管理应当坚持以人为本、诚实信用，坚持依法

依规、公开公正，坚持业主自我管理、企业市场竞争与政府监督管理相结合。

第四条 倡导绿色物业管理，鼓励采用新技术、新方法推动物业管理区域内节能节水、垃圾分类、环境绿化、污染防治。

促进互联网与物业管理的深度融合，物业服务企业、业主委员会等应当逐步运用新媒体，引导业主参与公共事务、开展协商活动、组织邻里互助，实行网络化物业管理的新模式。

鼓励和支持机关、企业事业等单位小区的物业管理向市场化、专业化、法治化方向发展。

第五条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入本地现代服务业发展规划、城乡建设和社会治理体系，制定扶持政策和激励措施，建立物业管理综合协调机制，促进物业服务行业发展和文明小区建设。

第六条 县级以上人民政府住房城乡建设或者房地产行政主管部门（以下简称物业管理行政主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：

- （一）对物业服务质量进行监督管理；
- （二）对物业服务企业及其从业人员、业主委员会成员进行业务指导、培训和监督管理；
- （三）对物业招投标活动进行监督管理；
- （四）对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和监督；

(五) 处理物业管理中的投诉；

(六) 对专项维修资金缴存、使用情况进行监督管理；

(七) 建立健全物业管理电子信息平台；

(八) 法律、法规规定的其他职责。县级以上人民政府其他有关行政部门按照各自职责，负责物业管理活动相关的监督管理工作。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府组织、指导、协调本辖区内各物业管理区域成立业主大会或者业主代表大会（以下统称业主大会），选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，调解物业管理中的纠纷，协调和监督老旧小区物业管理，协调物业管理与社区建设之间的关系。

社区居（村）民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理的相关工作。

第八条 物业管理行业组织应当在主管部门的指导 and 监督下，履行联络、协调和服务职责，加强行业自律，规范行业行为，提高物业服务水平。

第二章 物业管理区域及设施

第九条 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则，综合考虑规划条件、土地使用权属范围、建筑物规模、共用设施设备、自然界限、社区建设等因素确定。

物业管理用房、供水、供电、消防等配套设施设备和相关场地共用不能分割的，应当划为一个物业管理区域。

第十条 新建物业出售前，建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门备案，并在商品房买卖合同中明示。

已投入使用但尚未划定物业管理区域的，由物业所在地县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后予以划定。

物业管理区域划定后确需调整的，应当征得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。

第十一条 物业管理用房由建设单位无偿配置，其费用列入开发建设成本，产权属全体业主共有，任何单位和个人不得买卖、抵押，未经业主大会同意，不得改变用途。业主委员会办公用房从物业管理用房中安排，其面积不低于二十平方米。

新建的物业，建设单位应当按照物业管理区域总建筑面积一定比例配置物业管理用房，并符合下列要求：

（一）两万平方米以下的，物业管理用房面积不低于八十平方米；超过两万平方米至二十万平方米部分，按照千分之四的比例配置；超过二十万平方米至三十万平方米部分，按照千分之三的比例配置；超过三十万平方米以上部分，按照千分之二比例配置；

（二）应当相对集中，具备通水、通电、通信、采光、通风

等基本使用功能和办公条件，配置独立合格的水、电等计量装置。

第十二条 城乡规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当将物业管理用房的位置和建筑面积在许可证的附件或者附图上载明并公示。

建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案时，应当注明物业管理用房的坐落和建筑面积，不得将物业管理用房纳入可销售范围。

第十三条 新建物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备及其安装，应当符合国家技术标准和专业技术规范。

建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供气、供热等专业经营单位参加，专业经营单位应当参加。

建设单位在组织竣工验收时，未通知专业经营单位参加竣工验收的，专业经营单位有权拒绝接收专业经营设施设备。

建设项目竣工验收合格后，应当将物业管理区域内供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备无偿移交给专业经营单位，同时移交配套设施、地下管网工程图等资料，专业经营单位应当接收。专业经营单位负责分户终端计量装置或者入户端口以外设施设备的运行、维修、养护、更新，相关费用依法计入成本。

第十四条 在老旧小区改造过程中，县级以上人民政府及其规划、财政、住房城乡建设等有关行政主管部门应当对设施改造事项给予支持。

供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备未实现分户计量、分户控制的老旧小区，业主、物业服务企业和专业经营单位应当配合县级以上人民政府采取措施逐步改造，实现供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备的专有部分分户计量、分户控制。

老旧小区内的专业经营设施设备需要改造的，按专业经营单位要求改造后，专业经营单位应当接收。其移交、运行等事项依照本条例第十三条规定执行。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十五条 房屋的所有权人为业主。尚未依法办理房屋所有权登记，但符合下列情况之一的，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务：

（一）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府征收决定等取得房屋所有权的人；

（二）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；

（三）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人；

（四）基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为已经合法占有建筑物专有部分的人；

（五）法律法规规定的其他情形。已经达到交付使用条件，尚未出售或者尚未向物业买受人交付的专有部分，建设单位为业主。业主可以依法委托物业使用人行使业主权利、履行业主义务，

委托应当以书面形式提交。

第十六条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）提议召开并参加业主大会会议，提出制定和修改业主公约或者管理规约、业主大会议事规则的建议；

（二）选举业主委员会成员，并享有选举权和被选举权；

（三）监督业主委员会工作，监督物业服务企业履行物业服务合同；

（四）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用、收益情况享有知情权、参与决定权和监督权；

（五）向业主委员会和物业服务企业提出建议；

（六）要求其他业主、物业使用人停止损害公共利益的行为；

（七）参与共同决定物业共用部位、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；

（八）法律、法规规定的其他权利。

第十七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守业主公约或者管理规约、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）按照有关规定交纳专项维修资金；

（五）遵守国家和省有关房屋装饰装修的规定；

(六) 按时交纳物业服务费用；

(七) 法律、法规规定的其他义务。 业主不得以放弃权利为由不履行业主义务。

第十八条 一个物业管理区域成立一个业主大会，业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

业主户数超过三百户的，可以成立业主代表大会，由业主代表大会履行与业主大会相同的职责。

符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

(一) 房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

(二) 业主已入住户数的比例达到百分之三十以上的；

(三) 物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十天的。

第十九条 物业管理区域达到成立业主大会条件两个月内，建设单位应当向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报送下列文件资料：

(一) 物业管理区域证明；

(二) 业主名册；

(三) 房屋及建筑物面积清册；

(四) 建筑规划总平面图；

(五) 交付使用共用设施设备的证明；

(六) 物业管理用房配置证明；

(七) 其他有关的文件资料。

第二十条 符合成立业主大会条件的，建设单位或者十人以上业主联名可以申请成立首次业主大会筹备组。街道办事处、乡镇人民政府应当在收到申请后三十日内组织成立首次业主大会筹备组，并自筹备组成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会筹备组由街道办事处、乡镇人民政府和业主、社区居（村）民委员会、建设单位的代表组成，其中业主代表人数比例不低于二分之一；业主代表的产生方式由街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后确定。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府的代表担任。

单位小区首次业主大会会议的筹备工作，由其所在单位发起，物业管理行政主管部门、街道办事处、社区居民委员会应当配合。

新建小区首次业主大会会议的筹备经费，由建设单位承担；单位小区首次业主大会会议的筹备经费，由所在单位承担；老旧小区、公租房小区首次业主大会会议的筹备经费，由县级人民政府承担。

第二十一条 首次业主大会筹备组履行下列职责：

(一) 确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

(二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

(三) 拟定业主公约或者管理规约、业主大会议事规则；

(四) 拟定首次业主大会会议表决规则；

(五) 拟定业主委员会组成人员候选人产生办法，确定业主委员会组成人员候选人名单，拟定业主委员会选举办法；

(六) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。

第二十二条 业主大会履行下列职责：

(一) 制定和修改业主公约或者管理规约、业主大会议事规则；

(二) 制定和修改业主大会会议表决规则；

(三) 选举、罢免或者更换业主委员会成员；

(四) 确定物业管理方式，选聘和解聘物业服务企业；

(五) 确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

(六) 听取和审查业主委员会工作报告、收支预算决算报告；

(七) 决定物业共用部位、共用设施设备的使用和经营的方式、收益分配；

(八) 决定改建、重建建筑物及其附属设施；

(九) 决定筹集和使用专项维修资金；

(十) 决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用，决定业主委员会成员补贴的来源、支付标准；

(十一) 改变或者撤销业主委员会不适当的决定；

(十二) 决定有关业主共有和共同管理权利的其他重大事项。决定前款第八、九项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定前款其他事项，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。

第二十三条 业主公约或者管理规约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，不得损害社会公共利益；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，违反公约或者规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二十四条 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。经百分之二十以上业主提议，业主委员会应当召开临时业主大会。

街道办事处、乡镇人民政府应当派员列席业主大会。

第二十五条 业主委员会不按照规定组织召开业主大会会议的，由街道办事处、乡镇人民政府责令其限期召开。业主委员会逾期仍不召开的，由街道办事处、乡镇人民政府负责召集。

第二十六条 业主大会会议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，方为有效。

在满足实名投票的条件下，提倡采用信息化技术手段改进业主大会表决方式。县级以上人民政府物业管理行政主管部门应当

逐步建立业主决策信息平台，供业主、业主委员会和业主大会免费使用。

第二十七条 业主委员会由业主大会会议依法选举产生，对其负责，受其监督，其成员应当符合下列条件：

（一）遵守国家有关法律、法规、业主公约或者管理规约、业主大会议事规则，积极履行业主义务，按时交纳物业服务费等相关费用；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）热心公益事业，责任心强，公道正派，诚实守信，廉洁自律；

（四）具有一定的组织能力和履职时间；对业主委员会成员，应当根据工作情况给予适当补贴。

第二十八条 业主委员会由主任、副主任及委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任。具体人数、任期由业主大会议事规则确定。街道办事处、乡镇人民政府应当对业主委员会成员候选人任职条件、提名进行审查。

符合条件的社区居民委员会成员可以兼任业主委员会成员。业主委员会会议应当有过半数组成人员出席，作出的决定必须经全体组成人员半数以上同意。业主委员会作出决定后，应当自作出决定之日起三日内在物业管理区域内显著位置公告，并报社区居（村）民委员会。

第二十九条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，

向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。街道办事处、乡镇人民政府应当将备案情况抄送县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门。

业主委员会持街道办事处、乡镇人民政府备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

第三十条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会决定和决议，维护业主合法权益；
- （二）召集业主大会会议，定期向业主大会报告工作；
- （三）与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和支持物业服务企业履行物业服务合同；
- （五）督促业主、物业使用人遵守业主公约或者管理规约；
- （六）督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费，组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- （七）配合街道办事处、乡镇人民政府、公安机关、社区居（村）民委员会等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作；
- （八）法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

第三十一条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，经业主委员会三分之一以上组成人员或者百分之二十以上的业主提议，由业主大会决定是否罢免其业主委员会组成人员职务：

- (一) 不履行业主委员会组成人员职责和业主义务的；
- (二) 利用职务谋取私利的；
- (三) 利用职务侵害他人合法权益的；
- (四) 应当罢免的其他情形。

第三十二条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，其职务自行终止：

- (一) 不再具备业主身份的；
- (二) 丧失履行职责能力的；
- (三) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
- (四) 任职期间被追究刑事责任的；
- (五) 法律、法规、业主公约或者管理规约规定的其他情形。

第三十三条 业主委员会任期届满前，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并书面报告街道办事处、乡镇人民政府。逾期未换届选举的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会应当自换届之日起十日内，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，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促移交。必要时，公安机关依法协助。

业主委员会组成人员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列物品和财物移交给业主委员会。

第三十四条 业主大会可以设立业主监事会或者独立监事，

负责监督业主委员会的工作，并履行业主大会赋予的其他职责。

第四章 物业服务企业

第三十五条 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格，拥有相应的专业技术人员，具备为业主提供专业服务的能力。

第三十六条 物业服务企业享有下列权利：

（一）根据法律、法规规定和物业服务合同约定，对物业及其环境、秩序进行管理；

（二）制止损害物业或者妨碍物业管理的行为；

（三）依照物业服务合同约定收取物业服务费用；

（四）法律、法规规定和物业服务合同约定的的其他权利。

任何单位和个人不得强制物业服务企业代收有关费用或者提供无偿服务。

第三十七条 物业服务企业应当承担下列义务：

（一）依照物业服务合同约定，提供物业管理服务；

（二）接受业主、业主大会、业主委员会的监督；

（三）建立和完善物业服务应急预案，做好应急工作；

（四）维护物业管理区域内的环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理；

（五）定期对物业的共用部位、共用设施设备进行巡查、养护、维修；

(六) 发现违反法律、法规、业主公约或者管理规约的行为，及时制止并向有关行政主管部门报告；

(七) 法律、法规和物业服务合同规定的其他义务。

第三十八条 未经业主大会同意，物业服务企业不得擅自利用或者擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等活动，擅自设置或者擅自允许他人设置营业摊点。

物业服务企业不得泄露业主信息，不得对业主进行骚扰、恐吓、打击报复或者采取暴力行为。

第三十九条 物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公示下列信息：

(一) 企业及其项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；

(二) 物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况；

(三) 电梯、水、电、气、暖等设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式及维护保养情况；

(四) 业主交纳物业服务费用情况、公共水电分摊费用情况、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况；

(五) 物业管理区域内公共车位、共用车库经营所得收益和支出情况；

(六) 其他应当公示的信息。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当答复。

第四十条 物业服务企业应当按照法律、法规规定及物业服务合同约定落实安全防范措施，并协助公安等相关部门做好物业管理区域内的安全防范工作。

物业管理区域内发生安全事故等突发事件时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政主管部门报告，并协助做好救助工作。

物业服务企业未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定，导致业主人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第四十一条 物业服务企业依法享受国家和省有关现代服务业规定的优惠政策。住宅小区内共用部位、共用设施设备运行、维护、保洁、绿化等物业公共服务过程中的用水、用电、用气价格，按照当地居民使用价格的标准执行，但洗车、餐饮等经营性用水、用电、用气除外。

第五章 物业管理与服务

第四十二条 建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案前，应当按照划定的物业管理区域，通过招投标方式选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，提供前期物业服务。

第四十三条 建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，并将临时管理规约

和前期物业服务合同作为商品房买卖合同的附件。

建设单位应当将前期物业服务企业名称、物业服务内容、物业服务收费标准和物业服务合同期限等内容纳入商品房销售信息，并进行公示。

第四十四条 承接新建物业前，物业服务企业应当与建设单位按照国家相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业的共用部位、共用设施设备进行检查验收。

物业承接查验应当邀请县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门、业主代表参加，可以聘请相关专业机构协助进行。

第四十五条 建设单位应当按照国家有关规定和商品房买卖合同约定，向物业服务企业移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

实施承接查验的物业，应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得城乡规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经城乡建设行政主管部门备案；

（二）供水、排水、供电、供气、供热、信息通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装经强制检定合格并运行正常的独立计量表具；

（三）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；

（四）道路、车位、绿地、停车棚、物业管理用房等配套设

施按照规划设计要求建成；

（五）电梯、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

（六）分期建设的，已建成区域与施工工地之间设置符合安全要求的隔离设施；

（七）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

（八）法律、法规规定的其他条件。

第四十六条 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（市、区）人民政府物业管理行政主管部门办理备案手续。

承接查验资料属于全体业主所有，物业服务企业应当建立档案，妥善保管，业主有权免费查询。

物业服务合同终止的，原物业服务企业应当及时将物业承接查验档案向业主委员会移交完毕。

第四十七条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

建设单位将不符合交付条件的物业交付使用，因房屋质量、物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当承担赔偿责任。

物业服务企业擅自承接未经查验或者承接不符合交付条件的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。建设单位委托物业服务企业提供物业

保修服务的，委托事项由双方约定并在物业管理区域内公示。

第四十八条 物业服务收费应当遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则。物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用。物业服务收费应当保持相对稳定。确需调整的，物业服务企业应当与业主委员会协商，并经业主大会同意；没有成立业主大会的，需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。

第四十九条 业主大会选聘物业服务企业的，业主委员会应当与物业服务企业签订物业服务合同。鼓励业主大会采用招投标方式选聘物业服务企业。

物业服务合同应当对物业服务事项、服务标准、服务费用、收费方式、双方的权利义务、物业管理用房、专项维修资金的使用、合同期限、违约责任等内容进行约定。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将服务合同报送物业所在地县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第五十条 物业服务事项可以包括以下内容：物业共用部位的日常维护和管理；物业共用设施、设备及其运行、使用的日常维护和管理；环境卫生、美化绿化管理服务；物业管理区域公共秩序维护；车辆停放及场地管理；物业维修、更新、改造和养护的账务管理；物业档案资料的保管；双方约定的其他服务事项。

第五十一条 业主委员会应当在物业服务合同期限届满三个

月前组织召开业主大会，决定续聘或者选聘物业服务企业。倡导业主大会采用招投标方式续聘或者选聘物业服务企业。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在合同期限届满三个月前书面告知业主或者业主委员会，同时报告街道办事处、乡镇人民政府。

物业服务合同期限届满，业主大会未作出选聘或者续聘决定，物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的，原合同对双方具有约束力。在原合同权利义务延续期间，任何一方当事人提出终止合同的，应当提前三个月书面告知另一方当事人，并报街道办事处、乡镇人民政府。

第五十二条 业主大会决定解聘物业服务企业的，被解聘的物业服务企业应当按照规定办理移交手续，并在约定的时间撤出物业管理区域。被解聘的物业服务企业在约定的撤出时间内，应当维持正常的物业管理秩序。

业主大会决定选聘新物业服务企业或者自行管理的，原物业服务企业应当自物业服务合同终止之日起退出物业管理区域，并向业主委员会或者在业主委员会监督下向新选聘的物业服务企业，履行下列交接义务：

- （一）移交物业管理用房等共用部分、共用设施设备；
- （二）移交物业承接查验的有关资料；
- （三）移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、检验等技术资料，运行、维护、保养记录；

(四) 结清预收、代收和预付、代付费用；

(五) 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

第五十三条 业主对小区物业实施自行管理的，应当对下列事项作出决定：

(一) 自行管理的执行机构、管理人；

(二) 自行管理的内容、标准、费用和期限；

(三) 聘请专业机构的方案；

(四) 其他有关自行管理的内容。

有特定要求的电梯等特种设备，应当委托专业性机构进行维修和养护。

实施自行管理的小区，应当主动接受街道办事处、社区居民委员会的指导监督。

无物业管理的老旧小区依托社区居民委员会实行自行管理。

第五十四条 供水、供电、供气等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向最终用户收取费用。

专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用，但应当向物业服务企业支付报酬。物业服务企业不得向业主收取手续费等额外费用。

专业经营单位不得因部分最终用户未履行交费义务停止已交费用户和共用部位的服务。

第六章 物业的使用和维护

第五十五条 物业的使用和维护应当遵守国家有关市容环境卫生、环境保护、房屋管理、消防管理、治安管理、人防管理等法律、法规、业主公约或者管理规约的规定，不得损害公共利益和他人合法权益。

第五十六条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）损坏房屋承重结构、主体结构；
- （二）侵占、损坏共用部位、共用设施设备；
- （三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地；
- （四）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或者擅自改变房屋外观；
- （五）违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；
- （六）擅自架设电线、电缆；
- （七）高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水；
- （八）在公共走道、楼梯间、门厅内存放电动自行车或者为其充电；
- （九）排放有毒、有害等污染环境的物质，露天烧烤、露天焚烧杂物；
- （十）制造超过规定标准的噪音或者影响邻居采光通风；
- （十一）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

(十二) 占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面，损坏消防设施及器材；

(十三) 在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴，楼道、门厅、电缆井内堆放杂物；

(十四) 擅自改变房屋用途，将住宅变为非住宅，从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动；

(十五) 使用地锁、石墩、栅栏等障碍物占用公共道路、公共停车泊位，违反规定停放车辆；

(十六) 违反规定饲养动物，干扰他人正常生活；

(十七) 利用房屋从事危害公共安全、公共利益和侵害他人合法权益的活动；

(十八) 法律、法规和业主公约或者管理规约禁止的其他行为。违反前款规定的，物业服务企业、业主委员会应当予以劝阻、制止。业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当及时处理。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关行政主管部门应当依法处理。

第五十七条 禁止在物业管理区域内饲养烈性犬和大型犬，具体品种和体高体重标准由省公安机关会同省畜牧部门、省城市管理部门确定，并自本条例实施之日起一年内向社会公布。

业主、物业使用人在物业管理区域内饲养前款规定以外其他犬只，应当遵守有关法律、法规和业主公约或者管理规约。携犬出户的，应当束犬链牵引。

第五十八条 电梯维护保养单位应当加强电梯日常运行的检查、保养和维护。物业服务企业发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施，通知电梯维护保养单位及时维修，电梯维护保养单位应当及时抢修。电梯存在严重安全隐患，无改造、修理价值，或者达到安全技术规范规定的报废条件的，物业服务企业应当及时公示并报告业主，积极协调办理报废事宜。

第五十九条 鼓励老旧小区业主为满足日常生活需要加装电梯。加装电梯由老旧小区主管单位或者业主委员会负责组织，需经单元（栋）三分之二以上业主同意。相关业主应当配合，不得阻拦。规划、住房城乡建设、财政、国土资源、质监、环保等有关行政部门应当支持。

第六十条 城乡规划主管部门应当将规划用于停放汽车的车位、车库在建设工程规划许可证的附件中予以注明，同时明确物业管理区域内车位、车库的配置比例。

建设单位应当将物业管理区域车位、车库配置比例在显著位置公示，按照配置比例通过出租、出售、附赠方式约定车位、车库的归属。

第六十一条 建设单位应当将规划车位、车库的处置方式向物业买受人明示，并在商品房买卖合同中予以约定。采用出售、出租方式处置规划车位、车库的，建设单位应当向物业买受人明示，约定出售价格、出租方式、出租价格、出租期限等内容。

建设单位不得将物业管理区域内规划的车库、车位出售给本

区域以外的其他人。业主要求承租尚未处置且空置的规划车库、车位的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。

在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余规划车位、车库的，建设单位可以出租给本物业管理区域外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。

第六十二条 物业管理区域内划定车位、停放车辆，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、公共出入口等，不得影响其他车辆和行人的正常通行。

利用物业管理区域内公共道路、场地划定车位停放车辆的，车位划定、分配方式、服务费、收益分配方式等，在业主大会成立前，应当征求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；业主大会成立后，由业主大会按照法律、法规、管理规约等要求决定。

第六十三条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益归全体业主所有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会或者相关业主的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要。

第六十四条 业主或者物业使用人应当在住宅装饰装修工程开工前，向物业服务企业办理登记手续，签订装饰装修管理服务协议。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人。

已经办理登记的，物业服务企业及其工作人员不得向业主或

者物业使用人强行推销装饰装修材料，不得限制或者阻挠装饰装修材料进出物业管理区域。

物业服务企业应当对房屋装饰装修情况进行现场巡查，业主、物业使用人、装饰装修施工人员应当予以配合。

因住宅内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗透水、停水停电、物品损坏、外立面损坏等，业主、物业使用人应当负责修复和赔偿。

第六十五条 业主应当按照国家和省有关规定，将首期专项维修资金存入物业管理行政主管部门设立的专项维修资金专户。不动产登记机构在进行不动产权登记时，应当核验专项维修资金缴存情况。

专项维修资金属于业主共有，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

物业管理行政主管部门应当按照方便快捷、公开透明、受益人与负担人相一致的原则，依法保障专项维修资金的正常使用。

第六十六条 专项维修资金的使用，经业主大会依法决定，可以根据维修范围以单元（栋）为单位进行表决，也可以采取异议表决，即持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第六十七条 专项维修资金的管理，实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。设区的市、县人民政府应

当建立健全专项维修资金的使用、管理和监督制度。业主大会成立前，专项维修资金由物业管理行政主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决定，选择自行管理或者代行管理。业主大会选择自行管理专项维修资金的，应当在银行设立专项维修资金账户，接受物业管理行政主管部门的监督。

第六十八条 专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照相关规定以及业主大会的决定续筹专项维修资金。

物业所有权发生转移时，交存的专项维修资金一并转移给物业买受人。

第六十九条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，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，经相关业主同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造时，相关业主、物业使用人应当予以配合。

第七十条 物业管理区域内共用部位、共用设施设备出现下列紧急情况的，物业服务企业应当立即组织应急维修：

- （一）电梯、消防等共用设施设备故障损坏，无法正常使用的；
- （二）屋面、外墙渗漏的；
- （三）楼体外墙墙面有脱落危险的；

(四) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

(五) 公共护栏（围）破损严重的；

(六) 其他紧急情况。出现前款情形之一的，物业管理行政主管部门接到申请后，应当即时核准并拨付专项维修资金。应急维修费用应当向业主公示。业主大会自行管理物业专项维修资金的，按照前款规定执行。

第七十一条 电缆、供水供气供热管道等专业经营设施设备发生故障或者损坏时，业主、业主委员会、物业服务企业应当及时报告。专业经营单位应当及时维修、养护、更新。

第七章 监督管理

第七十二条 省物业管理行政主管部门应当制定全省物业服务市场主体和从业人员信用标准，建立全省统一的物业服务市场诚信体系和信用平台，公开物业服务项目信息和信用信息，并会同相关部门及有关单位对失信物业服务市场主体实施联合惩戒。

县级以上物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业服务市场主体信用信息采集和诚信档案管理工作。

第七十三条 县级以上人民政府相关行政主管部门按照各自职责，负责物业管理区域内下列工作：

(一) 住房城乡建设行政主管部门负责建设工程竣工验收备案，监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查房屋装

饰装修活动；

（二）规划行政主管部门负责物业管理用房、老旧小区加装电梯等规划，负责对违法建筑的认定；

（三）城市管理执法部门负责查处违法建筑、毁坏绿地等行为；

（四）工商行政管理部门负责监督检查无照经营活动；

（五）价格行政主管部门负责监督检查价格公示、违规收费活动；

（六）公安机关负责监督检查治安、消防、技防、保安服务等活动；

（七）质监行政主管部门负责电梯等特种设备安全和计量监管；

（八）财政、审计行政主管部门负责对物业管理行政主管部门专项维修资金使用和管理情况的监督检查；

（九）环保行政主管部门负责监督检查污染环境行为；

（十）人防行政主管部门负责对人防工程维护管理的监督检查。已经实行城市管理综合执法体制改革的设区的市、县（市、区），对有关部门职责分工另有调整的，从其规定。

第七十四条 街道办事处、乡镇人民政府应当建立物业管理联席会议制度。联席会议由街道办事处、乡镇人民政府召集，物业管理、公安派出所、城市管理等部门和社区居（村）民委员会、业主委员会（业主代表）、物业服务企业、专业经营单位等各方参加。联席会议协调解决本辖区内物业管理中的重要问题。

第七十五条 县级以上人民政府发展改革、住房城乡建设、规划、公安、环保、城市管理、工商、人防、质监等有关部门，应当建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系单位、举报电话，依法处理物业管理区域内的违法行为。

任何单位和个人对违反本条例规定的行为，可以向物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府及其他有关部门投诉举报，有关单位应当及时调查核实，并依法处理。

行政执法单位需要进入物业管理区域开展执法工作的，业主、业主委员会、物业服务企业应当提供便利。

第八章 法律责任

第七十六条 违反本条例规定，法律、行政法规已有法律责任规定的，从其规定。

第七十七条 业主委员会作出的决定，违反法律、法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担民事责任；严重损害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，依法追究相关责任。

第七十八条 物业服务企业人员对业主或者物业使用人实施人身、财产损害等行为的，依法承担民事责任；对违反治安管理的行为，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十九条 违反本条例第十三条规定，专业经营单位拒不接受或者拒不履行承担运行、维修和更新责任的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三十万元以上一百万元以下罚款。

第八十条 违反本条例第十九条、第二十条第四款规定，未及时报送文件资料、建设单位不提供筹备费用的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十五万元以下罚款。

第八十一条 违反本条例第三十八条第一款规定，物业服务企业擅自利用或者擅自允许他人利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、宣传和经营等活动，擅自设置或者擅自允许他人设置营业摊点的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，处五万元以上二十万元以下罚款。

违反本条例第三十八条第二款规定，物业服务企业泄露业主信息或者对业主进行骚扰、恐吓、打击报复或者采取暴力行为的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚。

第八十二条 违反本条例第三十九条规定，物业服务企业未在物业管理区域显著位置公示有关信息的，由县级以上人民政府物业管理行政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罚款。

第八十三条 违反本条例第五十二条第一款规定，物业服务企业未按照规定办理移交手续的，由县级以上人民政府物业管理

行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二十万元罚款；物业服务企业未按照约定时间提前撤出物业管理区域的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

违反本条例第五十二条第二款规定，原物业服务企业未在规定时间内退出物业管理区域的，县级以上人民政府物业管理行政主管部门自规定时间届满次日起对其处以每日一万元罚款。

第八十四条 违反本条例第五十六条第一款第一项规定，损坏房屋承重结构、主体结构的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下罚款；造成他人损失，应当依法赔偿。

违反本条例第五十六条第一款第二项规定，侵占、损坏共用部位、共用设施设备的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门或者其他依法行使监督管理权的部门，责令限期改正，恢复原状，并对个人处一千元以上一万元以下罚款，对单位处五万元以上二十万以下罚款。

违反本条例第五十六条第一款第四项规定，违法搭建建筑物、构筑物、障碍物的，由县级以上人民政府城市管理执法部门责令限期拆除，视情节轻重，可以处二千元以上二万元以下罚款；逾期未拆除的，人民政府城市管理执法部门可以申请所在地县级以上人民政府组织强制拆除。

违反本条例第五十六条第一款其他禁止行为规定的，由依法

行使监督管理权的部门依照相关法律法规给予行政处罚。

第八十五条 违反本条例第五十七条第一款规定，在物业管理区域内饲养烈性犬和大型犬的，由公安机关或者具有城市管理行政执法权的部门没收犬只，并处五千元以上一万元以下罚款。

违反本条例第五十七条第二款规定，携犬出户未束犬链牵引的，由具有城市管理行政执法权的部门责令改正；拒不改正的，处五百元以上一千元以下罚款；情节恶劣或者造成严重后果的，没收犬只。犬只伤害他人的，养犬人应当依法承担相应的法律责任。

第八十六条 违反本条例第五十八条规定，物业服务企业发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患，未立即采取措施，致使乘客滞留电梯轿厢，情节严重的，由县级以上人民政府特种设备安全监督管理部门处五千元以上一万元以下罚款。电梯维护保养单位接到通知后，未及时抢修导致电梯事故的，由县级以上人民政府特种设备安全监督管理部门处五万元以上二十万元以下罚款。电梯达到安全技术规范规定的报废条件，物业服务企业未及时公示并报告业主，未积极协调办理报废事宜的，由县级以上人民政府特种设备安全监督管理部门责令立即改正，并处一万元以上五万元以下罚款。因电梯事故给他人造成人身、财产损害的，应当承担相应的法律责任。

第八十七条 违反本条例第六十一条第二款规定，建设单位将车位车库出售给本区域业主以外的其他人的，由县级以上人民

政府物业管理行政主管部门责令限期返还；逾期不改正的，没收违法所得，每违规出售一个车位、车库，处五万元以上十万元以下罚款。建设单位对业主要求承租的车位、车库只售不租的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。违反本条例第六十一条第三款规定，建设单位将未出售或者未

附赠的车位、车库不优先出租给本区域内业主，或者将多余车位、车库出租给本物业管理区域外使用人租赁期限超过六个月的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

第八十八条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会、物业服务企业可以通过上门催交、在物业管理区域内公示等形式督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以依法向人民法院提起诉讼。

第八十九条 县级以上人民政府发展改革、公安、财政、环保、城乡规划、城乡建设、城市管理、工商、人防、质监等有关行政主管部门工作人员有下列情形之一的，依法给予行政处分：

- （一）未按照本条例规定履行监督检查、审核查验职责的；
- （二）发现违法行为或者接到投诉、举报后不及时处理的；
- （三）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第九十条 物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府工作人员有下列情形之一的，依法给予行政处分；构成犯罪的

的，依法追究刑事责任：

- （一）未按照本条例规定履行监督检查职责的；
- （二）未按照本条例规定召集或者参加物业管理联席会议的；
- （三）未按照本条例规定筹备、组织召开业主大会会议的；
- （四）发现违法行为或者接到投诉、举报后不及时处理的；
- （五）截留、挪用、侵占或者未按时审核拨付专项维修资金的；
- （六）其他玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的行为。

第九章 附则

第九十一条 本条例下列用语的含义：

（一）最终用户，是指接受供水、供电、供气、供热等服务的最终分户业主或者实际使用人。

（二）物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

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

（四）专业经营设施设备，是指最终用户分户计量表或者最终用户入户端口以外的变（配）电、二次供水、燃气调压、供热系统等设施设备及相关管线和计量装置。

（五）物业的共用部位，是指物业的主体承重结构部位，包

括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外墙面、门厅、楼梯间、电梯间、走廊通道、管道井等。

（六）物业的共用设施设备，是指物业管理区域内，由业主共有共用的电梯、照明设施、电力设备安全外护栏、天线、上下水管道、落水管、沟渠、池、井、消防设施、电子监控设施、避雷装置、区域围护、道路、绿地、非经营性停车场（库）、自行车棚、公益性文体设施、共用设施设备用房等。

第九十二条 本条例规定的专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方法认定：

（一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂时按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂时按照房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第九十三条 本条例规定的业主人数和总人数，按照下列方法认定：

（一）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第九十四条 业主大会及业主委员会指导细则、前期物业招标投标制度、管理规约、物业服务合同示范文本、物业服务规范等由省人民政府物业管理行政主管部门自本条例施行之日起一年内

制定并公布。

第九十五条 本条例自 2018 年 1 月 1 日起施行。2001 年 1 月 13 日河南省第九届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，根据 2010 年 7 月 30 日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十六次会议修正的《河南省物业管理条例》同时废止。