

# 江西省物业管理条例

(2012年5月25日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过 2018年5月31日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议修正)

## 目 录

第一章 总 则

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第三章 前期物业管理

第四章 物业管理服务

第五章 物业的使用和维护

第六章 法律责任

第七章 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,根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》等法律、行政法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

**第二条** 本省行政区域内的物业管理活动及其监督管理适用本条例。

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,为业主提供服务,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** 物业管理应当遵循公开公平、诚实信用、市场竞争、服务规范的原则。

**第四条** 省人民政府住房和城乡建设主管部

门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

市、县(区)人民政府房地产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,履行下列职责:

- (一)业主大会和业主委员会的业务指导;
- (二)物业服务企业服务质量的监督管理,物业服务的招投标、物业服务合同的签订、收费的监督管理;
- (三)专项维修资金和住宅物业质量保修金的交存、使用的监督管理;
- (四)受理、处理对物业服务企业和从业人员的投诉;
- (五)物业使用和维护的监督管理;
- (六)其他监督管理职责。

市政、城市管理、价格、工商、市容环境卫生、城乡规划、公安、气象、人防、质量技术监督、环境保护、民政等部门及供水、供电、供气等企业应当按照各自的职责,依法做好物业管理的相关管理和服务工作。

**第五条** 街道办事处、乡镇人民政府应当建立本辖区物业管理工作制度,会同市、县(区)人民政府房地产主管部门具体指导、监督所辖区域内的业主依法成立业主大会和选举业主委员会,并监督业主大会和业主委员会依法履行职责,依法调解物业管理纠纷,协调物业管理与社区管理的关系。

社区居民委员会、村民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府依法开展物业管理的相关

工作。

物业服务企业应当配合街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理的相关工作。拒不配合的，街道办事处、乡镇人民政府应当提请市、县(区)人民政府房地产主管部门依法处理。

**第六条** 物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，促进物业服务企业和从业人员依法经营、诚信服务，推动物业管理行业健康发展。

**第七条** 配套设施不齐全、环境质量较差且未实行物业管理的原有住宅小区，由所在地的市、县(区)人民政府区分情况采取措施进行整治改造，逐步实行物业管理。

## 第二章 业主、业主大会和业主委员会

**第八条** 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的管理和使用；

(十)法律、法规规定的其他权利。

业主的配偶、父母或者成年子女在物业管理区域内居住，经业主本人书面授权，享有前款规定的业主权利。

**第九条** 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)遵守国家和省有关房屋装饰装修的规定；

(五)按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(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义务。

**第十条** 业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当会同市、县(区)人民政府房地产主管部门指导本辖区的物业管理区域成立业主大会，并选举产生业主委员会。

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** 物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但其设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

新建房屋建设单位在办理房屋预售许可证或者房屋现售备案前，应当按照前款规定划分物业管理区域，向物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门申请划分登记，将登记的物业管理区域在商品房买卖合同中明示，并告知物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。

已经实行物业管理的区域，由物业服务企业向物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门申请登记。

**第十二条** 一个物业管理区域内，房屋出售并交付的建筑物总面积达到百分之五十以上的，

建设单位应当在三十日内向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府提出召开首次业主大会的书面报告,并提供下列资料:

- (一)物业管理区域登记证明;
- (二)建筑规划总平面图;
- (三)物业建筑面积清册;
- (四)业主名册;
- (五)交付使用的共用设施设备证明;
- (六)物业管理用房配置证明。

建设单位未及时书面报告的以及未成立业主大会的原有住宅小区,十名以上业主可以联名向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府提出召开首次业主大会的书面要求。

**第十三条** 街道办事处、乡镇人民政府应当在接到建设单位书面报告或者业主书面要求后的六十日内,会同物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门组建业主大会筹备组(以下简称筹备组)。筹备组应当自成立之日起七日内,将成员名单在物业管理区域内公告。

筹备组由业主、建设单位代表,物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府、房地产主管部门、社区居民委员会、村民委员会代表组成。筹备组人数应当为单数,其中业主代表人数所占比例应当不低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

筹备组中的业主代表,由街道办事处、乡镇人民政府或者社区居民委员会、村民委员会组织业主推荐产生。

**第十四条** 筹备组应当履行下列职责:

- (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)草拟管理规约、业主大会议事规则;
- (四)确定首次业主大会会议表决规则;
- (五)制定业主委员会成员候选人产生办法,提出业主委员会成员候选人名单;

(六)制定业主委员会选举办法;

(七)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在物业管理区域内公告。业主对公告内容有异议的,筹备组应当记录并作出答复。

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。

筹备组履行职责的期限,应当到首次业主大会会议选举产生业主委员会之日终止。

**第十五条** 业主大会履行下列职责:

- (一)制定和修改业主大会议事规则及管理规约;
- (二)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (三)监督业主委员会工作,听取业主委员会的工作报告,改变或者撤销业主委员会不适当的决定;
- (四)选聘、解聘物业服务企业;
- (五)拟订物业服务内容、标准以及物业服务收费方案;
- (六)筹集和使用共用部位、共用设施设备专项维修资金;
- (七)依法决定改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八)依法决定改变共有部分的用途;
- (九)决定利用共有部分进行经营以及所得收益的分配和使用;
- (十)法律、法规或者管理规约规定的应当由业主共同决定的事项。

**第十六条** 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。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。

业主大会会议采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送交每一位业主;无法送达的,应当在物业管理区域内公告。

业主大会决定本条例第十五条第五项至第八项规定的事项,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;决定本条例第十五条规定的其他事项,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。

**第十七条** 物业管理区域内业主人数较多的,可以以幢、单元、楼层为单位,推选业主代表参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议前,应当事先征求其所代表的业主意见,并在业主大会会议上如实反映。

**第十八条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年至少召开一次,具体安排由业主大会议事规则确定。

有下列情形之一的,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

- (一)有百分之二十以上业主提议的;
- (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管理规约规定的其他情形。

**第十九条** 业主委员会负责执行业主大会决定的事项,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;
- (四)监督专项维修资金的使用;
- (五)督促业主按时交纳物业服务费用;
- (六)监督管理规约的实施;
- (七)调解业主间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;
- (八)劝阻业主或者物业使用人违法装饰装修房屋;
- (九)业主大会赋予的其他职责。

**第二十条** 业主委员会成员由五至十一人单

数组成。业主委员会成员的每届任期由业主大会议事规则确定。

业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议,在业主委员会成员中推选主任、副主任。

选举业主委员会成员时,应当按照成员人数的百分之四十配备候补成员。业主委员会成员缺员时,应当由候补成员递补。候补成员全部递补为成员后仍有缺员的,应当召开业主大会会议补选。

**第二十一条** 业主委员会成员应当是物业管理区域内的业主,并符合下列条件:

- (一)具有完全民事行为能力;
- (二)遵守有关法律、法规;
- (三)遵守业主大会议事规则、管理规约,履行业主义务;
- (四)热心公益事业,责任心强,公道正派,廉洁自律;
- (五)具有一定的组织能力和文化水平。

**第二十二条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,持下列资料向物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案:

- (一)业主大会成立和业主委员会选举情况;
- (二)业主大会议事规则;
- (三)管理规约;
- (四)业主大会决定的其他重大事项。

业主委员会任期内,备案内容发生变更的,业主委员会应当自变更之日起三十日内书面报告原备案单位。

**第二十三条** 业主委员会应当按照业主大会的决定及议事规则召开会议。

业主委员会会议由主任负责召集,主任因故不能履行职责,可以委托副主任召集。

业主委员会会议应当有过半数的成员出席,作出的决定应当经全体成员过半数同意。

**第二十四条** 业主大会、业主委员会应当依法履行职责,不得作出与物业管理无关的决定,不

得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的市、县（区）人民政府房地产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

**第二十五条** 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责：

（一）推选业主代表出席业主大会会议，反映本小组业主的意见；

（二）提出、讨论本小组范围内共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护的方案；

（三）讨论涉及本小组的其他物业管理事项。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持。业主小组行使前款规定职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则规定。

**第二十六条** 业主委员会应当建立定期接待制度，及时了解业主、物业使用人对物业管理和业主委员会日常工作的意见和建议，接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督。

业主委员会应当建立工作记录制度，做好业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同协商签订活动以及物业管理中各项重要事项的记录，并妥善保管。

业主委员会应当建立信息公开制度，按照规定及时公布业主大会和业主委员会作出的决定、物业服务企业选聘、物业服务合同等物业管理中的各项决定和重大事项；定期公布专项维修资金和公共收益的收支情况；接受业主查询所保管的物业管理信息。

**第二十七条** 业主委员会任期届满六十日前，应当开始筹备召开业主大会会议进行换届选举。业主委员会任期届满前，应当组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。无正当理由逾期未换届的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当协调督促其尽快完成换届选举工作或者组织业主召开业主大会会议进行换届选

举。

新一届业主委员会产生后，原业主委员会应当在十日内将其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于业主共有的财物移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。

**第二十八条** 业主委员会成员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上成员或者百分之二十以上业主提议，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定是否终止其成员资格：

（一）以书面方式向业主大会提出辞职请求的；

（二）不履行成员职责的；

（三）利用成员资格谋取私利的；

（四）违法搭建建筑物和构筑物、拒付物业服务费用以及有其他违反管理规约和侵害其他业主合法权益行为的；

（五）因其他原因不适合继续担任业主委员会成员的。

**第二十九条** 业主大会与业主委员会的活动经费及成员的报酬，从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担，具体办法和标准由业主大会决定，并报物业所在地的市、县（区）人民政府房地产主管部门、街道办事处、乡镇人民政府备案。

### 第三章 前期物业管理

**第三十条** 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业实施前期物业管理；投标人少于三个的，经物业所在地的市、县（区）人民政府房地产主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

提倡非住宅物业的建设单位通过招投标方式选聘物业服务企业。

**第三十一条** 建设单位可以邀请前期物业服务企业提前介入项目的开发建设,对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项,提出与物业服务有关的建议。

建设单位组织项目工程验收和分户验收时,应当通知前期物业服务企业参与。

**第三十二条** 建设单位出售新建房屋之前,应当制定临时管理规约,并在售房时向购房人明示前期物业服务合同和临时管理规约。购房人在购买新建房屋时,应当对前期物业服务合同和临时管理规约予以书面确认,并受其约束。

建设单位制定的临时管理规约,不得损害购房人的合法权益。

省人民政府住房和城乡建设主管部门应当制定、公布物业服务合同和临时管理规约示范文本。建设单位、物业服务企业应当自签订物业服务合同和制定临时管理规约之日起十日内,向物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门备案。

**第三十三条** 建设单位应当按照物业总建筑面积千分之二标准,在物业管理区域内配置物业管理用房,最低不少于一百二十平方米;其中,业主委员会办公用房最低不少于二十平方米。物业交付时,物业管理用房由建设单位交付物业服务企业代管。

城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证附图上注明物业管理用房的具体部位。物业管理用房应当为地面以上的独立成套装修房屋,具备通风、采光条件和水、电使用功能;没有配置电梯的物业,物业管理用房所在楼层不得高于四层。物业管理用房的位置和面积,建设单位应当在房屋预售时予以公布。

物业管理用房的所有权依法属于全体业主,无偿专用于物业管理、服务工作,不得挪作他用。县级以上人民政府房地产主管部门应当在核发房屋预售许可证和办理不动产权属初始登记时,在房地产登记簿中注明物业管理用房面积和房号以及物业的其他共有部分,但不颁发产权证书。业

主有权查询。

物业管理用房不得擅自变更位置,也不得分割、租赁、转让和抵押。

**第三十四条** 新建房屋符合下列条件后,建设单位方可办理物业交付手续:

(一)建设工程竣工验收合格,取得规划、消防、环保、人防、气象等部门出具的认可或者准许使用文件,并经县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门备案;

(二)供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等设施设备按照规划设计要求建成且达到国家、本省有关建设标准,供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具;

(三)按照规划设计要求视频监控装置、生活购物场所、幼儿园、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已建成;

(四)道路、绿地和物业管理用房等公共配套设施已按照规划设计要求建成,并满足使用功能要求;

(五)电梯、二次供水、高压供电、消防、压力容器、电子监控系统等共用设施设备依照法律、法规规定取得合法使用手续,需要进行检测的,还应当由具备相应资质的检测机构检测合格;

(六)消防车通道、消防登高场地、人防工程已设置显著标志;

(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。

**第三十五条** 在办理物业承接验收手续时,建设单位应当向前期物业服务企业移交物业管理用房和下列资料:

(一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(二)设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料、出厂资料;

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四)物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

**第三十六条** 物业服务企业承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验并记录,发现问题应当书面告知建设单位,并向物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门、街道办事处、乡镇人民政府报告有关情况,建设单位应当及时整修并组织物业服务企业复验。

**第三十七条** 建设单位在房屋交付时,应当向购房人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书,并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,在物业管理区域内公布维修联系电话和地址。

物业服务企业应当协助业主或者业主委员会联系建设单位落实保修责任。

**第三十八条** 新建住宅物业实行质量保修金制度。

建设单位应当在物业竣工验收合格后、申请不动产权属初始登记前,按照物业建筑安装总造价百分之一至百分之三的比例向物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门设立的物业质量保修金专门账户交存物业质量保修金。

物业质量保修金专门账户以物业管理区域为单位设立专户。建设单位在办理不动产权属初始登记时,应当提供专户银行出具的物业质量保修金全额交存证明。

**第三十九条** 物业质量保修金保证的保修责任期限,自建设单位将住宅交付业主使用之日起计算,保修责任期满后,根据建设单位的申请退还。物业质量保修金全部退还后,建设单位应当依法、依约继续履行相应的质量责任。

**第四十条** 物业保修期限内物业出现质量问题的,建设单位在接到业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业的维修要求后,应当在二十四小时内派人到现场核查情况,情况属实的应当在七十二小时内予以维修。

**第四十一条** 物业保修期限内,建设单位不

履行保修义务的,业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业可以提出申请,经物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门委托的建筑工程质量检测机构鉴定后,属于保修责任范围内建筑工程质量问题的,由业主委员会或者受委托的物业服务企业组织维修,其费用从物业质量保修金中列支。

市、县(区)人民政府房地产主管部门应当在物业质量保修金动用后三日内书面通知建设单位,建设单位应当自收到书面通知之日起十五日内足额补存。

建设单位对维修责任承担有异议的,可以依法提起民事诉讼或者依法申请仲裁。

**第四十二条** 物业保修期间,建设单位因破产、解散、被撤销等原因注销的,市、县(区)人民政府房地产主管部门应当将物业质量保修金本息余额提存。

**第四十三条** 符合下列条件之一的,保修责任期满后物业质量保修金本息余额退还建设单位:

(一)未出现属于保修范围内的物业质量问题;

(二)出现物业质量问题,但建设单位已按照相关规定进行维修并经验收合格,或者与业主就维修费用承担达成和解协议并履行给付义务;

(三)出现物业质量问题且双方就责任承担发生争议,但建设单位已按照人民法院或者仲裁委员会的法律文书履行义务。

物业保修期间建设单位已经注销的,保修责任期满后其交付的物业质量保修金本息余额依法列入清算财产。

**第四十四条** 物业保修责任期满三十日前,市、县(区)人民政府房地产主管部门应当将拟退还物业质量保修金事项在相关物业管理区域内书面公示。

**第四十五条** 省人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对物业质量保修金的交存、使用、管理的监督检查。市、县(区)人民政府房地产主

管部门应当每年定期向相关物业管理区域的业主和建设单位,公布该物业管理区域物业质量保修金的交存、使用情况,接受业主和建设单位的监督。具体办法由省人民政府住房和城乡建设主管部门制定后,报省人民政府批准。

第四章 物业管理服务

第四十六条 县级以上人民政府房地产主管部门应当加强物业管理专业人才培养,建立物业服务企业及其管理人员的信用档案。

第四十七条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订书面的物业服务合同。

物业服务合同签订后,业主委员会应当向业主公示或者印发给业主,物业服务企业应当向业主提供物业服务手册。

只有一个业主或者业主人数较少且经全体业主一致同意的,业主可以直接选聘物业服务企业并签订物业服务合同。

物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起十日内,向物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门备案。

第四十八条 物业服务合同应当包括下列事项:

- (一)物业管理区域的范围及基本情况;
- (二)物业服务合同期限;
- (三)物业服务质量标准;
- (四)物业服务费用的收取标准和方式、公布物业服务费用收支情况的时间;
- (五)物业共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护;
- (六)环境卫生清扫保洁和公共绿化及其设施的养护、管理;
- (七)对外来人员和车辆登记、定期巡逻,以及管理视频监控装置等维护小区秩序、安全防范事项;
- (八)车辆的停放管理;
- (九)物业维修、养护、更新、改造费用的管理;

- (十)物业服务、财务档案和物业档案的保管;
- (十一)物业服务合同终止、解除条件;
- (十二)双方约定的其他物业管理事项;
- (十三)违约责任。

第四十九条 物业服务企业应当履行下列义务:

- (一)以服务业主为宗旨,提高服务质量和水平;
- (二)按照物业服务合同,提供安全防范、卫生保洁、绿化、共用部位及共用设施设备日常维修养护等服务;
- (三)定期向业主公布物业服务费用的收支情况;
- (四)接受业主委员会和业主的监督;
- (五)协助有关部门提供社区服务,开展社区文体活动;
- (六)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告;
- (七)为业主提供水、电、气维修等便民有偿服务;
- (八)协助调解业主间的物业纠纷;
- (九)法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他义务。

第五十条 物业服务企业可以根据物业服务合同的约定,聘请专业经营者承担电梯、防雷装置、消防器材等设备维修养护、检测,清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务,但不得将物业管理区域内的全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。

第五十一条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定以及国家有关物业服务的规范和标准提供服务,加强物业共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查,依照法律、法规规定委托具备相应资质的检测机构对电梯、压力容器等特种设备进行定期检验检测;并于每年第四季度向业主委员会书面报告物业共用部位、共用设施设备运行状况。

第五十二条 物业服务企业应当按照物业所



在地的街道办事处、乡镇人民政府社会治安综合治理的有关规定,协助做好物业管理区域内的安全防范工作,制定安全防范应急预案,对突发性事件应当采取应急措施,及时报告有关主管部门和相关部门,并协助做好救助工作。

物业服务企业从业人员在维护物业管理区域内的公共秩序时,不得侵害公民的合法权益。

物业服务企业应当对进出物业管理区域的外来人员和车辆进行登记,并定时对物业管理区域进行巡逻。对物业管理区域内安装的视频监控装置,物业服务企业应当派人监视,并按照国家和本省有关规定保存相关数据。物业管理区域内出入口卡口以及电梯、道路、主要通道等的电子探头和抓拍设施,物业服务企业应当定期维护,确保其正常运行。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

**第五十三条** 物业服务企业应当建立和保存下列档案和资料,供业主委员会查验:

- (一)共有部分经营管理档案;
- (二)监控系统、电梯、消防、水泵、防雷装置、电子防盗门等共用设施设备和人防工程防护设施的档案及其运行、维修、养护、检测记录;
- (三)水箱清洗记录及水箱检测报告;
- (四)房屋装饰装修管理资料;
- (五)业主清册;
- (六)物业服务企业或者建设单位与相关单位签订的供水、供电、供气、供热、垃圾清运、通信、有线电视覆盖等书面协议;
- (七)物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他重要资料。

**第五十四条** 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。住宅类物业服务收费实行政府指导价;其他类物业的物业服务收费实行市场调节价。

物业服务收费实行政府指导价的,县级以上人民政府价格主管部门应当会同同级房地产主管

部门,根据住宅物业种类、服务内容、服务等级和物价指数变动情况等,适时制定相应的基准价和浮动幅度,并向社会公布。具体收费标准由业主与物业服务企业根据基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

物业服务收费实行市场调节价的,由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。

物业服务企业应当按照县级以上人民政府价格主管部门的规定实行明码标价,在物业管理区域内的显著位置公示收费标准和项目。

**第五十五条** 已交付业主的房屋,物业服务费用由业主承担。未交付业主的房屋,物业服务费用由建设单位承担。

建设单位限定购房人办理交付手续的时间不得少于两个月。

**第五十六条** 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。房屋所有权发生转移时,业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。

电梯、转供电和二次供水等设施运行费用未纳入物业服务费用的,物业服务企业应当按照实际支出和约定的收费方式向相关业主公平、合理分摊,并定期公布。

**第五十七条** 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等企业应当向最终用户提供装表到户、收费到户的服务。物业管理区域内园林绿化用水费用,应当按照符合其使用性质的标准收取。居民住宅楼内电梯、楼道照明、车库(停车场)、二次供水、中央空调、电子对讲门等直接服务于居民生活的附属设施用电,执行居民生活用电价格;楼外附属设施用电按其实际用电性质执行相应类别电价。

供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等企业可以委托物业服务企业代收有关费用,并按照约定支付手续费。

物业服务企业接受委托代收前款费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

**第五十八条** 物业服务合同期限届满的三个月前,业主委员会应当组织召开业主大会对续聘或者另聘物业服务企业作出决定,并将决定书面告知物业服务企业。业主大会决定续聘且物业服务企业接受的,业主委员会与物业服务企业应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。

物业服务企业在物业服务合同期限届满后不再为该物业管理区域提供物业服务的,应当提前三个月书面告知业主委员会。物业服务合同终止前,物业服务企业不得擅自停止服务。

物业服务合同期限届满后,业主大会没有作出续聘或者另聘物业服务企业决定,物业服务企业按照原合同继续提供服务的,原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间,任何一方提出终止合同的,应当提前三个月书面告知对方。

**第五十九条** 物业服务合同终止时,物业服务企业应当向业主委员会交还下列资料和财物:

- (一)本条例第三十五条第一款和第五十三条规定的资料;
- (二)物业管理用房;
- (三)物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料;
- (四)物业服务期间业主出资配置的固定设施设备;
- (五)其他应当移交的财物、资料。

新选聘的物业服务企业承接物业时,业主委员会应当向物业服务企业移交前款规定的资料和财物,不得拒交。

**第六十条** 业主大会选聘新的物业服务企业的,原物业服务企业应当与业主委员会做好交接工作,新物业服务企业应当按照合同约定的时间进入物业管理区域服务。

**第六十一条** 县级以上人民政府房地产主管部门应当制定物业服务规范和等级标准,加强对物业服务企业的监督管理,定期对其服务质量进行考核,促进物业服务企业提高服务水平。

县级以上人民政府房地产主管部门对物业服务企业服务质量考核时,应当听取业主以及物业

所在地的街道办事处、乡镇人民政府的意见。

**第六十二条** 县级以上人民政府房地产主管部门应当建立物业管理投诉受理制度,对业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉,应当自受理之日起十五日内进行调查、处理,并将调查或者处理结果答复投诉人;属于其他部门、单位职责的,应当及时转交有关部门或者单位并告知投诉人。

**第六十三条** 县级以上人民政府应当通过联席会议等方式建立物业管理综合协调机制。

物业管理联席会议由市、县(区)人民政府房地产主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府召集,城市管理、公安等部门、社区居民委员会、村民委员会、物业服务企业、专业经营者、业主委员会或者业主代表参加。

物业管理联席会议主要协调解决下列事项:

- (一)业主委员会未依法履行职责;
- (二)业主委员会换届过程中出现的问题;
- (三)物业服务合同履行过程中出现的重大问题;
- (四)物业服务企业在变更交接过程中出现的问题;
- (五)其他需要协调解决的重大事项。

## 第五章 物业的使用和维护

**第六十四条** 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施,不得擅自改变用途。

业主、物业使用人和物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域的道路、场地,损害业主的共同利益。

**第六十五条** 利用物业共用部位、共用设施设备设置户外广告、停车场或者从事租赁等的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。

经营所得收益经业主大会决定可以由业主委员会负责管理,也可以委托物业服务企业代为收取或者管理,主要用于补充专项维修资金,也可以

按照业主大会的决定使用。业主委员会或者物业服务企业应当将收益和使用情况每半年公示一次。

**第六十六条** 物业管理区域内规划用于停放机动车辆的车位、车库,应当首先满足本物业管理区域业主的需要。

规划用于停放机动车辆的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

建设单位依法取得车位、车库权属登记后方能出售、出租车位、车库。建设单位应当在出售车位、车库一个月前,以书面形式告知本区域全体业主,并在物业管理区域的显著位置公示拟出售车位、车库的产权证明文件和出售价格。

出租规划用于停放机动车辆的车位、车库的,应当首先出租给本物业管理区域业主、物业使用人。在满足本物业管理区域业主、物业使用人的需要后,出租给其他人的,其租赁合同期限不得超过六个月。

**第六十七条** 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的,应当确保消防通道和道路畅通。业主大会决定收取车辆停放费用的,其收益扣除物业服务成本后应当属于业主共有。

**第六十八条** 物业管理区域内根据规划建设的人防工程,依照有关法律、法规的规定使用和管理。

**第六十九条** 业主、物业使用人装饰装修房屋应当遵守国家和省的规定以及管理规约,禁止下列行为:

- (一)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;
- (二)违法搭建建筑物、构筑物;
- (三)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房,或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方;
- (四)破坏或者擅自改变房屋外观;
- (五)损坏房屋原有节能设施,降低节能效果;
- (六)擅自改变暗埋、燃气管线等;

(七)挪用、损坏或者擅自拆除消防器材、设施;

(八)法律、法规和管理规约禁止的其他行为。  
业主、物业使用人封闭阳台、露台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩等设施的,应当保持物业的整洁、美观。

**第七十条** 业主、物业使用人装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。

在业主、物业使用人装饰装修房屋期间,物业服务企业应当对装饰装修房屋情况进行现场巡查,业主、物业使用人应当予以配合。

**第七十一条** 业主、物业使用人应当合理、正当地使用物业,禁止下列行为:

- (一)违反法律、法规以及管理规约,改变房屋用途,将住宅改变为经营性用房;
- (二)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、铺设超负荷物品;
- (三)排放有毒、有害物质;
- (四)发出超过规定标准的噪声或者影响邻居通风、采光;
- (五)乱设摊点或者乱倒垃圾,堆放杂物,高空抛物;
- (六)违反规定饲养动物,影响物业管理区域的卫生和业主正常生活;
- (七)占用消防车通道、妨碍消防车通行;
- (八)法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

**第七十二条** 物业服务企业发现业主或者物业使用人在物业装饰装修、使用过程中有违反国家和本省有关规定以及临时管理规约、管理规约行为的,应当予以劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当在二十四小时内报告业主委员会和有关主管部门。有关主管部门在接到物业服务企业的报告后,应当依法对违法行为予以制止或者处理。

**第七十三条** 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业

的业主,应当按照国务院住房和城乡建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》的规定交存专项维修资金。

业主交存的专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造,不得挪作他用。

**第七十四条** 发生下列紧急情况时,物业服务企业应当立即采取应急防范措施,并制定维修、更新方案,同时向业主委员会报告:

(一)电梯、水泵故障影响正常使用的;

(二)消防设施损坏,公安机关消防机构出具整改通知书的;

(三)外墙墙面有脱落危险、屋顶或者外墙渗漏等情况,影响房屋使用和安全,经有资质的鉴定机构出具证明的。

前款规定涉及维修费用需要动用专项维修资金的,业主大会成立前,物业服务企业应当持有关材料,报物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门审核同意,并经具有相应资质的中介机构审价后,在专项维修资金中直接列支;已经成立业主大会的,物业服务企业应当持有关材料,向业主委员会提出列支专项维修资金,由业主委员会审核同意,报物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门备案,并经具有相应资质的中介机构审价后,在专项维修资金中列支。市、县(区)人民政府房地产主管部门应当及时划拨专项维修资金。

发生本条第一款所列情形,未按照规定实施维修、更新或者改造的,物业所在地的市、县(区)人民政府房地产主管部门可以组织代为维修,维修费用在专项维修资金中列支。

**第七十五条** 物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造时,相邻业主、物业使用人应当予以配合;因相邻业主、物业使用人阻挠维修、更新、改造造成其他业主、物业使用人财产损失的,责任人应当负责修复或者赔偿。因物业维修、更新、改造造成相邻业主、物业使用人的自用部位、自用设备损坏或者其他财产损失的,责任人应当负责赔

偿。

## 第六章 法律责任

**第七十六条** 建设单位违反本条例第十二条第一款规定,未将物业管理区域符合业主大会成立条件的情况书面报告物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府,或者未按照规定提供有关资料的,由市、县(区)人民政府房地产主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处两千元以上一万元以下罚款。

**第七十七条** 违反本条例第三十二条第三款和第四十七条第四款规定,建设单位、物业服务企业未按时将物业服务合同和临时管理规约报送备案的,由市、县(区)人民政府房地产主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下罚款。

**第七十八条** 建设单位违反本条例第三十八条第二款规定,未交存物业质量保修金的,由市、县(区)人民政府房地产主管部门责令限期交存;逾期不交存的,处一万元以上五万元以下罚款。

**第七十九条** 违反本条例第五十八条第二款规定,物业服务企业不履行物业服务合同约定擅自停止服务的,由市、县(区)人民政府房地产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。

**第八十条** 物业服务合同终止后,物业服务企业拒不退出的,由市、县(区)人民政府房地产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。

**第八十一条** 物业服务企业的服务质量不符合服务规范和等级标准的,由县级以上人民政府房地产主管部门责令限期改正。

**第八十二条** 违反本条例第六十五条第一款规定,擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,由县级以上人民政府房地产主管部门责令限期改正,给予警告,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元以

下罚款;所得收益,用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用。

**第八十三条** 违反本条例第六十九条和第七十一条规定,业主、物业使用人有下列行为之一的,按照下列规定给予处罚;给他人造成损失的,责任人应当依法予以赔偿:

(一)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正,处五万元以上十万元以下罚款;

(二)违法搭建建筑物、构筑物的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除影响的,限期改正;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处违法搭建建筑物、构筑物造价百分之十以下罚款;

(三)破坏或者擅自改变房屋外观的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正,恢复原状;逾期不改正、恢复原状的,处一千元以上一万元以下罚款;情节严重的,处一万元以上十万元以下罚款;

(四)擅自改变物业使用性质的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正,恢复原状;逾期不改正、恢复原状的,处一万元以上五万元以下罚款。

**第八十四条** 县级以上人民政府房地产主管部门、街道办事处、乡镇人民政府以及相关部门的工作人员违反本条例,有下列情形之一的,由上级行政机关或者主管部门责令改正,并依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)未按照本条例规定筹备、组织成立业主委员会的;

(二)未按照本条例规定履行监督检查职责的;

(三)发现违法行为不及时查处,或者包庇、纵容违法行为,造成后果的;

(四)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的情

形。

**第八十五条** 对违反本条例规定的其他行为,法律、法规已有法律责任规定的,适用其规定。

## 第七章 附 则

**第八十六条** 本条例施行前已实施物业管理且符合本条例关于召开业主大会、选举业主委员会条件的物业管理区域,尚未组织召开业主大会、选举产生业主委员会的,应当在本条例施行后六个月内组织召开业主大会、选举产生业主委员会。

**第八十七条** 本条例下列用语的含义:

(一)专有部分,是指在构造上、利用上具有独立性,能够明确区分、可以排他使用,能够登记成为特定业主所有权的客体;

(二)共用部位,是指根据法律、法规、规章和房屋买卖合同,由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位,一般包括:住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等;

(三)共用设施设备,是指根据法律、法规、规章和房屋买卖合同,由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备,一般包括电梯、天线、照明、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;

(四)房屋承重结构,是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点,包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

**第八十八条** 本条例规定的面积和人数,按照下列方式计算:

(一)专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,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)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或者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。

(三)建筑物总面积与总人数,分别按照前两项的统计总和计算。

**第八十九条** 本条例自 2012 年 10 月 1 日起

施行。1998 年 12 月 18 日江西省第九届人民代表大会常务委员会第六次会议通过、2001 年 12 月 22 日江西省第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修正的《江西省城市居住小区物业管理条例》同时废止。