

海南经济特区物业管理条例

(2010年7月31日海南省第四届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2021年6月1日海南省第六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议修订)

目 录

| |
|--------------|
| 第一章 总 则 |
| 第二章 物业管理区域 |
| 第三章 业主和业主组织 |
| 第一节 业主和业主大会 |
| 第二节 业主委员会 |
| 第四章 物业管理服务 |
| 第五章 物业的使用与维护 |
| 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、物业使用人、物业服务人等的合法权益，营造文明和谐的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》等法律、法规，结合本经济特区实际，制定本条例。

第二条 本经济特区内住宅区物业与非住宅区物业管理及相关监督管理活动适用本条例。

本条例所称物业管理，是指业主通过自行管理、委托物业服务人的方式，对物业管理区域内的建筑物及其附属设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理应当遵循党委领导、政府主导、业主自治、专业服务、社区治理、多方参与相结合的原则。

推动在业主委员会、物业服务人中建立党组织，发挥党建引领作用。建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，加强社区治理。推动符合条件的社区党组织和居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

第四条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入社区治理体系，建立和完善专业化、标准化、市场化、信息化的物业管理机制，建立物业管理联席会议制度，协调处理物业管理重大问题。县级以上人民政府应当按街道办事处、乡镇人民政府配备专(兼)职物业管理工作人员。

县级以上人民政府物业管理主管部门对本行政区域内的物业管理活动进行管理、监督和指导。

县级以上人民政府发展和改革委员会、自然资源和规划、生态环境、财政、公安、应急管理、市场监督管理、综合执法等相关部门按照各自职责，共同做好物业管理有关工作。

街道办事处应当建立健全居住社区综合治理工作制度，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道办事处建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，推动业主设立业主大会、选举业主委员会，并依法监督业主委员会和物业服务人履行职责。

乡镇人民政府应当根据本条例规定和市、县、自治县人民政府决定，负责辖区内物业管理活动的指导、协助和有关监督工作。

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相关工作。

第五条 物业管理行业组织应当依法加强行业自律管理，制定行业规范，规范从业行为，推进行业标准化建设，调解行业纠纷，促进物业服务人依法经营和诚信服务。

物业管理行业组织应当接受物业管理主管部门的指导和监督。

第六条 鼓励业主、业主委员会、物业服务人组织开展文化娱乐、邻里互助等多种形式的社区活动，推进和谐社区建设。

完善物业管理纠纷处理机制，鼓励通过协商、调解、仲裁等方式解决物业纠纷。人民调解组织和行业性、专业性调解组织应当依法及时受理和调解物业纠纷，化解物业矛盾。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域的划分应当考虑物业的规划用地范围、土地使用权属范围、自然界限、共用设施设备、建筑物规模、社区布局等因素确定。

已交付使用物业，按照已形成物业管理区域划定，不再重新调整，但业主共同决定分割或者合并物业管理区域的除外。

第八条 新建物业的建设单位应当在申领房屋预售许可或者现房销售备案前，将划定的物业管理区域向所在地县级人民政府物业管理主管部门申请备案，备案机关经审查认为建设单位划定

物业管理区域不符合本条例第七条规定的，应当书面通知建设单位重新划定。已备案的物业管理区域应当在房屋买卖合同中明示。

已交付使用物业，由物业服务人向所在地县级人民政府物业管理主管部门申请备案；没有物业服务人的，由街道办事处、乡镇人民政府申请备案。

第九条 物业服务用房包括物业服务人办公用房和业主委员会办公用房，应当由建设单位按照下列标准提供：

(一)物业管理区域物业总建筑面积未超过二十五万平方米的，按照不少于物业总建筑面积的千分之二提供，并不得少于一百平方米；

(二)物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，二十五万平方米以内部分，按照该部分面积的千分之二提供；超出部分按照该部分面积的千分之一增加。

业主委员会办公用房建筑面积应当不低于二十平方米。

(一)建筑物用房产权属全体业主共有，任何单位和个人不得改变其用途。

物业服务用房应当为地面以上能够独立使用的房屋，具备水、电、通风、采光等使用功能，没有配置电梯的物业，所在楼层不得高于四层。

第十条 物业管理区域内的下列部分依法属于业主共有：

(一)建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

(二)占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位(车库)；

(三)其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备；

(四)房屋买卖合同约定属于业主共有的物业；

(五)法律、法规规定的其他共有部分。

建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当提出共有物业产权登记申请，不动产登记机构应当进行现场查看，并在不动产登记簿上予以记载。

第十一条 业主大会成立前，利用业主共有部分进行经营的，应当在临时管理规约中予以明示或者由业主共同决定；业主大会成立后，利用业主共有部分进行经营的，应当经业主大会同意。

利用业主共有部分进行经营所得收入扣除合理成本后的收益，归全体业主共有，并应当单独列账或者设立单独账户，或者由业主委员会与物业服务人设立共管账户。

业主大会、业主委员会应当加强对业主共有部分经营收益的监督管理，并可以对其使用情况进行审计。

第三章 业主和业主组织

第一节 业主和业主大会

第十二条 房屋的所有权人为业主。基于与建设单位之间的房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有房屋但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

业主在物业管理中的权利、义务，依照法律、法规规定以及管理规约、物业服务合同约定确定。

第十三条 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和管理规约；
- (二)选举业主委员会或者更换、罢免业主委员会成员；
- (三)制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (四)选聘和解聘物业服务人；
- (五)使用住宅专项维修资金；
- (六)筹集住宅专项维修资金；
- (七)改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八)改变共有部分的用途和利用共有部分进行经营；
- (九)利用共有部分进行经营所得收益的分配与使用；
- (十)有关共有和共同管理权利的其他事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业

海南省人民代表大会常务委员会公告

第83号

《海南经济特区物业管理条例》已由海南省第六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议于2021年6月1日修订通过，现予公布，自2021年11月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会2021年6月1日

主同意。

第十四条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

一个物业管理区域设立一个业主大会。

第十五条 物业管理区域符合下列情形之一的，可以召开首次业主大会会议，选举业主委员会：

(一)房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积二分之一以上；

(二)首套房屋出售并交付使用满两年。

符合前款规定成立业主大会条件的，建设单位应当向街道办事处、乡镇人民政府书面申请成立首次业主大会会议筹备组。业主也可以向街道办事处、乡镇人民政府提出书面申请。

街道办事处、乡镇人民政府应当自收到申请后三十日内组建首次业主大会会议筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组建筹备组。筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。县级以上人民政府物业管理主管部门应当加强对成立首次业主大会会议筹备工作的指导。

第十六条 街道办事处、乡镇人民政府应当自收到成立首次业主大会书面申请后五日内通知建设单位或者物业服务人报送物业出售和物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的住宅专项维修资金清册等材料。

建设单位或者物业服务人应当自收到街道办事处、乡镇人民政府通知后十日内报送材料，协助成立筹备组，并在物业管理区域内为筹备组和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持。

经筹备组申请，房屋交易管理机构或者不动产登记机构应当及时提供房屋面积、门牌号码、业主姓名和联系方式等信息。

第十七条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处、乡镇人民政府代表和居(村)民委员会代表组成。筹备组中的业主代表可以由业主自荐、推荐或者居(村)民委员会推荐产生，由街道办事处、乡镇人民政府确定。

筹备组成员人数应当为单数，具体人数由街道办事处、乡镇人民政府根据物业管理区域具体情况确定。其中业主代表应当不少于会议筹备组人数的二分之一。建设单位拒绝派员参加筹备组，不影响筹备组的成立。

筹备组应当自成立之日起七日内，在物业管理区域内的显著位置进行公示。

第十八条 筹备组应当完成下列筹备工作，并于首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内的显著位置向业主公告：

- (一)确认并公示业主名单、人数和投票权数；
- (二)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、内容和会议表决规则；
- (三)拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- (四)确定首届业主委员会委员候选人产生办法和名单；
- (五)制定首届业主委员会选举办法；
- (六)其他筹备工作。

第十九条 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；逾期不能召开的，可以向街道办事处、乡镇人民政府申请延长筹备期限一次，但延长时间不得超过九十日。

筹备组应当自业主委员会选举产生之日起十日内，向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。筹备组在规定期限内不能组织召开首次业主大会会议的，自行解散。

第二十条 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。

征求意见。

业主书面意见征集、统计办法和存档期限由业主大会决定，存档期限不得少于五年。

县级以上人民政府物业管理主管部门应当逐步建立业主决策信息服务平台，供业主、业主委员会和业主大会免费使用。

第二十一条 首次业主大会会议应当对下列事项进行表决：

- (一)业主委员会的选举；
- (二)管理规约草案；
- (三)业主大会议事规则草案；
- (四)需要由业主共同决定的其他事项。

第二十二条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。有下列情形之一的，业主委员会应当召开业主大会临时会议：

- (一)经百分之二十以上的业主提议；
- (二)发生重大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况。

业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前通知全体业主，并将会议议题、具体内容、时间、地点和形式等予以公示。召开业主大会会议，应当提前三个工作日书面告知物业所在地街道办事处、乡镇人民政府和居(村)民委员会。居(村)民委员会应当派员列席会议。

业主大会会议召集人应当在业主大会会议作出决定三日内将决定公示。

第二十三条 业主大会会议采用投票方式进行。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票，一名受托人不得接受超过三名业主的委托。

委托投票的，应当提供委托人和受托人的身份证明资料、授权委托书。授权委托书中应当载明委托事项、委托人意见、投票权数和委托人联系方式。

第二节 业主委员会

第二十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- (一)召集业主大会会议，向业主大会报告物业管理的实施情况和业主委员会履职情况；
- (二)草拟管理规约、业主大会议事规则修订草案和业主共有部分经营收益管理使用办法；
- (三)制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录等相关文件，并建立相关档案；
- (四)代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务人签订物业服务合同；
- (五)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人履行物业服务合同，督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改；
- (六)组织住宅专项维修资金的筹集，监督住宅专项维修资金的使用；
- (七)监督业主和物业使用人遵守法律、法规、管理规约和业主大会决议，对其违法违规行为进行劝阻；
- (八)法律、法规和业主大会赋予的其他职责。

前款所称物业使用人，是指物业的承租人以及业主之外的其他合法实际使用物业的人。

业主委员会应当每年向业主公布业主共有部分经营与收益、住宅专项维修资金使用、经费开支等信息，公示业主委员会委员交纳物业服务费用情况、车位(车库)使用情况，保障业主的知情权和监督权。

第二十五条 业主委员会由五人以上单数组成，具体人数根据本物业管理区域的实际情况确定。

业主委员会委员由业主大会从业主中选举产生，每届任期三至五年，可以连选连任，委员任期与业主委员会任期相同，具体任期由业主大会议事规则规定。业主委员会主任、副主任由业主委员会从委员中推选产生。

第二十六条 业主委员会委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

- (一)具有完全民事行为能力；
 - (二)热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；
 - (三)遵守管理规约和业主大会议事规则；
 - (四)本人、配偶及其近亲属与物业服务人无直接的利益关系；
 - (五)书面承诺及时、全面履行工作职责；
 - (六)法律、法规规定的其他条件。
- 第二十七条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向所在地街道办事处、乡镇人民政府备案：
- (一)业主委员会委员名单及相关资料；
 - (二)业主大会会议表决结果及决议；
 - (三)管理规约、业主大会议事规则；
 - (四)业主大会决议的其他事项。

符合备案条件的，街道办事处、乡镇人民政府应当自收到备案资料之日起五日内出具备案证明。取得备案证明后，业主委员会依法申请刻制业主大会、业主委员会印章。业主委员会应当对所提供材料的真实性、合法性负责。

第一款所列备案事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内办理备案变更手续。

街道办事处、乡镇人民政府应当将备案情况及时告知所在地县级人民政府物业管理主管部门。

第二十八条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主大会决定对业主委员会主任任期和离任实行经济责任审计的，审计费用从业主共有部分经营收益中列支。

第二十九条 业主委员会委员不得有下列行为：

- (一)拒不执行业主大会决定；
- (二)弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；
- (三)违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订物业服务合同；
- (四)侵占、挪用业主共有部分收益，擅自将业主共有部分收益借贷给他人或者以业主大会财产为他人提供担保；
- (五)收受、索取物业服务人或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的财物、减免收费等利益；
- (六)向本物业管理区域提供服务的物业服务人销售商品、承揽其相关业务，获取其他不正当利益；
- (七)泄露业主信息；
- (八)违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

第三十条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务终止：

- (一)因物业所有权转让、赠与、灭失等原因不再是业主的；
- (二)因疾病或者其他原因丧失履职能力的；
- (三)被判处刑罚的；
- (四)法律、法规、业主大会议事规则及管理规约规定的其他情形。

业主委员会委员职务终止的，业主委员会应当在物业管理区域内的显著位置公告，并可以接受业主查询。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其职务并予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

- (一)拒不履行业主义务且拒不改正的；
 - (二)不履行委员职责和义务的；
 - (三)其他不宜担任业主委员会委员的情形。
- 第三十二条** 业主委员会任期届满前六个月，应当在书面报告所在地县级人民政府物业管理主管部门后，组织召开业主大会会议，进行换届选举。业主委员会在规定时间内不报告，也不组织换届选举的，所在地县级人民政府物业管理主管部门应当责令其限期组织换届选举，并通告全体业主。

业主委员会逾期未组织换届选举的，所在地县级人民政府物业管理主管部门应当成立由街道办事处、乡镇人民政府代表、业主代表、居(村)民委员会代表组成的业主委员会换届小组。由换届小组召集业主大会会议，重新选举业主委员会。

第三十三条 业主委员会应当在任期届满后三日内，移交有关业主大会、业主委员会的财物、文件资料、印章等。已经完成换届选举的，应当移交给新一届业主委员会；未完成换届选举的，移交给换届小组或者所在地县级人民政府物业管理主管部门代管。

第三十四条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物

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，所在地县级人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正；逾期不改正的，撤销其决定，并通告全体业主。

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所在地县级人民政府物业管理主管部门依法处理或者向人民法院提起诉讼。

第三十五条 市、县、自治县人民政府可以根据实际需要，决定由街道办事处、乡镇人民政府履行本章第三十二条、第三十三条和第三十四条规定的职责。

第四章 物业管理服务

第三十六条 建设单位承担前期物业服务责任。建设单位销售房屋前，应当选聘前期物业服务人，签订前期物业服务合同。

建设单位选聘前期物业服务人的，应当通过省人民政府公共资源交易平台采用招标投标方式选聘。其中，物业管理区域总建筑面积在三万平方米以上的，应当采用公开招标方式；总建筑面积在三万平方米以下的，可以采用邀请招标方式。投标人少于三个的，经物业所在地市、县、自治县人民政府物业管理主管部门批准，可以采用协议方式选聘前期物业服务人。

省人民政府物业管理主管部门应当结合实际，制定物业管理评标专家标准，确定评标专家名单，并纳入省人民政府公共资源交易平台专家库管理。

第三十七条 前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务人约定，最长期限不得超过三年。期限届满，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效之前，前期物业服务人继续提供服务，服务期限为不定期；期限未届满或者未约定前期物业服务期限，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第三十八条 新建物业交付使用前，建设单位和前期物业服务人应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共有部分进行承接查验；未经承接查验的，不得交付使用。

承接查验时，建设单位应当邀请业主代表和所在地县级人民政府物业管理主管部门参加，必要时可以聘请相关专业服务机构协助进行。

街道办事处、乡镇人民政府应当指导开展物业承接查验并公开结果，监督物业项目有序交接。

第三十九条 一个物业管理区域应当由一个物业服务人提供物业服务。

同一物业管理区域内分期开发的物业，前期建成部分已确定物业服务人的，后期建成部分应当由同一物业服务人提供物业服务。

第四十条 业主大会成立后，由业主大会决定续聘或者选聘物业服务人。决定续聘的，由业主大会、业主委员会与原物业服务人签订物业服务合同；决定选聘的，拟定选聘方案，经业主大会表决通过后实施。选聘方案应当包括选聘的方式和物业服务内容、服务质量标准、服务收费、合同期限等内容。

除业主大会决定采用协议方式的以外，应当采用招标投标方式选聘物业服务人。

第四十一条 物业服务人在物业服务活动中应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：

- (一)做好物业维修、养护、更新及其费用收支记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账目；
- (二)建立健全物业管理区域安全防范制度和制订安全防范应急预案，保障安防监控设施正常运转，落实安防人员、安防设施及安全保障措施，防范从建筑物中抛掷物品等情况发生，保护业主的人身、财产安全；
- (三)维护物业管理区域环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理；
- (四)制定和完善物业服务工作应急预案，及时处理物业管理中的突发事件及其他日常纠纷；
- (五)不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；
- (六)听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；
- (七)执行人民政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合人民政府和居(村)民委员会做好物业管理区域公共卫生、疫情防控等工作；
- (八)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。