

南阳市人民政府文件

宛政〔2022〕5号

南阳市人民政府 关于印发南阳市物业管理暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、鸭河工区、卧龙综合保税区管委会，市人民政府有关部门：

《南阳市物业管理暂行办法》已经市政府第66次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



南阳市物业管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，打造共建共治共享的社会治理格局，规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》等相关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的物业管理活动。

本办法所称物业，是指已建成投入使用的房屋建筑及其附属设施、设备和相关场地。

本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人按照合同约定或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及相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

本办法所称物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。

本办法所称物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

第三条 物业管理应当贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以人为本、诚实守信，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的原则。

第四条 市住房城乡建设部门负责本行政区域内物业管理活

动的监督管理工作，建设与维护物业管理信息网络系统。

县（市、区）物业管理主管部门按照规定负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作，对业主大会和业主委员会运行进行业务指导。

自然资源和规划、发展改革、民政、市场监督管理、公安、应急管理、城市管理、生态环境、卫生健康、园林绿化、消防等相关部门按照各自职责负责物业服务活动的相关监督管理工作。

第五条 县（市、区）政府（管委会）应当加强对本辖区物业管理工作的组织领导，推动老旧小区建立物业管理长效机制，将物业管理纳入本辖区现代服务业发展规划、城乡建设和社会治理综合体系，促进物业服务行业发展和文明社区建设。

街道办事处、乡镇政府组织、协调、指导本辖区内业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建，并办理相关备案手续；组织、指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律法规和规章的决定；组织辖区内物业承接查验、指导监督物业服务项目的移交和接管；指导、协调物业服务人依法履行义务，处理物业管理投诉，统筹协调、监督管理辖区内物业服务活动。

社区居（村）民委员会在街道办事处、乡镇政府的指导下做好具体工作，建立党建引领下社区居（村）民委员会、业主、物业服务人共同参与的协同治理机制；有权就业主反映的物业服务事项向业主大会、业主委员会或物业管理委员会进行询问，引导

规范运作；指导、监督物业服务人依法履行义务，调解物业管理纠纷。

第二章 前期物业服务

第六条 新建房屋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。

物业管理用房由建设单位无偿配置，其费用列入建设成本，属于全体业主共有，位置应当相对集中，便于实施物业服务。

物业管理区域规划调整，物业管理用房配建使用的原则和标准依照相关规定执行。

第七条 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。建设单位应当按照以下时限完成招投标工作：

- (一) 预售商品房项目在申请商品房预售许可前完成；
- (二) 现售商品房项目在申请商品房现售备案前完成；
- (三) 非出售的新建物业项目在交付使用前九十日内完成。

前期物业服务招投标按有关规定执行。

第八条 建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面前期物业服务合同。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。

第九条 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。

第十条 物业交付使用前，由街道办事处、乡镇政府在县（市、区）物业管理主管部门的指导下，依据相关规定组织物业服务企业和建设单位对物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行检查和验收，形成查验记录，监督签订物业承接查验协议，并向业主公开查验的结果。

物业服务企业应当将物业承接查验资料建档保存。承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查阅。

第三章 业主和业主组织

第十一条 房屋的所有权人为业主。尚未依法取得不动产登记，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）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；

（二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者政府征收决定等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）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；

（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。

第十二条 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。

第十三条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求；

（二）遵守物业管理区域内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以及应对突发事件等方面的制度要求；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会依法作出的决定；

(四) 配合物业服务人实施物业管理以及保护业主人身和财产安全采取的必要管理措施或者应急措施；

(五) 按照国家、省、市有关规定交纳专项维修资金；

(六) 按时足额交纳物业服务费；

(七) 法律法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

第十四条 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。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日的。

第十五条 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，筹备组组长应当在七日内将筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公示，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、乡镇政府和业主、社区居（村）民委员会、建设单位的代表组成，人数为七到十一人单数，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、乡镇政府征求业主意见后确定。筹备组组长由街道办事处、乡镇政府的代表担任。

建设单位未派员参加筹备组的不影响筹备组成立。

筹备组成员应当对业主信息保密，不得将业主信息用于与召开业主大会会议无关的活动。

首次业主大会会议筹备经费依照相关法律法规规定执行。

第十六条 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）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。

第十七条 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。

第十八条 业主大会履行下列职责：

- (一) 制定和修改管理规约、业主大会和业主委员会议事规则；
- (二) 制定和修改业主大会和业主委员会表决规则；
- (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人；
- (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，决定业主委员会换届时进行审计；
- (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，建立应急维修事项清单；

(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。

业主大会会议召开程序、决定事项及表决方式按照相关法律法规执行，业主大会的决定应当在物业管理区域内显著位置公示。物业使用人应当依法遵守业主大会的决定。

业主大会会议每年至少召开一次，街道办事处、乡镇人民政府应当派员列席。

业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开，在实名投票的前提下，提倡采用信息化技术手段改进业主大会表决方式。

第十九条 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，积极履行行业义务；

(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。业主委员会由五至十一人单数组成，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。街道办事处、乡镇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。

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。

第二十一条 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。

第二十二条 业主委员会委员不得实施下列行为：

(一) 阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

(二) 虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料；

(三) 拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

(四) 擅自使用业主大会、业主委员会印章；

(五) 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、修改物业服务合同；

(六) 将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、侵占业主共有财产；

(七) 在本物业管理区域内违法搭建、违法占用物业共有部分；

(八) 与物业服务人有可能影响其公正履行职务的经济往来或利益交换；

(九) 泄露业主个人信息；

(十) 侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员有前款规定的第(一)项至第(五)项行为的，街道办事处、乡镇政府责令业主委员会停止其履行职务，向业主公示，并提请业主大会罢免委员资格；有前款规定其他行为

的，由业主委员会提请业主大会决定是否罢免委员资格。

第二十三条 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、业主公约或管理规约规定的其他情形。

第二十四条 业主委员会任期届满前六十日，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、乡镇政府。逾期未换届选举的，街道办事处、乡镇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。未选举新一届业主委员会的，移交给社区居（村）民委员会临时保管。

业主委员会委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。

违反前两款的规定拒不移交的，街道办事处、乡镇政府应当责令其移交，相关部门应当依法协助。

第二十五条 除业主自行管理外，物业管理区域有下列情形之一的，街道办事处、乡镇政府应当组建物业管理委员会，作为

承担业主委员会职责的临时机构：

- (一) 未达到成立业主大会条件的；
- (二) 达到成立业主大会条件但未能自行成立，经街道办事处、乡镇政府组织仍未能成立的；
- (三) 未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举，经街道办事处、乡镇政府组织仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的。

物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项，推动成立业主大会并选举产生业主委员会。物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起自行解散。

物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处、乡镇政府重新组建物业管理委员会。

第二十六条 物业管理委员会应当由业主代表和街道办事处、乡镇政府、社区居（村）民委员会的代表组成。

物业管理委员会由七至十一人单数组成。其中业主代表不得少于二分之一，由街道办事处、乡镇政府在业主自荐或者推荐的基础上确定。物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇政府或者社区居（村）民委员会的代表担任。

街道办事处、乡镇政府应当自物业管理委员会成立之日起十个工作日内将成员名单在物业管理区域内显著位置公布。

物业管理委员会具体工作办法，按照河南省物业管理行政主

管部门有关文件执行。

第二十七条 推动业主委员会、物业管理委员会成员在不改变中国共产党党员党组织隶属关系的情况下，经街道党组织批准，同步组建功能型党组织，充分调动中国共产党党员业主参与物业管理的积极性，形成社区治理合力，有效服务群众。

第四章 物业服务

第二十八条 物业管理区域内业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务人管理；委托物业服务企业提供服务的，一个物业管理区域应当由一个物业服务企业提供物业服务。

电梯、消防等涉及人身、财产安全的设施设备，应当委托具有相应资质的专业性服务企业进行维护。

第二十九条 物业服务人将物业管理区域内的秩序维护、清洁卫生、园林绿化等专项物业服务委托给专业性服务企业或第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

第三十条 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；

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。

第三十六条 任何单位、个人不得擅自挖掘物业管理区域内的道路、绿地、其他场地，损害业主的共同利益。因维修、养护或公共利益，业主、物业使用人、相关单位确需临时挖掘道路、绿地、其他场地的，应当征得业主委员会或物业管理委员会和物业服务人的同意，并与物业服务人协商确定施工方案，接受物业服务人现场检查。物业服务人确需临时挖掘道路、绿地、其他场地的，应当征得业主委员会或物业管理委员会的同意。

物业服务人应当向全体业主及时公告施工方案和施工期限。业主、物业使用人、相关单位、物业服务人应当将临时挖掘的道路、绿地、其他场地以及临时迁移的共用设施设备，在约定期限内恢复原状。

第三十七条 物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 损坏或擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- (二) 侵占、损坏共用部位、共用设施设备；
- (三) 违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或擅自改变房屋外观；
- (四) 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；
- (五) 擅自架设电线、电缆；
- (六) 高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水；

门应当依法处理。

第三十八条 业主应当按照国家和省有关规定，足额交纳专项维修资金。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。

专项维修资金的使用应当遵循方便快捷、公开透明、受益人与负担人相一致的原则。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十一条 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，业主委员会可以申请使用维修资金进行应急维修；尚未产生业主委员会的，由街道办事处、乡镇政府组织代为申请使用维修资金进行应急维修，相关费用从维修资金中列支，应急维修费用应当向业主公示：

（一）电梯、消防等共用设施设备故障损坏，无法正常使用的；

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人大，市政协，南阳军分区，市监察委，市法院，市检察院。

南阳市人民政府办公室

2022年5月21日印发

