

甘肃省物业管理办法

(2006年3月29日甘肃省人民政府令第26号公布,根据2010年9月3日甘肃省人民政府第62次常务会议《甘肃省人民政府关于修改〈甘肃省物业管理办法〉的决定》修正)

第一条 根据国务院《物业管理条例》和有关法律、法规规定,结合我省实际,制定本办法。

第二条 本省行政区域内的物业管理活动适用本办法。

新建住宅区和配套设施比较齐全的原有住宅区,应当实行物业管理。

配套设施不全的原有住宅区,由所在城市人民政府有关部门和公有住房出售单位筹措资金,组织整治,创造条件,逐步实行物业管理。

配套设施比较齐全的大厦、工业区等其他物业,推行物业管理。

第三条 省建设行政主管部门负责全省物业管理活动的统一监督管理,县级以上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。

其他有关行政主管部门在各自的职责范围内,做好相关的监督管理工作。

第四条 县级以上地方人民政府应当扶持物业管理行业发展,物业服务企业按照国家有关规定享受优惠政策。

第五条 物业服务企业应当具有独立的法人资格，在领取营业执照后 30 日内，向物业企业资质管理部门申请资质证书，并按资质等级从事物业管理活动。

第六条 物业管理从业人员应当按照国家有关规定，取得执业资格证书。

第七条 划分物业管理区域，应当充分考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循方便生活和工作，有利于社区建设和管理，降低管理成本，提高服务水平为原则。

第八条 有以下情形之一的，物业所在地市、区、县房地产行政主管部门可以将其确定为 1 个物业管理区域，并由 1 个物业服务企业实施物业管理：

- （一）属于独立封闭式小区的；
- （二）处于同一街区或者位置相邻的；
- （三）配套设施设备可以共享的；

（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；

- （五）其他可以整治成一个物业管理区域的。

根据前款第（二）、（三）、（五）项确定的物业管理区域，建筑物规模一般不小于 3 万平方米。

物业管理区域划分后，县级房地产行政主管部门应当在物业管理区域内公告。

第九条 物业所在地县级房地产行政主管部门应当建立物业管理区域档案。档案资料应当载明以下事项：

- (一) 物业管理区域的范围、占地面积和建筑面积；
- (二) 共用设施设备情况；
- (三) 建设单位、产权单位；
- (四) 业主总户数、居住人口、产权构成比例；
- (五) 物业服务企业名称、管理时间。物业服务企业变更的，业主委员会应当及时向物业所在地县级房地产行政主管部门备案。

第十条 物业管理区域内的全体业主组成业主大会，业主大会按照国家有关规定开展活动。

业主人数在 50 人以上（含本数）100 人以下的，由全体业主组成业主大会；业主人数少于 50 人，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和业主委员会职责。

业主人数在 100 人以上（含本数）的，可按幢、单元、楼层等为单位推举业主代表参加业主大会，业主代表一般不得少于 30 人。

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。

业主大会决定本办法第十一条第（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；决定本办法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 一个物业管理区域内，已交付业主使用的房屋建筑面积达到 50%以上，或者达到 30%以上不足 50%，但首个房屋单元出售并实际交付使用已满两年的，应当召开首次业主大会。

符合前款规定的，建设单位应当书面报告县级房地产行政主管部门，并提供业主清册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料；建设单位未及时书面报告的，业主可以向县级房地产行政主管部门提出成立业主大会的书面要求。

第十四条 首次业主大会筹备组应当在物业所在地的县级房地产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（包括公有住房出售单位）组成。

县级房地产行政主管部门在首次业主大会筹备组成立15日内，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第十五条 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

（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，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按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。

第十六条 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。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，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第十七条 业主大会召开时间按规定公布后，业主因故不能参加的，可书面委托代理人参加；业主代表因故不能参加的，其所代表的业主可以重新选举1名业主代表参加；未书面委托他人和另外推选业主代表参加的，视为弃权，但必须服从业主大会的决定。

第十八条 业主委员会委员的组成应为5人以上的单数，具体人数由业主大会确定。业主委员会根据业主大会赋予的职责作出的决定，对业主和使用人具有约束力。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定法律知识和组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会不得从事经营活动，其成员不得在为本物业管理区域提供管理服务的物业企业中任职。

第十九条 业主委员会应当在选举产生之日起 30 日内，将业主大会会议决定、业主大会议事规则、管理规约及业主委员会名单等向物业所在地的县级房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会任期和换届由业主大会决定。

第二十条 首次业主大会工作经费由建设单位或原产权单位承担。无建设单位或原产权单位的，由全体业主承担。

业主大会和业主委员会工作经费由全体业主承担；经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则具体规定。

业主大会和业主委员会工作经费使用情况每半年以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主监督和质询。

第二十一条 住宅物业管理区域内，业主、业主大会选聘物业服务企业前，建设单位应当按照国家有关规定通过招标投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业进行前期物业管理，未按照规定进行物业管理招标投标的不得开展房屋销（预）售活动。

投标人少于 3 个或者房屋建筑面积少于 3 万平方米（包括同一建设项目内非住宅的房屋建筑面积），经物业所在地县级房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第二十二条 建设项目竣工后，建设单位应当按规定组织项目综合验收。分期建设的项目，其配套设施满足使用功能要求的，经分期验收合格后，方可交付使用。未经验收或验收不合格的，建设单位不得交付使用，产权管理部门不得办理产权登记手续。

建设单位应当自验收合格之日起 15 日内，将建设项目综合验收报告报市、县房地产行政主管部门备案。

第二十三条 建设单位或前期物业服务企业应当在业主大会选聘物业服务企业后，在业主委员会的监督下，办理资料、设施设备、物业共用部位及其他应管事项的物业管理移交验收手续。

第二十四条 商品房销（预）售前，建设单位应当参照国家建设部制定的示范文本，制定临时管理规约与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，作为房屋买卖合同的附件。房屋买卖合同应包括前期物业服务合同约定的内容。

第二十五条 规划、设计新建住宅小区时，应当按照不低于开发建设住宅总建筑面积的 2%—3% 的比例确定物业管理用房。但最低不能低于 40 平方米。物业管理用房应为地面以上，且设有服务厅、办公用房、卫生间、库房等设施。

第二十六条 建设单位不得单独转让物业共用部分的所有权和使用权。

任何单位和个人不得侵占物业管理区域内的共用部分。

利用物业共用部位、共用设施设备进行经营性活动的，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。所得收益应当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。

第二十七条 物业管理区域内的机动车停车场（库），应当优先提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用。停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人；停车位满足业主需要后仍有空余的，经业主委员会同意后，可以临时有偿提供给物业管理区域外的单位、个人使用。所得收益应按前条规定使用。

第二十八条 普通商品住宅小区物业管理服务收费实行政府指导价和级别管理，物业服务等级标准、基准价及浮动幅度，由省物价、建设行政主管部门制定。

普通商品住宅小区以外的物业管理服务收费实行市场调节价。

物业管理费按月收取，经业主同意，也可按季收取。

第二十九条 建设单位未售出的及业主购房未入住的空置物业，应当缴纳物业管理费用。缴纳比例为收费标准的70%，但不得因此而增加其他业主的负担。

第三十条 物业服务费主要用于以下事项：

（一）管理服务人员的工资、社会保险费和按规定提取的福利费用；

（二）物业共用部分、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

- (六) 办公费用；
- (七) 物业服务企业固定资产折旧；
- (八) 物业服务合同约定的其他事项。

第三十一条 物业管理区域内，供水、供电、供暖、燃气、通讯等单位应当收费到户，服务过程中产生的损耗由供应单位承担：

- (一) 业主专有部分以单个业主作为最终用户；
- (二) 业主共有部分以共有业主作为最终用户。

第三十二条 专有物业部分有危害或可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的，所有人应当及时修缮。业主委员会或物业服务企业通知后，仍未进行修缮的，经业主委员会同意，由物业服务企业进行修缮。费用由所有人承担。

共用物业部分危害或可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的，经业主委员会同意由物业服务企业进行修缮，维修费用由共用物业部分所有人承担。

物业出现必须维修养护的情形，业主或者物业服务企业未进行维护的，县级房地产行政主管部门应当督促实施。

第三十三条 建设单位应当按照下列规定时限完成前期物业服务的招标投标工作：

- (一) 新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；
- (二) 预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；
- (三) 非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成。

市、县、区房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务招标投标活动的监督管理。

前期物业服务企业选聘后，建设单位应当和物业服务企业签订书面的前期物业服务合同。合同内容应当包括物业基本情况，管理服务的具体内容、标准和费用，双方权利和义务，合同期限，违约责任等。

第三十四条 业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规和管理规约的规定外，还应当经利害关系业主的书面同意，且不得影响物业管理区域内的公共空间使用、维护。

第三十五条 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，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

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、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第三十六条 供排水、供电、供气、供热等经营单位，应当按以下规定负责物业管理区域内相关设施设备（业主自行增加的设施设备除外）的维修、养护和更新：

- （一）业主终端计量水表及以外的供水设施设备；
- （二）业主终端计量电表及以外的供电设施设备（集中设表的，为用户户外的供电设施设备）；
- （三）业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备；
- （四）业主户外分户阀及以外的供热设施设备；

(五) 业主楼外排水井及以外的排水设施设备。

第三十七条 房屋业主或使用人不得随意改变房屋的总体设计功能和公共设施使用功能。确需改变的，应当符合规划设计要求和结构安全标准，并征得相邻业主、使用人和业主委员会的书面同意。

业主或者使用人不得有以下行为：

(一) 损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；

(二) 对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿、拆、搭占等；

(三) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性危险物品和超过荷载的物品；

(四) 利用房屋从事危害公共利益和侵害他人正当权益的活动。

第三十八条 物业服务企业要求提前解除物业服务合同，应提前两个月告知业主委员会，按规定做好各项移交工作，并承担相应责任。

业主大会决定解聘物业服务企业，业主委员会应当提前60天通知物业服务企业。

业主大会决定选聘新的物业服务企业后，原物业服务企业拒不退出或不按规定移交物业管理用房和有关资料的，由房地产行政主管部门责令其限期退出或移交；逾期拒不退出或移交的，处1万元以上3万元以下罚款，并在资质等级核准时不予核准。

第三十九条 业主、使用人或者其他单位和个人违反本办法第三十七条规定的，由县级以上房地产行政主管部门责令限期改正，恢复原状，按情节轻重，可以并处 1000 元以上 3 万元以下罚款。造成他人损失的，应赔偿损失。

第四十条 物业服务企业、业主、使用人违反本办法的，按照国务院《物业管理条例》和有关法律、法规的规定予以处罚。

第四十一条 房地产行政主管部门及其工作人员未按规定履行职责，严重影响本行政区域物业管理的，依法追究直接负责的主管人员和有关责任人员的责任；玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 本办法中以下用语的含义：

共用部位，是指住宅主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备，是指住宅小区或单幢住宅内，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、燃气线路、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。

第四十三条 本办法自 2006 年 5 月 1 日起施行。