



链滴

杭州市物业管理条例 (2)

作者: [leeken](#)

原文链接: <https://ld246.com/article/1480782835835>

来源网站: 链滴

许可协议: [署名-相同方式共享 4.0 国际 \(CC BY-SA 4.0\)](#)

<https://ld246.com/forward?goto=http%3A%2F%2Fzxy.globalvillage.biz%3A808%2Farticles%2F2016%2F12%2F03%2F1480780178948.html> >杭州市物业管理条例 (1) </p></div>
<div data-bbox="77 107 338 125" data-label="Text"><p>第三章 物业管理服务</p></div>
<div data-bbox="77 124 125 139" data-label="Text"></div>
<div data-bbox="77 138 909 186" data-label="Text">第二十七条 物业管理区域由所在区、县（市）房产主管部门会同街道办事处、乡（镇）人民政府社区居民委员会，遵循相对集中、便于管理的原则，按照下列方法根据物业的共用设施设备配置、建设规模、社区建设等因素进行划分：
</div>
<div data-bbox="77 185 902 217" data-label="Text">（一）新建物业项目，包括分期开发或者有两个以上建设单位开发建设的区域，拥有共用主要配套设施设备的，核定为一个物业管理区域；
</div>
<div data-bbox="77 216 902 247" data-label="Text">（二）旧城区规划范围内新开发建设的项目，与周边原有项目房屋相毗连的，经各自的业主大会同意可以归并一个物业管理区域。
</div>
<div data-bbox="77 246 902 293" data-label="Text">建设单位应当在取得建设工程规划许可证之日起三十日内，向项目所在区、县（市）房产主管部门提报建设项目规划设计方案、总平面图和建设工程规划许可证及附件附图。区、县（市）房产主管部门应在收到相关材料之日起十个工作日内核定物业管理区域并书面告知开发建设单位。
</div>
<div data-bbox="77 292 902 324" data-label="Text">跨区、跨街道或者乡（镇）的建设项目，由所在区或者街道办事处、乡（镇）人民政府共同的上一级房产主管部门会同同级民政部门负责划分物业管理区域。
</div>
<div data-bbox="77 322 902 354" data-label="Text">建设单位在房屋销售时，应当将有关主管部门核定的物业管理区域范围，通过合同约定方式向物业买受人明示。</div>
<div data-bbox="77 353 909 385" data-label="Text">第二十八条 具备下列条件之一的，业主委员会可以向所在区、县（市）房产主管部门提出调整物业管理区域的要求：
</div>
<div data-bbox="77 384 902 431" data-label="Text">（一）经自然分割或者习惯形成的两个以上相对独立区域，能明确分清共用配套设施设备管理维护责任，并经各区域中专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数的业主同意划分为多个物业管理区域的；
</div>
<div data-bbox="77 430 830 447" data-label="Text">（二）两个以上独立物业管理区域经各自业主大会同意，合并为一个物业管理区域的。
</div>
<div data-bbox="77 445 902 509" data-label="Text">要求调整物业管理区域的，业主委员会应当提交物业管理区域划分方案、物业管理用房划分方案、设施设备维护管理责任划分方案、调整后物业管理区域管理方案和业主大会决议等材料。所在区、县（市）房产主管部门应当在收到相关材料之日起二十个工作日内，会同当地街道办事处、乡（镇）人民政府社区居民委员会作出是否调整物业管理区域的决定。</div>
<div data-bbox="77 508 909 571" data-label="Text">第二十九条 建设单位应当在办理房屋所有权初始登记前，按照不少于物业实测地上总建筑面积千分之七的比例提供物业管理用房，其中千分之三为办公用房，千分之四为经营用房。但物业管理区域内物业均为非住宅的，按照不少于物业实测地上总建筑面积千分之三的比例提供物业管理办公用房。城市规划主管部门批准为商业或者办公用途的地下部分建筑面积计入地上总建筑面积。
</div>
<div data-bbox="77 569 902 616" data-label="Text">物业管理用房的具体位置和面积应当在建设工程规划许可证及附件附图中载明，并在办理物业销售（售）证之前予以确定。物业管理用房的所有权属于该物业管理区域内的全体业主，其所有权不得分割转让和抵押，其用途不得擅自改变。
</div>
<div data-bbox="77 615 902 663" data-label="Text">业主委员会成立之前，物业管理用房由区、县（市）房产主管部门代为接收后移交前期物业服务企业使用和经营。前期物业服务企业出租物业经营用房的，租赁期限最长不超过业主委员会成立后十二个月。业主委员会成立后，物业管理用房的使用和经营方案应当经业主委员会同意并公告。</div>
<div data-bbox="77 661 909 709" data-label="Text">第三十条 一个物业管理区域应当由一个具备相应资质的物业服务企业统一提供物业服务。已成立业主大会的物业管理区域，经专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数的业主同意，可以根据物业特点自行决定选聘物业服务企业的资质等级及服务内容。</div>
<div data-bbox="77 708 909 786" data-label="Text">第三十一条 住宅物业的建设单位应当通过招标投标方式选聘物业服务企业进行前期物业服务，并签订前期物业服务合同。其中，物业管理区域总建筑面积超过十万平方米的，应当采用公开招标方式选聘物业服务企业；投标人少于三个、物业管理区域总建筑面积小于五万平方米的，经物业所在地区、县（市）房产主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业，并签订前期物业服务合同。同一物业管理区域内的非住宅面积计入物业管理区域总面积。
</div>
<div data-bbox="77 785 902 879" data-label="Text">前期物业服务合同约定期限的，其期限不短于物业管理区域具备成立业主大会条件之日起一年。前期物业服务期间，物业服务企业经征得物业管理区域内专有部分面积占建筑总面积过半数且人数占总人数过半数的业主同意后，提前终止有约定期限的前期物业服务合同的，自书面通知到达建设单位之日起满一个月时合同终止。建设单位应当按照物业管理及前期物业管理招标投标相关规定及时另行选聘物业服务企业。但业主大会已经按照规定选聘物业服务企业的，自业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起，该前期物业服务合同终止。</div>
<div data-bbox="77 877 706 894" data-label="Text">第三十二条 物业服务企业应当在前期物业管理期间履行以下职责：
</div>
<div data-bbox="686 936 920 951" data-label="Page-Footer"><p>原文链接：杭州市物业管理条例 (2)</p></div>

(一) 参与工程的检查,对发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题,及时向建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议,并协助专业管理部门督促落实;

(二) 就共用设施设备的安装位置、管线走向等事项向建设单位提出建议,并参与共用设施设备的安、调试等工作;

(三) 建立物业共用部位、共用设施设备等工程信息资料,建立日常管理档案;

(四) 根据临时管理规约、前期物业服务合同的约定,向业主提供物业服务并引导业主遵守约定,维护物业公共利益和管理秩序。

第三十三条 物业服务企业对物业的共用部位、共用设施设备及相关场地等进行查验时,应当和建设单位或者业主委员会签订承接查验协议,对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

第三十四条 业主委员会应当依据法律、法规的规定与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供相应的服务,并遵守下列规定:

(一) 符合国家、省和本市规定的技术标准、规范;

(二) 及时向业主、非业主使用人告知安全合理使用物业的注意事项;

(三) 定期听取业主的意见和建议,改进和完善服务;

(四) 协助公安机关做好物业管理区域内的安全防范工作;

(五) 接受社区居民委员会监督指导,配合做好社区管理相关工作。

物业服务企业在物业服务合同签订之日起十五日内应当将合同副本报物业所在区、县(市)房产主管部门备案。

第三十五条 物业服务合同的一方提前终止有约定期限的物业服务合同的,自书面通知到达对方之日起满三个月合同终止。合同终止的不影响当事人承担相应的违约责任。

物业服务合同期限届满前三个月,业主委员会应当组织召开业主大会会议开展物业服务企业选聘工作。物业服务合同期满仍未完成选聘工作,经双方协商,原物业服务企业同意延续的,原物业服务合同自延续至选聘工作完成。在原合同延续期间,任何一方提前终止合同的,自书面通知到达对方之日起三日内合同终止。

物业服务企业不得以业主欠交物业服务费等理由拒绝退出物业项目。

第三十六条 物业服务企业退出物业管理项目时,应当向业主委员会移交全部物业管理档案、资料相关财物。

物业服务企业退出物业项目时业主大会仍未选聘到新物业服务企业的,物业所在街道办事处、乡(镇人民政府)应当进行应急管理。社区居民委员会可以在街道办事处、乡(镇)人民政府委托下根据应急管理的需要负责组织不超过六个月的基本保洁、保安等服务,相关费用由业主承担。各相关职能部门及水、供电、供气等专业单位应当予以配合。

第三十七条 物业服务收费根据不同物业的性质和特点、物业服务不同的阶段,分别实行政府指导价和市场调节价。政府指导价适用范围和收费标准由价格主管部门制定。实行市场调节价的物业项目,收费标准由物业服务合同(包括前期物业服务合同)确定。物业服务收费项目和标准应当向全体业主公布。

物业服务收费标准根据收费与服务水平相适应的原则,并根据物业服务成本变化情况等因素进行调整。

第三十八条 物业交付使用前,建设单位应当依照前期物业服务合同的约定向物业服务企业支付物业服务费;物业交付使用后,物业服务费由业主承担。

业主应当依照物业服务合同(包括前期物业服务合同)的约定及时交纳物业服务费。业主违反物业服务合同约定,经书面催交,逾期不交纳物业服务费的,业主委员会可以采用在本物业管理区域公示等方式协助物业服务企业催交。

物业服务合同双方约定预收物业服务费的,预收期限最高不得超过十二个月。物业服务合同存续的剩期限不足十二个月的,则预收期限不得超过合同的剩余期限。

第三十九条 物业服务企业根据物业服务合同约定和有关法律、法规规定,可以对物业管理用房中经营用房和物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营,收益归全体业主所有,可用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或者补充物业专项维修资金,也可以根据业主大会的决定用于物管理的其他需要。

物业经营性收益由物业服务企业代管的,应当单独列账;由业主委员会自行管理的,应当以业主委员会名义开设账户,不得以任何个人或者其他组织名义进行管理。

实行物业服务包干制收费方式的物业服务项目,每半年公布一次物业共用部位、共用设施设备以及相场地经营所得的收支情况;实行物业服务酬金制收费方式的物业服务项目,每年公布一次各项资金收

情况。

前期物业服务期间，建设单位和物业服务企业应当在前期物业服务合同中详细约定物业经营性收益使用管理事项，并向业主公示告知。前期物业服务结束时，物业服务企业应当审计前期物业服务期间物业经营性收益收支情况，并将审计结果在物业管理区域内公示。

第四十条 经专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数的业主同意，物业管理区可以在街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会的监督指导下由业主自行管理。实行自行管理的应当将执行机构、管理方案、收费标准和管理期限等内容提交业主大会会议表决。

业主采用民事雇佣方式聘请自然人进行服务的，应当为其支付依法属于业主责任的意外伤害等保障费。电梯、消防、技防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备管理，应当委托专业机构行维护和养护。

业主自行管理中需要开具发票的，业主委员会可以持街道办事处、乡（镇）人民政府或者社区居民委员会的证明材料，向税务部门申请办理临时税务登记证，凭临时税务登记证可以向物业所在地的税务部门申请领用发票并自行开具。

业主大会可以委托具有资质的专业机构对管理费用、物业专项维修资金、物业经营性收益等进行财务管理和财务审计。管理账目每年向业主公布一次。

<p>来源</p>