



链滴

# 杭州市物业管理条例 (3)

作者: [leeken](#)

原文链接: <https://ld246.com/article/1480783502884>

来源网站: 链滴

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

#### <p>第四章 物业使用和维修</p>

<ul>

<li>第四十一条 业主、非业主使用人在使用物业时应当依照有利于使用安全、团结互助和公平合理的原则，正确处理用水、排水、通行、通风、采光、日照、管线铺设和建筑维修、有害物质排放等方面的邻关系。<br>

建设单位应当在销售物业之前制定临时管理规约，作为物业买卖合同的附件。业主大会成立后，业主委员会应当制定管理规约。临时管理规约和管理规约的示范文本由市房产主管部门制定。</li>

<li>第四十二条 物业使用中禁止下列行为：<br>

（一）违法拆改、变动房屋承重结构；<br>

（二）将无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、起居室内、书房和厨房的上方；<br>

（三）违法搭建、改建建筑物、构筑物；违法挖掘房屋地下空间；<br>

（四）擅自改变房屋用途或者将配套设施挪作他用；<br>

（五）擅自改变房屋外立面；<br>

（六）擅自将雨污水混接或者在排水管上接管；损害管道燃气设施，占用、堵塞、封闭管道设施影响共安全；<br>

（七）擅自占用绿地，损毁树木、绿化设施；<br>

（八）损坏消防设施，占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面等消防场地；<br>

（九）违反国家和地方规定，向环境超标排放污染物；<br>

（十）占用共用部位、共用设施设备；<br>

（十一）法律、法规禁止的其他行为。<br>

对违反有关法律、法规规定使用物业的，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止，并向相关部门和业主委员会报告，相关部门和业主委员会应当根据相应规定及时处理。</li>

<li>第四十三条 业主或者非业主使用人进行物业装修，应当事先告知物业服务企业，并按照物业装修相关规定办理手续。物业服务企业应当对业主或者非业主使用人的物业装修活动进行监督，业主应当予配合。</li>

<li>第四十四条 业主大会成立前，车辆停放在物业管理区域内共用部位的，其收费标准应当按照价格管理部门的规定执行。业主大会成立后，车辆在物业管理区域内行驶、停放、收费等管理制度由业主大会制定。业主大会决定对车辆停放收费的，应当确定收费标准。车主对车辆有保管要求的，由车主和物业服务企业另行签订保管合同。</li>

<li>第四十五条 物业交付使用前，建设单位应当依照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等设施设备移交给相关专业单位负责管理，并移交有关技术资料。相关专业单位应当及时接收。物业交付使用时，建设单位应当将有关设施设备移交专业单位管理的情况予以公示。<br>专业单位接收后，应当及时做好有关设施设备的维修、更新和养护，确保物业管理区域内有关设施的安全运转和正常使用。<br>

物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业单位应当向最终用户收取有关费用。专业单位委托物业服务企业代收代交有关费用和进行有关设施设备日常维修养护的，双方应当签订委托协议，明确委托的主要事项和费用支付的标准与方式。未签订委托协议的由专业单位自行负责相关工作。</li>

<li>第四十六条 物业保修期满后的维修、更新、改造费用，按照下列规定承担：<br>

（一）专用部位和专用设施设备包括在构造上及利用上具有独立性，由单个业主独立使用、处分的部位、设施设备及场地等，其维修、更新、改造费用，由业主或者非业主使用人承担；<br>

（二）共用部位和共用设施设备（供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等设施设备除外）包括全体业主共同使用、管理的物业部位、设施设备及场地等，其维修、更新、改造费用，由相关业主按各自拥有的物业建筑面积比例共同承担。属人为损坏的，其维修费用由责任人承担。<br>

物业维修、更新时，相关业主、非业主使用人应当予以配合。供水、供电、供气、环卫、人防等专业单位进行相关作业需要进入物业管理区域的，物业服务企业和相关业主、非业主使用人应当配合。</li>

<li>第四十七条 业主转让或者出租物业时，应当将临时管理规约、管理规约、物业服务费标准等事项告知受让人或者承租人，并对物业服务费的结算作明确约定。受让人应当在办理产权交易手续之日起三日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。<br>

业主可以在临时管理规约、管理规约或者业主大会议事规则中规定物业管理区域内单套住房出租的人限制及人均面积标准。</li>

</ul>

#### <p>第五章 物业保修金和物业专项维修资金</p>

<ul>

<li>第四十八条 用于销售的物业，建设单位在房屋产权初始登记之前，应当按照物业建筑安装总造价百分之二的比例交存物业保修金，作为物业保修期内维修费用的保证。物业建筑安装总造价应当以建设项目工程决算金额为准；在房屋产权初始登记时无法提供工程决算报告的，可以以市建设主管部门颁发建筑工程施工许可证中明确的合同造价作为预交物业保修金的基数，并根据工程决算报告提请结算最金额。<br>

物业保修金实行“统一交存、权属不变、专款专用、政府监管”的原则，由市、县（市）房产主管部门指定的机构（以下称保修金管理机构）统一管理。</li>

<li>第四十九条 在物业保修期内有下列情形之一，建设单位不履行保修责任或者因歇业、破产等原因法履行保修责任的，维修费用在物业保修金中列支：<br>

（一）经专业机构鉴定或者相关质量主管部门认定房屋建筑安装工程存在质量问题的；<br>

（二）经城乡规划主管部门认定未按照经批准的建设工程设计方案进行配套设施建设的。<br>

需要使用物业保修金的，由相关业主或者业主委员会提出申请，经保修金管理机构核实后拨付，由业委会组织维修。</li>

<li>第五十条 物业保修金存储期限为八年。存储期间每年结息一次，当年交存、使用或者退还的部分照同期银行活期存款利率计息，其余部分按照不低于一年期同期银行定期存款利率计息。<br>

物业保修金存储期间，建设单位因注销、清算等原因，无法继续履行保修责任的，可以申请由相关非自然人股东继续履行保修责任，并将原交存的物业保修金本息变更至该非自然人股东名下。<br>

物业保修金存储期满后，保修金管理机构应当将物业保修金本息余额退还给建设单位。建设单位因歇、破产或者出现其他情形致使单位不存在且未办理前款手续的，保修金管理机构应当进行公示，公示为三十日。公示期满无异议的，物业保修金本息余额转为同一物业管理区域的物业专项维修资金。</li>

<li>第五十一条 物业专项维修资金实行“业主交纳、统一存储、按幢核算、建账到户”和“业主决策专款专用、政府监管”的原则，由市、县（市）人民政府指定的机构（以下称维修资金管理机构）统一管理，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。<br>

物业专项维修资金应当建立年度公布及日常查询制度，并接受业主和房产、财政部门的监督。</li>

<li>第五十二条 首期物业专项维修资金由建设单位代收代交。建设单位应当在房屋产权初始登记之前按照物业总建筑面积及交存标准向维修资金管理机构统一交存。物业交付使用时建设单位按照专有部建筑面积及同一交存标准向业主收取，其余部分的首期物业专项维修资金由建设单位承担。<br>

前款所称物业总建筑面积以具有法定测绘资质的单位提供的测绘成果为准；前款所称交存标准为房屋筑安装工程每平方米建筑面积平均造价的百分之五至百分之八，具体标准由房产主管部门会同同级财政部门根据当地实际和房屋结构类型确定，报经市、县（市）人民政府批准后公布。</li>

<li>第五十三条 物业专项维修资金本息余额不足首期交存额的百分之三十时，维修资金管理机构应当时通知相应物业管理区域的业主委员会组织续交。续交方式、金额等具体事项由该物业管理区域管理约规定或者业主大会决定。</li>

<li>第五十四条 物业专项维修资金存款每年计息一次，当年交存或者使用的部分按照同期银行活期存款利率计息，其余部分按照不低于一年期同期银行定期存款利率计息。<br>

物业专项维修资金的利差余额按照收益分摊原则建立相应物业管理区域的维修资金公共账户，统筹用共用部位、共用设施设备的应急维修。</li>

<li>第五十五条 使用物业专项维修资金按照下列程序办理：<br>

（一）物业服务企业提出维修内容、施工单位、工程预算方案及资金申请额等相关事项；<br>

（二）业主委员会审核维修内容、施工单位、工程预算方案及资金申请额等事项后征求业主意见，同将上述事项在物业管理区域内公示；<br>

（三）征得维修资金列支范围内专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且人数占总人数三分之二的业主同意后，由物业服务企业持申请表、工程预算方案及经业主委员会确认的征求业主意见表等资料，向维修资金管理机构提出申请；<br>

（四）维修资金管理机构经核实后，拨付核实额度百分之五十至七十的维修费用；<br>

（五）工程完工后，物业服务企业持具备法定资质的专门机构出具的审计报告、业主委员会审核签的施工承包合同、工程款及审计费发票、业主委员会验收合格证明等资料向维修资金管理机构申请拨维修费用的余额。工程决算金额在一万元以内的，经业主委员会审核同意，可以免于审计。<br>

工程决算金额超出预算金额百分之二十以上或者一万元以上的，超出部分需按照使用程序重新申报。</li>

<li>第五十六条 电梯、消防设施设备严重损坏，危及公共安全的，经业主委员会书面同意后，可以按下列简易程序申请使用物业专项维修资金：<br>

(一) 物业服务企业向所在区、县(市)质监或者消防部门提交经业主委员会同意的电梯或者消防设备维修报告; <br>

(二) 质监或者消防部门对工程维修内容、工程预算、施工单位等事项予以书面确认。物业服务企业当将确认内容在物业管理区域内公示, 公示期限不少于五日; <br>

(三) 物业服务企业持质监或者消防部门的确认书、工程预算方案、业主委员会的书面同意意见等资, 向维修资金管理机构申请物业专项维修资金; <br>

(四) 维修资金管理机构经审核后, 拨付核实额度百分之五十至七十的维修费用; <br>

(五) 工程完工后, 物业服务企业持由质监或者消防部门出具的整改合格证明、经审计的工程决算报等, 向维修资金管理机构申请拨付维修费用的余额; <br>

(六) 业主委员会应当在物业专项维修资金拨付使用完毕后一个月内向全体业主公告。 </li>

<li>第五十七条 经物业管理区域内专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且人数占总人数三分之以上的业主同意, 可以采用业主自主管理物业专项维修资金的方式, 由业主大会授权业主委员会负责业专项维修资金的日常管理。 <br>

实行物业专项维修资金自主管理的, 应当按照下列程序办理: <br>

(一) 由业主委员会草拟自主管理物业专项维修资金的实施方案, 方案应当明确物业专项维修资金的储银行、计息方法、管理费用列支渠道及数额、使用流程、本息余额查询及公布方案等内容; <br>

(二) 召开业主大会会议对实施方案进行表决。业主大会会议应当邀请街道办事处、乡(镇)人民政、社区居民委员会代表列席。实施方案应当征得物业管理区域内专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且人数占总人数三分之二以上的业主同意; <br>

(三) 业主委员会将实施方案、业主表决意见明细情况及业主大会决定等相关资料报维修资金管理机; <br>

(四) 维修资金管理机构对申请资料进行核实, 将实施方案、业主表决意见明细情况及业主大会决定相关物业管理区域内公示, 公示期不少于三十日。发现申请资料有任何虚假情形的, 维修资金管理机不予办理资金移交手续。 </li>

<li>第五十八条 任何机构和个人不得将物业保修金和物业专项维修资金用于出借、担保及任何经营性动。 </li>

</ul>

<p><a href="https://ld246.com/forward?goto=http%3A%2F%2Fwww.hzfc.gov.cn%2Fzwgk%Fzcfgxx.php%3Fid%3D213762" target="\_blank" rel="nofollow ugc">来源</a> </p>