

成都市物业管理条例

（2007年8月10日成都市第十四届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过 2007年9月27日四川省第十届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 2023年12月29日成都市第十八届人民代表大会常务委员会第五次会议修订 2024年4月3日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准）

成都市第十八届人民代表大会常务委员会公告

（第13号）

《成都市物业管理条例》已于2023年12月29日由成都市第十八届人民代表大会常务委员会第五次会​议修​订通过，2024年4月3日经四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准，现予公布，自2024年10月1日起施行。

特此公告。

成都市人民代表大会常务委员会
2024年4月17日

目录

第一章 总 则
第二章 物业及其管理主体
第一节 物业管理区域的划分与调整
第二节 附属设施设备与共有资金
第三节 业主和业主大会
第四节 业主委员会
第五节 物业管理委员会
第六节 自行管理
第三章 物业服务
第一节 一般规定
第二节 物业服务人选聘
第三节 物业承接和退出
第四节 物业服务收费
第四章 物业使用和管理维护
第五章 监督管理
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，保障物业依法、安全、文明、有序使用，维护业主、物业服务人等物业管理各方的合法权益，建设和谐宜居的高品质生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律、法规，结合成都市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

第三条 本条例所称物业管理，是指业主自行管理或者通过选聘物业服务人等方式，对物业管理区域内的建筑物及其附属设施、相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序的活动。

第四条 本市物业管理纳入基层社会治理体系，坚持党建引领，政府指导、业主自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。

本市物业管理相关主体应当遵循公开公平、诚实信用、权责对等、质价相符的原则。

第五条 推动物业服务与社区生活服务相融合，实现创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，提升物业管理水平，营造老龄友好、幸福和谐的工作和生活环境。

第六条 市和区（市）县人民政府应当加强对物业管理活动及其监督管理工作的领导，将物业服务纳入现代服务业发展规划，建立物业管理联席会议制度，统筹研究解决物业管理重大问题。

区（市）县人民政府应当建立保障机制，在镇人民政府、街道办事处明确物业管理专职机构，配备专职工作人员，落实工作经费。鼓励相关部门、镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会等依法通过购买服务方式委托符合条件的物业服务人承担社区治理、公共事务和居（村）民服务等事项。

第七条 社区发展治理部门负责建立健全公开透明、开放参与、信用为本的物业管理联动机制，指导建立基层党组织领导下，多方主体共同参与治理构架。

住建主管部门负责制定物业管理相关政策、规范并组织实施，对物业管理活动实施指导和监督。

发展改革、经信、公安、民政、规划和自然资源、城市管理、生态环境、应急管理、水务、园林绿化、卫生健康、市场监管、消防救援等有关单位按照各自职责，负责物业管理活动的相关指导和监督管理工作。

第八条 镇人民政府、街道办事处应当将物业管理纳入社区治理工作，履行下列职责：

（一）组织、指导、协调、监督本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届及规范化运行；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

（三）建立工作联动机制，协调社区建设与物业管理的关系，接受物业管理各方主体投诉、调解处理物业管理纠纷；

（四）依法组织成立物业管理委员会，指导、监督物业管理委员会依法履行职责；

（五）依照法律、法规规定，统筹协调、监督管理辖区内其他物业管理活动。

居（村）民委员会应当协助镇人民政府、街道办事处和相关部门，依照法律、法规规定做好辖区内物业管理相关工作，并在社区（村）党组织领导下，建立业主委员会和物业服务人协调议事机制。业主大会、业主委员会和物业服务人应当支持、配合居（村）民委员会依法履行职责，接受居（村）民委员会的指导和监督。

第九条 物业服务行业协会应当依法加强行业自律和行业服务，促进行业诚信建设、标准建设、人才培养和科技创新，推动物业服务行业高质量发展。

第十条 本市建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制，通过人民调解、行政调解、司法调解等方式化解物业管理矛盾纠纷。

鼓励志愿者组织、社会工作者、人民调解员、网格员、律师等参加物业管理纠纷调解、开展社会心理服务等。

第二章 物业及其管理主体

第一节 物业管理区域的划分与调整

第十一条 物业管理区域的划分应当以建设用地规划许可证确定的用地红线图范

围为基础，综合考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循规划在先、自然分割、功能完善、便民利民的原则划定。

新建建设项目，包括分期建设的项目或者两个以上单位共同建设的整体规划项目，其设置的附属设施设备是共用的，应当按照其整体规划建设项目确定的用地范围，划分为一个物业管理区域。但该建设项目内已按规划分割成两个以上自然院落或者相对封闭区域的，在明确附属设施设备管理、维护责任的情况下，可以分别划分为独立的物业管理区域。

同一建设项目内包含住宅和非住宅等不同物业类型，具有独立的配套设施设备并能够独立管理的，可以划分为不同的物业管理区域。

第十二条 建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前，持建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、项目规划设计方案等资料，向区（市）县住建主管部门提出划分物业管理区域方案。

区（市）县住建主管部门应当自受理之日起十个工作日内，在征求镇人民政府、街道办事处和居（村）民委员会的意见后，向建设单位出具物业管理区域划分意见书。对不符合物业管理区域划分规定的，应当告知建设单位重新提出划分方案。

第十三条 建设单位应当将物业管理区域划分意见在销售场所的显著位置予以明示，并作为商品房买卖合同附件。

第十四条 确需调整物业管理区域的，经业主委员会或者人数占比百分之十以上的业主书面申请，由区（市）县住建主管部门会同镇人民政府、街道办事处及居（村）民委员会，按照本条例第十一条的规定，结合实际情况，拟定调整方案，经各相关物业管理区域业主分别共同决定后进行调整；尚未设立业主大会的物业管理区域，由全体业主依法共同决定。

一个物业管理区域拆分为多个物业管理区域的，应当在房屋交付之后由本物业管理区域业主共同决定；多个物业管理区域合并为一个物业管理区域的，应当分别由各物业管理区域的业主共同决定。

尚未划分物业管理区域的，应当按照本条例第二十四条规定的比例分别由各区域业主共同决定后，按照本条第一款规定划分物业管理区域。

物业管理区域调整后，区（市）县住建主管部门应当在相关物业管理区域内公告。

第二节 附属设施设备与共有资金

第十五条 新建物业应当按照规定标准配置业主委员会用房和物业服务用房。物业服务用房应当具有独立的办公、值守等功能。业主委员会用房可以用于本物业管理区域党群活动。

业主委员会用房和物业服务用房配置不符合法律、法规规定的，规划和自然资源部门不予核发建设工程规划许可证。

第十六条 本市实行新建住宅交付使用监管制度。新建住宅物业按照规划要求建设、竣工验收合格且其附属设施设备具备下列条件后，方可交付使用：

（一）住宅区生活用水接入城乡公共供水管网，并供水到户；

（二）住宅区用电接入城市供电网络，不得使用时临时用电；

（三）住宅区的雨水、污水排放接入永久性城乡雨水、污水排放系统。确因客观条件所限需采取临时性排放措施的，应当经水务部门审核同意，并确定临时排放的期限；

（四）完成住宅室内、室外燃气管道的敷设并与市政燃气管网对接；

（五）住宅区内信息网络传输端口敷设到户，安防等设施设备按设计规范要求到位；

（六）住宅区与城市道路或者公路之间有直达的道路相连；

（七）按照规划条件要求，完成教育、民政、医疗卫生、环卫、邮政、农贸市场及其他商业服务、社区服务和管理、消防等公共服务设施的配套建设；

（八）按照住宅设计规范预留设置空调器外机和冷凝水排放管的位置；

（九）完成住宅区内的绿化建设；

（十）完成住宅区内停车位（库）、车辆充电基础设施的配置；

（十一）住宅建设工程分期建设的，已建成的住宅周边场地清洁、道路平整，与施工区域有明显有效的隔离措施；

（十二）法律、法规规定的其他条件。

第十七条 新建住宅物业交付使用前，建设单位应当向区（市）县住建主管部门办理新建物业附属设施设备交付使用备案，并提交下列资料：

（一）竣工总平面图，建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收备案证明资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业服务用房配置以及使用条件资料；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）建筑物及其附属设施的维修资金交存证明；

（六）物业服务所必需的其他资料。

前款规定的资料由住建主管部门可以通过数据共享获取的，不再重复提交。

第十八条 新建住宅物业管理区域内的

水、电、气等计量装置，应当按照专有部分一户门号一贸易结算表，共有部分独立计量表配置；通讯通信、安全防范、消防、生活垃圾分类收集设施、高空抛物监控设施、邮政（快递）、电动汽车及非机动车充电基础设施等附属设施设备的配置，应当符合相关技术标准和规范。

物业管理区域内的市政配套设施和场地，由有关管理部门负责管理维护并设置明显标识，任何单位和个人不得变更、占用、损毁市政配套设施和场地、标识，不得妨碍市政配套设施的维护管理。

第十九条 下列资金属于业主共有，应当纳入业主共有资金账户进行管理：

（一）利用共有部分经营产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

（二）管理规约或者业主共同决定由全体业主共同分摊缴交的费用；

（三）业主共同决定实行自行管理的，按照自行管理方案分摊交纳的管理费；

（四）共有部分被依法征收、征用的补偿费；

（五）共有资金产生的孳息；

（六）其他合法共有收入。

建筑物及其附属设施的维修资金归业主共有，按照相关法律、法规、规章规定实行专户管理。

利用共有部分进行经营的，应当符合法律、法规规定和管理规约约定。

第二十条 业主大会成立前，本条例第十九条第一款规定的业主共有资金，由物业服务人开设业主共有资金专用账户，代为单独列账管理，并将共有资金使用、管理情况向全体业主公布，不得挪用、侵占。

业主大会成立后，业主委员会应当按照相关法律、法规、规章规定开设业主共有资金账户。物业服务人应当及时向业主委员会移交代为管理的业主共有资金及账目明细、相关资料。

物业服务人、业主委员会在银行开设的业主共有资金账户应当接入市智慧信用信息管理系统，为业主查询共有资金收支情况提供便利，接受住建主管部门、镇人民政府、街道办事处监督指导。

第三节 业主和业主大会

第二十一条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则、建筑物及其附属设施维修资金管理公约的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督业主共有资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则、建筑物及其附属设施维修资金管理公约；

（二）遵守物业管理区域内物业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等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）履行其承担的房屋使用安全责任；

（五）按照有关规定交存建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）按时足额支付物业费；

（七）向业主委员会提供联系地址、通讯方式；

（八）法律、法规规定的其他义务。

第二十二条 一个物业管理区域设立一个业主大会。

业主总人数在一百人以上且经全体业主一致同意不设立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第二十三条 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；

（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人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）在物业管理区域公共空间安装个人身份和生物特征识别设备；

（十）物业管理区域划分与调整；

（十一）实行自行管理；

（十二）物业费调整；

（十三）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

提交业主共同决定的事项，应当尊重社会公德，不得违反法律、法规的规定和损害社会公共利益。

提交业主共同决定前，业主委员会应当将拟表决事项、表决形式、议题、议事内容或者拟表决事项等在物业管理区域显著位置

和通过互联网方式公示，公示期不得少于十五日。

第二十四条 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。决定本条例第二十三条第一款第六项至第八项规定的项​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。决定本条例第二十三条第一款规定的其他事项，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主同意。

第二十五条 符合下列情形之一的，应当召开首次业主大会会议：

（一）交付的专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上；

（二）首套房屋交付已满两年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上；

（三）前期物业服务合同到期前九十日或者前期物业服务合同依法解除的。

第二十六条 符合召开首次业主大会会议情形的，建设单位应当在条件符合之日起三十日内依法向镇人民政府、街道办事处提出设立业主大会的书面报告。建设单位未按时书面报告设立业主大会的，同一物业管理区域内二十名以上业主联名可以依法向镇人民政府、街道办事处提出设立业主大会的书面申请。

镇人民政府、街道办事处应当在收到设立业主大会的书面报告或者申请后十日内进行核实。符合召开首次业主大会会议情形的，镇人民政府、街道办事处应当依照法律、法规规定，三十日内指导成立筹备组，并开展筹备工作。

筹备组发布公告、公示等书面文件应当由镇人民政府、街道办事处加盖公章。

第二十七条 筹备组成员一般由业主代表和镇人民政府、街道办事处、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成，筹备组组长由镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会代表担任，业主代表由镇人民政府、街道办事处组织业主推荐产生。

筹备组应当自公告成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议并选举业主委员会。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则并选举产生业主委员会之日起成立。

筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域显著位置公示，并在业主委员会选举产生之日起十日内将筹备相关资料和剩余筹备经费向业主委员会进行移交，移交完成后筹备组自行解散。

第二十八条 业主大会成立后三十日内，业主委员会应当将下列事项告知建设单位、物业服务人：

（一）管理规约；

（二）业主大会议事规则；

（三）业主委员会工作规则；

（四）业主大会、业主委员会的其他决定。

第二十九条 建设单位负责首次业主大会会议的筹备经费。筹备经费根据物业管理区域的规模按每套房屋五十元标准确定；物业管理区域总套数在一千户以下的，一般不高于五万元；物业管理区域总套数在一千户以上的，一般不高于十万元。一个物业管理区域业主大会筹备经费不得少于二万元。

新建物业的建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前，将筹备经费交至镇人民政府、街道办事处指定账户，供业主大会筹备组使用。

老旧小区以及建设单位已经不存在的物业管理区域筹备首次业主大会会议的，区（市）县人民政府可以给予补助。

第三十条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。筹备组、业主委员会或者物业管理委员会应当按照法律、法规、规章规定和管理规约、业主大会议事规则约召开业主大会会议。专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议，或者出现业主大会议事规则约定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议。

业主委员会未依法、依约履行召开业主大会会议职责的，二十名以上业主联名可以请求镇人民政府、街道办事处责令其限期召开；逾期仍未召开的，由镇人民政府、街道办事处组织召开。其他任何单位和个人不得违法召开业主大会会议。

第三十一条 业主大会会议的召开应当接受镇人民政府、街道办事处指导和监督。业主委员会应当在召开业主大会会议公告发布三十日前将会议方案、议程、议事内容和拟表决事项等报告镇人民政府、街道办事处。

业主大会会议由业主委员会书面记录，相关资料应当存档保存。业主大会会议未能作出决定的，或者业主就会议议题内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向镇人民政府、街道办事处报告。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，该决定事项涉及的区（市）县相关主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第三十二条 业主大会会议可以采用书面方式或者电子投票的形式。业主参与表决可以自行投票，也可以委托他人投票。受托人应当出具业主的书面委托证明，依法按照受托事项、时间、权限，代表业主行使权利。

现场计票、统票、监票应当邀请镇人民政府、街道办事处代表、居（村）民委员会代表和业主代表参加。鼓励委托公证机构进行公证。

采用电子投票表决可以使用全市统一的电子投票表决系统。不动产登记机构与住建主管部门应当建立业主清册等相关信息的共享机制，及时将相关信息共享。

业主大会会议表决结果产生之日起三日内，应当在物业管理区域显著位置向全体业主公示，公示时间不得少于三十日。业主表决和查询议事表决结果时，应当主动提供业主身份证明材料。

第三十三条 管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则、物业服务合同等不得违背法律、法规规定，其示范文本由市住建主管部门按照国家、四川省有关规定拟订。

管理规约、业主大会议事规则、业主委

员会工作规则草案与示范文本不一致的，应当在提交表决前作出书面说明并在物业管理区域的显著位置进行公示，公示期不得少于十五日。

第三十四条 管理规约约定或者业主大会决定聘请专业机构对业主共有资金进行审计的，业主委员会应当执行，物业服务人应当予以配合。业主委员会拒绝委托审计的，镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期未改正的，镇人民政府、街道办事处可以代为组织实施，相关费用在业主共有资金中列支。

审计结果应当向全体业主公示，公示期不得少于十五日。

鼓励建立业主委员会任期和离任审计制度。

第四节 业主委员会

第三十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，向业主大会负责并报告工作，受业主、业主大会监督，按照依法通过的业主委员会工作规则开展工作。

业主委员会成员由本物业管理区域内符合法律、法规规定条件的自然人业主或者单位业主授权的代表担任。筹备组或者换届小组在确定业主委员会成员候选人名单时，应当征求物业所在地社区（村）党组织意见。

业主委员会每名成员具有同等表决权，人数、任期等应当符合法律、法规规定。业主委员会成员以及候补委员的条件、人数、选举方式、任期等具体事项由业主大会议事规则规定。

业主委员会成员应当遵守法律、法规和管理规约，主动接受镇人民政府、办事处的监督和管理。

业主委员会成员和候补委员名单应当长期在业主委员会用房的显著位置公告，并根据业主委员会成员变化情况及时更新。

第三十六条 业主大会会议可以同时选举产生业主委员会候补委员，在业主委员会成员空缺时，由候补委员依次递补，候补委员人数不得超过业主委员会成员人数的百分之五十。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会成员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中约定。

第三十七条 业主委员会应当履行下列职责：

（一）执行业主依法作出的共同决定；

（二）督促业主、物业使用人遵守管理规约、履行物业服务合同；

（三）监督物业服务人履行物业服务合同；

（四）配合政府以及有关部门依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

（五）拟定涉及业主共同管理事项的制度措施草案并报请业主大会决定；

（六）每半年公布业主委员会成员、候补委员支付物业费、停车服务费等情况；

（七）法律、法规规定以及管理规约约定和业主大会赋予的其他职责。

业主出具业主身份证明材料后，可以查阅、复制业主委员会制作和保管的会议记录和法律、法规规定的应当公开的信息档案资料，业主委员会应当予以配合。

业主委员会应当按照有关要求，积极引导业主遵守互联网信息相关规定，文明上网、理性表达，维护物业管理相关互联网群组的良好网络生态。

第三十八条 业主委员会应当按照业主委员会工作规则召开业主会，并于会议召开前三日，将会议讨论事项报告物业所在地的镇人民政府、街道办事处。

业主委员会的决定应当依照法律、法规规定进行公示，同时抄告镇人民政府、街道办事处。业主委员会会议应当有过半数成员出席，作出的决定应当经过全体委员过半数同意并签字确认。

业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会成员承担相应的法律责任。

第三十九条 业主委员会工作经费的筹集方式、开支范围、标准等由业主大会决定。业主委员会应当按照规定公示业主大会和业主委员会工作经费的收支情况。

第四十条 业主委员会任期届满前，应当依照法律、法规规定召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满之日起十日内，应当依照法律、法规规定将档案资料、印章、资金等移交给新一届业主委员会，腾退业主委员会用房。新一届业主委员会未产生的，移交给镇人民政府、街道办事处指定的单位保管。移交清单应当保存至下次换届选举完成。

第五节 物业管理委员会

第四十一条 有下列情形之一的，专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向物业所在地镇人民政府、街道办事处提出书面申请，镇人民政府、街道办事处应当及时组建物业管理委员会：

（一）新建物业管理区域自首套房交付之日起超过三个月，仍不具备召开首次业主大会会议条件的；

（二）物业管理区域符合设立业主大会情形但是尚未设立业主大会的；

（三）业主委员会任期届满仍未能选举产生新一届业主委员会的；

（四）因业主委员会成员缺额，在任期内无法履职，且未能重新选举，导致业主委员会无法正常履职的。

镇人民政府、街道办事处应当为物业管理委员会开展工作提供必要的经费保障。物业管理委员会有权使用业主委员会用房。

物业管理委员会组建、职责、运行的具体办法，由市人民政府另行制定。

第四十二条 物业管理委员会应当依法履行下列职责：

（一）符合本条例第四十一条第一款第一项情形的，组织业主监督前期物业服务合同的履行和监督临时管理规约的执行，调解物业管理纠纷等；

（二）符合本条例第四十一条第一款第二项情形的，组织成立业主大会；

（三）符合本条例第四十一条第一款第三项、第四项情形的，组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会；

（四）未成立业主大会或者未能选举产生业主委员会的，临时代为履行业主委员会的职责，根据业主共同决定，代表业主与业主依法共同决定选聘、续聘的物业服务人签订、续订物业服务合同及补充协议。

物业管理委员会应当依法履行职责，接受镇人民政府、办事处的监督管理，其作出的决定违反法律、法规规定的，该决定事项涉及的区（市）县相关主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者依法撤销，并通告全体业主。

第四十三条 物业管理委员会一般由镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会、公安派出所、建设单位指派代表和业主代表组成，成员人数应当为七人以上十一人以下的单数，业主代表的人数不得少于总人数的二分之一，主任由镇人民政府、街道办事处指派的代表担任。已经成立业主大会的，建设单位不再指派人员参加。

业主代表由镇人民政府、街道办事处通过听取业主意见，在自愿参加的业主中确定。

镇人民政府、街道办事处应当在物业管理区域显著位置以书面形式和互联网方式将物业管理委员会成员的名单、简历等基本情况向全体业主公示，公示期不少于十五日。

第四十四条 物业管理委员会作为临时机构，在物业管理区域选举产生业主委员会后停止履行职责，办理移交手续后自行解散。履行物业管理委员会任期一年不超过两年，期满仍未能选举产生业主委员会的，由镇人民政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会应当于任期届满或者选举产生业主委员会之日起十五日内，办理移交档案资料、印章、资金等手续，腾退业主委员会用房。

第四十五条 物业管理委员会可以持镇人民政府、街道办事处出具的成立证明，向公安机关申请刻制物业管理委员会专用印章，并开设基本存款账户。

第六节 自行管理