

成都市物业管理条例

（2024年3月28日成都市第十八届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）

（2024年4月19日四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准）

特别要求；

（二）住宅物业服务总建筑面积低于三万平方米；

（三）投标人少于三个。

符合前款第一项规定的，建设单位应当向提交有关部门的证明资料，并向区（市）县住建主管部门备案；符合前款第二项或者第三项规定的，应当报区（市）县住建主管部门批准。

第五十六条 鼓励业主通过公开招投标方式选聘物业服务人。

市住建主管部门应当建立统一的物业服务招标投标信息平台，无偿为建设单位或者业主选聘物业服务人提供服务。

区（市）县住建主管部门负责辖区内物业服务招标投标活动的指导和监督。

第五十七条 建设单位在办理商品房销售手续时，应当向区（市）县住建主管部门提交包含下列主要内容的前期物业服务方案：

（一）临时管理规约；（二）前期物业服务合同；（三）物业管理区域共有部分权属清册；（四）房屋使用说明书；（五）物业管理区域划分意见书。

前款第一、二项应当参照住建主管部门制定的示范文本拟订，并作为房屋买卖合同附件，由买受人一并签署。前款其他各项内容应当在物业销售时公示，并作为房屋买卖合同附件提供给买受人，同时予以说明。

建设单位及其委托的销售机构不得就物业服务事项向买受人作出超出临时管理规约、前期物业服务合同的物业服务承诺。

第五十八条 物业服务人应当自物业服务合同签订之日起三十日内，将物业服务合同、营业执照、拟派驻物业服务项目负责人名册向区（市）县住建主管部门备案，并将备案信息抄送镇人民政府、街道办事处。

物业服务人发生变更的，物业服务人应当在变更之日起三十日内报送备案。

第五十九条 物业服务期限届满前六个月内，业主委员会应当组织业主共同决定续聘或者选聘新物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。

业主共同决定续聘且原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同期限届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不同意续聘的，应当在物业服务合同期限届满九十日书面告知业主委员会。

经业主共同决定选聘新物业服务人的，业主委员会应当制定选聘方案并组织业主提供便利。

第三节 物业承接和退出

第六十条 实行委托管理的物业管理区域，建设单位、业主委员会、物业服务人应当按照有关规定进行承接查验，并公示承接查验结果。未完成查验的，物业服务人不得承接。

实行自行管理的物业管理区域，物业服务人与管理人的承接查验参照本条例执行。

第六十一条 建设单位应当在物业承接查验前二十日内向前期物业服务人移交下列资料：

（一）竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图，绿化工程竣工图等竣工验收资料；

（二）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）供电、供水、供燃气、通讯、有线电视等准许使用文件或者专业经营单位管理维护的证明文件；

（四）物业共用部位、共用设施设备质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）业主委员会用房、物业服务用房清单；

（六）按照国家有关规定承接查验所必需的其他资料。

建设单位未在前款规定的期限内全部移交资料的，应当向未移交资料的详细清单，并书面承诺补交的具体期限。

物业承接查验资料属于业主共有，物业服务人应当妥善保管。业主主要查询的，物业服务人应当予以配合。

第六十二条 前期物业服务人应当自物业承接查验完成后三十日内，按规定移交下列资料，向区（市）县住建主管部门办理物业承接查验备案：

（一）物业承接查验协议；（二）建设单位移交资料清单；（三）查验、交接记录；

（四）与承接查验有关的其他资料。

报送资料齐全的，区（市）县住建主管部门应当予以备案并将备案意见抄送镇人民政府、街道办事处。报送资料不齐全的，区（市）县住建主管部门应当责令前期物业服务人限期补正。

第六十三条 物业服务人按照合同约定、业主共同决定等需要退出物业管理区域的，应当在退出物业管理区域前三十日内在物业管理区域显著位置公示，履行法律、法规规定和合同约定的交接、告知等义务，完成退出程序，不得拒绝退出。

物业服务人办理物业服务交接，应当同时移交下列资料、财物：

（一）建设单位承接查验时移交的资料；（二）业主清册、装饰装修管理资料等物业档案资料；

（三）业主共用部位、共用设施设备；

（四）物业服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料，建筑物及其附属设施的维修资金使用情况资料；

（五）物业服务用房、物业服务期间配置的属于业主所有的固定设施设备；

（六）利用业主共有部分经营的相关资料，代管的业主共有资金、预收的物业费等材料；

（七）其他应当移交的财物、资料。

物业服务合同终止，业主或者业主大会已经选聘新物业服务人，决定自行管理的业主已经接管，原物业服务人拒不移交有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域的，业主可以不接受合同终止后的物业费。

物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的，由公安机关依法处理。

第四节 物业服务收费

第六十四条 物业服务收费按不同物业的使用性质和特点，依法实行政府指导价或者市场调节价。

住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费实行政府指导价，具体收费标准由区（市）县发展改革部门会同住建主管部门根据物业服务等级标准等因素依法制定。

物业服务收费实行市场调节价的，物业费标准按照公开公平、权责对等、质价相符的原则由双方通过物业服务合同约定，物业服务人不得擅自调整约定的物业服务收费标准。

鼓励业主与物业服务人在物业服务合同中约定与物业服务质量相符合的收费浮动机制，双向调整物业服务收费。

建设单位向购房者承诺为其支付一定期限物业费的，应当书面告知物业服务人和购房者，并按照承诺履行支付义务。

第六十五条 物业服务人不得强制或者变相强制预收物业费。物业服务人按照物业服务合同约定预收物业费的，原则上不得超过一年，物业服务合同有固定期限的不得超过合同有效期的剩余期限。不定期物业服务合同，不得约定预收物业费。

预收物业费的，物业服务人应当将预收资金信息接入智慧物业管理信息系统，供业主查询、监督。

第六十六条 业主、物业服务人可以向业主委员会提出调整物业服务收费标准的申请。

专有部分面积占比百分之十以上且人数占比百分之十以上的业主提出申请的，业主委员会应当与物业服务人协商。物业服务人同意调整的，双方共同制定调整方案，并将调整方案提交业主共同决定。

物业服务人申请调整物业服务收费标准的，按照下列程序办理：

（一）物业服务人拟定收费标准调整方案，并提交业主委员会。调整方案包括调整后的服务标准、服务事项、服务价格、理由和补充决议草案；

（二）业主委员会将收费标准调整方案在物业管理区域显著位置公示三十日以上；

（三）公示期间，业主对调整方案提出异议的，业主委员会应当与物业服务人研究，根据业主合理建议优化相关方案；

（四）业主委员会将调整方案提交业主共同决定。

物业服务人应当将物业服务收费标准的调整事项和结果及时报告物业所在地的镇人民政府、街道办事处。

物业服务收费标准调整后，物业服务人应当与业主委员会签订补充协议。

第六十七条 物业费应当自物业服务人正式承接进驻的当月起计收。建设单位将房屋交付给购房者时，交付当月及之前的物业费由建设单位承担；交付次月及之后的物业费由购房者按照物业服务合同的约定承担。另有约定的，从其约定。

第六十八条 业主大会选聘物业服务人时可就物业费计费模式、收费优惠情形等事项与物业服务人协商。协商一致的，应当在物业服务合同中予以明确。

业主应当按照物业服务合同约定按时足额支付物业费。

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供燃气等方式催缴物业费。

使用和监管的具体办法，由市人民政府另行制定。

第八十四条 建筑物及其附属设施的维修资金经业主共同决定可以用于购买物业共有部分维修保险。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经分摊列支范围内的业主依法表决同意，法律、法规、规章规定的紧急使用程序除外。

使用建筑物及其附属设施的维修资金应当