

乌海市住宅物业管理条例(修正草案征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护住宅业主和物业服务人的合法权益，营造良好的生活环境，根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理及监督活动，适用本条例。

本条例所称住宅物业管理，是指住宅区内的业主通过选聘物业服务人，由业主和物业服务人按照物业服务合同约定，对建筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 物业管理相关活动应当坚持中国共产党的领导，以铸牢中华民族共同体意识为主线，遵循党建引领、政府组织、属地管理、业主自治、专业服务的原则，维护享受物业服务并依法付费的市场秩序，优化市场环境。

第四条 市、区人民政府应当建立物业管理激励机制，对优秀物业管理企业给予奖励。

第五条 区人民政府应当将住宅小区物业管理纳入基层社会治理体系和综合目标责任制考核体系，建立物业管理综合协调机制，创新物业管理方式，落实工作经费，统筹解决物业管理重

大问题，构建政府主导、行业自律、业主自治、专业服务、多方参与的物业管理工作格局。

~~区人民政府应当在镇人民政府、街道办事处设立物业管理工作机构，应配备专职人员负责组织协调辖区物业管理相关工作。~~

第六条 ~~市、区~~人民政府住宅物业行政主管部门履行下列职责：

（一）贯彻执行国家、自治区物业管理相关法律法规，研究制定本市物业管理相关政策、制度并组织实施；

（二）制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本和相关行业标准；

（三）指导和监督区人民政府住宅物业行政主管部门开展前期物业管理招标投标、物业承接查验、维修资金使用等物业管理活动；

~~（四）负责依法划定、调整物业管理区域；~~

（四）协同相关部门实施物业管理方面的监督管理职责；

（五）组织开展物业管理相关法律、法规的宣传和培训。

（六）指导区人民政府物业行政主管部门开展物业管理服务活动的监督管理工作；

（七）法律法规规定的其他监督管理职责。

~~市、区人民政府发展和改革、自然资源、城市管理综合执法、市场监督管理、卫生健康、消防救援、财政、民政、公安、人民防空等部门按照各自的职责，协同住宅物业行政主管部门做好物业管理工作，确保物业管理行政执法全覆盖。~~

第七条 区人民政府住宅物业行政主管部门履行下列职责：

- （一）贯彻执行物业管理相关法律法规和政策；
- （二）组织实施物业管理相关工作，配合处理物业服务纠纷；
- （三）监督物业服务人依法履行法定义务，合同履行情况；
- （四）负责物业服务人信用评价内容的审核工作；
- （五）负责物业管理招投标、物业服务人、物业服务合同、临时管理规约等的备案工作；
- （六）负责依法划定、调整物业管理区域和相关备案工作；
- （七）指导和监督建设单位和物业服务人依法开展物业承接查验以及物业服务用房移交以及相关备案工作；
- （八）法律法规规定的其他监督管理职责。

第八条 市、区人民政府相关部门和机构的物业管理职责：

- （一）公安机关负责物业管理区域内治安防范，对辖区内治安防范情况进行监督检查，依法查处物业管理区域内危害公共安全、妨害公共秩序的违法行为。
- （二）城市管理综合执法部门负责查处物业管理区域内占用和损坏绿地；擅自伐、移、修剪树木；焚烧树枝树叶；物业管理区域内污染、噪音等环境保护和生活垃圾分类投放等监督检查工作。
- （三）市场监督管理部门负责查处物业管理区域内违法经营行为，对电梯、锅炉等特种设备和物业服务收费监督检查。
- （四）自然资源部门负责物业服务用房、业主委员会议事用房，公共服务设施等物业相关规划审查和核实。

（五）发展改革部门会同行业行政主管部门制定和调整公共租赁住房物业服务收费标准。

（六）消防管理部门负责对物业管理区域内依法遵守消防法律、法规的情况进行监督检查，重大安全救援实施等工作。

（七）卫生健康部门负责物业管理区域内传染病防控指导，生活饮用水卫生监督。

（八）其他有关部门按照各自职责做好物业管理相关监督检查工作。

第九条 区人民政府所辖镇人民政府、街道办事处履行下列职责：

（一）组织、指导本辖区内成立业主大会成立和并选举产生业主委员会、选举、组织业主委员会换届、和组建物业管理委员会组建，并办理相关备案手续；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责；

（三）参加物业承接查验，指导、监督辖区内物业管理项目的移交和接管；

（四）指导、监督物业服务人依法履行义务，对辖区内物业服务人合同履行情况进行检查并将检查结果向社会公开，调处物业管理纠纷，统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动。

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，并在居（村）民委员会党组织领导下，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。

第十条 物业管理行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范，实行自律管理，编制团体标准、调解行业纠纷，组织业务培训，维护企业合法权益，推动行业健康有序发展。

鼓励物业管理专业评估机构和人员为物业管理相关主体提供咨询、培训、评价、检验、监督等服务。

第二章 前期物业管理

第十一条 新建物业出售前，建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，持建设用地规划许可证和经审批的规划总平图等相关文件到区人民政府住宅物业行政主管部门进行物业管理区域备案。

第十二条 物业管理区域应当遵循规划先行、功能完善、便民利民的原则，结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区治理等因素，具体按照以下规定划定：

（一）建设用地规划许可证或者不动产权证确定的红线图范围一般划定为一个物业管理区域，但用地红线范围内的城镇公共道路、城镇公共绿地、公共市政管线设施、社区及公共配套设施等不得划入物业管理区域；

（二）已投入使用的物业，共用设施设备能够分割、独立使用的，经业主大会表决通过后可以划分为不同的物业管理区域；

（三）已投入使用的毗邻物业，规模较小的，依法经各自的业主大会同意后，可以划定为一个物业管理区域。

第十三条 建设单位应当在物业管理区域内配置物业管理服务用房和业主委员会会议事用房。物业管理服务用房和业主委员会会议事用房的面积、位置应当在商品房买卖合同中载明，物业管理用房归全体业主共同所有。

物业管理服务用房和业主委员会会议事用房应当按照下列规定配置：

（一）物业管理服务用房按照物业管理区域内计算容积率建筑总面积的千分之三的比例且最低不少于一百平方米配置，分期开发建设的物业，在物业服务用房交付前，应当在先期开发的区域内提供不少于一百平方米的临时一次性规划设计物业管理服务用房。业主委员会会议事用房按照不低于三十平方米配置。

（二）地面以上独立成套的房屋，具备供水、供电、供暖、通信、采光、通风等基本使用功能和办公条件，配置独立合格的水、电等计量装置；

（三）没有配置电梯的物业，物业管理服务用房所在楼层不得高于四层；

（四）物业管理服务用房配置的位置本着方便业主办理相关事宜且不影响业主生活的原则。

第十四条 建设单位编制建设项目设计方案时，应当遵循一个物业管理区域配套建设独立使用的物业管理服务用房的原则。

第十五条 在承接新建物业前，物业服务人和建设单位应当

在区人民政府住宅物业行政主管部门的指导监督下，按照有关规定和前期物业管理服务合同的约定，对物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行承接查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议。承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改。

建设单位不得要求物业服务人承接不符合交付条件或者未经查验的物业。

物业服务人不得承接未经查验的物业。物业服务人擅自承接未经查验的物业，因共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当依法承担赔偿责任。

第十六条 承接查验的物业，应当具备下列条件：

- （一）取得建设工程竣工验收、消防验收等合格证明文件；
- （二）供水、排水、供电、供暖、供气、通信、安防、公共照明、有线电视等设施设备已按照规划设计要求建成，专有部分和共有部分的供水、供电、供气、供暖已安装经检验合格的独立计量器具，且已依法办理手续；
- （三）道路、绿地、安防和物业管理服务用房等公共配套设施和生活垃圾分类投放和收运等公共服务设施已按照规划设计要求建成，并满足使用功能要求；
- （四）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等设施设备取得使用合格证书；

- (五) 物业使用、维护保养、管理的相关技术资料完整齐全;
- (六) 法律、法规规定的其他条件。

第十七条 建设单位应当在签订物业承接查验协议后, 及时向物业服务人移交共用部位、共用设施设备。

建设单位与物业服务人应当对交接共用部位、共用设施设备签署书面物业交接记录。物业交接记录应当包括移交资料明细、共用部位和共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容。

第十八条 物业项目分期开发建设的, 建设单位与物业服务人可以根据开发进度分期办理物业交接手续, 在承接最后一期物业时, 办理物业项目整体交接手续。

建设单位应当自物业交接后三十日内, 持承接查验资料到属地镇人民政府、街道办事处 **区人民政府住宅物业行政主管部门**备案。物业承接查验档案属于全体业主所有, 业主有权免费查询。

第十九条 建设单位应当按照法律、法规规定和商品房买卖合同约定, 向物业买受人交付房屋。建设单位与物业买受人应当签署房屋交付文件。

建设单位不得将不符合交付条件的物业交付物业买受人使用; 建设单位交付的物业符合法律、法规规定和商品房买卖合同约定的, 物业买受人不得拒绝接收。

建设单位委托物业服务人向物业买受人交付房屋的, 建设单位和物业服务人应当签订委托协议, 对委托的事项、权限、期限等作出约定。物业服务人向物业买受人交付房屋时, 应当向物业买受人出示委托协议。

第二十条 物业买受人应当自签署房屋交付文件之日起，按照前期物业管理服务合同约定交纳物业服务费。

物业买受人不接收房屋无正当理由的，应当自建设单位通知其办理交付手续的期限届满之日起，按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费。

物业管理区域内业主空置的房屋、车位等，可以向物业服务人书面备案，备案时应当明确空置起止时间，备案期间物业服务费按全额的百分之七十交纳。备案期间业主使用房屋、车位的，物业服务费按全额交纳。

经多次催交业主仍拒不交纳物业服务费的，物业服务人可向人民法院提起诉讼或申请仲裁，并将恶意拖欠人民法院可将拒不执行支付物业服务费的行为依法处理并纳入个人不良信用记录。

第三章 业主大会和业主委员会

第二十一条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第二十二条 物业管理委员会是业主大会、业主委员会成立之前的过渡性临时机构，由街道办事处或者镇人民政府、社区党组织居（村）民委员会负责组建。物业管理委员会组织业主共同决定物业服务区域内的事项，代行业主委员会的职责，推动符合条件的物业服务区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

第二十三条 业主可以按照规定选举产生业主委员会，业主

委员会委员候选人应通过社区党组织居（村）民委员会推荐,业主自荐或者联名推荐产生。

业主委员会是业主大会的执行机构,对全体业主负责,接受业主监督,业主委员会应当自成立之日起七日内召开首次会议,在业主委员会委员中推选产生业主委员会主任和副主任。

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向镇人民政府、街道办事处备案,备案完成后镇人民政府、街道办事处应当向业主委员会出具备案回执。

任何组织或者个人不得阻挠业主依法召开业主大会会议或者成立业主委员会。

第二十四条 业主委员会应当执行业主大会的决定,接受业主大会和业主的监督,并履行下列职责:

(一)召集业主大会会议,报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况;

(二)代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同,与解聘的物业服务人进行交接;

(三)拟定共有部分、共有资金使用与管理办法;

(四)监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、再次筹集;

(五)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,督促业主交纳物业服务费,监督物业服务人履行物业服务合同;

(六)监督管理规约的实施,对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止;

（七）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（八）定期向业主通报工作情况，公示业主委员会委员、候补委员交纳物业服务费等费用情况；

（九）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）引导业主进行垃圾分类投放；

（十一）在物业管理区域内配合行政执法部门开展执法工作；

（十二）配合、支持社区居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十三）业主大会赋予的其他职责。

第二十五条 业主委员会成员有下列情形之一的，应当依据业主大会议事规则相关规定程序终止其资格。业主大会议事规则没有规定的，暂停履行职责，并由业主委员会或者社区居（村）民委员会提请业主大会依法终止其委员资格：

（一）不具备与业主委员会工作相适应的健康条件的；

（二）本人及其配偶、直系亲属与本物业管理区域内的物业服务人有利害关系的；

~~（三）违反约定拒交物业服务费，经人民法院、仲裁机构生效法律文书确认，拒不执行的；~~

（三）不再是业主、侵犯业主合法权益、连续三次以上无故缺席业主委员会会议、以书面形式向业主委员会提出辞呈等行为的；

- (四) 被人民法院列为失信被执行人的;
- (五) 发生其他不宜担任业主委员会成员情形的。

第四章 物业管理服务

第二十六条 从事物业服务的企业应当具有独立法人资格,拥有相应的专业技术人员,具备为业主提供物业管理专业服务的能力。

第二十七条 业主可以自行管理物业,也可以委托他人管理;委托物业服务人提供物业服务的,一个物业管理区域应当选定一个物业服务人提供物业管理。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护,应当由符合资质条件的专业机构实施。

第二十八条 鼓励业主通过市人民政府住宅物业行政主管部门建立的招投标平台以招标的方式选聘物业服务人。

业主依法共同决定由物业服务人提供物业管理的,可以授权业主委员会或者物业管理委员会依法进行选聘**招标**,继续聘用原物业服务人的除外。

业主与物业服务人对服务内容及收费标准不能达成一致意见的,双方**应当**可以委托第三方专业评估机构进行服务策划及费用评估。双方对委托专业评估机构意见不一致的,由市、区人民政府住宅物业行政主管部门指定专业评估机构评估。

第二十九条 物业服务人应当保障电梯等特种设备正常使用。

物业服务人不得向业主强行推荐装修企业和材料以及吊装人，不得以限制购买水电费和停用门禁卡及电梯的方式催收物业服务费。

业主应当规范使用电梯，因使用不当对电梯造成损坏的应当予以赔偿。

第三十条 区人民政府住宅物业行政主管部门、镇人民政府、街道办事处、社区居（村）民委员会根据物业管理标准和社区治理要求，对物业服务人参与社区治理情况和物业管理状况法定义务履行情况和合同约定履行情况等进行评估，也可以委托专业评估机构进行评估工作。

物业管理相关主体可以委托专业评估机构对物业承接和查验、物业管理标准和费用测算、专项维修资金使用方案、物业管理质量等进行评估。专业评估机构应当依法依规按照本市相关规定提供专业服务，出具提供客观、真实、准确的评估报告。

第三十一条 市人民政府住宅物业行政主管部门应当根据物业管理服务合同履行、法定义务履行、投诉处理和日常检查等情况，建立物业服务企业诚信档案，对物业服务人实施分类监管，建立激励和惩戒制度。

第三十二条 物业服务人应当建立、保存下列档案和资料：

- （一）小区共有部分经营管理档案；
- （二）小区监控系统、电梯、有限空间等共用部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录；
- （三）业主名册；

（四）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

第三十三条 物业服务人应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示，可以同时通过电子信息技术的方式告知全体业主：

（一）项目负责人的基本情况、联系方式和物业投诉电话；

（二）物业服务合同约定的服务内容、标准，收费项目、标准、方式等；

（三）物业服务人的权利和义务；

（四）电梯、消防、二次供水、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式、维修保养记录和应急处置方案等；

（五）业主交纳物业服务费用情况，水、电等公共能耗总量、明细及费用分摊情况，专项维修资金使用情况；

（六）由物业服务人受托经营的业主共有部分收益情况；

（七）法律、法规规定和物业服务合同约定应当公示的其他信息。

前款第一项至第四项应当持续公示并及时更新；第五项每年公示不少于一次；第六项每半年公示一次，公示期不少于三十日。业主对公示内容有异议的，物业服务人应当予以答复。

第三十四条 市人民政府住宅物业行政主管部门应当发布住宅小区物业管理项目清单，明确物业管理内容和标准。物业管理行业协会应当监测并定期发布物业管理项目成本信息和制定计价规则，供业主和物业服务人在协商物业服务费时参考。

第三十五条 物业服务合同期限届满前六个月，业主委员会或者物业管理委员会应当组织召开业主大会，依法共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不接受续聘的，应当提前九十日书面告知业主委员会或者业主大会。

物业服务合同期限届满、业主没有依法共同作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出解除合同的，应当提前六十日书面告知对方。

第三十六条 业主依法共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起六十日内履行下列交接义务，并退出物业管理区域：

- （一）移交物业共有部分；
- （二）移交本条例第三十二条规定的档案和资料；
- （三）结清预收、代收的有关费用；
- （四）物业服务合同约定的其他事项。

原物业服务人不得以业主欠交物业服务费为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠业主大会依法选聘的新物业服务人进场服务。原物业服务人拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业管理区域的，业主委员会或者物业管理委员会可以向镇人民政府、街道办事处报告，并依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人退出物业管理区域。

物业所在地的镇人民政府、街道办事处应当加强对物业服务人交接工作的监管。原物业服务人应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。

第三十七条 本市建立应急物业管理机制。物业管理区域突发失管状态时，镇人民政府、街道办事处应当组织有关单位确定应急物业服务人，提供供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

提供应急物业管理的，镇人民政府、街道办事处应当将服务内容、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示，费用由全体业主承担。

应急物业管理期间，镇人民政府、街道办事处应当组织业主共同决定选聘新物业服务人，协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第三十八条 对建设年限较长、标准较低、配套设施不健全、不具备实施市场化物业管理条件的老旧小区，可以组织实施基本物业管理。

区人民政府住宅物业行政主管部门可以会同镇人民政府、街道办事处，综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素，经征求相关业主意见后，为老旧小区、城市散户划定物业管理区域。

~~需要实施基本物业管理的老旧小区，由业主大会或者经~~

~~业主大会授权的业主委员会、社区向镇人民政府、街道办事处提出申请；符合条件的，镇人民政府、街道办事处应当报区人民政府审核。~~未实行物业服务的物业管理区域，由居（村）民委员会在镇人民政府、街道办事处的指导下，组织业主代表召开会议，选聘物业服务人对项目实施基础物业管理，费用由全体业主承担。

镇人民政府、街道办事处具体负责基本物业管理工作的组织、指导、协调。基本物业管理内容一般包括清扫保洁、绿化养护、维修维护、安全管理、停车管理等。

第五章 物业的使用和维护

第三十九条 业主、物业使用人应当遵守相关法律法规的规定以及管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。

物业管理区域内不得实施下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构和房屋外貌，超荷载存放物品；

（二）将无防水要求的房屋或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室和书房的上方；

（三）违章搭建建筑物、构筑物，挖掘地下空间；

（四）改变按照规划建设的公共建筑和共用设施设备的用途；

（五）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，在规定区域外停放车辆；

(六) 占用、损坏或者擅自移动物业共用部位、共用设施设备;

(七) 私设地桩、地锁占用公共绿地、公共道路;

(八) 擅自设置摊点和集贸市场;

(九) 随意倾倒垃圾、杂物, 侵占和毁坏绿地;

(十) 擅自在建筑物屋顶、外墙面上安装、悬挂、张贴物品或者涂写、刻画;

(十一) 在楼道等业主共用部位堆放物品;

(十二) 违反规定饲养动物;

(十三) 违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒物品, 排放有毒有害气体和废弃物, 发出超过规定标准的噪音;

(十四) 在公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口停放车辆或者为电动车辆充电;

(十五) 乱拉乱改电线, 私自拆改智能化设施设备;

(十六) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

(十七) 将阀门、检查口以及主管道等封闭、遮挡;

(十八) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务人、业主、物业使用人发现有前款所列行为之一的, 应当及时劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 及时报告有关管理单位, 有关管理单位应当及时依法处理。业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为, 可以依法向人民法院提起诉讼; 业主委员会对侵害业主共同利益的行为, 可以依法向人民法院提起诉讼。

第四十条 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当以租赁的方式提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的，可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

建设单位应当及时将租赁车位、车库的租赁信息提供给物业服务人，物业服务人应当建立台账供业主、业主委员会查询。

第四十一条 物业买受人应当遵守国家有关专项维修资金制度，按照规定足额交纳专项维修资金。市住房和城乡建设管理部门应当根据有关规定制定具体标准，报市人民政府批准后执行，并根据实际情况适时调整。

业主转让物业、办理转移登记后，转让物业的专项维修资金余额随物业一并转让，业主无权要求返还；因征收或者其他原因造成物业灭失的，专项维修资金余额归业主所有。

第四十二条 专项维修资金属于业主所有，应当用于共用部位、共用设施设备保修期满后维修、更新和改造，不得挪作他用。

专项维修资金由市、区人民政府住宅物业行政主管部门代管，存入银行专用账户。

市人民政府住宅物业行政主管部门应当优化专项维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。建立紧急应急维修事项清单，符合清单内容的，业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由镇人民政府、街道办事处或社区居（村）民委员会依法组织代为维修，并从维修资金中列支相关费

用。因排水、消防设施、电梯等紧应急事项使用维修资金的，维修工程完成后，应当公开维修资金使用总额及业主分摊情况。

区人民政府物业行政主管部门应当建立维修方案审查和价格审核制度，并严格按照审核意见拨付维修资金。方案审查和价格审核可委托第三方机构进行，相关费用由合同另行约定或由维修资金增值收益或者公共收益中列支。

第四十三条 新开发建设项目，建设单位应当接受设施设备专业运营单位监督，按照国家技术标准和专业技术规范建设物业管理区域内业主专有部分以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备。新建住宅物业管理区域内的专业经营设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供热、供气等有关专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。

已入住项目，物业管理区域内业主专有部分分户终端入户端口以外或终端计量装置（含计量装置）以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备和管线发生故障，不能正常使用的需要进行维修的，物业服务人应当立即报告相关专业运营单位；专业运营单位应当及时采取措施，排除故障。

专业运营单位对专业设施设备进行维修、养护和更新改造，需要进入物业管理区域的，业主、物业使用人和物业服务人应当予以配合，不得以任何方式阻挠、妨碍其正常作业。

第四十四条 建筑物共有部分存在安全隐患，危及公共利益

或者他人合法权益的，责任人应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。

责任人不履行维修养护义务的，可以由物业服务人报经业主委员会、物业管理委员会同意，或者按照管理规约的约定，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。

镇人民政府、街道办事处和社区居（村）民委员会应当加强辖区内建筑物安全隐患排查，对整体或局部存在危险的房屋，应当采取拆除或者加固措施，消除安全隐患。

第六章 法律责任

第四十五条 违反本条例规定的行为，《中华人民共和国民法典》 国务院《物业管理条例》 《内蒙古自治区物业管理条例》等国家有关法律、法规已经作出具体处罚规定的，从其规定。

第四十六条 违反本条例第十五条第二款规定，建设单位和物业服务人交接不符合交付条件或者未经查验的物业的，由市、区人民政府 物业行政主管部门 城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门对建设单位和物业服务人分别处1万元以上10万元以下罚款。

第四十七条 建设单位违反本条例第十八条第二款规定，未到属地镇人民政府、街道办事处 区人民政府物业行政主管部门进行承接查验备案的，由市、区人民政府 物业行政主管部门 城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门对建设单位处5000元以上1万元以下罚款。

第四十八条 建设单位违反本条例第十九条第二款规定，将不符合交付条件的物业交付业主使用的，由~~市、~~区人民政府物业行政主管部门~~城市管理综合执法~~部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门对建设单位处 1 万元以上 10 万元以下罚款。

第四十九条 物业服务人违反本条例第二十九条第一款规定，因物业管理不当未能保障电梯等特种设备正常使用的，第二款规定，向业主强行推荐装修企业和材料以及吊装人，以限制购买水电费和停用门禁卡及电梯的方式催收物业服务费的，由~~市、~~区人民政府物业行政主管部门~~城市管理综合执法~~部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门处 5000 元以上 5 万元以下罚款。

第五十条 违反本条例规定，市、区人民政府住宅物业行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十一条 本条例自 2022 年 7 月 1 日起施行。

《乌海市住宅物业管理条例》修改前后对照表

(黑体部分为增加或修改的内容)

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护住宅业主和物业服务人的合法权益,营造良好的生活环境,根据国务院《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。	第一条 为了规范住宅物业管理活动,维护住宅业主和物业服务人的合法权益,营造良好的生活环境,根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。	《内蒙古自治区物业管理条例》第一条为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务人的合法权益,营造良好的生活和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》和国务院《物业管理条例》等有关法律、行政法规,结合自治区实际,制定本条例。
第三条 物业管理相关活动应当遵循党建引领、政府组织、属地管理、业主自治、专业服务原则,维护享受物业服务并依法付费的市场秩序,优化市场环境。	第三条 物业管理相关活动应当坚持中国共产党的领导,以铸牢中华民族共同体意识为工作主线,遵循党建引领、政府组织、属地管理、业主自治、专业服务原则,维护享受物业服务并依法付费的市场秩序,优化市场环境。	《内蒙古自治区物业管理条例》第三条物业管理相关活动应当坚持中国共产党的领导,以铸牢中华民族共同体意识为工作主线,遵循党建引领、政府组织、属地管理、业主自治、专业服务的原则。
第五条 区人民政府应当将住宅小区物业管理纳入基层社会治理体系和综合目标责任制考核体系,建立物业管理综合协调机制,创新物业管理方式,落实工作经费,统筹解决物业管理重大问题,构建政府主导、行业自律、业主自治、专业服务、多方参与的物业管理工作格局。 区人民政府应当在镇人民政府、街道办事处设立物业管理工作机构,应配备专职人员负责组织协调辖区物业管理相关工作。	第五条 区人民政府应当将住宅小区物业管理纳入基层社会治理体系和综合目标责任制考核体系,建立物业管理综合协调机制,创新物业管理方式,落实工作经费,统筹解决物业管理重大问题,构建政府主导、行业自律、业主自治、专业服务、多方参与的物业管理工作格局。 镇人民政府、街道办事处应配备专职人员负责组织协调辖区物业管理相关工作。	《内蒙古自治区物业管理条例》第四条旗县级以上人民政府应当将物业管理纳入城市管理工作体系和综合目标责任制考核体系,建立物业管理综合协调机制和专业化、社会化、市场化的物业服务机制,创新物业管理方式,提高物业管理规范化、法治化水平。

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第六条 市、区人民政府住宅物业行政主管部门履行下列职责： （一）贯彻执行国家、自治区物业管理相关法律法规，研究制定本市物业管理相关政策、制度并组织实施； （二）制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本和相关行业标准； （三）指导和监督前期物业管理招标投标、物业承接查验、维修资金使用等物业管理活动； （四）负责依法划定、调整物业管理区域； （五）协同相关部门实施物业管理方面的监督管理职责； （六）组织开展物业管理相关法律、法规的宣传和培训。 市、区人民政府发展和改革、自然资源、城市管理综合执法、市场监督管理、卫生健康、消防救援、财政、民政、公安、人民防空等部门按照各自的职责，协同住宅物业行政主管部门做好物业管理工作，确保物业管理行政执法全覆盖。	第六条 市人民政府住宅物业行政主管部门履行下列职责： （一）贯彻执行国家、自治区物业管理相关法律法规，研究制定本市物业管理相关政策、制度并组织实施； （二）制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本和相关行业标准； （三）指导和监督区人民政府住宅物业行政主管部门开展前期物业管理招标投标、物业承接查验、维修资金使用等物业管理活动； （四）协同相关部门实施物业管理方面的监督管理职责； （五）组织开展物业管理相关法律、法规的宣传和培训。 （六）指导区人民政府住宅物业行政主管部门开展物业管理服务活动的监督管理工作； （七）法律法规规定的其他监督管理职责。 第七条 区人民政府住宅物业行政主管部门履行下列职责： （一）贯彻执行物业管理相关法律法规和政策； （二）组织实施物业管理相关工作，配合处理物业服务纠纷； （三）监督物业服务人依法履行法定义务，合同履行情况； （四）负责物业服务人信用评价内容的审核工作； （五）负责物业管理招投标、物业服务人、物业服务合同、临时管理规约等的备案工作； （六）负责依法划定、调整物业管理区域和相关备案工作；	市区两级行政主管部门、相关部门和机构的职责分开体现，区行政主管部门职责作为新增第七条，相关部门和机构职责作为新增第八条

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
	（七）指导和监督建设单位和物业服务人依法开展物业承接查验以及物业服务用房移交以及相关备案工作； （八）法律法规规定的其他监督管理职责。 第八条 市、区人民政府相关部门和机构的物业管理职责： （一）公安机关负责物业管理区域内治安防范，对辖区内治安防范情况进行监督检查，依法查处物业管理区域内危害公共安全、妨害公共秩序的违法行为。 （二）城市管理综合执法部门负责查处物业管理区域内占用和损坏绿地；擅自伐、移、修剪树木；焚烧树枝树叶；物业管理区域内污染、噪音等环境保护和生活垃圾分类投放等监督检查工作。 （三）市场监督管理部门负责查处物业管理区域内违法经营行为，对电梯、锅炉等特种设备和物业服务收费监督检查。 （四）自然资源部门负责物业服务用房、业主委员会会议事用房，公共服务设施等物业相关规划审查和核实。 （五）发展改革部门会同行业行政主管部门制定和调整公共租赁住房物业服务收费标准。 （六）消防管理部门负责对物业管理区域内依法遵守消防法律、法规的情况进行监督检查，重大安全救援实施等工作。 （七）卫生健康部门负责物业管理区域内传染病防控指导，生活饮用水卫生监督。 （八）其他有关部门按照各自职责做好物业管理相关监督检查工作。	

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第七条 区人民政府所辖镇人民政府、街道办事处履行下列职责： （一）组织、指导本辖区内业主大会成立和业主委员会、选举、换届、和物业管理委员会组建，并办理相关备案手续； （二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责； （三）参加物业承接查验，指导、监督辖区内物业管理项目的移交和接管； （四）指导、监督物业服务人依法履行义务，调处物业管理纠纷，统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动，	第九条 镇人民政府、街道办事处履行下列职责： （一）组织、指导本辖区内成立业主大会并选举产生业主委员会、组织业主委员会换届、组建物业管理委员会，并办理相关备案手续； （二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责； （三）参加物业承接查验，指导、监督辖区内物业管理项目的移交和接管； （四）指导、监督物业服务人依法履行义务，对辖区内物业服务人合同履行情况进行检查并将检查结果向社会公开，调处物业管理纠纷，统筹协调、监督管理辖区内物业管理活动。 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，并在居（村）民委员会党组织领导下，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。	规范表述内容 《内蒙古自治区物业管理条例》 第八条物业管理实行联席会议制度。联席会议由苏木乡镇人民政府、街道办事处负责召集，旗县级人民政府物业行政主管部门、嘎查村民委员会、居民委员会以及建设单位、物业服务人、业主委员会、相关行政管理部门等各方代表参加。未成立业主委员会的，由业主代表参加。 物业管理联席会议主要协调解决下列重大问题： （一）业主委员会不依法履行职责的； （二）业主委员会选举和换届过程中出现问题的； （三）物业服务人履行物业服务合同中出现问题的； （四）物业服务人在交接过程中出现问题的； （五）需要协调解决的其他物业服务纠纷。

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第九条 新建物业出售前，建设单位应当持建设用地规划许可证和规划总平面图等相关文件到区住宅物业行政主管部门进行物业管理区域备案。	第十一条 建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，持建设用地规划许可证和经审批的规划总平面图等相关文件到区人民政府住宅物业行政主管部门进行物业管理区域备案。	《内蒙古自治区物业管理条例》第十五条第一款 建设单位应当在办理商品房预售许可证或者商品房现房销售前，将划定物业管理区域的资料报送物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门进行备案。物业行政主管部门将备案情况书面告知项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处。
第十条 物业管理区域应当遵循规划先行、功能完善、便民利民的原则，结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区治理等因素，具体按照以下规定划定： （一）建设用地规划许可证或者不动产权证确定的红线图范围一般划定为一个物业管理区域，但用地红线范围内的城镇公共道路、城镇公共绿地、公共市政管线设施、社区及公共配套设施等不得划入物业管理区域； （二）已投入使用的物业，共用设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域； （三）已投入使用的毗邻物业，规模较小的，依法经各自的业主大会同意后，可以划定为一个物业管理区域。	第十二条 物业管理区域应当遵循规划先行、功能完善、便民利民的原则，结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区治理等因素，具体按照以下规定划定： （一）建设用地规划许可证或者不动产权证确定的红线图范围一般划定为一个物业管理区域，但用地红线范围内的城镇公共道路、城镇公共绿地、公共市政管线设施、社区及公共配套设施等不得划入物业管理区域； （二）已投入使用的物业，共用设施设备能够分割、独立使用的，经业主大会表决通过后可以划分为不同的物业管理区域； （三）已投入使用的毗邻物业，规模较小的，依法经各自的业主大会同意后，可以划定为一个物业管理区域。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第十一条 建设单位应当在物业管理区域内配置物业管理用房。物业管理用房的面积、位置应当在商品房买卖合同中载明,物业管理用房归全体业主共同所有。 物业管理用房应当按照下列规定配置: (一)物业管理用房按照物业管理区域内建筑总面积的千分之三的比例且最低不少于一百平方米配置,分期开发建设的物业,应当在先期开发的区域一次性规划设计物业管理用房。业主委员会议事用房按照不低于三十平方米配置。 (二)地面以上独立成套的房屋,具备供水、供电、供暖、通信、采光、通风等基本使用功能和办公条件,配置独立合格的水、电等计量装置; (三)没有配置电梯的物业,物业管理用房所在楼层不得高于四层; (四)物业管理用房配置的位置本着方便业主办理相关事宜且不影响业主生活的原则。	第十三条 建设单位应当在物业管理区域内配置物业服务用房和业主委员会议事用房。物业服务用房和业主委员会议事用房的面积、位置应当在商品房买卖合同中载明,归全体业主共同所有。 物业服务用房和业主委员会议事用房应当按照下列规定配置: (一)物业服务用房按照物业管理区域内计算容积率建筑总面积的千分之三的比例且最低不少于一百平方米配置,分期开发建设的物业,在物业服务用房交付前,应当在先期开发的区域内提供不少于一百平方米的临时物业服务用房。业主委员会议事用房按照不低于三十平方米配置。 (二)地面以上独立成套的房屋,具备供水、供电、供暖、通信、采光、通风等基本使用功能和办公条件,配置独立合格的水、电等计量装置; (三)没有配置电梯的物业,物业服务用房所在楼层不得高于四层; (四)物业服务用房配置的位置本着方便业主办理相关事宜且不影响业主生活的原则。	规范表述内容 《内蒙古自治区物业管理条例》 第八条 新建住宅建设单位应当设计配置具备水、电、通风、采光等基本使用功能和条件的物业服务用房、业主委员会议事活动用房。物业服务用房按照房屋建筑总面积的千分之三,且不低于一百平方米配置;业主委员会议事用房按照不低于三十平方米配置。 分期开发建设的,在物业服务用房尚未交付前,建设单位应当提供不少于一百平方米的临时物业服务用房。 旗县级以上人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在许可证及其附图上载明配套建设的物业服务用房的建筑面积和位置。旗县级以上人民政府房地产行政主管部门在核发房屋预售许可证和旗县级以上人民政府不动产登记行政主管部门在办理房屋所有权初始登记时,应当注明物业服务用房室号。 物业服务用房、业主委员会议事用房属全体业主共有,分别交由物业服务人和业主委员会无偿使用。任何单位和个人不得擅自变更用途;不得分割、转让、抵押。

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第十二条 建设单位编制建设项目设计方案时，应当遵循一个物业管理区域配套建设独立使用的物业管理用房的原则。	第十四条 建设单位编制建设项目设计方案时，应当遵循一个物业管理区域配套建设独立使用的物业服务用房的原则。	规范表述内容
第十三条 在承接新建物业前，物业服务人和建设单位应当在区住宅物业行政主管部门的指导监督下，按照有关规定和前期物业管理合同的约定，对物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行承接查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议。承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改。 建设单位不得要求物业服务人承接不符合交付条件或者未经查验的物业。 物业服务人不得承接未经查验的物业。物业服务人擅自承接未经查验的物业，因共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当依法承担赔偿责任。	第十五条 在承接新建物业前，物业服务人和建设单位应当在区人民政府住宅物业行政主管部门的指导监督下，按照有关规定和前期物业服务合同的约定，对物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行承接查验，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议。承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在三十日内予以整改。 建设单位不得要求物业服务人承接不符合交付条件或者未经查验的物业。 物业服务人不得承接未经查验的物业。物业服务人擅自承接未经查验的物业，因共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当依法承担赔偿责任。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第十四条 承接查验的物业，应当具备下列条件： （一）取得建设工程竣工验收、消防验收等合格证明文件； （二）供水、排水、供电、供暖、供气、通信、安防、公共照明、有线电视等设施设备已按照规划设计要求建成，专有部分和共有部分的供水、供电、供气、供暖已安装经检验合格的独立计量器具，且已依法办理手续； （三）道路、绿地、安防和物业管理用房等公共配套设施和生活垃圾分类投放和收运等公共服务设施已按照规划设计要求建成，并满足使用功能要求； （四）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等设施设备取得使用合格证书； （五）物业使用、维护保养、管理的相关技术资料完整齐全； （六）法律、法规规定的其他条件。	第十六条 承接查验的物业，应当具备下列条件： （一）取得建设工程竣工验收、消防验收等合格证明文件； （二）供水、排水、供电、供暖、供气、通信、安防、公共照明、有线电视等设施设备已按照规划设计要求建成，专有部分和共有部分的供水、供电、供气、供暖已安装经检验合格的独立计量器具，且已依法办理手续； （三）道路、绿地、安防和物业服务用房等公共配套设施和生活垃圾分类投放和收运等公共服务设施已按照规划设计要求建成，并满足使用功能要求； （四）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等设施设备取得使用合格证书； （五）物业使用、维护保养、管理的相关技术资料完整齐全； （六）法律、法规规定的其他条件。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第十六条 物业项目分期开发的，建设单位与物业服务人可以根据开发进度分期办理物业交接手续，在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。 建设单位应当自物业交接后三十日内，持承接查验资料到属地镇人民政府、街道办事处备案。物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查询。	第十八条 物业项目分期开发的，建设单位与物业服务人可以根据开发进度分期办理物业交接手续，在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。 建设单位应当自物业交接后三十日内，持承接查验资料到区人民政府住宅物业行政主管部门备案。物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查询。	对应前款职能职责调整
第十八条 物业买受人应当自签署房屋交付文件之日起，按照前期物业管理合同约定交纳物业服务费。 物业买受人不接收房屋无正当理由的，应当自建设单位通知其办理交付手续的期限届满之日起，按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费。 物业管理区域内业主空置的房屋、车位等，可以向物业服务人书面备案，备案时应当明确空置起止时间，备案期间物业服务费按全额的百分之七十交纳。备案期间业主使用房屋、车位的，物业服务费按全额交纳。 经多次催交业主仍拒不交纳物业服务费的，物业服务人可向人民法院提起诉讼，并将恶意拖欠物业服务费的行为纳入个人信用记录。	第二十条 物业买受人应当自签署房屋交付文件之日起，按照前期物业服务合同约定交纳物业服务费。 物业买受人不接收房屋无正当理由的，应当自建设单位通知其办理交付手续的期限届满之日起，按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费。 物业管理区域内业主空置的房屋、车位等，可以向物业服务人书面备案，备案时应当明确空置起止时间，备案期间物业服务费按全额的百分之七十交纳。备案期间业主使用房屋、车位的，物业服务费按全额交纳。 经多次催交业主仍拒不交纳物业服务费的，物业服务人可向人民法院提起诉讼或申请仲裁，人民法院可将拒不执行支付物业服务费的行为依法处理并纳入个人不良信用记录。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第二十条 物业管理委员会是业主大会、业主委员会成立之前的过渡性临时机构，由街道办事处或者镇人民政府、社区党组织负责组建。物业管理委员会组织业主共同决定物业服务区域内的事项，代行业主委员会的职责，推动符合条件的物业服务区域成立业主大会、选举产生业主委员会。	第二十二條 物业管理委员会是业主大会、业主委员会成立之前的过渡性临时机构，由街道办事处或者镇人民政府、居（村）民委员会负责组建。物业管理委员会组织业主共同决定物业服务区域内的事项，代行业主委员会的职责，推动符合条件的物业服务区域成立业主大会、选举产生业主委员会。	规范表述内容
第二十一条 业主可以按照规定选举产生业主委员会，业主委员会委员候选人应通过社区党组织推荐，业主自荐或者联名推荐产生。 业主委员会是业主大会的执行机构，对全体业主负责，接受业主监督，业主委员会应当自成立之日起七日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选产生业主委员会主任和副主任。 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向镇人民政府、街道办事处备案，备案完成后镇人民政府、街道办事处应当向业主委员会出具备案回执。 任何组织或者个人不得阻挠业主依法召开业主大会会议或者成立业主委员会。	第二十三条 业主可以按照规定选举产生业主委员会，业主委员会委员候选人应通过居（村）民委员会推荐，业主自荐或者联名推荐产生。 业主委员会是业主大会的执行机构，对全体业主负责，接受业主监督，业主委员会应当自成立之日起七日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选产生业主委员会主任和副主任。 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向镇人民政府、街道办事处备案，备案完成后镇人民政府、街道办事处应当向业主委员会出具备案回执。 任何组织或者个人不得阻挠业主依法召开业主大会会议或者成立业主委员会。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第二十二条 业主委员会应当执行业主大会的决定，接受业主大会和业主的监督，并履行下列职责： （十二）配合、支持社区依法履行职责，并接受其指导和监督；	第二十四条 业主委员会应当执行业主大会的决定，接受业主大会和业主的监督，并履行下列职责： （十二）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；	规范表述内容
第二十三条 业主委员会成员有下列情形之一的，应当暂停履行职责，并由业主委员会或者社区提请业主大会终止其委员资格： （一）不具备与业主委员会工作相适应的健康条件的； （二）本人及其配偶、直系亲属与本物业管理区域内的物业服务人有利害关系的； （三）违反约定拒交物业服务费，经人民法院、仲裁机构生效法律文书确认，拒不执行的； （四）被人民法院列为失信被执行人的； （五）发生其他不宜担任业主委员会成员情形的。	第二十五条 业主委员会成员有下列情形之一的，应当依据业主大会议事规则相关规定程序终止其资格。业主大会议事规则没有规定的，由业主委员会或者居（村）民委员会提请业主大会依法终止其委员资格： （一）不具备与业主委员会工作相适应的健康条件的； （二）本人及其配偶、直系亲属与本物业管理区域内的物业服务人有利害关系的； （三）不再是业主、侵犯业主合法权益、连续三次以上无故缺席业主委员会会议、以书面形式向业主委员会提出辞呈等行为的； （四）被人民法院列为失信被执行人的； （五）发生其他不宜担任业主委员会成员情形的。	规范表述内容 《内蒙古自治区物业管理条例》第三十二条：业主委员会委员有下列情形之一的，其业主委员会委员资格终止： （一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的； （二）无故缺席业主委员会会议连续三次以上的； （三）丧失履行职责能力的； （四）以书面形式向业主委员会提出辞呈的； （五）向物业服务人销售商品、承揽业务、牟取不当利益的； （六）侵犯业主合法权益的； （七）其他原因不宜担任业主委员会委员的情形。 终止业主委员会成员资格的程序由业主大会议事规则规定。

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第二十六条 鼓励业主通过市住宅物业行政主管部门建立的招投标平台选聘物业服务人。 业主共同决定由物业服务人提供物业管理的，可以授权业主委员会或者物业管理委员会进行选聘招标，继续聘用原物业服务人的除外。 业主与物业服务人对收费标准不能达成一致意见的，双方应当委托专业评估机构评估。双方对委托专业评估机构意见不一致的，由市、区人民政府住宅物业行政主管部门指定专业评估机构评估。	第二十八条 鼓励业主通过市人民政府住宅物业行政主管部门建立的招投标平台以招标的方式选聘物业服务人。 业主依法共同决定由物业服务人提供物业管理的，可以授权业主委员会或者物业管理委员会依法进行选聘，继续聘用原物业服务人的除外。 业主与物业服务人对服务内容及收费标准不能达成一致意见的，双方可以委托第三方专业评估机构进行服务策划及费用评估。双方对委托专业评估机构意见不一致的，由市、区人民政府住宅物业行政主管部门指定专业评估机构评估。	规范表述内容
第二十八条 区人民政府住宅物业行政主管部门、镇人民政府、街道办事处、社区根据物业管理标准和社区治理要求，对物业服务人参与社区治理情况和物业管理状况进行评估，也可以委托专业评估机构进行评估工作。 物业管理相关主体可以委托专业评估机构对物业承接和查验、物业管理标准和费用测算、专项维修资金使用方案、物业管理质量等进行评估。专业评估机构应当按照本市相关规定提供专业服务，提供客观、真实、准确的评估报告。	第三十条 区人民政府住宅物业行政主管部门、镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会根据物业管理标准和社区社区治理要求，对物业服务人法定义务履行情况和合同约定履行情况等进行评估，也可以委托专业评估机构进行评估工作。 物业管理相关主体可以委托专业评估机构对物业承接和查验、物业管理标准和费用测算、专项维修资金使用方案、物业管理质量等进行评估。专业评估机构应当依法依规提供专业服务，出具客观、真实、准确的评估报告。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第二十九条 市住宅物业行政主管部门应当根据物业管理合同履行、投诉处理和日常检查等情况，建立物业服务企业诚信档案，对物业服务人实施分类监管，建立激励和惩戒制度。	第三十一条 市人民政府住宅物业行政主管部门应当根据物业服务合同履行、法定义务履行、投诉处理和日常检查等情况，建立物业服务企业诚信档案，对物业服务人实施分类监管，建立激励和惩戒制度。	规范表述内容
第三十二条 市住宅物业行政主管部门应当发布住宅小区物业管理项目清单，明确物业管理内容和标准。物业管理行业协会应当监测并定期发布物业管理项目成本信息和计价规则，供业主和物业服务人在协商物业服务费时参考。	第三十四条 市人民政府住宅物业行政主管部门应当发布住宅小区物业管理项目清单，明确物业管理内容。物业管理行业协会应当制定计价规则，供业主和物业服务人在协商物业服务费时参考。	标准涉及到物业服务价格，是需要根据业主需求由物业服务人与业主大会商定的。项目成本信息根据服务策划具有多样性，物业行业协会制定的成本信息不一定准确，有可能误导业主。
第三十三条 物业服务合同期限届满前六个月，业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不接受续聘的，应当提前九十日书面告知业主委员会或者业主大会。 物业服务合同期限届满、业主没有共同作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何	第三十五条 物业服务合同期限届满前，业主委员会或者物业管理委员会应当组织召开业主大会，依法共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。原物业服务人接受续聘的，双方应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不接受续聘的，应当提前九十日书面告知业主委员会或者业主大会。 物业服务合同期限届满、业主没有依法共同作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人按照原合同继续提供服务的，原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间，任何一方提出解除合同的，应当提前六十日书面告知对方。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
一方提出解除合同的，应当提前六十日书面告知对方。		
第三十四条 业主共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起六十日内履行下列交接义务，并退出物业管理区域： （一）移交物业共有部分； （二）移交本条例第三十二条规定的档案和资料； （三）结清预收、代收的有关费用； （四）物业服务合同约定的其他事项。 原物业服务人不得以业主欠交物业服务费为由拒绝办理交接，不得以任何理由新物业服务人进场服务。原物业服务人拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业管理区域的，业主委员会或者物业管理委员会可以向镇人民政府、街道办事处报告，并依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人退出物业管理区域。 物业所在地的镇人民政府、街道办事处应当加强对物业服务人交接工作的监管。原物业服务人应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。 新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共	第三十六条 业主依法共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起六十日内履行下列交接义务，并退出物业管理区域： （一）移交物业共有部分； （二）移交本条例第三十二条规定的档案和资料； （三）结清预收、代收的有关费用； （四）物业服务合同约定的其他事项。 原物业服务人不得以业主欠交物业服务费为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠业主大会依法选聘的新物业服务人进场服务。原物业服务人拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业管理区域的，业主委员会或者物业管理委员会可以向镇人民政府、街道办事处报告，并依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人退出物业管理区域。 物业所在地的镇人民政府、街道办事处应当加强对物业服务人交接工作的监管。原物业服务人应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。 新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。	规范表述内容

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
用部位、共用设施设备进行查验。		
第三十六条 对建设年限较长、标准较低、配套设施不健全、不具备实施市场化物业管理条件的老旧小区，可以组织实施基本物业管理。 区人民政府住宅物业行政主管部门可以会同镇人民政府、街道办事处，综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素，经征求相关业主意见后，为老旧小区、城市散户划定物业管理区域。 需要实施基本物业管理的老旧小区，由业主大会或者经业主大会授权的业主委员会、社区向镇人民政府、街道办事处提出申请；符合条件的，镇人民政府、街道办事处应当报区人民政府审核。 镇人民政府、街道办事处具体负责基本物业管理工作的组织、指导、协调。基本物业管理内容一般包括清扫保洁、绿化养护、维修维护、安全管理、停车管理等。	第三十八条 对建设年限较长、标准较低、配套设施不健全、不具备实施市场化物业管理条件的老旧小区，可以组织实施基本物业管理。 区人民政府住宅物业行政主管部门可以会同镇人民政府、街道办事处，综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素，经征求相关业主意见后，为老旧小区、城市散户划定物业管理区域。 未实行物业服务的物业管理区域，由居（村）民委员会在镇人民政府、街道办事处的指导下，组织业主代表召开会议，选聘物业服务人对项目实施基础物业管理，费用由全体业主承担。 镇人民政府、街道办事处具体负责基本物业管理工作的组织、指导、协调。基本物业管理内容一般包括清扫保洁、绿化养护、维修维护、安全管理、停车管理等。	《内蒙古自治区物业管理条例》 第六十条 实行物业服务的物业管理区域，由嘎查村民委员会、居民委员会组织业主代表会议选聘保洁人员，维护环境卫生，费用由全体业主承担；选聘房屋维修人员对共用设施设备进行日常维修养护，费用由相关业主承担。

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第三十七条 业主、物业使用人应当遵守相关法律法规的规定以及管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。 物业管理区域内不得实施下列行为： （十五）乱拉乱改电线，拆改智能化设施设备；	第三十九条 业主、物业使用人应当遵守相关法律法规的规定以及管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。 物业管理区域内不得实施下列行为： （十五）乱拉乱改电线，私自拆改智能化设施设备；	对照《内蒙古自治区物业管理条例》规范表述内容
第四十条 专项维修资金属于业主所有，应当用于共用部位、共用设施设备保修期满后维修、更新和改造，不得挪作他用。 专项维修资金由市、区人民政府住宅物业行政主管部门代管，存入银行专用账户。 市人民政府住宅物业行政主管部门应当优化专项维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。建立紧急维修事项清单，符合清单内容的，业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由镇人民政府、街道办事处或社区依法组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用。因排水、消防设施、电梯等紧急事项使用维修资金的，维修工程完成后，应当公开维修资金使用总额及业主分摊情况。	第四十二条 专项维修资金属于业主所有，应当用于共用部位、共用设施设备保修期满后维修、更新和改造，不得挪作他用。 专项维修资金由区人民政府住宅物业行政主管部门代管，存入银行专用账户。 市人民政府住宅物业行政主管部门应当优化专项维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。建立应急维修事项清单，符合清单内容的，业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由镇人民政府、街道办事处或居（村）民委员会依法组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用。因排水、消防设施、电梯等应急事项使用维修资金的，维修工程完成后，应当公开维修资金使用总额及业主分摊情况。 区人民政府物业行政主管部门应当建立维修方案审查和价格审核制度，并严格按照审核意见拨付维修资金。方案审查和价格审核可委托第三方机构进行，相关费用由合同另行约定或由维修资金增值收益或者公共收益中列支。	规范表述内容 参考《重庆市物业管理条例》第八十九条第二款：对于十万元以上物业专项维修资金的使用，应当引入具有资质的第三方机构评审，评审费用从物业专项维修资金增值收益或者公共收益中列支，业主大会决定不聘请评审机构的除外。

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第四十一条 新开发建设项目，建设单位应当接受设施设备专业运营单位监督，按照国家技术标准和专业技术规范建设物业管理区域内业主专有部分以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备。新建住宅物业管理区域内的专业经营设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供热、供气等有关专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。 已入住项目，物业管理区域内业主专有部分以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备发生故障、不能正常使用的，物业服务人应当立即报告相关专业运营单位；专业运营单位应当及时采取措施，排除故障。 专业运营单位对专业设施设备进行维修、养护和更新改造，需要进入物业管理区域的，业主、物业使用人和物业服务人应当予以配合，不得以任何方式阻挠、妨碍其正常作业。	第四十三条 新开发建设项目，建设单位应当接受设施设备专业运营单位监督，按照国家技术标准和专业技术规范建设物业管理区域内业主专有部分以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备。新建住宅物业管理区域内的专业经营设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供热、供气等有关专业经营单位参加；验收合格后，建设单位应当将专业经营设施设备以及相关管线移交给专业经营单位维护管理，专业经营单位应当接收。 物业管理区域内业主分户终端入户端口以外或终端计量装置（含计量装置）以外的水、电、气、热以及通讯等专业设施设备和管线发生故障需要进行维修的，物业服务人应当立即报告相关专业运营单位；专业运营单位应当及时采取措施，排除故障。 专业运营单位对专业设施设备进行维修、养护和更新改造，需要进入物业管理区域的，业主、物业使用人和物业服务人应当予以配合，不得以任何方式阻挠、妨碍其正常作业。	规范表述内容 《内蒙古自治区物业管理条例》第六十六条第一款规定：供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等单位，应当负责物业管理区域内分户终端计量装置及其以外设施设备或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新，并承担相关费用。

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第四十二条 建筑物共有部分存在安全隐患，危及公共利益或者他人合法权益的，责任人应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。 责任人不履行维修养护义务的，可以由物业服务人报经业主委员会、物业管理委员会同意，或者按照管理规约的约定，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。 镇人民政府、街道办事处和社区应当加强辖区内建筑物安全隐患排查，对整体或局部存在危险的房屋，应当采取拆除或者加固措施，消除安全隐患。	第四十四条 建筑物共有部分存在安全隐患，危及公共利益或者他人合法权益的，责任人应当及时采取修缮以及其他消除危险的安全治理措施。 责任人不履行维修养护义务的，可以由物业服务人报经业主委员会、物业管理委员会同意，或者按照管理规约的约定，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。 镇人民政府、街道办事处和居（村）民委员会应当加强辖区内建筑物安全隐患排查，对整体或局部存在危险的房屋，应当采取拆除或者加固措施，消除安全隐患。	规范表述内容
第四十三条 违反本条例规定的行为，国务院《物业管理条例》等国家有关法律、法规已经作出具体处罚规定的，从其规定。	第四十五条 违反本条例规定的行为，《中华人民共和国民法典》国务院《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》等国家有关法律、法规已经作出具体处罚规定的，从其规定。	对应第一条修改
第四十四条 违反本条例第十三条第二款规定，建设单位和物业服务人交接不符合交付条件或者未经查验的物业的，由市、区人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期未改正的，对建设单位和物业服务人分别处1万元以上10万元以下罚款。	第四十六条 违反本条例第十五条第二款规定，建设单位和物业服务人交接不符合交付条件或者未经查验的物业的，由区人民政府物业行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门对建设单位和物业服务人分别处1万元以上10万元以下罚款。	机构改革调整

修改前条文	修改后条文	修改依据或说明
第四十五条 建设单位违反本条例第十六条第二款规定，未到属镇人民政府、街道办事处进行承接查验备案的，由市、区人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期未改正的，对建设单位处5000元以上1万元以下罚款。	第四十七条 建设单位违反本条例第十八条第二款规定，未到区人民政府物业行政主管部门进行承接查验备案的，由区人民政府物业行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门对建设单位处5000元以上1万元以下罚款。	职能职责划分 机构改革调整
第四十六条 建设单位违反本条例第十七条第二款规定，将不符合交付条件的物业交付业主使用的，由市、区人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期未改正的，对建设单位处1万元以上10万元以下罚款。	第四十八条 建设单位违反本条例第十九条第二款规定，将不符合交付条件的物业交付业主使用的，由区人民政府物业行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门对建设单位处1万元以上10万元以下罚款。	机构改革调整
第四十九条 物业服务人违反本条例第二十七条第一款规定，因物业管理不当未能保障电梯等特种设备正常使用的，由市、区人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期未改正的，处5000元以上5万元以下罚款。	第四十九条 物业服务人违反本条例第二十九条第一款规定，因物业管理不当未能保障电梯等特种设备正常使用的，第二款规定，向业主强行推荐装修企业和材料以及吊装人，以限制购买水电费和停用门禁卡及电梯的方式催收物业服务费的，由区人民政府物业行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，由区人民政府城市管理综合执法部门处5000元以上5万元以下罚款。	参考《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》第五十条 违反本条例第四十一条第一项规定，物业服务人向业主、物业使用人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料，由市场监督管理部门责令限期改正，逾期未改正的，处1万元以上5万元以下罚款。第五十一条 违反本条例第四十一条第四项规定，物业服务人采取停止或者限制供水、供电、供热、供气以及限制业主进入小区、入户、使用电梯、车辆进出车位等方式催交或者变相催交物业服务费的，由物业行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处1万元以上5万元以下罚款。

