

# 济宁市物业管理条例

电基础设施不能满足业主或者物业使用人生活需求的,业主大会或者依法获得授权的业主委员会、物业服务人,在不影响道路通行和消防安全的前提下,可以占用业主共有道路或者其他场地增设公共充电基础设施。

业主需要安装充电基础设施的,安装位置以及相关设施应当符合消防、用电等安全技术标准。需要报经批准的,应当依法办理批准手续。

**第五十五条** 在物业服务区域内封闭阳台,安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩,设置饮水机、快递柜,安装、改接线缆等,应当遵守(临时)管理规约和物业管理有关规定,符合专业技术规范和城镇容貌标准,保持状态完好、整洁美观。

业主应当按照垃圾分类收集的有关规定倾倒垃圾。

**第五十六条** 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业的买受人,应当在办理物业交付手续前,一次性足额将首期专项维修资金存入专项维修资金专户。维修资金属于全体业主共有,专项用于物业保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用。

物业管理主管部门应当建立住宅专项维修资金公示和查询制度。

**第五十七条** 物业保修期满,物业共用部位、共用设施设备发生下列紧急情况的,物业管理主管部门收到业主委员会、业主、物业服务人或者社区居民委员会申请后,立即启动住宅专项维修资金应急使用程序:

- (一)电梯发生故障影响正常使用需立即维修的;
- (二)消防设施存在严重故障需立即维修的;
- (三)物业服务区域内的楼顶、外墙防水发生严重损坏的;
- (四)建筑外立面装饰和公共构件松动、脱落,情况严重的;
- (五)玻璃幕墙炸裂的;
- (六)排水管道严重堵塞或爆裂的;
- (七)围墙(栏)、道路坍塌或者破损严重的;
- (八)地下车库或者其他地下公共空间雨水倒灌的;
- (九)其他可能造成人身安全事故或者严重财产损失的紧急情况。

维修组织单位应当立即组织维修,并进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。一次或者单项应急使用维修资金金额较大的,应当经过工程造价咨询机构的审核。物业管理主管部门应当按照工程进度将所需维修费用划至有关单位账户。

**第五十八条** 物业服务人应当建立健全物业共用设施设备、共用部位运行状况的定期检查维护制度,加强对电梯、消防、配电房、室外搁置物、室外悬挂物、建筑幕墙等设施设备安全状况的日常巡查,采取必要的安全防护措施,并按照下列规定处理:

- (一)属于保修期限和保修范围内的问题,及时通知、督促建设单位履行保修责任;
- (二)属于有部分或者专有设备的问题,及时通知、督促责任人维修;
- (三)属于物业服务人管理的物业共用设施设备、共用部位的问题,按照物业服务合同的约定,及时组织维修保养;维护保养单位认为存在严重安全隐患,无维修价值或者达到安全技术规范规定的报废条件的,物业服务人应当及时将相关情况向业主公告,并积极协调办理报废事宜;
- (四)属于有部分以外的供水、供气、供热、供电、通信、有线电视等专业经营设施设备问题,及时通知、督促相关专业经营单位组织维修;
- (五)属于危及房屋使用安全的问题,依照房屋使用安全管理法律、法规的规定处理。

**第五十九条** 利用业主共有部分产生的收入,在扣除合理成本后,属于业主公共收益。

业主公共收益由物业服务人管理的,应当单独列账,独立核算,并定期向业主大会、业主委员会报告收支情况。收支账目应当每季度在物业服务区域内显著位置公示一次,公示时间不得少于三十日。

业主公共收益由业主委员会自行管理的,应当以业主委员会名义开设公共收益账户,接受业主和社区居民委员会的监督,收支账目应当每半年在物业服务区域内显著位置公示一次,公示时间不得少于三十日。

### 第六章 监督管理

**第六十条** 市物业管理主管部门履行下列监督管理职责:

- (一)制定物业管理相关政策和监督管理实施;
- (二)制定(临时)管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、承接查验协议等示范文本和相关物业服务标准;
- (三)建立物业服务企业信用监管制度,建立健全物业服务企业信用信息、业主电子共同决策等信息系统;
- (四)指导物业公共部分及公用设施交付管理;
- (五)对住宅专项维修资金进行管理和监督;
- (六)指导和监督物业行业协会制定和实施自律性规范;
- (七)指导和监督县(市、区)物业管理主管部门开展辖区内物业管理的监督管理工作;
- (八)组织、指导物业管理培训与宣传工作;
- (九)法律、法规规定的其他监督管理职责。

**第六十一条** 县(市、区)物业管理主管部门履行下列监督管理职责:

- (一)制定并组织实施本辖区内物业管理相关政策和措施;
- (二)负责本辖区专项维修资金的管理和使用;
- (三)负责物业服务区域划分、物业承接查验、物业招投标、物业服务合同、业主委员会的备案工作;
- (四)组织、指导物业管理培训与宣传工作;
- (五)指导和监督街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理相关工作;
- (六)负责物业服务企业信用信息的收集、审核,依法将其不良信息和守信信息记入其信用档案并接受查询;
- (七)法律、法规规定的其他监督管理职责。

**第六十二条** 市、县(市、区)主管部门或者机构履行下列监督管理职责:

- (一)发展改革部门会同物业管理主管部门制定实行政府指导价的物业服务收费基准价格、浮动幅度和物业服务收费管理相关政策,负责将物业管理主管部门认定的物业管理领域信用信息纳入公共信用信息平台;
- (二)公安机关负责指导物业服务区域内治安防范工作,对监控安防等开展监督检查,依法查处违法养犬行为;
- (三)民政部门负责指导、拟定城乡基层群众自治建设和社区治理政策,指导城乡社区治理体系和治理能力建设,指导新建开发小区在房屋交付前明确所属的街道、乡镇和社区;
- (四)司法行政部门负责指导物业纠纷人民调解工作;
- (五)财政、审计部门负责住宅专项维修资金管理 and 使用的监督检查,财政部门负责落实老旧小区物业服务补助资金;
- (六)自然资源和规划部门负责指导新建物业服务区域内物业管理与服务用房的核提工作,负责物业服务区域内不动产权登记工作;
- (七)生态环境部门负责物业服务区域及其周边生态环境污染防治的监督管理和生态环境监测工作;
- (八)住房城乡建设部门负责对物业服务区域内的建设工程质量、装饰装修活动以及供气、供热等设施设备及其运行维护实施监督管理;
- (九)城市管理部门负责对违法搭建(构)筑物、不按规定实施生活垃圾分类管理、建筑施工噪声污染、毁绿等违法行为进行查处;
- (十)城乡水务部门负责对供水、排水、污水处理设施设备及其运行维护实施监督管理,组织实施住宅二次供水设施改造移交工作;
- (十一)卫生健康部门负责物业服务区域内的公共卫生工作;
- (十二)应急管理部门负责物业服务区域内应急处置等工作;
- (十三)市场监督管理部门负责对物业服务区域内特种设备安全运营进行监督管理,对物业服务收费中的违法违规行为进行查处;
- (十四)通信主管部门负责指导协调通信运营商对物业服务区域内通讯设施设备的维护、维修、完善工作;
- (十五)公安派出所负责对住宅区的消防安全工作进行日常消防监督检查,消防救援机构依法开展消防监督检查。

法律、法规和本条例对政府各有关部门应当承担的物业服务监督管理职责有规定的,依照其规定;没有规定的,由市、县(市、区)人民政府确定。

**第六十三条** 街道办事处、乡镇人民政府履行下列监督管理职责:

- (一)贯彻落实物业管理方面的法律、法规,促进辖区内物业管理活动规范、有序开展;
- (二)协助县(市、区)物业管理主管部门依照规定划定、调整物业服务区域;
- (三)指导、监督业主大会会议、业主委员会换届选举工作,监督业主大会、业主委员会依法履行职责;
- (四)组织成立物业管理委员会,并监督其依法履行职责;
- (五)监督物业的查验、移交,指导、监督物业服务人开展物业服务,做好物业服务人的服务质量评价工作;
- (六)法律、法规规定的其他职责。

### 第七章 法律责任

**第六十四条** 违反本条例规定的行为,法律、法规已经规定法律责任的,适用其规定。

**第六十五条** 违反本条例第四十条第二项规定,物业服务人采取停止或者限制供电、供水、供热、供气、通信以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业服务费的,由物业管理主管部门给予警告,并责令限期改正;逾期未改正的,处二千元以上一万元以下罚款。

**第六十六条** 物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府和有关部门及其工作人员在物业管理工作中存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权行为的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

### 第八章 附则

**第六十七条** 本条例自2024年5月1日起施行。



(上接2版)

(十一)非法收集、使用、传输、买卖在物业服务活动中获取的业主、物业使用人的信息;

(十二)侵害业主合法权益的其他行为。

**第四十一条** 物业服务人应当建立和保存下列档案、资料:

- (一)物业承接查验资料;
- (二)业主共有部分经营管理资料;
- (三)小区监控系统、电梯、消防、水泵、体育设施、有限空间等共用部位、共用设施设备资料及其使用、管理和维护记录;
- (四)业主装饰装修的管理资料;
- (五)业主名册以及联系方式;
- (六)物业服务人或者建设单位与相关单位签订的供水、供电、供气、供热、垃圾清运等书面协议;
- (七)与专业机构或者第三人签订的专项服务协议资料;
- (八)水质检测情况报告;
- (九)安全风险隐患排查以及处置记录、应急预案以及演练档案;
- (十)物业服务合同约定的其他资料。

业主、业主委员会有权查阅前款规定的档案、资料。县(市、区)物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当加强对物业服务档案管理工作的监督。

**第四十二条** 物业服务人应当制定物业服务区域安全防范应急预案,报县(市、区)物业管理主管部门、应急管理部门,并加强日常演练。发生重大事故隐患或者发生紧急状态、突发事件以及其他紧急事件时,物业服务人应当及时采取应急措施,并在相关部门指导下做好物业服务区域的安全管理工作。相关部门采取应急措施时,物业服务人应当予以协助。

对于物业服务人依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主应当予以配合。

**第四十三条** 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。

实行政府指导价的,市、县(市、区)人民政府价格主管部门应当会同物业管理主管部门,根据物业种类、服务内容、服务等级、服务成本等,制定相应的基准价和浮动幅度,并向社会公布。

物业服务人为业主或者物业使用人提供物业服务合同约定以外的专项服务的,其收费标准可以另行约定。

**第四十四条** 物业服务人依据合同约定履行义务的,业主应当按照约定交纳物业服务费,不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝交纳。物业产权转移时,业主应当结清物业服务费。

业主逾期不交纳物业服务费,经物业服务人催告,业主在合理期限内仍不交纳的,物业服务人可以申请调解,也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

**第四十五条** 物业服务合同终止的,原物业服务人应当在约定期限或者三十日内撤出物业服务区域,并向业主委员会、自行管理的业主或者其指定的人做好以下交接工作:

- (一)移交物业服务用房、共用设施设备以及档案、资料;
- (二)结算物业服务费和预收、代收的业主公共收益等费用;
- (三)结清委托专业机构对特种设备维修养护、工程施工等开展专项服务的费用;
- (四)如实告知物业的使用和管理状况;
- (五)法律、法规规定的其它事项。

**第四十六条** 物业所在地的县(市、区)物业管理主管部门应当会同街道办事处、乡镇人民政府加强对物业服务交接工作的指导、协助和监督。

原物业服务人拒绝撤出物业服务区域,或者拒不移交相关财物和资料的,业主委员会或者业主可以报告县(市、区)物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府依法处理。

原物业服务人应当在办理交接至撤出物业服务区域期间,维持正常的物业服务秩序。

**第四十七条** 物业服务区域突发失管状态时,街道办事处、乡镇人民政府应当确定应急物业服务人,保障供电、供水、垃圾清运、电梯运行等应急物业服务。

街道办事处、乡镇人民政府应当将应急服务期间的服务事项、服务标准、期限、收费标准等内容在物业服务区域内显著位置公示。应急物业服务期限不得超过一百八十日,费用由全体业主承担。

应急物业服务期间,街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主选聘物业服务人,协调新选聘的物业服务人和应急物业服务人做好交接。

**第四十八条** 物业配套设施不完善的老旧住宅区,市、县(市、区)人民政府应当组织进行改造整治,鼓励和支持业主自主开展改造提升,逐步完善配套基础设施和公共服务设施。街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会应当指导和帮助小区业主因地制宜采取灵活方式选聘物业服务人实施物业服务或者自行管理。

鼓励有条件的楼栋加装电梯。

### 第五章 物业的使用和维护

**第四十九条** 业主、物业使用人、物业服务人不得有下列行为:

- (一)损坏、擅自拆改建(构)筑物承重结构、主体结构;
- (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(厅)、餐厅、书房、厨房的上方;
- (三)擅自拆改供气、供热、供水、排水设施;
- (四)违反规定饲养动物;
- (五)制造超过规定标准的噪声;
- (六)高空抛物;
- (七)堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒、有害物质;
- (八)违法搭建建(构)筑物、障碍物或者挖掘地下空间、私开门窗;
- (九)破坏或者擅自改变建(构)筑物外立面造型;
- (十)侵占绿地,毁坏绿化植物、绿化设施或者擅自伐移树木;
- (十一)擅自改变房屋用途;
- (十二)使用地锁、石墩、栅栏、板凳等障碍物或者堆放杂物占用公共道路、公共停车位,违反规定停放机动车辆或者在共用走廊、门厅、楼梯间、楼道、安全出口等位置停放非机动车辆;
- (十三)占用楼道、楼顶、道路等业主共有部分放置杂物;
- (十四)私设充电桩、私拉电线电缆,携带电动车或者其蓄电池进入楼房;
- (十五)占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高操作场地,损坏消防设施及器材;
- (十六)法律、法规以及(临时)管理规约禁止的其他行为。

物业服务人、业主委员会发现有前款规定行为的,应当予以劝阻、制止,并报告有关部门。

**第五十条** 业主、物业使用人装饰装修房屋的,应当在开工前告知物业服务人;未告知物业服务人的,物业服务人有权按照(临时)管理规约,禁止装饰装修施工人员进行物业服务区域。没有物业服务人的,业主、物业使用人应当事先告知房屋所在地的社区居民委员会。装饰装修工程按照规定需要报有关部门批准的,应当依法办理批准手续。

业主、物业使用人或者物业服务人应当将装饰装修工程的时间、地点、禁止事项、施工方联系方式、投诉电话等情况以合理方式公示。

装饰装修应当遵守法律、法规规定的噪声排放要求,并采取有效的噪声防治措施;装饰装修垃圾应当袋装收集,不得与生活垃圾混同,并投放到物业服务人或者社区居民委员会指定的地点。

物业服务人应当书面告知业主、物业使用人装饰装修房屋的禁止行为和注意事项,并加强日常巡查和现场监管。物业服务人、社区居民委员会发现业主、物业使用人有本条例第四十九条第一款第一项、第二项规定行为的,应当立即制止并报告住房城乡建设部门;住房城乡建设部门接到报告后应当调查核实,由有关部门依法处理。

**第五十一条** 任何单位和个人因维护、更新、改造、运营等原因确需占用和挖掘物业服务区域内的道路、场地的,应当提前征得业主委员会、物业服务人的同意。未产生业主委员会的,应当征得社区居民委员会的同意。

施工单位和个人应当在占用和挖掘场地显著位置公示占用、施工、恢复原状的时限以及管线设施保护方案。

需要办理审批手续的,应当在施工前按照有关规定办理。

**第五十二条** 物业服务区域内规划用于停放汽车的车位(库)应当首先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车位(库)的,建设单位不得以只售不租为由拒绝。

物业服务区域内规划用于停放汽车的车位(库)应当优先投入使用,车位(库)尚未全部使用的,不得占用业主共有的道路或者其他公共场地设置规划以外的车位。规划车位(库)全部使用后仍不足的,可以利用业主共用的道路或者其他公共场地增设车位,所设置车位归物业服务区域内全体业主共有。车位(库)设置、管理、收费等事项由业主大会决定,但是不得侵害业主合法权益和公共利益,不得影响道路通行、违反消防安全要求、人防安全要求或者损坏共用设施设备。

**第五十三条** 物业服务人应当按照物业服务合同约定,履行车辆停放管理义务,并加强巡查,及时督促违反规定停放的车辆驶离。经督促拒不改正的,物业服务人应当根据实际情况报告公安机关、消防救援机构等部门依法处理。

市、县(市、区)人民政府应当组织交通、公安、城市管理、大数据、物业管理等行政管理部门和机构建立停车资源共享协调制度。停车位供需矛盾突出的住宅小区,其周边机关、企业、事业单位和商业配建停车场(库)、道路具备夜间等时段性停车条件的,街道办事处、乡镇人民政府应当提出错时停车方案。鼓励业主与住宅小区周边单位通过协商实现停车资源共享。

**第五十四条** 新建或者改扩建物业项目的,应当建设相对集中的公共充电基础设施或者预留建设安装条件。

物业服务区域内未设置公共充电基础设施,或者公共充

在厉行勤俭节约方面,坚决落实“过紧日子”要求,进一步压减中央本级“三公”经费预算,严禁地方违规建设楼堂馆所、借债搞“形象工程”。

以身教者从。以习近平同志为核心的党中央认真贯彻执行中央八项规定,以习近平同志为核心的党中央认真贯彻执行中央八项规定及其实施细则,不打折扣、不做变通,以实际行动为全党树起标杆、作出示范。

### 新征程、再出发,推动作风建设向纵深发展

2023年中秋、国庆节前夕,中央纪委国家监委公开通报7起违反中央八项规定精神典型问题,再次释放紧盯关键时间节点、严抓作风问题的鲜明信号。

作风建设永远在路上,永远没有休止符。

党的二十大以来,各地区各部门深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的二十大精神,深刻把握作风建设新形势新任务新要求,持续深化落实中央八项规定精神,科学精准整治作风顽疾,持续激发党员、干部干事创业动力,以作风建设新成效为奋进新征程保驾护航。

凝心铸魂,筑牢作风建设思想政治根基——

“通过集中教育推动全党以自我革命精神解决党风方面的突出问题,是一条重要历史经验。”

2023年6月,习近平总书记在内蒙古考察调研时,就抓实以学正风提出明确要求,为广大党员、干部以过硬作风、扎实举措推动主题教育取得实效指明方向。

党的作风是党的形象,是观察党群干群关系、人心向背的晴雨表。

各地区各部门全面系统深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想,在主题教育中采取各种形式,引导广大党员、干部以党的创新理论凝心铸魂,通过深入的检视剖析整改,涤荡思想之尘、作风之弊、行为之垢,将政治标准和政治要求贯

穿作风建设始终,着力营造风清气正的政治生态。

突出重点,以钉钉子精神纠治“四风”顽疾——

“查处违反中央八项规定精神问题11860起,批评教育和处理16728人,给予党纪政务处分11870人……”2024年元旦前,中央纪委国家监委网站公布2023年11月全国查处违反中央八项规定精神问题情况月报数据。这已是该数据连续公布的第123个月。

从把纠治形式主义、官僚主义摆在更加突出位置,到搞“半拉子工程”“面子工程”以及不担当不作为乱作为等开展专项整治,对粮食购销、耕地保护等领域不正之风强化监督执纪,到针对享乐主义、奢靡之风突出问题加大纠治力度,严肃查处并通报多地领导干部违规聚餐饮酒问题,对办公用房超标问题紧盯不放……

各地区各部门坚持严的基调不动摇,紧盯普遍发生、反复出现的作风顽疾,紧盯问题突出、工作薄弱的领域和地区,靶向发力、重点突破,推动作风建设抓紧抓实、抓出成效。

标本兼治,不断提升作风建设治理效能——

“我们将紧盯领导干部这个‘关键少数’,紧盯违规吃喝、违规收送礼品礼金、违规发放津贴或福利等节日多发问题,深挖背后的利益交换、委托办事等风腐一体问题,从严从重查处违规违纪行为……”

2023年端午节前,黑龙江省纪委监委向全省党员干部和公职人员发出廉洁过节提醒,敲响警惕“由风及腐”“由风变腐”的警钟。

各地区各部门坚持党性党风党纪一起抓,健全风腐同查机制,坚决纠治不正之风背后的腐败问题,深挖细查腐败案件背后的不正之风。

从针对餐饮浪费和“三公”经费支出等方面存在的问题开展联动联合,到严查酒驾醉驾背后的“四风”问题,曝光典型案例;再到推进监督综合信息平台建设,完善“惩、治、防”工作链

条,形成治理合力……

在严查“四风”问题的同时,各地区各部门结合干部队伍教育整顿开展光荣传统和优良作风教育、年轻干部纪律作风教育、警示教育,着力培育新时代廉洁文化,以优良党风政风带动社风民风向上向好,推动移风易俗,不断铲除作风问题滋生土壤。

担当作为,以好作风好形象推动形成狠抓落实的良好局面——

“多亏了你们,现在灌溉土地的费用降低了,还不到原来价格的一半。”2023年12月,在山东济宁市嘉祥县杨楼村,种粮大户高克国高兴地说。

记者了解到,针对村民反映的村里灌溉水费过高的问题,嘉祥县纪委监委开展村集体“三资”专项整治,狠刹漠视侵害群众利益的不正之风,助力乡村振兴提质增效。

一分部署,九分落实。

各地区各部门围绕贯彻落实党的二十大精神作出的战略部署,采取一系列提升能力、改进作风、强化担当的具体举措,激励广大党员、干部锚定目标真抓实干,解决实际问题、办好民生实事,形成了狠抓落实的良好局面。

作风建设成效如何,人民群众最有发言权。

2023年年底国家统计局社情民意电话调查结果显示,95.7%的受访群众对中央八项规定精神贯彻落实情况总体成效表示肯定。

风清气正,心正则心齐,心齐则事成。

2024年是新中国成立75周年,是实现“十四五”规划目标任务的关键一年,推进中国式现代化建设任务艰巨,前景壮阔。

在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下,全党上下抓铁有痕、踏石留印,不断将作风建设引向深入,定能以优良作风凝聚起14亿多人民团结一心的磅礴力量,把强国建设、民族复兴伟业不断推向前进!
**新华社北京1月20日电**