
新版《河南省物业管理条例》正式公布，2018 年1月1日起施行！

2018/01/01

来源：河南省物协

查看：2457

河南省物业管理条例

(2017年9月29日河南省第十二届人民代表大会常务委员
会第三十一次会议通过)

第一章 总则

第二章 物业管理区域及设施

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第四章 物业服务企业

第五章 物业管理与服务

第六章 物业的使用和维护

第七章 监督管理

第八章 法律责任

第九章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业以及物业管理各方的合法权益，营造良好的生活和工作环境，促进社会和谐稳定，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内的物业管理活动。

本条例所称物业，是指已建成投入使用的建筑物及其附属设施设备和相关场地。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业、其他管理人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式，对物业管理区域内的建筑物及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生、安全防范和相关秩序的活动。

第三条 物业管理应当坚持以人为本、诚实信用，坚持依法依规、公开公正，坚持业主自我管理、企业市场竞争与政府监督管理相结合。

第四条 倡导绿色物业管理，鼓励采用新技术、新方法推动物业管理区域内节能节水、垃圾分类、环境绿化、污染防治。

促进互联网与物业管理的深度融合，物业服务企业、业主委员会等应当逐步运用新媒体，引导业主参与公共事务、开展协商活动、组织邻里互助，实行网络化物业管理的新模式。

鼓励和支持机关、企业事业等单位小区的物业管理向市场化、专业化、法治化方向发展。

第五条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导，将物业管理纳入本地现代服务业发展规划、城乡建设和社会治理体系，制定扶持政策和激励措施，建立物业管理综合协调机制，促进物业服务行业发展和文明小区建设。

第六条 县级以上人民政府住房城乡建设或者房地产行政主管部门（以下简称物业管理行政主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：

- （一）对物业服务质量进行监督管理；
- （二）对物业服务企业及其从业人员、业主委员会成员进行业务指导、培训和监督管理；
- （三）对物业招标投标活动进行监督管理；
- （四）对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和监督；

(五) 处理物业管理中的投诉;

(六) 对专项维修资金缴存、使用情况进行监督管理;

(七) 建立健全物业管理电子信息平台;

(八) 法律、法规规定的其他职责。

县级以上人民政府其他有关行政部门按照各自职责，负责物业管理活动相关的监督管理工作。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府组织、指导、协调本辖区内各物业管理区域成立业主大会或者业主代表大会（以下统称业主大会），选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，调解物业管理中的纠纷，协调和监督老旧小区物业管理，协调物业管理与社区建设之间的关系。

社区居（村）民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理的相关工作。

第八条 物业管理行业组织应当在主管部门的指导和监督下，履行联络、协调和服务职责，加强行业自律，规范行业行为，提高物业服务水平。

第二章 物业管理区域及设施

第九条 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则,综合考虑规划条件、土地使用权属范围、建筑物规模、共用设施设备、自然界限、社区建设等因素确定。

物业管理用房、供水、供电、消防等配套设施设备和相关场地共用不能分割的,应当划为一个物业管理区域。

第十条 新建物业出售前,建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门备案,并在商品房买卖合同中明示。

已投入使用但尚未划定物业管理区域的,由物业所在地县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后予以划定。

物业管理区域划定后确需调整的,应当征得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第十一条 物业管理用房由建设单位无偿配置,其费用列入开发建设成本,产权属全体业主共有,任何单位和个人不得买卖、抵押,未经业主大会同意,不得改变用途。业主委员会办公用房从物业管理用房中安排,其面积不低于二十平方米。

新建的物业,建设单位应当按照物业管理区域总建筑面积一定比例配置物业管理用房,并符合下列要求: