

黑龙江省物业管理条例

(草案修改稿征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护物业管理相关主体的合法权益,营造良好的生活和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内的物业管理以及相关监督管理活动,适用本条例。

本条例所称物业管理,是指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,对房屋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。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理应当坚持党的领导、政府主导、业主自治、多方参与、专业服务、行业自律的原则。

建立健全社区党建引领,居(村)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人、物业服务人等共同参与的治理机制;建立健全人民调解、行业专业性调解、行政调解、司法调解的多元纠纷解决机制。

第四条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作领导,将物业管理纳入本地现代服务业发展规划和社区治理体系,建立健全物业管理联席会议制度,协调解决重大问题。将街道办事处、乡镇人民政府履行物业管理职责所需经费纳入财政预算。鼓励设立行业性专业性人民调解组织,依法调解物业管理纠纷。

县级以上物业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,按照职责分工,履行下列职责:

- (一)贯彻、执行物业管理法律、法规和相关规定;
 - (二)制定物业管理相关政策并组织实施;
 - (三)指导、监督住宅专项维修资金(以下简称“维修资金”)交存、管理和使用;
 - (四)组织物业管理相关人员业务培训;
 - (五)建立完善物业管理信息平台;
 - (六)指导、考核街道办事处或者乡镇人民政府物业管理相关工作;
 - (七)建立物业服务诚信评价制度并组织实施;
 - (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主管部门,按照各自职责,做好相关监督管理工作。

第五条 街道办事处或者乡镇人民政府应当统筹协调、监督处理辖区内物业管理活动,履行下列职责:

- (一)组织、协助、指导业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建;
- (二)指导、监督业主大会、业主委员会或者物业管理委员会依法履行职责,撤销其作出的违反法律、法规的决定;
- (三)测评业主委员会年度工作;
- (四)参加物业承接查验,指导、监督物业服务项目移交和接管;
- (五)指导、检查、监督物业服务人依法履行义务,配合采集物业服务信用信息;
- (六)依法处理物业管理纠纷;
- (七)县级人民政府确定的行政处罚权。

居(村)民委员会应当协助街道办事处或者乡镇人民政府做好与物业管理有关的工作。

第六条 物业管理行业协会应当加强行业自律管理,制定并组织实施自律性行业规范,规范从业行为,调解行业纠纷,促进物业服务人依法经营和诚信服务。

第七条 物业服务人应当执行县级以上人民政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,积极配合开展相关工作,并由县级以上人民政府给予必要的物资和资金支持。

对物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主、物业服务人应当依法予以配合。

第二章 物业管理区域以及相关配置

第八条 物业管理区域的划分,应当遵循规划在先、自然分割、功能完善、便民利民的原则,以建设用地宗地确定的用地范围为基础,综合考虑物业共用设施设备、建筑物规模、社区建设、业主人数、自然界线、有利于实施物业管理等因素。

物业服务用房、供水、供气、供热、供电、消防、人防等配套设施设备和相关共用场地不能分割的,应当划分为一个物业管理区域;配套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。

第九条 建设单位应当在商品房预售或者现售前,向所在地县级以上物业主管部门备案物业管理区域,并将经备案的物业管理区域在房屋买卖合同中明示,在商品房销售现场公示。经备案的物业管理区域,由县级以上物业行政主管部门及时告知物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府。

本条例施行前已经划分物业管理区域,但尚未向物业行政主管部门备案的,由物业服务人或者业主委员会,或者物业管理委员会向物业所在地县级以上物业行政主管部门备案。

已投入使用、尚未划分物业管理区域或者划分的物业管理区域确需调整的,物

业所在地县级物业行政主管部门应当会同街道办事处或者乡镇人民政府,结合物业管理实际,在征求业主意见后确定物业管理区域并公告。

第十条 建设单位应当按照下列规定配置物业服务用房;物业服务用房一般包括物业办公用房,业主委员会办公用房,维修、保洁等辅助用房:

- (一)房屋总建筑面积五万平方米以下的,按照不低于建筑面积一百平方米的标准配置;
- (二)房屋总建筑面积五万平方米以上二十五万平方米以下的,按照不低于总建筑面积千分之二的标准配置;
- (三)房屋总建筑面积超过二十五万平方米的,超过部分按照不低于总建筑面积千分之一的标准配置;
- (四)分期开发建设的,首期配置建筑面积不得低于一百平方米,后期建设应当按照标准配齐物业服务用房;
- (五)业主委员会办公用房建筑面积,不得低于二十平方米。

未经业主大会同意,物业服务人不得改变物业服务用房的用途。

第十一条 物业办公用房,业主委员会办公用房应当位于地面以上并能够独立使用,具备供水、排水、供热、供电、通信以及通风、采光等使用功能和独立通道。所在楼层不得高于二层,但配置电梯和单独建设的除外。

国土空间规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时,应当在附图中注明物业办公用房的具体位置和面积。建设单位应当按照建设工程规划许可证注明的位置和面积建设物业办公用房。

第三章 业主、业主大会、业主委员会

第十二条 房屋的所有权人为业主。

基于人民法院、仲裁机构作出的生效法律文书,以及征收安置、继承、受赠遗、买卖、赠与、合法建造等事由合法占有房屋,但尚未依法办理房屋所有权登记的自然人、法人和其他组织,在物业管理中享有业主权利,承担业主义务。

业主在物业管理中的权利、义务,按照法律法规规定和管理规约、物业服务合同约定确定。

第十三条 物业管理区域内的下列部分属于业主共有:

- (一)道路、绿地,但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外;
- (二)占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位;
- (三)建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分、通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、照明等附属设施、设备,避难层、架空层、设备层或者设备间等;

- (四)物业服务用房和其他公共场所、共用设施;
 - (五)法律、行政法规规定专有部分以外的其他共有部分。
- 业主对前款规定的共有部分享有共同管理的权利,并承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。

第十四条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成,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。符合下列条件之一的,建设单位应当向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的申请,十名以上业主也可以联名申请:

- (一)交付房屋专有部分建筑面积超过建筑物总面积百分之五十的;
- (二)交付房屋套数超过房屋总套数百分之五十的;
- (三)首套房屋交付满两年且交付房屋套数超过房屋总套数百分之二十五的。

分期开发建设的住宅项目,其首期交付使用房屋应当满足上述条件之一。

符合第一款规定条件建设单位未提出申请的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正;逾期仍未申请的,街道办事处、乡镇人民政府应当启动业主大会筹备工作。

建设单位应当按照有关要求提供相关资料,并承担起召开首次业主大会会议所需费用。

第十五条 符合首次业主大会会议召开条件的,街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到筹备业主大会书面申请后,四十五日内组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

筹备组成员除业主代表,街道办事处或者乡镇人民政府、居(村)民委员会代表外,也可以吸收建设单位、辖区公安派出所等单位代表,组长由街道办事处或者乡镇人民政府代表担任。筹备组成员人数应当为九人以上单数,其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的百分之五十。

筹备组中的业主代表由街道办事处或者乡镇人民政府在业主自荐或者推荐的基础上确定,业主代表资格应当适用本条例第十九条有关业主委员会成员资格的规定。

筹备组应当自成立之日起五日内,将成员名单及其与筹备工作相关的个人信息、工作职责在物业管理区域显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的,由街道办事处或者乡镇人民政府协调处理。

筹备组组成人就筹备工作意见不一致的,按照少数服从多数原则表决决定;票数相等时,由筹备组组长作出决定。

筹备组发布的通知或者公告,应当加盖居(村)民委员会公章。

《黑龙江省物业管理条例(草案修改稿征求意见稿)》征求意见

2020年8月,黑龙江省第十三届人大常委会第二十次会议对《黑龙江省物业管理条例(草案)》进行了初次审议。现将《黑龙江省物业管理条例(草案修改稿征求意见稿)》公布,向社会公开征求意见。请将意见寄送黑龙江省人大常委会法制工作委员会(哈尔滨市南岗区红军街26号,邮编:150001)。或者将意见建议电子文本发送至电子邮箱srdfigwsc@163.com。征求意见截止日期:2020年9月18日。

- 第十六条 首次业主大会筹备组履行下列职责:
- (一)确认业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分建筑面积,公示业主姓名和人数;
 - (二)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容;
 - (三)拟定管理规约、业主大会议事规则;
 - (四)确定首次业主大会会议表决规则;
 - (五)制定业主委员会成员候选人产生办法,确定业主委员会成员候选人名单;
 - (六)制定业主委员会选举办法;
 - (七)完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。
- 前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前,在物业管理区域显著位置公示。业主对公告内容有异议的,筹备组应当记录并作出答复。
- 筹备组应当自组建之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。业主大会成立后,筹备组自动解散。

- 第十七条 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、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)确定和调整物业服务方式、服务内容、服务标准以及物业服务收费方案;
 - (十)审查业主委员会工作报告、收支预算决算报告;
 - (十一)业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用,业主委员会成员工作补贴以及聘用专职人员数量和薪酬的来源、支付标准;
 - (十二)改变或者撤销业主委员会不适当的决定;
 - (十三)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。
- 第十八条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式,应当由专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决。业主委托其业主代理参加业主大会会议的,应当出具书面委托书,载明委托事项、权限和期限。
- 业主大会决定本条例第十七条第(六)项至第(八)项规定的事项,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。决定本条例第十七条规定的其他事项,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。

提倡采用短信、微信等信息化技术手段改进业主大会表决方式。

市、县物业行政主管部门可以建立业主决策信息平台,供业主、业主委员会或者物业管理委员会、业主大会免费使用,并提供指导。

第十九条 业主委员会由五至十五人的单数成员组成,每届任期一般不超过五年,成员可以连选连任。一个物业管理区域分期建设或者尚有部分物业未交付使用的,应当按照相应比例预留成员名额,待交付使用后陆续补充。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会成员应当是物业管理区域内的业主,并具备下列条件:

- (一)具有完全民事行为能力;
- (二)遵守法律、法规,热心公益事业,责任心强,具有一定的组织能力和文化水平,具备必要的工作时间;
- (三)未被列为失信被执行人;
- (四)依法交纳物业费及维修资金;
- (五)本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域提供服务的物业服务企业任职;
- (六)没有本条例规定的物业使用和维护的禁止性行为。

业主委员会成员实行差额或者等额选举。实行差额选举的,未当选且得票数达到规定票数的候选人,可以当候选补成员,并按照得票多少的顺序在业主委员会成员出现空缺时依次递补,具体选举办法由业主大会议事规则规定。候补成员人数不得超过业主委员会成员总数的百分之五十;候补成员可以列席业主委员会会议,但不享有表决权。

业主委员会应当自依法选举产生之日起五日内,在物业管理区域显著位置公示业主委员会成员、候补成员名单以及联

系方式。

第二十条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府备案,并提供下列资料:

- (一)首次业主大会会议记录和会议决定;
- (二)业主大会议事规则;
- (三)管理规约;
- (四)首次业主委员会会议记录和会议决定;
- (五)业主委员会成员和候补成员名单等基本信息。

备案事项发生变更的,业主委员会应当自变更之日起三十日内,向原备案机关备案。

街道办事处或者乡镇人民政府应当将备案情况及时告知所在地县级物业行政主管部门。

第二十一条 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,报告业主委员会年度履职情况;
- (二)代表业主与业主大会选聘的物业服务人订立物业服务合同,与解聘的物业服务人进行交接;
- (三)拟定物业共用部位、共有资金使用与管理办法;
- (四)组织维修资金的使用以及维修资金的补交、续交;
- (五)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务人履行物业服务合同,督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改,督促业主交纳物业费;
- (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、共用部位的档案、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,每半年公示业主委员会成员、候补成员交纳物业费、停车费情况;
- (九)协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷;
- (十)配合行政执法部门在物业管理区域内开展的执法工作;
- (十一)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;
- (十二)业主大会赋予的其他职责。

第二十二条 经业主大会同意,业主委员会可以聘用专职人员负责办理业主委员会日常事务和财务工作,协调解决业主投诉等工作。

聘用的专职人员应当接受业主委员会领导、监督和管理,在业主委员会授权范围内开展工作。

聘用专职人员的薪酬标准不得低于当地最低工资标准;按照合同约定,对聘用的专职人员减薪或者解聘的,应当经业主委员会半数以上成员同意。

第二十三条 除首次业主大会会议外,业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会成员的工资补贴以及聘用专职人员的薪酬,从物业共用部位、共用设施设备经营收益中列支,或者由全体业主分摊,具体办法和管理规范由业主大会决定。

业主委员会应当在物业管理区域显著位置公示工作经费和工作补贴的筹集、使用和管理情况,每年不少于两次,每次公示期不少于十日。公示期满后,业主可以在业主委员会办公场所随时查阅。

第二十四条 业主委员会未按照规定组织召开业主大会会议的,由街道办事处或者乡镇人民政府责令限期召开;业主委员会逾期仍未召开业主大会会议的,可以由所在地居(村)民委员会,在街道办事处或者乡镇人民政府指导和监督下组织召开。

第二十五条 在业主委员会履职的一个任期内,出现业主委员会成员递补,人数仍不足总数二分之一等无法正常履行职责或者拒不履行职责的情况,以及对业主委员会工作年度测评连续两年不合格的,物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当组织召开业主大会临时会议,重新选举业主委员会。

第二十六条 业主委员会及其成员不得有下列行为:

- (一)干扰、阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定;
- (二)虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料;
- (三)拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料,妨碍业主委员会换届交接工作;
- (四)擅自使用业主大会、业主委员会印章;
- (五)违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人订立、变更、解除物业服务合同;
- (六)违规使用经费,将业主共有财产借给他人,或者挪用、侵占业主共有财产;
- (七)与物业服务人有可能影响其公

正履行职务的经济往来或者利益交换;

- (八)违规泄露业主信息;
- (九)其他侵害业主合法权益的行为。

第二十七条 业主委员会成员有下列情形之一的,成员资格自情形发生之日起自行终止:

- (一)任期届满的;
- (二)因物业转让、灭失等原因不再是本物业管理区域内业主的;
- (三)丧失完全民事行为能力;
- (四)以书面形式向业主委员会提出辞职;
- (五)依法被追究刑事责任或者被限制人身自由超过三个月;
- (六)一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的;
- (七)法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

不再符合本条例第十九条第二款(二)至(六)项规定的业主委员会成员条件的,业主委员会应当提请业主大会罢免其成员资格;业主大会未作处理决定的,街道办事处或者乡镇人民政府应当予以督促。

业主委员会成员被停止职务或者罢免的,业主委员会应当停止其履行职责,报所在地街道办事处、乡镇人民政府备案,并在物业管理区域显著位置公示。

业主委员会成员应当自资格终止之日起五日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交给业主委员会。

第二十八条 有下列情形之一的,街道办事处或者乡镇人民政府负责组建物业管理委员会:

- (一)不具备成立业主大会条件的;
- (二)具备成立业主大会条件但因各种原因未能成立的;
- (三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会;
- (四)需要重新选举业主委员会,经物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府指导、协助后仍不能选举产生业主委员会的。

物业管理委员会作为临时机构,依照本条例承担业主委员会相关职责,组织业主共同决定物业管理事项,并推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

物业管理委员会自业主大会成立、且选举产生业主委员会之日起停止履行职责,并在与业主委员会办理移交手续后解散。

第二十九条 物业管理委员会由街道办事处或者乡镇人民政府组织居(村)民委员会、业主代表等七人以上单数组成,其中业主代表占物业管理委员会成员总人数半数以上,由街道办事处或者乡镇人民政府在业主自荐或者推荐的基础上确定。业主代表应当适用本条例第十九条有关业主委员会成员条件的规定。

物业管理委员会主任由居(村)民委员会代表担任,副主任由居(村)民委员会指定一名业主代表担任;物业管理委员会成员名单应当在物业管理区域显著位置公示。

第三十条 物业管理委员会成立后满三年,仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的,由街道办事处或者乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

第四章 前期物业管理

第三十一条 新建住宅物业实行前期物业管理。建设单位应当在销售房屋前,按照国家规定通过招投标方式选聘前期物业服务人。

投标人不足三个或者建筑物总面积在三万平方米以下的,经物业所在地县级以上物业主管部门批准,建设单位可以采用协议方式选聘前期物业服务人。

新建住宅物业的建设单位不得选聘其出资设立的物业服务企业,以及建设单位法定代表人或者股东参股的物业服务企业作为前期物业。

第三十二条 建设单位应当与选聘的物业服务人依法订立前期物业服务合同,并在销售场所公示。前期物业服务合同不得包含拓展服务收费事项。前期物业服务合同期限不得超过三年,具体期限在前期物业服务合同中约定。

利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的,建设单位与前期物业服务人应当在前期物业服务合同中,对经营项目、收费标准、经营收益收支及使用分配、财务管理、经营性活动的禁止性要求等事项进行约定。

建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容,或者同时签订前期物业服务委托协议,对前期物业服务的内容予以约定。

第三十三条 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日发生的物业费,由建设单位承担;出售房屋交付之日至前期物业服务合同终止之日发生的物业费,由业主承担。

第三十四条 建设单位可以邀请物业服务人提前介入,就住宅物业的规划设计方案、配套设施建设、工程质量、设备运行管理等事项,提出与住宅物业管理有关的建议。

建设单位应当邀请物业服务人参加竣工验收。

第三十五条 物业服务人承接前期物业服务项目时,应当按照国家有关规定与建设单位对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验,承接查验相关费用由建设单位和物业服务人在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的,由

建设单位承担。

- 建设单位可以邀请居(村)民委员会、业主代表、专业机构参与承接查验,进行见证和监督,并在承接查验记录上签字确认。

建设单位应当对承接查验全过程进行影像记录,并在业主办理入住手续时,主动公开承接查验协议,现场播放承接查验影像资料。影像资料应当包含监控系统、消防系统、特种设备等重要设施设备查验内容。

第三十六条 建设单位应当与物业服务人共同确认物业共用部位、共用设施设备查验结果,签订物业承接查验协议。物业承接查验协议应当对承接查验的基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。

建设单位应当按照承接查验协议内容及时解决、整改落实并组织复验。建设单位未整改落实的,物业服务人应当及时向所在地相关县级以上物业主管部门报告,相关县级以上物业主管部门应当依法处理。

第三十七条 物业承接查验现场查验二十日前,建设单位应当向物业服务企业移交相关资料,并将复印件或者电子文档交所在地县级物业行政主管部门存档。

物业服务人应当自物业交接之日起三十日内,向物业所在地县级物业行政主管部门备案,并提供下列资料:

- (一)前期物业服务合同;
- (二)临时管理规约;
- (三)物业承接查验协议;
- (四)建设单位移交资料以及清单;
- (五)查验记录;
- (六)交接记录。

县级物业行政主管部门应当将备案情况及及时告知街道办事处或者乡镇人民政府。

第五章 物业服务管理

第三十八条 除业主决定继续聘用原物业服务人外,选聘物业服务人应当公开招标,投标人不足三个或者建筑物总面积在三万平方米以下的,可以协议选聘物业服务人。

第三十九条 业主委员会或者物业管理委员会应当与业主大会选聘的物业服务人订立书面物业服务合同。

物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接、纠纷解决方式、违约责任、解除合同条件等条款。

物业服务合同示范文本由省物业行政主管部门制定,并报省市场监管部门备案。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺,为物业服务合同的组成部分。

物业服务人应当自物业服务合同订立或者变更之日起十五日内,向物业所在地县级以上物业行政主管部门备案。

物业行政主管部门应当将备案情况及及时告知街道办事处或者乡镇人民政府。

第四十条 物业服务事项一般包括下列基础内容:

- (一)物业共用部位的日常维护和管理;
- (二)物业共用设施设备运行、保养和管理;
- (三)环境卫生、绿化养护管理服务;
- (四)安全防范、车辆停放管理等公共秩序维护;
- (五)房屋装饰装修管理;
- (六)物业档案资料的保管。

物业服务人应当为业主接收邮件、快件提供便利,不得阻挠快递企业投递到户。阻碍、拒收或者因特殊原因不允许快递企业进入小区提供服务的,物业服务人应当提供免费的代递服务。

物业服务人应当按照相关规定设置生活垃圾分类收集容器,提示、引导业主和物业使用人进行生活垃圾分类。

市、县人民政府应当鼓励和支持物业服务企业采用信息化、智能化技术开展物业服务相关活动,提升物业服务质量。

第四十一条 物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等形式,具体收费形式在物业服务合同中约定。

实行包干制或者酬金制的,按照国家有关规定执行。

第四十二条 物业服务收费按照有关规定实行政府指导价和市场调节价。

市、县物业行政主管部门根据不同区域、不同小区、不同建设标准,制定并发布基本物业服务项目清单,明确服务内容和等级标准,供价格主管部门定价和业主协商物业费时参考。

市、县价格主管部门会同物业行政主管部门,根据不同物业类型、物业服务等级标准、服务成本等因素,制定相应基准价格及其浮动幅度,并定期向社会发布。

实行政府指导价的,物业服务收费标准由业主、物业使用人与物业服务人根据规定的基准价格和浮动幅度在物业服务合同中约定。

实行市场调节价的,物业服务收费可以参照基本物业服务项目清单和物业服务基准价格及其浮动幅度,遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则,由业主、物业使用人和物业服务人在物业服务合同中约定。

物业服务人拓展收费服务事项的,应当公示服务标准和收费标准。

物业服务人可以根据物业管理区域居民宠物代管、车辆租借、家电维修、家政保洁、助老、托幼、代购等家政服务的需求,与业主或者物业使用人订立个性化服务合同,提供有偿服务。

(下转第十二版)