

金昌市人民代表大会  
常务委员会公告

(第2号)

《金昌市物业管理条例》经金昌市第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2025年8月26日通过,已由甘肃省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议于2025年9月26日批准,现予公布,自2026年1月1日起施行。

金昌市人民代表大会常务委员会  
2025年10月16日

## 目 录

- 第一章 总则  
第二章 物业管理区域  
第三章 业主、业主组织和物业管理委员会  
第四章 前期物业  
第五章 物业服务  
第六章 物业的使用和维护  
第七章 法律责任  
第八章 附则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务人的合法权益,营造文明健康的人居环境,促进社会和谐稳定发展,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本市行政区域内的物业管理和监督活动,适用本条例。

本条例所称物业管理,是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务人的形式,对物业管理区域内的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** 本市物业管理纳入基层治理体系,坚持党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。建立健全基层党组织领导下村(居)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。

**第四条** 市住房和城乡建设主管部门履行下列职责:

- (一)制定物业管理相关政策;  
(二)组织物业管理培训;  
(三)指导监督建筑物及其附属设施的维修资金的交存、使用和管理;  
(四)建立普通住宅物业服务等级评价、物业服务人信用评价制度;  
(五)指导监督物业服务管理行业协会制定和实施自律性规范;  
(六)法律、法规规定的其他监督管理职责。

县(区)住房和城乡建设主管部门履行下列职责:

- (一)组织相关部门划分物业管理区域;  
(二)监督指导成立业主大会、选举业主委员会;  
(三)组织开展对业主委员会、物业管理委员会委员的培训;  
(四)监督管理前期物业招标投标;  
(五)监督物业承接查验、交接退出;  
(六)监督物业服务企业日常管理;  
(七)监督建筑物及其附属设施的维修资金的交存、使用和管理;  
(八)组织开展普通住宅物业服务等级评价、物业服务人信用评价工作;  
(九)处理物业服务矛盾纠纷投诉;  
(十)法律、法规规定的其他监督管理职责。

市、县(区)人民政府发展改革、公安、应急、市场监管、城管执法等有关主管部门,在各自职责范围内,做好相关监督管理工作。

**第五条** 乡(镇)人民政府或者街道办事处指导业主大会的成立、业主委员会的选举和换届等工作,督促业主大会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务人依法履行职责,对物业管理区域内的物业服务管理实施指导和监督,建立物业管理协商机制,协调物业管理与社区建设的关系,调解物业管理矛盾纠纷。

村(居)民委员会协助乡(镇)人民政府或者街道办事处开展与物业服务管理相关的工作。

**第六条** 物业服务管理行业协会应当加强行业自律,规范物业服务行为,组织开展从业人员技能培训,督促物业服务人和从业人员依法经营、诚信经营,提升物业服务水平。

**第七条** 鼓励采用互联网、物联网等信息化、智能化技术,提升物业服务和管理水平,推进智慧社区建设。

## 第二章 物业管理区域

**第八条** 划分物业管理区域应当遵循规划在先、自然分割、功能完善、便民利民的原则,应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区治理等因素。

**第九条** 有以下情形之一的,县(区)住房和城乡建设主管部门可以将其确定为一个物业管理区域,并由一个物业服务人实施物业服务管理:

## 金 昌 市 物 业 管 理 条 例

(2025年8月26日金昌市第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过

2025年9月26日甘肃省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准)

- (一)属于独立封闭式小区的;  
(二)处于同一街区或者位置相邻的;  
(三)配套设施设备可以共享的;  
(四)商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备,并能够封闭管理的;  
(五)其他可以整治成一个物业管理区域的。

根据前款第二项、第三项和第五项确定的物业管理区域,建筑物规模一般不小于三万平方米。

物业管理区域划分后,县(区)住房和城乡建设主管部门应当在物业管理区域内公告。

**第十条** 已建成住宅区未划分物业管理区域或者需要变更物业管理区域的,应当由县(区)住房和城乡建设主管部门会同乡(镇)人民政府或者街道办事处征求业主意见,经业主共同决定后予以划分或者变更并公告。

## 第三章 业主、业主组织和物业管理委员会

**第十一条** 房屋的所有权人为业主。

本条例所称业主还包括,尚未依法办理所有权登记,但因买卖、赠与、遗赠、继承、合法建造、人民法院及仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的单位或者个人。

**第十二条** 物业管理区域内的以下部分属于业主共有:

- (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私人所有的除外;  
(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、公共照明等附属设施、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)法律法规规定或者房屋买卖合同依法约定的其他共有部分。

业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利;对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利,并承担相应的义务,不得以放弃权利为由不履行义务。

**第十三条** 业主在物业服务管理活动中,享有下列权利:

- (一)要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务;  
(二)提议召开业主大会,并就物业服务管理的有关事项提出建议;  
(三)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;  
(四)参加业主大会会议,行使投票权;  
(五)选举业主委员会委员,并享有被选举权;  
(六)监督业主大会筹备组、业主委员会或者物业管理委员会的工作;  
(七)监督物业服务人履行物业服务合同;  
(八)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权、收益权;  
(九)监督建筑物及其附属设施的维修资金的管理和使用;  
(十)法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及物业的安全,不得损害其他业主的合法权益。

**第十四条** 业主在物业服务管理活动中,履行下列义务:

- (一)遵守管理规约和业主大会议事规则;  
(二)遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护以及应对突发事件等方面的要求;  
(三)执行业主大会、业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会作出的决定;  
(四)配合物业服务人实施物业服务管理;  
(五)按照国家有关规定交纳建筑物及其附属设施的维修资金;  
(六)按时交纳物业服务费;  
(七)履行房屋安全使用责任;  
(八)按照规定分类投放生活垃圾和危险废物;  
(九)法律、法规规定的其他义务。

**第十五条** 业主可以成立业主大会。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的合法权益。

一个物业管理区域成立一个业主大会。已交付业主的专有部分达到建筑物总面积百分之五十以上的,或者达到百分之三十以上不足百分之五十,但首个房屋单元出售并实际交付使用已满两年的,应当召开首次业主大会。

符合前款规定的,建设单位应当书面报告县(区)住房和城乡建设主管部门,并提供业主名册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料;建设单位未按时书面报告的,业主可以向县(区)住房和城乡建设主管部门提出成立业主大会的书面要求。

**第十六条** 县(区)住房和城乡建设主管部门应当在接到成立业主大会书面材料后三十日内,会同乡(镇)人民政府、街道办事处对材料进行审核,符合业主大会成立条件的,由乡(镇)人

民政府、街道办事处代表担任筹备组组长。

**第十七条** 筹备组组长应当于三十日内组织业主代表、建设单位、产权单位、乡(镇)人民政府、街道办事处、村(居)民委员会代表召开首次筹备组会议,成立筹备组。筹备组人数应当为五人以上单数,其中业主推选代表不得少于百分之五十。

筹备组应当在成立十五日内,将成员名单和工作职责以书面形式在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于十五日。

筹备组中的业主成员被提名为业主委员会委员候选人的,其筹备组成员资格即行终止,筹备组应当从符合条件的推选人员中依次递补。

**第十八条** 首次业主大会工作经费由建设单位或者原产权单位承担。无建设单位或者原产权单位的,由全体业主承担。

**第十九条** 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委员;  
(四)选聘和解聘物业服务人;  
(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)物业管理区域调整、业主自行管理、物业服务合同、物业服务费、公共收益、业主委员会委员及专职工作人员补贴标准等有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款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。

**第二十条** 业主委员会由业主大会会议选举产生,业主委员会委员由五人以上单数组成,不得以放弃权利为由不履行义务。

**第二十一条** 业主委员会委员应当符合下列条件:

- (一)遵纪守法、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力;  
(二)具有完全民事行为能力;  
(三)本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系;  
(四)未在物业管理区域提供物业服务的机构任职;  
(五)未有法律、法规规定的其他不宜担任业主委员会委员的情形。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

**第二十二条** 业主委员会执行业主大会决定的事项,履行下列职责:

- (一)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;  
(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;  
(三)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;  
(四)督促管理规约的实施;  
(五)组织和监督建筑物及其附属设施的维修资金的筹集和使用;  
(六)业主大会决定的其他职责。

业主委员会会议应有过半数的委员出席,作出的决定必须经全体委员过半数同意。业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

**第二十三条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向县(区)住房和城乡建设主管部门和乡(镇)人民政府、街道办事处备案。备案时应当提交下列资料:

- (一)业主大会议事规则、管理规约;  
(二)业主大会表决结果明细表、汇总表;  
(三)业主大会会议决定;  
(四)业主委员会委员和候补委员的姓名、职务、联系方式等基本情况。

报送资料齐全、符合法定条件的,县(区)住房和城乡建设主管部门、物业所在地的乡(镇)人民政府、街道办事处应当在五个工作日内予以备案。属于首次召开业主大会的,同时解散筹备组。

**第二十四条** 业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有法律约束力。

业主大会、业主委员会应当依法履行职责,不得作出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,县(区)住房和城乡建设主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予

以撤销。

**第二十五条** 业主委员会委员不得实施下列行为:

- (一)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、毁弃物业服务管理活动中形成的文件资料;  
(三)拒绝、拖延提供物业服务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签订、修改物业服务合同;  
(六)将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、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)泄露业主信息;

(九)其他侵害业主合法权益的行为。

业主委员会委员有前款所列行为的,业主、乡(镇)人民政府、街道办事处提议业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前,业主委员会应当停止该委员履行职责,并向业主公示。

**第二十六条** 有下列情形之一的,可以组建物业管理委员会:

- (一)不具备成立业主大会条件;  
(二)具备成立业主大会条件,但是确有困难未成立;

(三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会。

已成立业主大会但是尚未成立业主委员会的,物业管理委员会组织业主大会按照本条例第十九条的规定履行职责,并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的,物业管理委员会组织业主行使业主大会和业主委员会的职责。

**第二十七条** 乡(镇)人民政府或者街道办事处负责组建物业管理委员会。

物业管理委员会作为临时机构,组织业主共同决定物业服务管理事项,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。

**第二十八条** 物业管理委员会可以由村(居)民委员会、业主、物业使用人代表等七人以上单数组成,其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。物业管理委员会成员名单应当在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。

物业管理委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集和主持。三分之一以上的委员提议召开物业管理委员会会议的,应当组织召开会议。

**第二十九条** 物业管理委员会的任期不得超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的,由乡(镇)人民政府或者街道办事处重新组建物业管理委员会。

**第三十条** 已成立业主大会、选举产生业主委员会,并按照规定备案的,或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的,乡(镇)人民政府、街道办事处应当在三十日内解散物业管理委员会,并在物业管理区域内显著位置公示。

## 第四章 前期物业

**第三十一条** 全市住宅物业的建设单位应当在销售物业前,以公开招投标方式选聘前期物业服务人提供前期物业服务,并签订前期物业服务合同。

投标人少于三个或者房屋建筑面积小于三万平方米(包括同一建设项目内非住宅的房屋建筑面积),经县(区)住房和城乡建设主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务人。

提倡非住宅物业的建设单位通过招投标方式选聘前期物业服务人。

前期物业服务合同应当作为物业买卖合同的附件。

**第三十二条** 建设单位应当在销售物业之前,制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定;特别对全体业主同意授权前期物业服务人代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

建设单位制定的临时管理规约,不得侵害物业买受人的合法权益。

建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示,并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时,应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

**第三十三条** 前期物业服务合同可以约定定期限,期限届满,由业主共同决定是否继续使用前期物业服务人;期限未满或者未约定前期物业服务期限,业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

**第三十四条** 建设单位应当在物业交付使用十五日前,在县(区)住房和城乡建设主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处的指导、监督下,与前期物业服务人完成物业共用部位、共用设施设备承接现场查验。未经现场查验的,建设单位不得交付使用,前期物业服务人不得承接。

物业承接查验可以邀请业主代表参加,必要时可以聘请有关专业机构予以协助,物业承接查验的过程和结果可以公证。

实施承接查验的物业应当具备的条件以及承接查验的程序按照国家、省、市有关规定执行。

**第三十五条** 现场查验二十日前,建设单位应当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)供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;  
(四)物业质量保修文件和物业使用说明文件;  
(五)承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的,建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

前期物业服务人应当在前期物业服务合同终止之日起十日内将上述资料移交给业主委员会或者物业管理委员会。

**第三十六条** 现场查验应当形成书面记录,签订物业承接协议,并将承接查验情况和承接协议书面告知业主。对于查验发现的问题,建设单位应当及时解决并组织前期物业服务人复验。

**第三十七条** 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配建独立且相对集中的物业服务用房。物业服务用房应当满足物业管理设施设备、办公需求,具体面积按照建设项目配套建设指标执行,但最低不能低于四十平方米。业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂,其建筑面积不低于二十平方米。

**第三十八条** 建设单位销售房屋及其附属设施时,应当在销售场所公示经批准的规划设计方案总平面图、配套设施平面图、前期物业服务合同和物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备等信息材料,并向物业买受人提供书面告知材料。

**第三十九条** 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

## 第五章 物业服务

**第四十条** 业主可以自行管理物业,也可以委托他人管理。委托物业服务企业提供服务的,一个物业管理区域应当选定一个物业服务企业提供物业服务。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维护,应当由符合资质的专业机构或者人员实施。

**第四十一条** 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格。

物业服务人可以将物业服务合同中的专项服务事项委托给专业性服务组织,但不得将其应当提供的全部物业服务一并转委托给第三人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

**第四十二条** 业主委员会或者物业管理委员会应当与业主共同选聘的物业服务人签订书面物业服务合同,约定服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、建筑物及其附属设施的维修资金的使用、物业服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等事项。

市住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门、行业协会制定物业服务合同示范文本,并向社会公布。

**第四十三条** 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务,并遵守下列规定:

- (一)提供的物业服务符合国家和省、市规定的标准、规范;  
(二)及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项;  
(三)定期听取业主的意见和建议,接受业主监督,改进和完善服务;  
(四)对违法建设、违规出租房屋、违规停放电动车及充电、占用消防通道等行为进行劝阻、制止,并及时报告有关部门;  
(五)发现有安全风险隐患的,及时设置警示标志,采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告;  
(六)对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻、制止,并及时报告业主委员会或者物业管理委员会;  
(七)履行生活垃圾分类管理责任人责任,指导、监督业主和物业使用人分类投放生活垃圾;  
(八)配合乡(镇)人民政府或者街道办事处、行政执法部门等做好物业服务管理相关工作。(转四版)