

福州市物业管理若干规定

(2004年8月31日福州市第十二届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 2004年12月3日福建省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议批准 根据2012年10月31日福州市第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈福州市物业管理若干规定〉的决定》第一次修正 2012年12月14日福建省第十一届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准 根据2025年4月17日福州市第十六届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈福州市物业管理若干规定〉的决定》第二次修正 2025年5月27日福建省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准)

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内的住宅物业管理活动。

非住宅物业管理活动，参照本规定有关规定执行。

第三条 物业管理实行党建引领、政府监管、业主自治、

专业服务相结合的原则，建立属地管理、分级负责的工作机制，并纳入基层治理体系。

第四条 市住房和城乡建设主管部门和县（市、区）人民政府确定的承担物业管理职责的部门（以下统称物业管理主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

- （一）组织实施关于物业管理的法律、法规以及本规定；
- （二）指导、协调乡（镇）人民政府或者街道办事处、行业协会等依法开展与物业管理相关的工作；
- （三）负责物业服务企业的行业管理；
- （四）法律、法规规定的其他职责。

第五条 自然资源和规划、城市管理、公安、民政、生态环境、发展和改革、市场监督管理、园林等有关部门应当按照各自职责，依法做好与物业管理有关的监督管理工作。

第六条 乡（镇）人民政府或者街道办事处对物业管理活动履行下列职责：

- （一）组织、指导业主设立业主大会并选举产生业主委员会；
- （二）指导、监督业主大会和业主委员会依法开展活动，协调处理辖区内物业管理的日常事务；

(三) 协助有关部门对物业管理活动进行监督;

(四) 法律、法规规定的其他职责。

村(居)民委员会应当依法协助、配合乡(镇)人民政府或者街道办事处做好物业管理相关工作。

第七条 建立物业管理联席会议制度,协调处理业主大会成立、业主委员会换届、业主委员会履行职责、物业服务企业退出、物业服务纠纷等物业管理中的问题。

物业管理联席会议由乡(镇)人民政府或者街道办事处负责召集,由所在地的县(市、区)物业管理主管部门和城市管理、公安、生态环境等有关部门以及有关村(居)民委员会、业主委员会、物业服务企业组成。

第八条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中,享有下列权利:

(一) 按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务;

(二) 提议召开业主大会会议,并就物业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) 监督业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八) 对物业共有部分使用情况享有知情权和监督权；
- (九) 监督专项维修资金的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

第九条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守社会公德、管理规约和业主大会议事规则；
- (二) 遵守物业服务区域内物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- (四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 维修、养护危害安全、妨碍公共利益以及影响其他物业正常使用的物业专有部分；
- (七) 法律、法规规定的其他义务。

第十条 业主大会由一个物业服务区域内的全体业主组成。

物业服务区域是指只成立一个业主大会、相对独立的，并

由一个物业服务企业实施统一物业服务的区域。

不同物业服务区域经各自的业主大会同意后可以合并为一个物业服务区域。

第十一条 市、县（市、区）人民政府应当逐步组织对未实施物业服务的旧住宅区域实施综合改造。

乡（镇）人民政府或者街道办事处应当组织综合改造后的住宅区域业主按照县（市、区）物业管理主管部门确认的物业服务区域，确定管理方式，并推广专业化物业服务。

第十二条 在一个物业服务区域中，物业出售并交付使用的建筑面积达到该区域总建筑面积的百分之五十以上，或者首套物业出售并交付已满两年的，建设单位应当向所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处申请筹备召开业主大会首次会议。十个以上业主或者实施前期物业服务的物业服务企业，也可以向所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出书面申请筹备召开业主大会首次会议。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当自收到筹备业主大会首次会议申请之日起三十日内，会同所在地村（居）民委员会组织成立业主大会首次会议筹备组。

业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业服务区域的显著位置公告。

召开业主大会首次会议所需文件资料由建设单位提供，建设单位未能提供的，由业主大会筹备组书面申请，经乡（镇）人民政府或者街道办事处确认，可以向不动产登记机构等单位查阅、复制物业服务区域内各业主独立产权建筑面积等资料，各有关单位应当予以配合。

第十三条 同一物业业主超过一人的，物业共有人可以推选并委托一人参加业主大会会议。

物业使用人根据业主的书面委托，可以代理业主行使投票权和物业管理相应的权利和义务。

第十四条 业主委员会由业主大会选举产生，业主委员会每届任期三至五年，业主委员会应当每年至少向业主大会报告一次工作。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任，业主委员会委员可以连选连任。

引导业主中的中国共产党党员通过法定程序成为业主代表和业主委员会委员，推动在业主委员会中建立党组织。

第十五条 业主大会和业主委员会工作经费的使用情况应当每季度在物业服务区域内的显著位置公布，并接受业主的监督。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，

将业主大会的成立情况、业主大会议事规则、管理规约及业主委员会委员名单等材料向物业所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处、县（市、区）物业管理主管部门备案。乡（镇）人民政府或者街道办事处应当对依法选举产生的业主委员会出具备案证明。

业主委员会备案的有关内容发生变更的，应当自变更之日起十五日内依照前款规定重新备案。

第十七条 尚未成立业主大会或者尚未选举产生业主委员会的住宅区域，可以由所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处组织业主确定物业服务方式。

第十八条 在物业服务区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关村（居）民委员会依法履行自治管理职责。

第十九条 物业服务企业承担物业服务事务，应当签订前期物业服务合同或者物业服务合同，并向县（市、区）物业管理主管部门备案。

第二十条 物业服务企业的基本权利：

- （一）按物业服务合同的约定收取费用；
- （二）劝阻和制止违反社会公德、管理规约和物业管理制
度行为；
- （三）委托专业性服务机构或者第三人承担专项物业服务

业务；

（四）要求业主委员会协调其与业主或者物业使用人的纠纷；

（五）法律、法规规定的其他权利。

第二十一条 物业服务企业的基本义务：

（一）履行物业服务合同，按照合同约定提供物业服务，建立重大事项汇报制度，接受业主咨询和监督；

（二）在物业服务区域内的显著位置公布物业服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费依据和标准等有关事项；

（三）每月在物业服务区域内的显著位置公布共用设施设备费用分摊等物业服务代收代支费用情况；

（四）按照规定公示、告知共有部分公共收益收支情况；

（五）物业服务合同终止之日起三十日内，应当与业主或者有关单位清理债权债务，并移交物业服务用房及有关资料、设施、设备；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第二十二条 物业服务合同应当约定下列基本内容：

（一）房屋及其附属设施的维修、养护；

（二）卫生保洁及公共花木绿地管护；

（三）道路维护，车辆停放秩序管理；

(四) 安全防范和维护公共生活秩序;

(五) 法律、法规规定的其他应当约定的事项。

第二十三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业,建设单位应当按照规定通过招投标等方式选聘物业服务企业进行前期物业服务,并按照规定签订前期物业服务合同。前期物业服务合同不得侵害物业买受人的合法权益。

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。

第二十四条 建设单位在销售物业前,应当制定临时管理规约,并将临时管理规约报物业所在地的县(市、区)物业管理主管部门备案。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时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,应当在临时管理规约上以签字同意的方式承诺遵守。

第二十五条 物业服务企业承接物业服务时,建设单位应当向物业服务企业提供物业共有部分清单,并共同对共有部分进行查验,具体验收程序和标准按照国家有关规定执行,建设

单位应当对物业服务企业提出的物业质量和设计问题以及其他遗留问题及时解决。查验结束后，双方应当按照规定签订承接查验书。

第二十六条 建设单位应当按照总建筑面积千分之二，最少不低于一百平方米的标准配置物业服务用房。自然资源和规划主管部门审批建设项目时，应当予以核实。

按照规划配建的物业服务用房不得挪作他用。

第二十七条 物业服务区域内的下列设施归属全体业主所有：

- （一）物业服务用房；
- （二）垃圾集散间、厕所；
- （三）按照规划配建的公共绿地、道路、围墙以及其他公共用地使用权；
- （四）按照规划配建的公共停车场所；
- （五）建设单位以书面形式在出售物业时承诺归全体业主所有的其他设施。

第二十八条 业主委员会经营物业共有部分应当经过业主大会同意。

利用物业服务区域内业主共有部分获取的收益归全体业主所有。

获取的收益主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

业主委员会经营物业共有部分的收支情况应当每季度在物业服务区域内的显著位置公布，并报送乡（镇）人民政府或者街道办事处，接受业主和乡（镇）人民政府或者街道办事处的监督。拒不公布的，经业主提议，乡（镇）人民政府或者街道办事处可以组织业主代表对其收支情况进行审查并公布。

第二十九条 车辆在物业服务区域内公共停车场所的停放和管理事项，前期物业服务期间，可以在前期物业服务合同中约定；业主大会成立后，由业主大会决定。业主对车辆停放有特殊保管要求的，由业主和物业服务企业另行签订保管合同。

治安、消防、抢险、卫生、市政、行政执法等特种车辆在执行公务时可以在物业服务区域内无偿停放。

第三十条 物业服务企业与业主或者建设单位可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。前期物业服务收费采取包干制。

物业交付业主前，物业服务费由建设单位承担；物业交付业主后，物业服务费由业主承担，自物业交付之日起交纳。

物业服务企业为业主提供合同约定以外有偿服务的，应当征得业主同意。

第三十一条 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点按照规定分别实行政府指导价和市场调节价。发展和改革主管部门应当会同物业管理主管部门定期公布保障性住房的政府指导价及其构成。

发展和改革、市场监督管理和物业管理主管部门应当在各自职责范围内对物业服务收费进行监督管理。

第三十二条 物业服务区域内，供水、供电、供气、通讯、有线电视等公用企业收取有关费用，业主使用的向业主收取；物业服务企业使用的向物业服务企业收取；公共使用的由业主分摊，按照合同的约定收取。

物业服务企业可以接受委托代收前款费用，但不得向业主收取任何额外费用。

未经双方约定，供水、供电、供气、通讯、有线电视等公用企业不得要求物业服务企业代收代付有关费用，不得向物业服务企业扣收业主应承担的有关费用。

第三十三条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费的，其他部门和单位不得再向业主或者物业使用人重复收取性质和内容相同的费用。

第三十四条 物业服务合同期限届满前，业主委员会应当组织召开业主大会会议决定续聘或者另聘物业服务企业，并将

决定书面告知物业服务企业。物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会。但是，物业服务合同对通知期限另有约定的除外。

第三十五条 物业服务合同终止时，业主委员会与新、原物业服务企业应当在县（市、区）物业管理主管部门、乡（镇）人民政府或者街道办事处指导下成立移交小组，负责处理物业管理的相关事务。

原物业服务企业应当清理债权债务、移交物业服务用房、设施设备、档案资料及国家规定的其他必须移交的项目。移交完毕后，原物业服务企业应当及时退出该物业服务区域，不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决等为由拒绝退出。

第三十六条 移交小组认为清理债权债务有困难时，可以委托有资质的中介机构进行清算，费用由原物业服务企业、业主按照责任承担。

第三十七条 在国家规定的保修期内，物业的维修由建设单位负责；保修期满后，业主对其专有的部分实施维修、管理，物业服务企业依照本规定对共有部分负责维修、管理。

物业服务企业对物业共有部分进行维修、管理时，相关业主和使用人应当给予配合。

第三十八条 物业管理应当建立专项维修资金制度，专项维修资金属业主所有。

物业买受人缴交的专项维修资金，由市、县（市、区）物业管理主管部门指定的银行专户储存；业主大会成立后，专项维修资金的代管由业主大会决定。

专项维修资金的使用，由业主大会决定，并受市、县（市、区）物业管理主管部门的监督。维修资金专项用于物业保修期满后物业共有部分的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第三十九条 市人民政府应当建立专项维修资金紧急使用制度。

业主委员会根据专项维修资金紧急使用制度，可以申请使用专项维修资金。

第四十条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房或者出租给他人从事经营性活动。

业主或者物业使用人装饰装修房屋的，应当遵守法律法规的有关规定。

第四十一条 在物业服务区域内，物业服务企业或者业主委员会发现有下列违法行为之一的，应当及时劝阻制止；对不听劝阻的，物业服务企业或者业主委员会应当及时向有关部门书面报告：

- （一）违法建设、擅自改变建筑物及其配套设施（含架空层、地下停车场、幼儿园、共有绿地等）使用功能的；
- （二）擅自拆改房屋结构的；
- （三）擅自占用公共消防通道的；
- （四）未取得营业执照或者许可证从事经营活动的；
- （五）破坏小区园林绿化的；
- （六）商业经营、文化娱乐场所超标排放噪声、废气和废水的。

有关部门接到报告后，应当按照市人民政府确定的职责及时查处。

第四十二条 违反本规定，建设单位未按要求提供业主大会首次会议成立所需的文件资料，由物业管理主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第四十三条 违反本规定，物业服务企业未依法备案物业服务合同，由物业管理主管部门责令限期报送备案；逾期不报送备案的，处一万元以上五万元以下罚款。

第四十四条 违反本规定，物业服务企业未清理债权债务、未移交物业服务用房及有关资料、设施设备的，由物业管理主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，对物业服务企业予以通报，处一万元以上三万元以下罚款。

第四十五条 业主委员会委员违反法律、法规或者超越权限，侵害业主合法权益，造成损失的，应当承担相应的法律责任。

第四十六条 市、县（市、区）物业管理主管部门和其他监督管理部门的工作人员有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）不依法履行监督管理职责的；
- （二）对举报、投诉等的违法行为不予查处或者查处不力的；
- （三）有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第四十七条 违反本规定其他规定的，依照国务院《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》等规定予以处罚。

第四十八条 本规定自 2005 年 1 月 1 日起施行。

1996 年 11 月 29 日福建省第八届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准的《福州市城市住宅小区物业管理办法》同时废止。