

湛江市物业管理条例

(2025年8月29日湛江市第十五届人民代表大会常务委员会第四十次会议通过 2025年10月11日广东省第十四届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准)

目 录

第一章 总 则

第二章 物业及其管理主体

第一节 物业管理区域和共有物业

第二节 业主大会

第三节 业主委员会

第四节 物业管理委员会

第三章 物业管理服务

第四章 物业的使用和维护

第五章 监督管理

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，营造和谐宜居的生活和工作环境，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活动及其监督管理适用本条例。

第三条 本市物业管理纳入基层社会治理体系，坚持党建引领、政府指导、协商共建、科技支撑的工作原则，建立基层党组织领导下多方主体共同参与的住宅小区治理体系。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当将物业管理工作纳入现代服务业发展规划、社区建设和城市治理工作体系，鼓励采用新技术、新方法、新手段，提高物业管理水平和服务质量。完善扶持、激励政策和措施，建立资金投入与保障机制，鼓励有条件的物业服务人向养老、托育、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸。

第五条 市、县（市、区）人民政府住房城乡建设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。

发展改革、公安、民政、自然资源、生态环境、水务、应急管理、消防救援、卫生健康、市场监督管理、城市管理和综合执法、人防等相关主管部门，按照各自职责，负责物业管理相关监

督管理工作。

经济功能区管理委员会按照规定职责组织实施管辖范围内的物业管理工作。

市、县（市、区）人民政府、乡镇人民政府、街道办事处依托城市综合管理服务平台，建立群众反映物业管理问题受理、职能部门主办处置的协同共治机制。

第六条 乡镇人民政府、街道办事处应当将物业管理纳入社区治理工作，依法履行下列职责：

（一）指导、协调、监督本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届，对组建的物业管理委员会给予指导、协助并实施监督；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

（三）建立物业管理各方主体共同参与的议事协调机制和纠纷投诉调解机制，协调社区建设与物业管理的关系；

（四）引导村（居）民协商确定无物业管理住宅小区的托管、代管或者自管工作；

（五）县（市、区）人民政府交办的其他物业管理指导监督工作。

村（居）民委员会协助乡镇人民政府、街道办事处做好物业管理具体工作，可以就业主反映的物业管理事项向业主大会、业主委员会进行询问，引导业主自治组织规范运作；指导、监督物

业服务人依法履行义务；调解物业管理纠纷等。

第七条 住房城乡建设主管部门负责指导物业管理纠纷调解工作，与综治组织、司法行政部门、人民法院协同推动建立人民调解、行政调解、司法调解联动工作体系，化解物业管理纠纷。

第二章 物业及其管理主体

第一节 物业管理区域和共有物业

第八条 建设项目内已按规划分割成两个以上自然院落或者相对封闭区域，其设施设备能够分割、独立使用的，可以分别划分为独立的物业管理区域。

同一建设项目内包含住宅和非住宅等不同物业类型，具有独立的配套设施设备并能够独立管理的，可以划分为不同的物业管理区域。

分期开发建设的物业，其配套设施设备和相关场地共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设施设备和相关场地能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

第九条 旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的，乡镇人民政府、街道办事处应当在征求相关业主意见后，结合城市管理和物业管理实际需要确定物业管理区域，并向县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门备案。

第十条 需要调整物业管理区域的，由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门会同自然资源主管部门、乡镇人民政府、街道办事处征求相关业主意见，考虑村（居）民委员会的布局、物业建设项目规划用地范围、建筑物规模、物业的共用设施设备等因素后调整。

第十一条 下列资金属于业主共有，应当纳入业主共有资金账户进行管理：

（一）小区公共区域广告位收入、小区公共车位租赁收入等利用共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

（二）管理规约明确约定或者业主共同决定由全体业主共同分摊交纳的费用；

（三）业主共同决定实行自行管理，按照自行管理方案分摊交纳的管理费；

（四）共有部分被依法征收、征用的补偿费；

（五）共有资金产生的孳息；

（六）其他合法共有收入。

第十二条 业主大会成立前，共有资金由物业服务人代为管理的，物业服务人应当开设业主共有资金专门账户，代为单独列账管理，并应每年定期不少于一次将共有资金使用、管理情况向全体业主公布，不得挪用、侵占。

业主大会成立后，业主委员会应当持备案回执向银行等金融机构申请以业主委员会名义开立共有资金账户，金融机构应当协

助办理。物业服务人应当在共有资金账户开立后十五日内向业主委员会移交代为管理的业主共有资金及账目明细等相关资料。

建筑物及其附属设施的维修资金归业主共有，按照相关法律法规、规章规定实行专户管理。

第二节 业主大会

第十三条 一个物业管理区域的全体业主设立一个业主大会。业主可以依法联名向乡镇人民政府、街道办事处提出成立业主大会的书面要求，村（居）民委员会也可以指导、协助符合条件的物业管理区域的业主依法提出成立业主大会的书面要求。

第十四条 乡镇人民政府、街道办事处应当在接到成立业主大会书面要求后对提出要求的业主身份进行核实。对符合业主大会成立条件的，应当自收到要求之日起三十日内会同物业所在地的县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门，指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组。不符合业主大会成立条件的，应当书面告知理由，并给予指导和协助。

筹备组成员人数为七人至十五人，由乡镇人民政府、街道办事处、村（居）民委员会等代表，建设单位以及业主代表组成，其中业主代表应当不少于百分之六十，具体人数由乡镇人民政府、街道办事处确定。建设单位经通知未派员参加的，不影响筹备组成立。

筹备组业主代表由十名以上业主联名或者村（居）民委员会推荐。推荐的业主代表人数多于规定人数时，由乡镇人民政府、街道办事处确定代表人选。筹备组组长由乡镇人民政府、街道办事处代表担任。筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置公告。

第十五条 业主大会筹备组应当依法履行职责，自成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议，不得以筹备组名义从事与业主大会筹备无关的活动。

业主大会筹备组就筹备工作作出的决定应当经筹备组成员充分讨论，并经筹备组成员过半数同意。无法达成一致意见的，由筹备组组长作出决定。业主对筹备组的决定有异议的，应当书面提出，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。

业主大会筹备组未能在六个月内召开首次业主大会会议的，自动解散。期限届满十五日前，业主大会筹备组可以向辖区乡镇人民政府、街道办事处申请延长业主大会筹备组工作期限，经辖区乡镇人民政府、街道办事处同意，可以延期六十日。

第十六条 建设单位和物业服务人应当在接到业主大会筹备组通知之日起十日内，依法向业主大会筹备组提供包含全部业主名称、不动产位置、专有部分面积和手机联系方式等业主大会成立必要信息的业主清册，不得隐匿、篡改、伪造，不得以任何理由阻挠业主大会筹备组的正常工作。

因建设单位注销或有关单位不配合提供业主清册等文件资料的，经业主大会筹备组申请，由物业所在地的县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门或者乡镇人民政府、街道办事处协调不动产登记机构依法提供。

业主大会筹备组应当对业主资料保密，不得将业主资料用于与业主大会筹备无关的活动，不得泄露业主信息。业主大会筹备组解散时，应当将业主资料移交乡镇人民政府、街道办事处妥善保存。

第十七条 除法律法规明确规定的业主共同决定事项外，以下有关共有和共同管理权利的事项也由业主共同决定：

（一）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准、计费方式和服务价格；

（二）选聘、解聘物业服务人或者不再接受事实服务；

（三）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决议相抵触的决定；

（四）业主共有资金的使用。

业主委员会应当就业主共同决定事项向业主大会提出讨论方案。

第十八条 业主大会会议可以采用书面形式或者电子投票的方式表决。采用电子投票方式的，应当在市人民政府住房城乡建设主管部门建立的电子投票平台进行。

业主可以自行投票，也可以书面委托他人代为投票，每一受

托人接受委托的数量不得超过三人，受托人不得转委托他人。

业主委员会应当在投票结束后十日内公示投票结果。业主委员会应当妥善保管选票、表决票和委托书，保管期限不少于五年。采用电子投票的，电子投票平台应当保存业主投票结果不少于五年。

第十九条 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元、楼层为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元、楼层的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责：

（一）推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿，如涉及投票，则须另行取得业主的授权；

（二）决定本幢、单元、楼层范围内住宅共用部分、共用设施的维修、养护、更新和改造；

（三）决定本小组范围内的其他事项。

业主小组议事由该业主小组推选的一名业主代表主持。业主小组履行职责时不得违反业主大会或者业主大会授权的业主委员会作出的决定。业主小组履行职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。

第三节 业主委员会

第二十条 业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

（一）业主自荐或者联名推荐；

(二) 社区党组织推荐;

(三) 村(居)民委员会推荐。

业主委员会候选人由筹备组按照法律法规的规定和业主大会议事规则的约定进行核实。

鼓励村(居)民委员会成员、党员或者具有财会、法律、管理等工作经验的业主参加业主委员会选举。

第二十一条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,同时向物业所在地的县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府、街道办事处递交备案申请材料。报送资料齐全、符合法定条件的,县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门应当在收到上述材料后五日内发出备案回执,并将备案回执抄送物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处。备案材料不符合要求的,应当书面告知理由,并给予指导和协助。

业主委员会持备案回执和业主委员会负责人或者临时负责人身份证向公安机关申请刻制业主委员会印章。

第二十二条 业主委员会委员违反相关规定,实施侵害业主合法权益行为的,经业主委员会会议决定中止其委员职务,并提请业主大会会议决定终止其委员职务。业主委员会委员职务的终止,应当允许该委员提出申辩并记录归档。

第四节 物业管理委员会

第二十三条 有下列情形之一的，占物业管理区域业主总人数百分之十以上的业主可以联名向乡镇人民政府、街道办事处提出书面要求，由乡镇人民政府、街道办事处组织成立物业管理委员会：

（一）具备成立业主大会条件，经筹备组组织仍不能产生业主委员会的；

（二）因业主委员会换届或者自动解散等原因需要产生新一届业主委员会，但未能产生的。

物业管理委员会负责组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项；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。

物业管理委员会自新一届业主委员会备案完成之日起停止履行职责，并应当在十日内与业主委员会办理移交手续后解散。两年内未选举产生业主委员会的，或者经物业管理委员会会议充分讨论并决定解散的，物业管理委员会解散。

第二十四条 物业管理委员会由村（居）民委员会代表、业主代表等五至十一人单数组成，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。

物业管理委员会业主代表人选可以由十名以上业主联名或者村（居）民委员会推荐。推荐的业主代表人数多于规定人数时，由乡镇人民政府、街道办事处确定代表人选。鼓励和支持党员业主成为物业管理委员会的成员。

物业管理委员会主任由乡镇人民政府、街道办事处从村（居）

民委员会代表中指定。物业管理委员会副主任由乡镇人民政府、街道办事处从业主代表中指定。

第二十五条 物业管理委员会应当定期召开会议，会议应当有过半数成员出席，作出决定应当经物业管理委员会全体成员过半数同意并签字确认。会议结束后七日内，物业管理委员会应当将会议决定在物业管理区域内显著位置公示十日。业主对公示内容有异议的，应当书面提出，物业管理委员会应当研究处理并作出书面答复。

第三章 物业管理服务

第二十六条 物业管理相关主体应当遵循权责一致、质价相符、公平公开、诚实信用等物业服务市场规则，并依法保护业主和物业使用人的隐私和个人信息。

第二十七条 一个物业管理区域应当由一个物业服务人统一提供物业服务，但是业主自行管理的除外。

物业服务人应当按照物业服务合同的约定和法律法规的规定提供物业服务，并且遵守下列服务规范：

- （一）提供物业服务符合国家和本省、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，及时处理业主投诉；

（四）对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、违反消防安全管理规定、噪音扰民、破坏人防设施、违反禁燃规定燃放烟花爆竹等行为及时劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告乡镇人民政府、街道办事处或者行政执法机关；

（五）根据物业管理范围内电动自行车保有量和充电设施情况，依法加强电动自行车集中停放、充电场所建设和消防安全管理；

（六）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相关单位报告；

（七）对业主、物业使用人违反管理规约的行为及时劝阻、制止，并报告业主委员会；

（八）积极配合业主和相关单位做好人防防护设施、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视、新能源充电桩等相关设施设备的安装、维修、养护和改造工作；

（九）建立并及时更新日常管理档案及共有部分的资料档案。

第二十八条 物业服务人及其工作人员不得有下列行为：

（一）骗取、挪用或者侵占建筑物及其附属设施的维修资金或者业主其他共有资金；

（二）擅自改变业主共有部分用途；

（三）擅自决定占用、挖掘业主共有道路、场地；

（四）擅自利用业主共有部分进行经营；

（五）泄露业主信息或者将业主信息用于与物业服务无关的活动；

(六) 法律法规规定的其他侵害业主权益的行为。

第二十九条 建设单位应当将物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备管理权移交物业服务人,并签订书面交接记录。同时将符合规定的全部物业承接查验资料形成电子版(或者影印件),向乡镇人民政府、街道办事处提供备份。

物业服务人承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。未完成查验的,物业服务人不得承接。物业已投入使用,物业管理必需的资料未移交的,应当移交;资料不全的,建设单位应当在县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门规定的期限内补齐。

第三十条 除合同另有约定外,原物业服务人应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域,不得以业主欠交物业服务费用、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会以及行政主管部门的决定有异议等任何理由拒绝退出,不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

原物业服务人应当在退出物业管理区域前三十日内在物业管理区域显著位置公示,并向业主委员会移交相关资料和财物。没有业主委员会的,应当移交给决定自行管理的业主或者其指定的人。

原物业服务人应当配合新物业服务人做好交接工作,新物业服务人不得强行接管物业。

第三十一条 原物业服务人未在约定或者规定期限内办理

交接并退出物业管理区域的，业主委员会或者村（居）民委员会可以向物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门报告，并向辖区内公安机关请求协助；或者依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人办理交接并退出物业管理区域。

第三十二条 物业服务人应当在乡镇人民政府、街道办事处指导监督下，在物业管理区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，公示下列信息：

（一）物业服务人营业执照、项目负责人基本情况、联系方式、物业服务投诉电话；

（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）电梯、消防、监控安防、电力、二次供水等专业设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置措施等；

（四）自行招用保安员的单位备案回执、保安员花名册及持保安员证等情况；

（五）物业费收支情况、按照物业服务合同约定应当公布的物业费年度预决算情况；

（六）住宅专项维修资金的筹集、使用情况；

（七）共用场地、共用设施设备产生水电用量、单价、金额和费用分摊情况；

（八）由物业服务人经营、管理的业主共有部分的经营与收

益情况，包括相关合同等；

（九）其他依照法律法规规定和物业服务合同、管理规约约定应当公布的信息。

前款第一项至第四项信息应当长期公示并及时更新；第五项至第八项信息应当每年至少公示一次，公示时间不得少于六十日。

物业服务人开展家政、养老等服务业务也应当对外公示，按双方约定价格收取服务费用。

业主有权查阅、复制本条第一款各项公示资料，物业服务人应当予以配合，复制费用由查阅人承担。业主对公示内容有异议的，物业服务人应当予以书面答复。

第三十三条 物业服务人应当遵守安全生产、公共卫生、消防、治安、防灾等有关公共安全法律法规的规定，制定物业管理区域安全防范应急预案，做好物业管理区域的安全管理工作，并接受有关部门的指导。

发生自然灾害、公共卫生等突发事件以及火灾、供水、排水、供电、供气等安全事故时，物业服务人应当采取应急措施，并及时向有关部门和供水、供电、供气等专营服务单位报告，协助做好应急救援以及处置工作。

第三十四条 符合条件的物业服务人可以根据业主委托开展养老、托育、家政、文化、健康等定制化和个性化特约服务，服务报酬由业主和物业服务人协商确定。

第三十五条 业主自行管理本物业管理区域的，自行管理的执行机构、管理方案、收费标准、管理期限等应当经业主大会表决同意。业主委员会应当自业主大会决定自行管理之日起三十日内向物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处报告。

业主大会、业主委员会应当组织全体业主自行对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其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，并接受乡镇人民政府、街道办事处和相关行政管理部门的指导和监督。

业主委员会应当在业主自行管理期限届满前，组织召开业主大会会议，对是否继续业主自行管理进行表决。

第四章 物业的使用和维护

第三十六条 建设单位应当依法承担物业的保修责任，建立健全质量保修期内物业售后维修服务体系，在物业管理区域内公示维保单位的名称、维保联系人和维保电话，处理建设遗留问题和接受业主报修。

第三十七条 物业保修期满后，共有部分的维修、更新、改造所需费用，有约定按照约定；没有约定或者约定不明确的，由共有该物业的业主按照专有部分面积所占比例分摊，可以按照规定在维修资金中列支，也可以从小区公共收益中列支。

经业主共同决定，可以使用业主共有资金购买物业共有部分

维修等保险服务。

第三十八条 建筑物及其附属设施发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况时，物业服务人应当立即采取应急处置措施。经有关部门、专业机构评估、认定，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，物业服务人、业主委员会应当及时书面报告相关人民政府住房城乡建设主管部门，并立即进行抢修。

第三十九条 业主、物业使用人和装饰装修企业，应当与物业服务人签订装饰装修服务协议，对装饰装修工程实施内容、实施期限、施工时间、消防安全责任、垃圾清运处置、设施设备安装要求、违约责任等事项进行约定。物业服务人不得强迫业主、物业使用人接受特定对象的有偿服务。

装饰装修期间，业主、物业使用人或者装饰装修企业应当配合物业服务人对装饰装修现场进行检查。物业服务人发现有违反装饰装修服务协议或者违反法律法规等规定以及管理规约行为的，应当及时予以劝阻、制止，已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。

第四十条 物业管理区域内停放车辆不得占用、堵塞疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高操作场地。

在物业管理区域内使用电动自行车、电动轻便摩托车、电动摩托车的，应当遵守法律法规规定和管理规约约定，不得在公共门厅、疏散走道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的

室内场所或者架空层停放或者充电。禁止携带电动自行车、电动轻便摩托车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢。

第五章 监督管理

第四十一条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当建设物业管理信息平台，实现电子投票、信息查询、服务质量评价、信用监管、投诉举报等功能。

不动产登记机构与市人民政府住房城乡建设主管部门应当建立业主清册等相关信息的共享机制，及时将相关信息共享。录入物业管理信息平台的业主信息应当与其不动产登记信息一致。

第四十二条 县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门负责指导、监督辖区内物业承接查验，乡镇人民政府、街道办事处可以依法参加。物业服务人应当公示物业承接查验结果。

第四十三条 市、县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门、乡镇人民政府、街道办事处、村（居）民委员会可以根据物业服务标准和社区治理要求，委托专业评估机构对物业服务人参与社区治理情况和共用部分管理状况进行评估。

第四十四条 实行政府指导价的物业服务价格，由市、县人民政府价格主管部门会同同级住房城乡建设主管部门根据不同类型及服务内容，制定公布并定期调整相应的基准价及其浮动幅度。

实行市场调节价的，物业行业协会应当在市人民政府价格主管部门和住房城乡建设主管部门指导下，监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务人协商物业费时参考。

第六章 法律责任

第四十五条 违反本条例第十六条第一款规定的，由物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期未改正的，可以处五万元以下罚款。

第四十六条 建设单位、物业服务人违反本条例第二十九条规定，未履行承接查验义务的，由物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正。

第四十七条 物业服务合同依法解除或者终止后，原物业服务人违反本条例第三十条的规定，无正当理由拒不退出物业管理区域并移交物业服务用房和有关资料的，由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期退出并移交；逾期拒不履行的，处五万元以上十五万元以下的罚款。

第七章 附 则

第四十八条 本条例自 2025 年 12 月 1 日起施行。