

云南省物业管理规定

(2023年2月14日云南省人民政府令第225号公布 自
2023年5月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人的合法权益，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本规定。

第二条 本省行政区域内的住宅物业管理活动适用本规定；非住宅物业管理参照执行。

本规定所称的物业管理，是指业主通过自行管理或者选聘物业服务人的方式，对物业管理区域内的建筑物及其附属设施和有关场地进行维修、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 物业管理应当遵循党建引领、业主自治、公开公平、

诚实信用、依法监督的原则。

第四条 推动在物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会中设立基层党组织，发挥党建引领作用。在基层治理体系下，建立健全村（居）民委员会、物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会等共同参与的治理机制。

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，将物业管理纳入本行政区域现代服务业发展规划，建立综合协调机制，促进物业管理发展与和谐社区建设。

第六条 县级以上人民政府住房城乡建设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。

发展改革、公安、民政、司法行政、财政、自然资源、卫生健康、应急、审计、市场监管、人防、城市管理、消防等部门按照各自职责，做好物业管理活动的有关监督管理工作。

第七条 乡（镇）人民政府、街道办事处应当统筹协调行政区域内物业管理活动。

村（居）民委员会依法协助乡（镇）人民政府、街道办事处开展物业管理工作。

第八条 物业行业协会应当加强行业自律管理，规范物业服务人从业行为，开展物业服务培训，促进诚信经营，提高物业服

务水平。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第九条 房屋的所有权人为业主。

业主身份的确认，以不动产登记簿或者法律、行政法规规定的其他有效证明为依据。

第十条 业主在物业管理活动中，依照法律、法规及有关合同约定享有权利和履行义务。

第十一条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成，一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当遵循规划为先、自然分割、功能完善、便民利民的原则，并考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、物业类型、社区建设等因素。

第十二条 新建物业在出售前，开发建设单位应当划分物业管理区域，并向物业所在地的县级人民政府住房城乡建设行政主管部门备案。

已经交付使用但未划分物业管理区域的，或者需要调整物业管理区域的，由县级人民政府住房城乡建设行政主管部门会同乡

(镇)人民政府、街道办事处征求业主代表意见后，提出物业管理区域划分或者调整的建议方案，由业主依法共同决定后划分。

物业管理区域划分后，县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当在物业管理区域内显著位置公告。

第十三条 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。凡需投票表决的，表决意见应当由业主本人或者其委托的代理人签名。

支持和鼓励采用信息化技术，改进业主大会表决方式。

第十四条 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) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (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) 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 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 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 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意。决定前款其他事项，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。

第十五条 业主委员会是业主大会的执行机构。业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的县级人民政府住房城乡建设行政主管部门和乡（镇）人民政府、街道办事处备案。

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。

第十六条 不具备设立业主大会条件，或者设立确有困难的，乡（镇）人民政府、街道办事处负责组建由村（居）民委员会、业主代表等组成的物业管理委员会，临时代替业主委员会开展工作，并积极推动业主设立业主大会、选举业主委员会。物业管理委员会的人员组成，应当在物业管理区域内显著位置公示。

已设立业主大会、选举产生业主委员会的，乡（镇）人民政府、街道办事处应当解散物业管理委员会。

第三章 物业管理服务

第十七条 业主可以自行管理物业，也可以选聘物业服务人管理。选聘物业服务人提供物业服务的，一个物业管理区域只能选定一个物业服务人。

第十八条 物业服务收费应当遵循合理、公平、公开、质价相符的原则。

物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点，实行政府指导价和市场调节价。实行政府指导价的物业服务收费标准，由州（市）、县级人民政府根据省人民政府定价目录，结合当地实际，综合考虑物业服务质量、服务成本等因素制定并公布；实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业服务人在物业服务合同中约定。

第十九条 物业服务人应当定期公布物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关信息，业主委员会应当对所公布的信息进行监督核查，并将核查报告在本物业管理区域内显著位置公示。

第二十条 物业服务人不得有下列行为：

- (一) 未按照物业服务合同约定提供物业服务;
- (二) 未按照规定公示物业服务收费标准、业主共有部分经营与收益情况、住宅专项维修资金使用情况等有关信息;
- (三) 超出合同约定或者超出公示收费项目和标准收取费用;
- (四) 侵占、挪用业主共有部分经营收益;
- (五) 物业服务合同依法解除或者终止后,无正当理由拒不退出物业服务项目;
- (六) 挪用住宅专项维修资金;
- (七) 泄露业主信息;
- (八) 采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费;
- (九) 法律、法规禁止的其他行为。

第二十一条 物业服务人应当按照规定建立安全防范制度和应急预案,健全安全防范措施,履行安全防范责任。

物业管理区域内发生安全事故时,物业服务人在采取应急措施的同时,应当及时向有关行政主管部门报告,协助做好救助工作。

对于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，业主应当依法予以配合。

第二十二条 开发建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的具备水、电、通风、采光等基本使用功能的物业服务用房。

自然资源行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当在许可证附图中载明物业服务用房的位置和面积；不动产登记机构办理不动产登记时，应当注明物业服务用房的位置和面积。

物业服务用房、共用设施设备配套用房属于全体业主共有，任何组织和个人不得擅自变更用途或者非法占用。

第二十三条 县级以上人民政府应当结合老旧小区整治改造有关规划和年度计划，加强对老旧小区物业管理的指导，推动专业化运营和维护管理，改善居民生活环境和居住条件。

第四章 物业的使用与维护

第二十四条 业主及物业使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规的规定。

物业管理区域内禁止从事下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构；

- (二) 违章搭建建（构）筑物；
- (三) 侵占、损坏物业共有部分；
- (四) 擅自改变物业规划用途；
- (五) 任意弃置垃圾、排放污染物；
- (六) 占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道、消防车通道和安全出口；
- (七) 违反噪声污染防治有关规定，制造噪声干扰他人正常生活；
- (八) 私拉电线、电缆为电动车辆充电；
- (九) 从建筑物中抛掷物品；
- (十) 毁坏安防设施线路和设备，或者影响安防设施功能；
- (十一) 法律、法规禁止的其他行为。

物业管理区域内有上述行为的，物业服务人应当及时采取合理措施制止，向有关行政主管部门报告并协助处理。

第二十五条 经业主依法共同决定，可以授权业主委员会，也可以委托物业服务人或者其他主体利用共有部分、共用设施设备开展经营活动。经营产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第二十六条 住宅、住宅小区内的非住宅或者与单幢住宅结

构相连的非住宅的业主，应当依法交存住宅专项维修资金。未交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付买受人。

业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。

物业所在地的县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当依法公示住宅专项维修资金的筹集、使用情况。

第五章 监督管理

第二十七条 省、州（市）人民政府住房城乡建设行政主管部门履行下列职责：

- （一）制定物业管理有关政策并组织实施；
- （二）建立完善物业服务人信用评价体系；
- （三）建立健全物业服务标准和规范；
- （四）制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本；
- （五）指导监督住宅专项维修资金管理工作；
- （六）法律、法规规定的其他职责。

第二十八条 县级人民政府住房城乡建设行政主管部门履行下列职责：

- （一）贯彻执行物业管理有关法律、法规和政策；
- （二）负责物业服务人的信用管理，对物业服务人进行信用评价和等级评定；
- （三）监督管理物业管理招标投标活动；
- （四）监督管理住宅专项维修资金；
- （五）指导监督物业承接查验有关工作；
- （六）法律、法规规定的其他职责。

第二十九条 县级以上人民政府应当建立健全物业管理违法行为投诉、举报处理制度，并在本行政区域内各物业管理区域显著位置公布有关行政主管部门的执法事项和举报受理电话。

县级以上人民政府有关行政主管部门接到投诉、举报的，应当及时依法处理。业主、业主委员会、物业服务人等有关单位和个人应当予以配合和协助，不得拒绝或者阻碍监督检查人员依法开展工作。

第三十条 乡（镇）人民政府、街道办事处履行下列属地管理职责：

- （一）指导监督业主大会、业主委员会的组建和换届改选；

(二) 指导监督业主大会、业主委员会的日常工作;

(三) 指导物业管理委员会有关工作;

(四) 参加物业承接查验, 指导行政区域内物业管理项目的移交和接管工作;

(五) 协助开展行政区域内物业服务人信用信息的采集和核查工作;

(六) 法律、法规规定的其他职责。

第六章 法律责任

第三十一条 国家机关工作人员在物业管理工作中利用职务上的便利, 收受他人财物或者其他好处, 不依法履行监督管理职责, 或者发现违法行为不予查处, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任; 尚不构成犯罪的, 依法给予处分。

第三十二条 开发建设单位在房屋买受人未交存首期住宅专项维修资金的情况下交付房屋的, 由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门责令限期改正; 逾期不改正的, 处以 3 万元以下的罚款。

第三十三条 违反本规定的行为, 法律、法规对法律责任已

有规定的，从其规定。

第七章 附 则

第三十四条 本规定自 2023 年 5 月 1 日起施行。2005 年 8 月 10 日云南省人民政府令第 135 号公布，2008 年 11 月 22 日云南省人民政府令第 151 号修正的《云南省物业管理规定》同时废止。