

唐山市物业管理条例

河北省人民代表大会常务委员会关于批准《唐山市物业管理条例》的决定

(2025年11月26日河北省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)

河北省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议审查了唐山市人民代表大会常务委员会报请批准的《唐山市物业管理条例》,该条例与宪法、法律、行政法规和本省的地方性法规不抵触,决定予以批准,由唐山市人民代表大会常务委员会公布施行。

唐山市第十六届人民代表大会常务委员会公告

(第52号)

《唐山市物业管理条例》已于2025年10月30日唐山市第十六届人民代表大会常务委员会第四十次会议修订通过,经河北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11月26日批准,现予公布,自2026年3月1日起施行。

唐山市人民代表大会常务委员会
2025年12月1日

(2011年10月28日唐山市第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 2012年9月26日河北省第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准 根据2020年11月3日唐山市第十五届人民代表大会常务委员会第三十六次会议关于修改《唐山市房地产交易管理条例》等四部地方性法规的决定修正 2021年3月31日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准 于2021年4月6日公布施行 2025年10月30日唐山市第十六届人民代表大会常务委员会第四十次会议修订 2025年11月26日河北省第十四届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准)

目 录

第一章 总 则
第二章 前期物业管理
第三章 业主、业主组织
第四章 物业服务
第五章 物业的使用和维护
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,维护物业管理各主体的合法权益,构建物业管理与基层治理共建共治共享格局,建设和谐宜居的高品质生活和工作环境,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 本市人民政府区域内的物业管理活动及其监督管理,适用本条例。

第三条 物业管理应当坚持党建引领、业主自治、社区协调、业管协同、部门协同、行业自律、专业服务、权责一致、公开透明的原则,推动物业管理标准化、专业化、智能化、绿色化发展。

物业管理工作纳入社区建设和社会治理体系,创新物业管理方式,建立健全社区党组织、居民委员会或者村民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务企业、楼门长(网格员)、综合服务站“六位一体”社区治理体系,纳入各级政府部门工作目标考核。

第四条 市、县级人民政府应当加强对物业管理工作的领导,建立综合协调机制,构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层管理服务平台,协调解决物业管理的重大问题,不断改善居民生活环境。

县级人民政府应当建立保障机制,在街道办事处、乡镇人民政府明确物业管理机构,配备与工作相适应的工作人员,落实工作经费。

第五条 市、县级住房城乡建设主管部门负责物业管理活动的指导和监督管理工作。

市住房城乡建设主管部门具体履行下列职责:
(一)指导全市物业管理服务工作,制定物业服务等级标准,对物业服务的达标情况进行监督管理,开展服务等级评价;

(二)研究制定本市物业管理行业发展规划、规章制度,监督实施前期物业服务合同、物业服务合同等示范文本,统筹协调全市物业管理培训与宣传工作;

(三)指导和监督建设单位实施住宅小区前期物业服务招标投标、物业承接查验、物业服务企业退出交接等工作;

(四)推动、指导设立业主大会和业主委员会,制定业主大会议事规则、临时管理规约等示范文本;

(五)指导全市住宅专项维修资金管理;

(六)建立健全智慧物业管理公共服务平台和物业信用管理体系,加强业主公共服务、行业监管服务和信用管理,推动账目线上查、事项线上议、服务线上评;

(七)实施物业管理方面的其他监督管理职责。

县级住房城乡建设主管部门履行下列职责:
(一)贯彻执行物业管理相关法律、法规、政策和制度;

(二)监督管理辖区内物业服务企业日常经营活动,做好信用信息系统和智慧物业管理公共服务平台信息录入及管理工作;

(三)指导、监督辖区内物业项目招投标或者协议选聘物业服务企业、物业承接查验、物业服务企业退出交接等工作;

(四)指导、监督辖区内住宅专项维修资金的筹集、管理和使用;

(五)为街道办事处、乡镇人民政府推动设立业主大会和业主委员会提供相关政策指导;

(六)对物业服务企业及从业从业人员、业主委员会和物业管理委员会进行业务指导、监督管理;

(七)做好涉及其他行政管理部门职责范围的线索移交工作;

(八)落实物业管理方面的其他监督管理职责。

第六条 市、县级相关部门应当依法履行职责,建立执法管理进住宅小区的工作机制,落实相关要求,做好下列工作:

(一)发展改革部门负责制定完善实行政府指导价的服务收费标准,落实定期评估调整机制;

(二)市场监督管理部门负责监督管理物业管理区域内的特种设备安全运营,查处物业服务收费中的违法违规行;

(三)消防救援机构负责督促相关主体落实消防安全责任,查处火灾隐患和消防安全违法行为;

(四)自然资源和规划部门负责物业管理区域内违反规划行为的认定、查处和移送;

(五)公安机关负责物业管理区域内的技防、保安服务等活动的监督检查,查处违反治安管理的行;

(六)国防动员部门负责物业管理区域内人防防空工程维护管理的监督检查,查处损坏工程结构和内部设施设备,影响人民防空工程防空效能等违法行为;

(七)民政部门负责物业管理区域内居家社区养老服务设施建设的管理和监督;

(八)卫生健康部门负责物业管理区域内突发公共卫生事件的预防和应对处置的指导;

(九)生态环境部门负责物业管理区域内环境污染行为的监督检查;

(十)城市管理综合行政执法部门负责城市物业管理区域内绿化养护、市容环境等的指导和监督检查,依据职权查处相关违法行为;

(十一)其他有关主管部门按照各自职责做好物业管理区域内相关工作的监督管理。

市、县级人民政府应当加强各相关部门执法管理进住宅小区的监督检查,建立监督评价机制。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府应当将物业管

理作为社区建设和社会治理的重要内容,按照规定程序组织召开业主大会,选举产生业主委员会,建立健全物业管理等工作机制,指导、监督本辖区内物业管理活动,具体履行下列职责:

(一)指导、监督业主大会设立和业主委员会选举换届,并办理相关备案手续;

(二)指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责,依法撤销其作出的违反法律、法规、规章的决定;

(三)指导物业服务承接查验,监督物业服务项目的移交和接管;

(四)检查物业服务人在提供日常服务过程中是否达到合同条款中的服务标准,对辖区物业服务企业提出信用评价意见,协调解决物业管理纠纷;

(五)法律、法规规定的其他职责。

城市社区的居民委员会和实行物业管理的农村社区村民委员会具体履行下列职责:

(一)协助和配合街道办事处、乡镇人民政府做好第一款规定的相关工作;

(二)派员参加业主大会和业主委员会会议,了解物业管理工作情况;

(三)对业主大会、业主委员会和物业服务企业的日常工作进行指导和监督;

(四)组织召集社区物业管理联席会议,调解社区物业管理矛盾纠纷;

(五)教育引导居民参与配合社区物业管理、履行应尽义务、爱护公共财产;

(六)依法维护社区居民的合法权益,向上级有关部门及时反映社区居民的意见和建议;

(七)法律、法规规定的其他职责。

第八条 对未实行专业化物业管理的老旧小区,县级人民政府应当结合城市更新工作,加强基础设施和公共服务设施建设,通过引进优质企业,组建社区物业服务企业、国有企业托管等方式,推动实行道路清扫、垃圾清运、秩序维护等基础物业服务,提高物业管理覆盖率、服务达标率。街道办事处、乡镇人民政府应当推动设立业主大会和业主委员会,推行专业化物业管理或者业主自我管理。

第九条 加强社区党组织对物业管理工作的领导,建立社区党组织领导下的居民委员会或者村民委员会、业主大会、业主委员会和物业服务企业等共同参与物业管理协调联动机制,统筹推进社区治理和物业管理工作。

业主大会、业主委员会、物业服务人等应当在社区党组织的领导下依法依规开展物业管理活动,接受居民委员会、村民委员会的指导和监督。

推动在业主委员会、物业服务企业中设立党组织,物业服务企业党建工作情况作为物业服务招标投标、信用信息管理评级、行业评先树优的重要依据。

第十条 物业服务行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范,实行自律管理,调解行业纠纷,组织业务培训,维护物业服务人合法权益,推动行业健康有序发展。

第十一条 市住房城乡建设主管部门应当牵头建立联席会议制度,对物业管理区域内发生的,涉及多个行政执法部门职责的复杂、重大违法行为,或者相关行政执法部门对职责界定存在争议的事项,召开联席会议,明确执法部门与处置方案。

街道办事处和乡镇人民政府可以统筹协调、指挥调度县级人民政府部门及其派出机构,承担公共服务职能的企业事业单位等,围绕物业管理诉求中的重点工,综合执法、应急处置等反映集中、难以解决的事项,共同做好辖区服务管理工作。相关部门和单位应当予以配合。

县级住房城乡建设主管部门和其他相关部门应当在物业管理区域内显著位置公布投诉、举报受理方式,按照职能分工履行职责,及时受理物业管理区域内业主和相关单位的投诉、举报,依法调查处理违法行为。

建立健全物业管理矛盾纠纷多元化化解机制,搭建小区公共事务协商平台,深化小区基层治理,通过人民调解、行政调解、司法调解等方式化解物业管理矛盾纠纷。

鼓励志愿者组织、社会工作机构、人民调解员、网格员、律师等参加物业管理纠纷调解,开展社会心理服务等。

第二章 前期物业管理

第十二条 物业管理区域的划分应当符合法律、法规的规定,遵循规划优先、功能完善、资源共享、便民利民的原则,按照建设用地规划许可证明确定的范围,综合考虑共用设施设备、建筑物规模和类型、社区建设等因素,由县级住房城乡建设主管部门确定。

分期开发建设或者两个以上建设单位开发建设的项目,其配套设施设备共用的,应当划定为一个物业管理区域;配套设施设备能够分割并独立使用的,可以分别划定物业管理区域。

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,物业所在地的县级住房城乡建设主管部门应当结合物业管理实际需要,征求街道办事处或者乡镇人民政府、居民委员会或者村民委员会、业主意见后确定物业管理区域并公告。

第十三条 住宅物业的建设单位应当在取得商品房预售许可证或者现房销售备案通知前,按照房地产开发与物业服务分离的原则,通过招标投标方式选聘物业服务企业;投标人少于三个或者新建住宅小区建筑面积小于五万平方米的,经物业所在地县级住房城乡建设主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务企业。

提倡非住宅物业的建设单位通过招投标的方式选聘物业服务人。

住房城乡建设主管部门应当加强物业服务企业培育引导,搭建企业服务平台,引进优质物业服务企业,分类推进新建小区,既有小区实行专业化物业服务,推动本物业管理水平提升升级。

第十四条 招标、投标、开标、评标、中标等程序应当符合法定要求。县级住房城乡建设主管部门应当加强物业服务招标投标监管,重点在物业服务企业人员配置、专业要求等方面加强对招标文件的审核,做到可量化、可考核,依法纠正和查处违法违规行为。建设单位应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前以及确定中标人之日起五日内向物业所在地县级住房城乡建设主管部门分别进行备案。

建设单位应当与物业服务企业签订前期物业服务合同,制定临时管理规约,物业服务企业应当自物业交接后三十日内向物业所在地县级住房城乡建设主管部门备案。县级住房城乡建设主管部门应当自完成备案手续五日内抄送或者通过信息共享等方式告知街道办事处、乡镇人民政府。

第十五条 前期物业服务合同期限从物业交付使用

之日起计算,最长不得超过两年,具体期限在前期物业服务合同中约定。

前期物业服务合同约定定期限届满前,业主共同决定选聘新的物业服务人的,业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效时,前期物业服务合同相应终止。

第十六条 建设单位销售房屋时,应当公示物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备以及其他公共场所、公用设施,并在商品房买卖合同中予以明示。不得违反规划将共用部位、共用设施设备通过出售、附赠或者出租等方式擅自处分。

第十七条 建设单位应当在物业管理区域内,按照不低于建筑总面积千分之三且不少于五十平方米的标准无偿配置物业服务用房。物业服务用房所有权属于业主,主要用于物业服务人、业主委员会日常办公,不得买卖或者抵押;未经业主大会决定,任何单位和个人不得占用或者改变其用途。

物业服务用房应当具备水、电、暖、网络、通风、采光等基本使用功能和条件。对于物业服务用房以及物业服务企业在绿化养护、二次供水加压、电梯运行等公共设施设备运行维护产生的水、电、暖、气等费用标准应当按照发展改革部门规定标准收取。

第十八条 建设单位应当按照有关规定将验收合格的供水、供电、供气、供热、通信等共用设施设备移交专业单位负责管理,相关专业单位应当及时接管。

建设单位移交供水、供电、供气、供热、通信等共用设施设备后,由相关专业单位依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护责任;建设单位未移交的,由建设单位负责物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护责任。

第十九条 建设单位应当在物业交付使用十五日前,与选聘的物业服务企业完成共用部位、共用设施设备的承接查验,办理承接查验手续,移交下列资料:
(一)物业管理区域划分相关文件;

(二)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;

(三)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(四)物业质量保修文件和用户说明书文件;

(五)物业服务必需的其他资料。

建设单位应当在物业承接查验协议签订后十日内办理物业交接手续,向物业服务企业移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

第二十条 物业服务企业应当按照前期物业服务合同约定的收费标准收取前期物业服务费。房屋交付给买受人,物业服务费由买受人交纳;已竣工但尚未出售或者尚未交付给买受人的,物业服务费由建设单位交纳。

第二十一条 前期物业服务企业在物业服务期间应当履行下列职责:

(一)建立共用部位、共用设施设备工程信息资料 and 日常管理档案;

(二)根据前期物业服务合同,向业主提供物业服务,并引导业主遵守临时管理规约,维护公共利益和管理秩序;

(三)配合街道办事处、乡镇人民政府做好业主大会成立工作。

第三章 业主、业主组织

第二十二条 本条例所称业主,是指物业管理区域不动产产权证或者不动产登记簿记载的房屋所有权人。

除前款规定外,尚未依法办理所有权登记,符合下列条件之一的,可以认定为业主:

(一)尚未登记取得所有权,但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分所有权的个人;

(二)因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(三)因继承或者受赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(四)因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(五)其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

公有住房尚未出售的,产权单位是业主。

第二十三条 物业管理区域内的以下部分属于业主共有:

(一)道路、绿地,但是属于城市公共道路、城市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设置的车位;

(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、电梯等附属设施、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、规章规定或者商品房买卖合同约定的其他共有部分。

第二十四条 业主享有下列权利:

(一)自行管理物业,也可以委托物业服务人管理物业;

(二)要求物业服务人按照合同约定提供服务;

(三)提议召开业主大会,按照物业管理事项提出建议;

(四)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;

(五)参加业主大会会议,行使投票权;

(六)选举业主委员会委员,享有选举权和被选举权;

(七)监督业主大会筹备组、业主委员会的工作;

(八)监督住宅专项维修资金的管理和使用;

(九)法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及公共安全,不得损害其他业主的合法权益。

第二十五条 业主应当履行下列义务:

(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制度要求;

(三)执行业主大会和业主大会授权业主委员会作出的决定;

(四)配合物业服务人实施物业服务;

(五)按照规定交纳住宅专项维修资金;

(六)按时足额交纳物业服务费;

(七)履行房屋安全使用责任;

(八)按照规定分类投放生活垃圾;

(九)法律、法规、规章规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。

第二十六条 市、县级人民政府应当在同级党委的领导下,将业主大会成立率、业主委员会组建率、业主委员会规范运行情况等关键指标纳入民生实事项目;创新运用电视问政等方式,强化公众监督,统筹推动相关职能部门、街道办事处或者乡镇人民政府依法履职。

第二十七条 一个物业管理区域内,符合下列条件之一的,街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开首次业主大会会议:

(一)交付的房屋专有部分面积占比达到百分之五十以上的;

(二)交付的房屋套数占比达到百分之五十以上的。

首套房屋出售并交付使用满两年的,可以召开首次业主大会会议。

同一个物业管理区域设立一个业主大会,业主大会由物业管理区域内全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。业主人数较多不便于召开全体业主大会的,可以以幢、单元、楼层或者一定建筑面积、业主户数为单位,推选业主代表参加业主大会,推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。只有一个业主的,或者业主较少且经全体业主一致同意决定不设立业主大会的,由全体业主履行业主大会、业主委员会职责。

第二十八条 业主可以采用书面委托的形式,约定由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权,具体委托内容、期限、权限和程序由业主大会议事规则确定。

业主代表参加业主大会会议不得委托他人。业主代表因故不能参加业主大会会议的,其所代表的业主可以另行推选业主代表参加。

第二十九条 符合召开首次业主大会会议条件的,建设单位应当在三十日内书面报告街道办事处、乡镇人民政府或者县级住房城乡建设主管部门;业主可以向街道办事处、乡镇人民政府或者县级住房城乡建设主管部门提出召开业主大会会议的书面申请。县级住房城乡建设主管部门收到书面报告或者申请的,应当在五个工作日内书面通知街道办事处、乡镇人民政府。

业主可以以下列形式提出书面申请:

(一)由不低于三十位业主或者不低于占业主总数百分之五的业主自行提出;

(二)由居民委员会、村民委员会组织达到第一项条件的业主提出。

划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目,先期开发部分符合第二十七条第一款、第二款规定的,可以召开首次业主大会会议。

第三十条 街道办事处、乡镇人民政府应当自接到报告、申请或者通知之日起六十日内,指导组织成立业主大会筹备组,负责召集首次业主大会会议,住房城乡建设等有关单位和居民委员会、村民委员会应当予以指导和协助。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位代表、前期物业服务企业代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居民委员会或者村民委员会代表组成。筹备组中业主代表的产生,由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会、村民委员会组织业主推荐。建设单位、前期物业服务企业未派员参加筹备组的,不影响筹备组的成立。

筹备组成员人数应当为单数,其中,业主代表人数不低于筹备组总人数的一半,筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

业主大会筹备组成员名单确定后,应当告知业主,并以书面形式在物业管理区域内公告,公告时间不得少于七日;有条件的,还应当同时采用短信、微信群、公众号、互联网等渠道发布公告。业主对筹备组成员有异议的,由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

筹备组成员成为业主委员会成员候选人的,其筹备组成员资格终止。

第三十一条 建设单位和前期物业服务企业应当按照县级住房城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求,及时将筹备首次业主大会会议所需的文件资料报送筹备组,并提供必要的工作条件。

所需文件资料包括:

(一)物业管理区域证明;

(二)房屋及建筑物面积册;

(三)业主名册;

(四)建筑规划总平面图;

(五)交付使用共用设施设备的证明;

(六)物业服务用房配置证明;

(七)其他有关的文件资料。

新建物业首次业主大会会议的筹备经费由居民委员会、村民委员会核定,报街道办事处、乡镇人民政府确定,由建设单位先行垫付;建设单位已经注销或者无法履行相关义务的,筹备经费由街道办事处、乡镇人民政府垫付。业主委员会成立或者物业服务委员会代行其职责后,所垫付费用从公共收益中支出。首次业主大会会议召开后,筹备组应当将筹备经费的使用情况向全体业主公布,接受全体业主的监督。

第三十二条 筹备组应当自组成之日起九十日内完成筹备工作,组织召开首次业主大会会议。因故九十日内未能召开的,筹备组应当在九十日前向街道办事处、乡镇人民政府申请延期,具体延期条件和期限由街道办事处、乡镇人民政府确定。

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见、电子通信、互联网等形式,但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送交每一位业主;无法送达的,应当在物业管理区域内公告。

业主可以采用电子、纸质等多种方式进行投票表决,具体方式由业主大会议事规则确定。

市住房城乡建设主管部门应当建立业主电子投票系统,并免费提供给业主投票使用。

第三十三条 业主大会依照法律、法规、规章的规定召开,决定下列事项:

(一)制定和修改业主大会议事规则、管理规约;

(二)选举或者更换业主委员会委员和候补委员;

(三)确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格;

(四)选聘、解聘和决定审计物业服务人;

(五)筹集、管理和使用住宅专项维修资金;

(六)申请改建、重建建筑物及其附属设施;

(七)决定共有部分的经营方式,管理、使用共有部分经营收益等共有资金;

(八)决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用办法,确定业主委员会委员津贴或者补助的标准,对业主委员会主任实施任期、离任审计;

(九)改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议;

(十)有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

业主大会自首次会议表决通过管理规约、议事规则并选举产生业主委员会之日起成立。

第三十四条 由业主大会决定的事项,依照《中华人民共和国民法典》关于业主人数、专有部分面积比例的规定进行表决。业主人数和专有部分面积,可以按照下列规则确认:

(一)业主的人数,按照每一房屋的不动产权属证书为一个投票权数计算;按份共有的,由共有人约定其中一名业主行使投票权;拥有一个以上房屋不动产权属证书的,按照一个投票权数计算;建设单位尚未出售,或者虽已出售但尚未交付的全部房屋,按照一个投票权数计算,由建设单位行使投票权;

(二)业主的专有部分面积,按照不动产权属证书记载的面积计算;未登记的,按照测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,按照商品房买卖合同记载计算。

第三十五条 业主委员会由业主大会会议选举产生。鼓励和支持符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居民委员会或者村民委员会成员以及具有财会、管理、法律等专业知识的专业人士积极参选业主委员会委员,推动业主委员会成立党组织。

业主委员会成员由五至十一人单数组成,在其委员中选举产生主任一名和副主任一至二名,任期不超过五年,可以连选连任。业主委员会的任期、具体人数和委员的任职条件、资格终止由业主大会议事规则确定。有条件的物业管理区域,业主大会可以决定聘请执行秘书、财务人员等专职工作人员。

召开业主委员会会议应当有过半数的委员出席,所作决定应当经业主委员会全体委员过半数同意。

第三十六条 业主委员会执行业主大会的决定事项,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、业主委员会工作情况;

(二)根据业主大会的决定,代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务人签订物业服务合同;

(三)监督和协助物业服务合同的履行,监督管理规约、物业管理制度的实施;

(四)根据需要在,组织编制物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的年度计划和方案,提请业主大会审议;

(五)组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用;

(六)监督管理公共收入、公共收益及其使用;

(七)审核需要业主分摊的费用;

(八)督促业主按照规定或者约定交纳物业服务费及其他相关费用;

(九)制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件;

(十)听取和了解业主、物业使用人的意见和建议,接受并及时处理有关咨询、投诉;

(十一)协调处理物业管理活动中产生的纠纷;

(十二)法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

业主委员会未按照规履行职责的,县级住房城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正;拒不改正的,由街道办事处、乡镇人民政府指导、协助召开业主大会会议,调整或者重新选举产生业主委员会。罢免或者重新选举产生的业主委员会成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

业主委员会超越职权、滥用职权作出的决定造成损失的,签名同意该决定的委员须承担与其过错相应的责任。

第三十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,持下列材料向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案:

(一)业主大会设立和业主委员会选举的情况;

(二)业主大会决议;

(三)业主大会审议通过的议事规则、管理规约;

(四)业主大会决定的其他重大事项。

材料齐全的,街道办事处、乡镇人民政府应当当场予以备案,并在七日内将备案材料抄送县级住房城乡建设主管部门。备案内容发生变更的,应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案部门。

业主委员会办理备案手续后,可以向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章,并将印章式样报街道办事处、乡镇人民政府备案。业主大会印章应当根据业主大会决定使用,业主委员会印章应当根据业主委员会会议的决议使用。

第三十八条 业主委员会应当及时向全体业主公开下列信息:

(一)业主委员会成员和专职工作人员的姓名、职务分工、联系方式等信息;</