

# 《云南省物业管理规定》 解读



# 前言 / PREFACE



2023年1月29日，第十四届云南省人民政府第2次常务会议通过《云南省物业管理规定》，自2023年5月1日起施行（省政府令第225号）。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。



01

总则

02

业主、业主大会和业主委员会

03

物业管理服务

04

物业的使用与维护

05

监督管理

01



# 总则

立法亮点

# 立法亮点

---

## 坚持党建引领

推动设立基层党组织，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。

01

02

## 赋权于基层

建立了省、市、区、街镇、社区的四级物业管理体制，推动条块联动，形成合力，统筹推进。

03

## 维护市场秩序

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。

# 02



## 业主、业主大会和业主委员会

会/物业管理区域/业主大会/业主委员会/物业管理委员会

# 业主

---

## 身份确认

一般

不动产登记簿

特殊

法律、行政法规规定的其他有效证明

# 业主

---

## 特殊情况

```
graph LR; A[特殊情况] --> B[法律文书或征收决定导致的物权变动]; A --> C[因继承取得物权]; A --> D[因事实行为设立或者消灭物权];
```

### 法律文书或征收决定导致的物权变动

《中华人民共和国民法典》第二百二十九条：因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。

### 因继承取得物权

《中华人民共和国民法典》第二百三十条：因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。

### 因事实行为设立或者消灭物权

《中华人民共和国民法典》第二百三十一条：因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。



# 业主

---

## 思考

基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，是否可以被认定为业主？

**可以。**理由：《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020修正）》第一条第二款：“基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为中华人民共和国民法典第二编第六章所称的业主”。《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号）第十三条第二款“基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主”。

## 解析

# 物业管理区域



## 定义

实施物业管理的一个特定空间范围，由相对独立的物业群组成。区域具有一定的规模，且具有公共性。物业管理区域一般由业主、业主委员会自行管理，或者委托物业服务人管理。

**一个物业管理区域成立一个业主大会。**



## 划分原则

**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。



## 划分方式

**新建物业：**由开发建设单位划分，并报县级住建部门**备案**。开发建设单位划分应当遵循**规划为先**的原则，即以**行政机关批准的建设区域**为准，即住宅小区的**红线范围**来进行划分。分期建成的小区，可以逐期合并为一个物业管理区域。若分期建成的小区存在多种类型、容积率、居住群体的建筑，也可以划分为多个物业管理区域。

**已交付使用物业：**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**建议方案**，最终由业主依法共同决定后划分。

# 业主大会

---



## 业主大会

首次业主大会

管理规约和业主大会议事规则

会议类型及开会形式

业主代表的产生

业主表决权

表决规则

# 业主大会：管理规约和业主大会议事规则

## 管理规约主要事项

①物业的使用、维护、管理；②专项维修资金的筹集、管理和使用；③物业共用部分的经营与收益分配；④业主共同利益的维护；⑤业主共同管理权的行使；⑥业主应尽的义务；⑦违反管理规约应当承担的责任。

## 业主大会议事规则主要事项

①业主大会名称及相应的物业管理区域；②业主委员会的职责；③业主委员会议事规则；④业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；⑤业主投票权数的确定方法；⑥业主代表的产生方式；⑦业主大会会议的表决程序；⑧业主委员会委员的资格、人数和任期等；⑨业主委员会换届程序、补选办法等；⑩业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；⑪业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

## 业主权利限制

业主拒付物业服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

# 业主大会：会议类型及开会方式

## 会议类型

业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。有下列情况之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：①经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议的；②发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；③业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号）第二十一条

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；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。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号）第二十二条

## 开会形式

# 业主大会：业主表决议

## 中华人民共和国民法典、云南省物业管理规定

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。**决定筹集**建筑物及其附属设施的维修资金、改建、重建建筑物及其附属设施、改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动，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。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。

## 物业管理条例（2018修正）

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；但是，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**。业主大会决定**筹集和使用专项维修资金和改建、重建建筑物及其附属设施**，应当经专有部分占建筑物总面积**2/3以上**的业主且占总人数**2/3以上**的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经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同意。

# 业主大会：表决规则



制定和修改业主大会议事规则、制定和修改管理规约、选举业主委员会或者更换业主委员会成员、选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人、使用建筑物及其附属设施的维修资金、有关共有和共同管理权利的其他重大事项

**开会条件：**需要**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**以上的业主参与才能开会表决（须具备两个三分之二），

**作出有效决议条件：**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**的业主表决同意能够生效（需要参会**双重过半数**的表决权）。



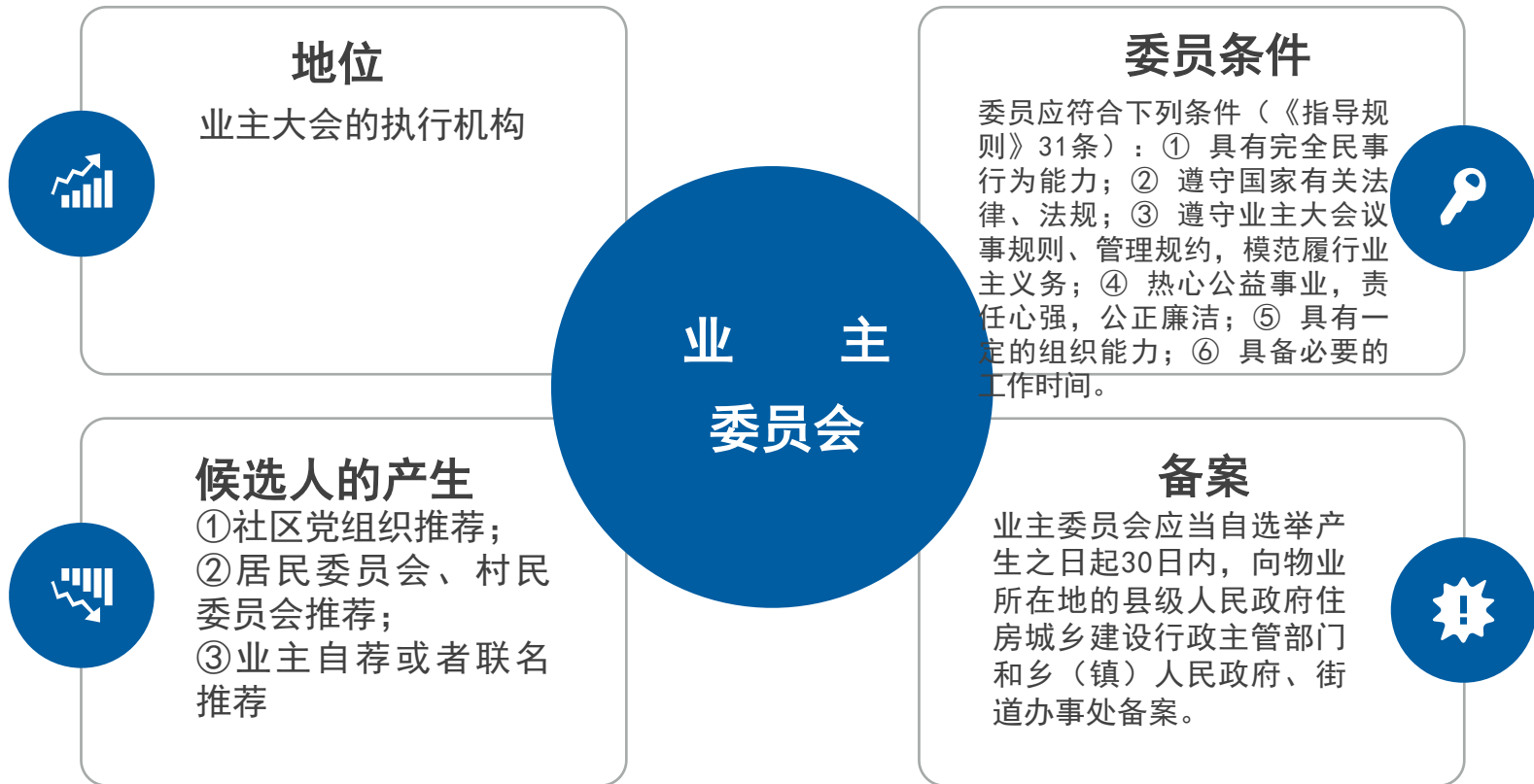
**决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金；改建、重建建筑物及其附属设施；改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动**

**开会条件：**需要**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**以上的业主参与才能开会表决（须具备两个三分之二），

**作出有效决议条件：**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**以上的业主同意能够生效。

**筹集建筑物及其附属设施的维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动**是建筑区划内较为重大的事情，关系到每个业主的切身利益。为了保证对这三类事项决策的慎重，保证决策能够获得绝大多数业主的支持，故决定这三类事项，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。

# 业主委员会





# 物业管理委员会

---



## 条件

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。



## 功能作用

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。



## 人员组成

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。



## 解散

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。

# 03



## 物业管理服务

前期物业/物业服务合同/物业服务人

# 前期物业：前期物业服务合同新规

## 2. 合同期限届满前的共同选择权

前期物业服务合同期限届满前三个月，由业主共同决定是否继续使用前期物业服务人。

## 4. 前期物业服务人的继续履行

业主决定选择新物业服务人，在业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效之前，前期物业服务人应当继续提供服务。

## 1. 期限限制

## 2. 合同终止

- ①约定的服务期限届满；
- ②服务期限虽未届满，但是业主委员会或者业主通过召开业主大会，选聘新的物业服务人并订立新的物业服务合同，该合同生效时前期物业服务合同终止。

《中华人民共和国民法典》第九百四十条 “建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，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的，前期物业服务合同终止”。



# 前期物业费：政府指导价

## 收费 标准

《云南省定价目录》（2021年）规定物业管理中政府指导价包括“公共租赁住房物业服务收费：0—1.38元/平方米/月；未成立业主大会（业主委员会、物业管理委员会）提供前期物业服务的普通住宅（不含别墅和公寓）物业服务收费：0.45—1.8元/平方米/月。）《昆明市发展和改革委员会 昆明市住房和城乡建设局关于贯彻〈云南省物业服务收费管理实施办法〉的通知》（昆发改价格〔2011〕1129号）：新建住宅物业交付使用前，开发建设单位依法通过招投标或者协议的方式选聘物业服务企业开展前期物业服务，前期物业服务实行政府指导价，住宅（不含别墅）的政府指导价为不高于1.38元/平方米/月。

**（1）出售房屋交付前：**前期物业服务合同生效之日至售出房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由**建设单位**承担。

**（2）出售房屋交付后：**出售房屋交付之日的次月至前期物业服务合同终止之日的当月发生的物业管理费，由**业主**按照房屋买卖合同的约定承担；**没有约定的，由建设单位承担。**

## 费用 承担

# 物业服务费：市场调节价

---

1

## 原则

物业服务收费实行市场调节价并适时调整。由业主和物业服务人遵循合理、公开、质价相符的原则进行协商，并在物业服务合同中予以约定。



2

## 约定优先

业主应当根据物业服务合同的约定支付物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费用的，从其约定。



3

## 积极支付

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费用。（《中华人民共和国民法典》944条）



# 物业费约定形式



**特别注意：**物业服务人不得采取停止供电、供水、供气等方式催交物业服务费用。（不得以损害业主或物业使用人正常居住的方式催缴物业服务费）。

**正确做法：**业主或物业使用人逾期不交纳物业费的，业主委员会或者物业管理委员会应当督促其交纳；拒不交纳的，物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。业主或物业使用人拒不执行人民法院生效法律文书的，物业服务人可申请人民法院依法对业主或物业服务人作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

# 物业服务人：物业服务成本或者物业服务支出

## 办公费用；

包括：物业服务企业为维护管理区域正常的物业管理活动所需的办公用品费、交通费、房租、水电费、取暖费、通讯费、书报费及其它费用。

## 物业管理区域秩序维护费用；

包括：维护物业管理区域秩序所需的器材装备费、安全防范人员的人身保险费及由物业服务企业支付的服装费等。其中器材装备不包括共用设备中已包括的监控设备。

## 物业管理区域绿化养护费用；

包括：管理、养护绿化所需的绿化工具购置费、绿化用水费、补苗费、农药化肥费等。

**不包括：**应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费。

## 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

包括：管理服务人员工资、按规定提取的工会经费、职工教育经费，以及根据政府有关规定应当由物业服务企业缴纳的住房公积金和养老、医疗、失业、工伤、生育保险等社会保险费用。

## 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

包括：为保障物业管理区域内共用部位共用设施设备的正常使用和运行、维护保养所需的费用。

**不包括：**①保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费②应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用

## 物业管理区域清洁卫生费用；

包括：保持物业管理区域内环境卫生所需的购置工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、管道疏通费、清洁用料费、环卫所需费用等。



# 物业服务人禁止行为

## 断供催费

采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

## 泄露信息

泄露业主信息  
虚报、瞒报、假报信息

## 挪用资金

未依法使用、挪用住宅  
专项维修资金

## 拒不退出

物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出服务服务项目



## 未服务

未按照物业服务合同约定提供物业服务。

## 未公示

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相关信息。

## 超标准收费

超出合同约定或者超出公示收费项目和标准收取费用

## 侵占挪用经营收益

侵占、挪用业主共有部分经营收益



# 04



## 物业的使用与维护

物业管理区域禁止行为/住宅专项维修资金/停车位

## 物业管理区域禁止行为(1)

### 禁止 行为

1. 损坏房屋承重结构、主体结构；

2. 违章搭建建（构）筑物；

3. 侵占、损坏物业共有部分；

4. 擅自改变物业规划用途；

5. 任意弃置垃圾、排放污染物；

6. 占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道、消防车通道和安全出口；

## 物业管理区域禁止行为(2)

---

### 禁止 行为

7. 违反噪声污染防治有关规定，制造噪声干扰他人正常生活；
8. 私拉电线、电缆为电动车辆充电；
9. 从建筑物中抛掷物品；
10. 毁坏安防设施线路和设备，或者影响安防设施功能；
11. 法律、法规禁止的其他行为。

# 住宅专项维修资金（1）

## 业主应当

01

住宅、住宅小区的业主或者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。

## 不得挪用

02

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。挪用住宅专项维修资金的，由县级以上住房和城乡建设部门追回挪用的住宅专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额二倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

## 增值收益

03

专项维修资金增值收益在扣除必要管理成本后，应当转入专项维修资金滚存使用。



# 住宅专项维修资金（2）

## 住宅专项维修资金

- 01 专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

## 住宅共用部位

- 02 根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

## 共用设施设备

- 03 根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等

## 昆明市住宅专项维修资金缴存标准

- 04 昆明市自2010年8月起，维修资金缴存标准为多层住宅及低层住宅、别墅、小区非住宅的前期每平方米交存住宅专项维修资金数额为66元；高层住宅（含带电梯的多层）的前期每平方米交存住宅专项维修资金数额为90元。《昆建通[2010]307号》



# 住宅专项维修资金（3）

## 业主大会成立前

已售公有住房住宅专项维修资金，由物业所在地人民政府财政部门或者建设（房地产）主管部门负责管理。

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户帐。

主管部门

专户管理

设立分账

管理和续交

## 业主大会成立后

主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当在收到业委会通知之日起30日内，通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的住宅专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度的。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受所在地市、县人民政府建设（房地产）主管部门的监督。

余额划转

账目管理

接受监督

续交方案：（1）成立业主大会的，续交方案由业主大会决定；

（2）未成立业主大会的，续交的具体管理办法由市、县人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门制定。

# 住宅专项维修资金（4）

## 资金划转管理前

- (1) 物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；
- (2) 住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议；
- (3) 物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；
- (4) 物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；
- (5) 主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；
- (6) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。



## 资金划转管理后

- (1) 物业服务企业提出使用方案，包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用情况的处置办法等；
- (2) 业主大会依法通过使用方案；
- (3) 物业服务企业组织实施使用方案；
- (4) 物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；
- (5) 业主委员会依据使用方案审核同意，并报、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案；市、县人民政府建设（房地产）主管部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；
- (6) 业主委员会向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；
- (7) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

# 05



## 监督管理

省、州（市）政府住建部门/县级政府住建部门/乡（镇）政府、街道办事处



# 省、州（市）人民政府住建部门职责

---

1

制定物业管理相关政策并组织实施

2

建立完善物业服务人信用评价体系

3

建立健全物业服务标准

4

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

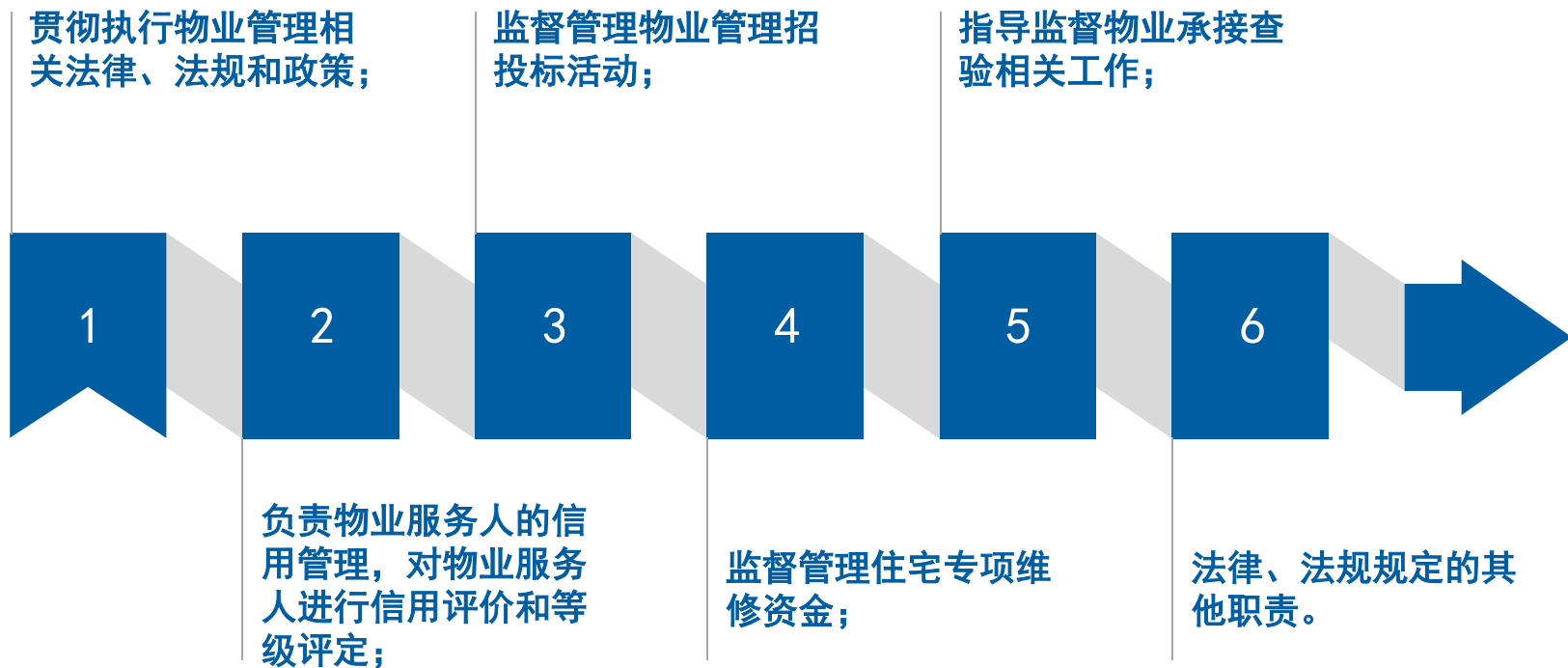
5

指导监督住宅专项维修资金管理

6

法律、法规规定的其他职责

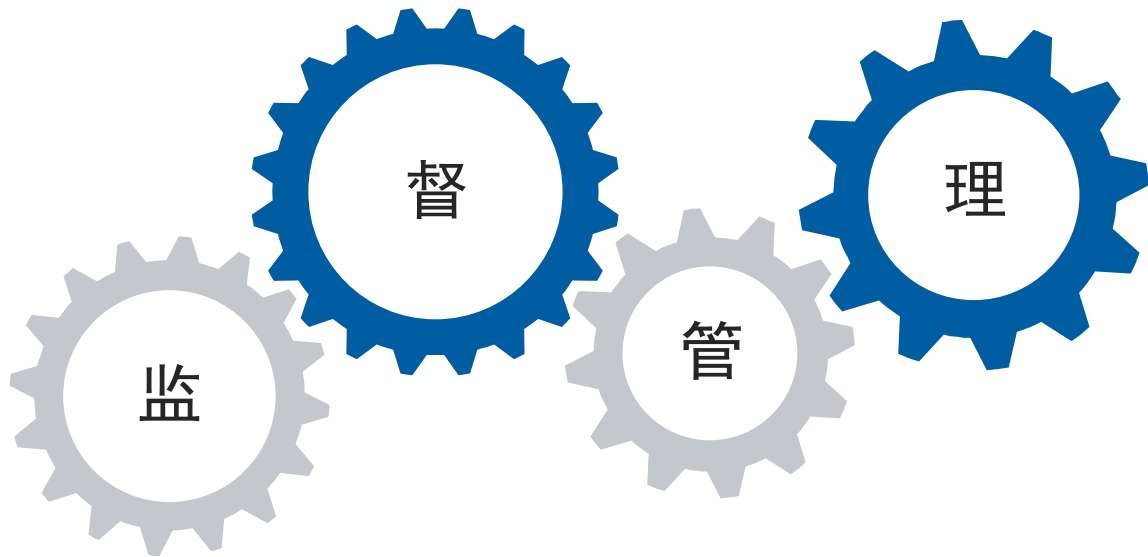
# 县级人民政府住建部门职责



# 县级以上人民政府职责

---

## 县级以上人民政府



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。

# 乡（镇）人民政府、街道办事处职责

