

物业服务法律资讯



主 任：宋安成

副 主 任：李瑶瑶 张远征 王德杰

本期编委：李瑶瑶 孙万松 黄太来 梁钰琦 武志军 吉 磊

景奉涛 江佳燕 庄浩波 郭振乔 全雪灵

本期主编：李瑶瑶

上海市律师协会物业管理专业委员会

2025 年 5 月

目 录

一、法律法规	- 1 -
公共安全视频图像信息系统管理条例	- 1 -
安徽省物业专项维修资金管理办法	- 10 -
人脸识别技术应用安全管理办法	- 20 -
北京市消防条例（2025 修订）	- 25 -
上海市碳排放管理办法	- 57 -
上海市餐饮业大气污染防治办法	- 71 -
二、司法案例	- 77 -
某物业公司与小区业主大会物业服务合同纠纷案件	- 77 -
物业服务费诉讼时效法律问题研究兼论对《民法典》189 条的理解	- 81 -
置业公司与物业公司股东知情权纠纷案	- 87 -
小区命案背后：物业公司是否要为生命“买单”？	- 91 -
某小区业委会诉开发商建筑物区分所有权纠纷案件	- 95 -
某物业公司诉业主物业服务合同纠纷案件	- 99 -
从一则案例浅析业主知情权行使的边界	- 103 -
三、行业资讯	- 109 -
上海市房屋管理局关于印发《关于进一步加强既有住宅电梯使用安全管理工作的实施方案》的通知	- 109 -
市场监管总局关于发布《缺陷特种设备召回管理规则》的公告	- 126 -
住房城乡建设部关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告	- 127 -
山西省司法厅关于《山西省物业管理条例（修订草案）》公开征求意见的公告	- 129 -

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

关于印发《业主大会议事规则》示范文本的通知 - 157 -

关于印发《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则》的通知（2025） - 174 -

《新时代党建引领物业管理行业转型发展的探索和实践》课题总结暨典型案例征集研讨会顺利召开 - 186 -

市委组织部召开全市基层党建工作重点任务推进会 - 187 -

【媒体报道】党建引领下的社区治理：上海康城换物业背后的多方协作，从“众口难调”到“皆大欢喜” - 189 -

一、法律法规

公共安全视频图像信息系统管理条例

《公共安全视频图像信息系统管理条例》已经 2024 年 12 月 16 日国务院第 48 次常务会议通过，现予公布，自 2025 年 4 月 1 日起施行。

总理 李强

2025 年 1 月 13 日

公共安全视频图像信息系统管理条例

第一条 为了规范公共安全视频图像信息系统管理，维护公共安全，保护个人隐私和个人信息权益，根据有关法律，制定本条例。

第二条 本条例所称公共安全视频图像信息系统(以下简称公共安全视频系统)，是指通过在公共场所安装图像采集设备及相关设施，对涉及公共安全的区域进行视频图像信息收集、传输、显示、存储的系统。

第三条 公共安全视频系统管理工作坚持中国共产党的领导，贯彻党和国家路线方针政策和决策部署。

建设、使用公共安全视频系统，应当遵守法律法规，坚持统筹规划、合理适度、标准引领、安全可控，不得危害国家安全、公共利益，不得损害个人、组织的合法权益。

第四条 国家鼓励和支持视频图像领域的技术创新与发展，建立和完善相关标准体系，支持有关行业组织依法加强行业自律，提高公共安全保障能力和个人信息保护水平。

第五条 国务院公安部门负责全国公共安全视频系统建设、使用的指导和监

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

督管理工作。国务院其他有关部门在各自职责范围内负责公共安全视频系统建设、使用的相关管理工作。

县级以上地方人民政府公安机关负责本行政区域内公共安全视频系统建设、使用的指导和监督管理工作。县级以上地方人民政府其他有关部门在各自职责范围内负责公共安全视频系统建设、使用的相关管理工作。

第六条 县级以上地方人民政府应当加强对公共安全视频系统建设的统筹规划，充分利用现有资源，避免重复建设。

第七条 城乡主要路段、行政区域道路边界、桥梁、隧道、地下通道、广场、治安保卫重点单位周边区域等公共场所的公共安全视频系统，由县级以上地方人民政府按照建设规划组织有关部门建设，纳入公共基础设施管理，建设、维护经费列入本级政府预算。

下列公共场所涉及公共安全区域的公共安全视频系统，由对相应场所负有经营管理责任的单位按照相关标准建设，安装图像采集设备的重点部位由县级以上地方人民政府各有关部门按照职责分工指导确定：

（一）商贸中心、会展中心、旅游景区、文化体育娱乐场所、教育机构、医疗机构、政务服务大厅、公园、公共停车场等人员聚集场所；

（二）出境入境口岸（通道）、机场、港口客运站、通航建筑物、铁路客运站、汽车客运站、城市轨道交通站等交通枢纽；

（三）客运列车、营运载客汽车、城市轨道交通车辆、客运船舶等大中型公共交通工具；

（四）高速公路、普通国省干线的服务区。

在前两款规定的场所、区域内安装图像采集设备及相关设施，应当为维护公

共安全所必需，除前两款规定的政府有关部门、负有经营管理责任的单位（以下统称公共安全视频系统管理单位）外，其他任何单位或者个人不得安装。

第八条 禁止在公共场所的下列区域、部位安装图像采集设备及相关设施：

（一）旅馆、饭店、宾馆、招待所、民宿等经营接待食宿场所的客房或者包间内部；

（二）学生宿舍的房间内部，或者单位为内部人员提供住宿、休息服务的房间内部；

（三）公共的浴室、卫生间、更衣室、哺乳室、试衣间的内部；

（四）安装图像采集设备后能够拍摄、窥视、窃听他人隐私的其他区域、部位。

对上述区域、部位负有经营管理责任的单位或者个人，应当加强日常管理和检查，发现在前款所列区域、部位安装图像采集设备及相关设施的，应当立即报告所在地公安机关处理。

第九条 在本条例第七条规定之外的其他公共场所安装图像采集设备及相关设施，应当为维护公共安全所必需，仅限于对该场所负有安全防范义务的单位或者个人安装，其他任何单位或者个人不得安装。

依照前款规定安装图像采集设备及相关设施的，应当遵守本条例除第十一条、第十四条、第十五条、第十六条第二款、第十七条规定的强制性要求之外的其他各项规定。

第十条 依照本条例安装图像采集设备及相关设施，位于军事禁区、军事管理区以及国家机关等涉密单位周边的，应当事先征得相关涉密单位的同意。

第十一条 公共安全视频系统管理单位应当按照相关标准建设公共安全视

频系统，开展设计、施工、检验、验收等工作，并依法保存、管理相关档案资料。

第十二条 公共安全视频系统采用的产品、服务应当符合国家标准的强制性要求。产品、服务的提供者不得设置恶意程序；发现其产品、服务存在安全缺陷、漏洞等风险时，应当立即采取补救措施，按照规定及时告知用户并向有关主管部门报告。

第十三条 公共安全视频系统管理单位应当按照维护公共安全所必需、注重保护个人隐私和个人信息权益的要求，合理确定图像采集设备的安装位置、角度和采集范围，并设置显著的提示标识。未设置显著提示标识的，由公安机关责令改正。

第十四条 公共安全视频系统管理单位应当在系统投入使用之日起 30 日内，将单位基本情况、公共安全视频系统建设位置、图像采集设备数量及类型、视频图像信息存储期限等基本信息，向所在地县级人民政府公安机关备案。本条例施行前已经启用的，应当在本条例施行之日起 90 日内备案。公共安全视频系统备案事项发生变化的，应当及时办理备案变更。

公共安全视频系统管理单位应当对备案信息的真实性负责。

公安机关应当加强信息化建设，为公共安全视频系统管理单位办理备案提供便利，能够通过部门间信息共享获得的备案信息，不要求当事人提供。

第十五条 公共安全视频系统管理单位应当履行系统运行安全管理职责，履行网络安全、数据安全和个人信息保护义务，建立健全管理制度，完善防攻击、防入侵、防病毒、防篡改、防泄露等安全技术措施，定期维护设备设施，保障系统连续、稳定、安全运行，确保视频图像信息的原始完整。

公共安全视频系统管理单位委托他人运营的，应当通过签订安全保密协议等

方式，约定前款规定的网络安全、数据安全和个人信息保护义务并监督受托方履行。

第十六条 公共安全视频系统管理单位使用视频图像信息，应当遵守法律法规，依法保护国家秘密、商业秘密、个人隐私和个人信息，不得滥用、泄露。

公共安全视频系统管理单位应当采取下列措施，防止滥用、泄露视频图像信息：

（一）建立系统监看、管理等重要岗位人员的入职审查、保密教育、岗位培训等管理制度；

（二）采取授权管理、访问控制等技术措施，严格规范内部人员对视频图像信息的查阅、处理；

（三）建立信息调用登记制度，如实记录查阅、调取视频图像信息的事由、内容及调用人员的单位、姓名等信息；

（四）其他防止滥用、泄露视频图像信息的措施。

第十七条 公共安全视频系统收集的视频图像信息应当保存不少于 30 日；30 日后，对已经实现处理目的的视频图像信息，应当予以删除。法律、行政法规对视频图像信息保存期限另有规定的，从其规定。

第十八条 为公共安全视频系统提供网络传输服务的电信业务经营者，应当加强对视频图像信息传输的安全管理，依照法律、行政法规的规定和国家标准的强制性要求，采取技术措施和其他必要措施，保障网络安全、稳定运行，维护数据的完整性、保密性和可用性。

第十九条 接受委托承担公共安全视频系统设计、施工、检验、验收、维护等工作的单位及其工作人员，应当对接触到的视频图像信息和相关档案资料予以

保密，不得用于与受托工作无关的活动，不得擅自留存、加工、泄露或者向他人提供。

第二十条 国家机关为履行执法办案、处置突发事件等法定职责，查阅、调取公共安全视频系统收集的视频图像信息，应当依照法律、行政法规规定的权限、程序进行，并严格遵守保密规定，不得超出履行法定职责所必需的范围和限度。

第二十一条 为了保护自然人的生命健康、财产安全，经公共安全视频系统管理单位同意，本人、近亲属或者其他负有监护、看护、代管责任的人可以查阅关联的视频图像信息；对获悉的涉及公共安全、个人隐私和个人信息的视频图像信息，不得非法对外提供或者公开传播。

第二十二条 公共安全视频系统收集的视频图像信息被依法用于公开传播，可能损害个人、组织合法权益的，应当对涉及的人脸、机动车号牌等敏感个人信息，以及法人、非法人组织的名称、营业执照等信息采取严格保护措施。

第二十三条 任何单位或者个人不得实施下列行为：

（一）违反法律法规规定，对外提供或者公开传播公共安全视频系统收集的视频图像信息；

（二）擅自改动、迁移、拆除依据本条例第七条规定安装的图像采集设备及相关设施，或者以喷涂、遮挡等方式妨碍其正常运行；

（三）非法侵入、控制公共安全视频系统；

（四）非法获取公共安全视频系统中的数据；

（五）非法删除、隐匿、修改、增加公共安全视频系统中的数据或者应用程序；

（六）其他妨碍公共安全视频系统正常运行，危害网络安全、数据安全、个

人信息安全的行为。

第二十四条 公安机关对公共安全视频系统的建设、使用情况实施监督检查，有关单位或者个人应当予以协助、配合。

有关单位或者个人发现有违反本条例第七条第三款、第八条第一款、第九条第一款规定安装图像采集设备及相关设施的，可以向公安机关举报。公安机关应当依法及时处理。

第二十五条 公安机关应当严格执行内部监督制度，对其工作人员履行公共安全视频系统建设、使用职责情况进行监督。

公安机关及其工作人员在履行公共安全视频系统建设、使用、监督管理职责过程中，有违反本条例规定，或者其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，任何单位或者个人有权检举、控告。

第二十六条 违反本条例第七条第三款、第九条第一款规定安装图像采集设备及相关设施的，由公安机关责令限期改正，并删除所收集的视频图像信息；拒不改正的，没收相关设备设施，对违法个人并处 5000 元以下罚款，对违法单位并处 2 万元以下罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 5000 元以下罚款。

第二十七条 违反本条例第八条第一款规定安装图像采集设备及相关设施的，由公安机关没收相关设备设施，删除所收集的视频图像信息，对违法个人并处 5000 元以上 1 万元以下罚款，对违法单位并处 1 万元以上 2 万元以下罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 5000 元以上 1 万元以下罚款；偷窥、偷拍、窃听他人隐私，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

对相应区域、部位负有经营管理责任的单位或者个人未履行本条例第八条第二款规定的日常管理和检查义务的，由公安机关责令改正；拒不改正或者造成严重后果的，对违法个人处 5000 元以上 1 万元以下罚款，对违法单位处 1 万元以上 2 万元以下罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 5000 元以上 1 万元以下罚款，并通报有关主管部门根据情节轻重责令暂停相关业务或者停业整顿、吊销相关业务许可或者吊销营业执照。

第二十八条 未依照本条例第十条规定征得相关涉密单位同意安装图像采集设备及相关设施的，由公安机关没收相关设备设施，删除所收集的视频图像信息，对违法个人并处 5000 元以上 1 万元以下罚款，对违法单位并处 1 万元以上 2 万元以下罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 5000 元以上 1 万元以下罚款；非法获取国家秘密、军事秘密的，依照有关法律的规定给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 未依照本条例第十四条规定备案或者提供虚假备案信息的，由公安机关责令限期改正；拒不改正的，处 1 万元以下罚款。

第三十条 违反本条例第二十三条第二项规定擅自改动、迁移、拆除图像采集设备及相关设施的，由公安机关责令改正，给予警告；拒不改正或者造成严重后果的，对违法个人处 5000 元以下罚款，对违法单位处 5000 元以上 1 万元以下罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 5000 元以下罚款。

第三十一条 违反本条例规定，未履行网络安全、数据安全和个人信息保护义务，或者非法对外提供、公开传播视频图像信息的，依照《中华人民共和国网络安全法》、《中华人民共和国数据安全法》、《中华人民共和国个人信息保护法》的规定给予处罚；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成

犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 公安机关及其工作人员在履行公共安全视频系统建设、使用、监督管理职责过程中，违反本条例规定，或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，由上级公安机关或者有关主管部门责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

其他国家机关及其工作人员在履行公共安全视频系统建设、使用、相关管理职责过程中，违反本条例规定，或者在依照本条例第二十条规定查阅、调取视频图像信息过程中，有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，由其上级机关或者有关主管部门责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 在非公共场所安装图像采集设备及相关设施，不得危害公共安全或者侵犯他人的合法权益，对收集到的涉及公共安全、个人隐私和个人信息的视频图像信息，不得非法对外提供或者公开传播。

违反前款规定的，依照本条例第三十一条规定给予处罚。

第三十四条 本条例自 2025 年 4 月 1 日起施行。

安徽省物业专项维修资金管理办法

安徽省人民政府令第 326 号

(2025 年 2 月 13 日安徽省人民政府令第 326 号公布 自 2025 年 7 月 1 日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了加强物业专项维修资金管理,保障物业正常维修、更新和改造,维护物业专项维修资金所有人的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》等法律、法规,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内物业专项维修资金的交存、管理、使用和监督。

本办法所称物业专项维修资金,是指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、更新和改造的资金。

第三条 物业专项维修资金属于业主共有。

物业专项维修资金的管理,遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第四条 县级以上人民政府物业管理主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金管理工作。

县级以上人民政府财政、自然资源、审计、市场监管等部门以及消防救援机构按照各自职责,做好物业专项维修资金管理的相关工作。

第五条 县级以上人民政府物业管理主管部门和其他有关部门应当推进物业专项维修资金管理信息化建设,推动物业专项维修资金管理信息与物业管理、房地产交易、不动产测绘、不动产登记等信息互联共享,通过互联网、移动终端

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

等实现物业专项维修资金的交存、使用、表决、公示、查询等服务功能。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当交存物业专项维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

第七条 业主、建设单位应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期物业专项维修资金，每平方米建筑面积交存的数额为物业所在的市、县住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

市、县人民政府物业管理主管部门应当根据本地区实际情况，按照前款规定合理确定、公布首期物业专项维修资金的交存数额，并适时调整。

第八条 已售出的物业，首期物业专项维修资金由业主在办理房屋入住手续前向所在地市、县人民政府物业管理主管部门交存；建设单位自用、出租以及已经竣工尚未售出的物业，首期物业专项维修资金由建设单位在办理竣工验收备案前向所在地市、县人民政府物业管理主管部门交存。

市、县人民政府应当加强物业专项维修资金交存衔接机制建设，促进物业专项维修资金应交尽交。

第九条 市、县人民政府物业管理主管部门收取物业专项维修资金，应当向交存人出具由省人民政府财政部门统一监制的物业专项维修资金专用票据。

第十条 业主物业专项维修资金分户账面余额不足首期交存额30%的，应当及时续筹。

已成立业主大会的，由业主委员会拟定物业专项维修资金续筹标准和方案，

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

提交业主大会决定后组织实施；未成立业主大会的，续筹物业专项维修资金的具体办法由市、县人民政府物业管理主管部门会同财政部门制定。

第十一条 下列资金应当转入物业专项维修资金滚存使用：

- （一）物业专项维修资金的存储利息；
- （二）利用物业专项维修资金购买国债的增值收益；
- （三）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；
- （四）物业共用设施设备报废后回收的残值。

第三章 管 理

第十二条 业主大会成立前，物业专项维修资金由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理；业主大会成立后，根据业主大会决定，选择由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理或者由业主大会自行管理。业主大会未能作出决定的，由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理。

第十三条 市、县人民政府物业管理主管部门应当综合考虑资金安全、综合利率和银行抗风险能力、服务效能等因素，通过公开招标方式，择优确定物业专项维修资金的专户管理银行，开立物业专项维修资金管理专户。

负责代行管理的市、县人民政府物业管理主管部门应当在物业专项维修资金专户中以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

物业专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，结息到户。

第十四条 业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，业主委员会应当持经表决通过的业主大会决议，书面通知市、县人民政府物业管理主管部门办理物

业专项维修资金划转手续。物业管理主管部门应当自收到书面通知之日起 30 日内，办理物业专项维修资金划转手续，并移交有关账目。

经表决通过的业主大会决议应当包括决定自行管理物业专项维修资金的表决结果、专户管理银行、账目责任人、管理制度等内容。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的具体管理和使用办法，按照国家、省有关规定执行。

第十五条 业主大会决定自行管理物业专项维修资金，开立的物业专项维修资金管理专户，应当同步纳入物业专项维修资金信息管理平台，接受物业管理主管部门的监督。

第十六条 业主大会决定终止自行管理物业专项维修资金，或者业主大会关于自行管理物业专项维修资金的决定被依法撤销的，业主委员会应当立即终止自行管理并将自行管理的物业专项维修资金账面余额移交市、县人民政府物业管理主管部门代行管理。

第十七条 市、县人民政府物业管理主管部门、业主委员会，应当每半年与专户管理银行核对物业专项维修资金账目，并及时向业主公开下列信息：

- （一）交存、使用、增值收益和结存的金额；
- （二）发生列支的项目及其费用和分摊金额；
- （三）其他使用和管理的信息。

第十八条 支付物业专项维修资金，应当通过转账到合同约定的账户结算，不得支取现金结算。

第十九条 市、县人民政府物业管理主管部门应当采取组合存款、大额存单等方式，提高物业专项维修资金的存储综合收益率。在保证资金正常使用的前提

下，可以按照国家有关规定用于购买国债。

禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十条 物业转让时，业主应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随所有权同时过户；未交存物业专项维修资金或者账面余额不足的，应当按照规定补建补交。

物业灭失的，市、县人民政府物业管理主管部门应当及时将交存的物业专项维修资金账面余额予以返还。

第四章 使 用

第二十一条 物业专项维修资金的使用，应当遵循所有权人决策、程序规范、方便快捷、公开透明、权利与义务相一致的原则。

第二十二条 物业专项维修资金应当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、更新和改造，不得挪作他用。

第二十三条 下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第二十四条 申请使用物业管理主管部门代行管理的物业专项维修资金,应当按照下列程序办理:

(一)由物业服务企业根据维修、更新和改造项目提出使用建议,业主委员会制定物业专项维修资金使用方案;

(二)物业专项维修资金使用方案应当由物业专项维修资金列支范围内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,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;

(三)业主委员会向所在地市、县人民政府物业管理主管部门提供经表决的使用方案;

(四)市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到使用方案之日起2日内进行核实;符合物业专项维修资金使用规定的,应当通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

实施物业管理但尚未成立业主委员会的,由相关业主或者物业服务企业制定物业专项维修资金使用方案。

第二十五条 紧急情况下需要立即维修、更新和改造电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等物业共用部位、共用设施设备,使用物业专项维修资金的,有关责任主体应当按照有关法律、法规规定的程序办理。

市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到应急处置方案之日起2日内进行核实;符合物业专项维修资金使用规定的,应当通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

应急维修费用应当向业主公示,并从相关业主的物业专项维修资金分户账中按照专有部分面积所占比例分摊列支。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第二十六条 业主委员会可以按年度申请使用物业专项维修资金。按年度申请使用物业专项维修资金的，按照下列程序办理：

（一）业主委员会制定物业专项维修资金年度使用计划；

（二）物业专项维修资金年度使用计划应当由物业专项维修资金列支范围内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，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；

（三）业主委员会向所在地市、县人民政府物业管理主管部门提供经表决的年度使用计划；

（四）市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到年度使用计划之日起2日内进行核实；符合物业专项维修资金使用规定的，应当按照年度使用计划实施进度通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

第二十七条 物业专项维修资金使用方案、年度使用计划、应急处置方案的内容应当包括拟维修、更新和改造的项目，费用预算，列支范围，维修单位选聘方式。

用于维修、更新和改造项目的鉴定评估、设计、审价、监理、招标服务等费用，可以计入维修、更新和改造成本，与工程预算总额并列计入费用预算内容，在物业专项维修资金使用方案、年度使用计划、应急处置方案中载明。

第二十八条 物业专项维修资金的分摊，相关业主有约定的从其约定；没有约定的，按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内共用设施设备维修、更新和改造的，由全体业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊；

（二）用于单幢或者多幢物业共用部位、共用设施设备的，由该幢或者多幢

业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊；

（三）用于单元物业共用部位、共用设施设备的，由单元内业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊。

第二十九条 鼓励采用招标方式选择维修、更新和改造项目的勘察、设计、施工单位以及采购与工程建设有关的重要设备、材料等。鼓励聘请工程监理单位对工程质量进行监理。

第三十条 使用物业专项维修资金的维修、更新和改造工程竣工后，组织实施单位应当依法组织工程竣工验收，经验收合格后方可交付使用。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。物业专项维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

第五章 监 督

第三十一条 县级以上人民政府物业管理主管部门应当畅通物业专项维修资金交存、使用违法行为的举报投诉和反映渠道。

业主对物业专项维修资金的交存、使用等情况有异议的，可以要求业主委员会给予答复处理，也可以向所在地物业管理主管部门申请查询；业主委员会和物业管理主管部门应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

第三十二条 业主未交存或者未续交物业专项维修资金的，业主委员会应当督促交存。

第三十三条 物业专项维修资金的交存、管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

物业专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定，并依法接受财政部门监督。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第三十四条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照国务院财政部门以及省人民政府财政部门的规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，由县级以上人民政府物业管理主管部门追回挪用的物业专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2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。

第三十六条 县级以上人民政府物业管理主管部门或者其他有关部门违反本办法规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）减免业主应当交存的物业专项维修资金的；
- （二）未按照规定收取、管理物业专项维修资金的；
- （三）挪用物业专项维修资金的；
- （四）未按照规定对物业专项维修资金的使用进行监督的；
- （五）有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第三十七条 建设单位、施工单位、材料设备供应商、物业服务企业违反本办法规定，法律、法规已有法律责任规定的，依照其规定执行，并按照规定记入信用档案，实施联合惩戒。

第七章 附 则

第三十八条 出售公有住房的，其物业专项维修资金的交存、使用和管理，按照国家有关规定执行。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第三十九条 住宅小区外与住宅楼结构不相连的非住宅物业的物业专项维修资金交存、使用和管理，参照本办法执行。

第四十条 本办法所称物业共用部位，是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称物业共用设施设备，是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防、安防、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。

第四十一条 本办法自2025年7月1日起施行。2006年12月14日安徽省人民政府令第197号公布，根据2008年4月22日《安徽省人民政府关于修改〈安徽省地震监测设施和观测环境保护暂行规定〉等规章的决定》第一次修订、2019年2月27日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订的《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》同时废止。

人脸识别技术应用安全管理办法

国家互联网信息办公室 中华人民共和国公安部令第 19 号

《人脸识别技术应用安全管理办法》已经 2024 年 9 月 30 日国家互联网信息办公室 2024 年第 23 次室务会会议审议通过，并经公安部同意，现予公布，自 2025 年 6 月 1 日起施行。

国家互联网信息办公室主任 庄荣文

公安部部长 王小洪

2025 年 3 月 13 日

人脸识别技术应用安全管理办法

第一条 为了规范应用人脸识别技术处理人脸信息活动，保护个人信息权益，根据《中华人民共和国网络安全法》、《中华人民共和国数据安全法》、《中华人民共和国个人信息保护法》、《网络数据安全管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 在中华人民共和国境内应用人脸识别技术处理人脸信息的活动，适用本办法。

在中华人民共和国境内为从事人脸识别技术研发、算法训练活动应用人脸识别技术处理人脸信息的，不适用本办法的规定。

第三条 应用人脸识别技术处理人脸信息活动，应当遵守法律法规，尊重社会公德和伦理，遵守商业道德和职业道德，诚实守信，履行个人信息保护义务，承担社会责任，不得危害国家安全、损害公共利益、侵害个人合法权益。

第四条 应用人脸识别技术处理人脸信息，应当具有特定的目的和充分的必要性，采取对个人权益影响最小的方式，并实施严格保护措施。

第五条 个人信息处理者应用人脸识别技术处理人脸信息前，应当以显著方式、清晰易懂的语言真实、准确、完整地向个人告知下列事项：

- （一）个人信息处理者的名称或者姓名和联系方式；
- （二）人脸信息的处理目的、处理方式，处理的人脸信息保存期限；
- （三）处理人脸信息的必要性以及对个人权益的影响；
- （四）个人依法行使权利的方式和程序；
- （五）法律、行政法规规定应当告知的其他事项。

前款规定事项发生变更的，应当将变更部分告知个人。

法律、行政法规规定可以不向个人告知的，从其规定。

处理残疾人、老年人人脸信息的，还应当符合国家有关无障碍环境建设的规定。

第六条 基于个人同意处理人脸信息的，应当取得个人在充分知情的前提下自愿、明确作出的单独同意。法律、行政法规规定处理人脸信息应当取得个人书面同意的，从其规定。

基于个人同意处理人脸信息的，个人有权撤回同意，个人信息处理者应当提供便捷的撤回同意的方式。个人撤回同意，不影响撤回前基于个人同意已进行的个人信息处理活动的效力。

第七条 基于个人同意处理不满十四周岁未成年人人脸信息的，应当取得未成年人的父母或者其他监护人的同意。

个人信息处理者应用人脸识别技术处理不满十四周岁未成年人人脸信息的，应当在存储、使用、转移、披露等方面制定专门的处理规则，依法保护未成年人个人信息安全。

第八条 除法律、行政法规另有规定或者取得个人单独同意外，人脸信息应当存储于人脸识别设备内，不得通过互联网对外传输。

除法律、行政法规另有规定外，人脸信息的保存期限不得超过实现处理目的所必需的最短时间。

第九条 个人信息处理者应用人脸识别技术处理人脸信息，应当事前进行个人信息保护影响评估，并对处理情况进行记录。个人信息保护影响评估主要包括以下内容：

- （一）人脸信息的处理目的、处理方式是否合法、正当、必要；
- （二）对个人权益带来的影响，以及降低不利影响的措施是否有效；
- （三）发生人脸信息泄露、篡改、丢失、毁损或者被非法获取、出售、使用的风险以及可能造成的危害；
- （四）所采取的保护措施是否合法、有效并与风险程度相适应。

个人信息保护影响评估报告和处理情况记录应当至少保存3年。处理人脸信息的目的、方式发生变化，或者发生重大安全事件的，应当重新进行个人信息保护影响评估。

第十条 实现相同目的或者达到同等业务要求，存在其他非人脸识别技术方式的，不得将人脸识别技术作为唯一验证方式。个人不同意通过人脸信息进行身份验证的，应当提供其他合理、便捷的方式。

国家对应用人脸识别技术验证个人身份另有规定的，从其规定。

第十一条 应用人脸识别技术验证个人身份、辨识特定个人的，鼓励优先使用国家人口基础信息库、国家网络身份认证公共服务等渠道实施，减少人脸信息收集、存储，保护人脸信息安全。

第十二条 任何组织和个人不得以办理业务、提升服务质量等为由，误导、欺诈、胁迫个人接受人脸识别技术验证个人身份。

第十三条 在公共场所安装人脸识别设备，应当为维护公共安全所必需，依法合理确定人脸信息采集区域，并设置显著提示标识。

任何组织和个人不得在宾馆客房、公共浴室、公共更衣室、公共卫生间等公共场所中的私密空间内部安装人脸识别设备。

第十四条 人脸识别技术应用系统应当采取数据加密、安全审计、访问控制、授权管理、入侵检测和防御等措施保护人脸信息安全。涉及网络安全等级保护、关键信息基础设施的，应当按照国家有关规定履行网络安全等级保护、关键信息基础设施保护义务。

第十五条 个人信息处理者应当在应用人脸识别技术处理的人脸信息存储数量达到 10 万人之日起 30 个工作日内向所在地省级以上网信部门履行备案手续。申请备案应当提交下列材料：

- （一）个人信息处理者的基本情况；
- （二）人脸信息处理目的和处理方式；
- （三）人脸信息存储数量和安全保护措施；
- （四）人脸信息的处理规则和操作规程；
- （五）个人信息保护影响评估报告。

备案信息发生实质性变更的，应当在变更之日起 30 个工作日内办理备案变更手续。终止应用人脸识别技术的，应当在终止之日起 30 个工作日内办理注销备案手续，并依法处理人脸信息。

第十六条 网信部门会同公安机关和其他履行个人信息保护职责的部门，建

立健全信息共享和通报工作机制，协同开展相关工作。

网信部门、公安机关和其他履行个人信息保护职责的部门依法对应用人脸识别技术处理个人信息活动实施监督检查，个人信息处理者应当依法予以配合。

第十七条 任何组织、个人有权对违法应用人脸识别技术处理人脸信息的活动向履行个人信息保护职责的部门进行投诉、举报。收到投诉、举报的部门应当依法及时处理，并将处理结果告知投诉人、举报人。

第十八条 违反本办法规定的，依照有关法律、行政法规的规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 本办法下列术语的含义：

（一）个人信息处理者，是指在个人信息处理活动中自主决定处理目的、处理方式的组织、个人。

（二）人脸信息，是指以电子或者其他方式记录的与已识别或者可识别的自然人有关的面部特征生物识别信息，不包括匿名化处理后的信息。

（三）人脸识别技术，是指以人脸信息作为识别个体身份的个体生物特征识别技术。

（四）人脸识别设备，是指应用人脸识别技术识别个体身份的终端设备。

（五）验证个人身份，是指通过收集获得的人脸信息与信息系统存储的特定人脸信息进行“一对一”比对，确认和核对两者是否为同一人。

（六）辨识特定个人，是指通过收集获得的人脸信息与信息系统存储的特定范围内人脸信息进行“一对多”比对，发现和识别具有特定身份的个人。

第二十条 本办法自 2025 年 6 月 1 日起施行。

北京市消防条例（2025 修订）

北京市人民代表大会常务委员会公告〔十六届〕第 34 号

《北京市消防条例》已由北京市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议于 2025 年 3 月 26 日修订通过，现予公布，自 2025 年 5 月 1 日起施行。

北京市第十六届人民代表大会常务委员会

2025 年 3 月 26 日

北京市消防条例

（1996 年 9 月 6 日北京市第十届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 1998 年 9 月 17 日北京市第十一届人民代表大会常务委员会第五次会议第一次修订根据 2002 年 3 月 29 日北京市第十一届人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过的《北京市消防条例修正案》修正 2011 年 5 月 27 日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议第二次修订 2025 年 3 月 26 日北京市第十六届人民代表大会常务委员会第十六次会议第三次修订）

第一章 总 则

第一条 为了预防火灾和减少火灾危害，加强应急救援工作，保护人身、财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国消防法》等有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内的机关、团体、企业、事业等单位及个人，应当遵守本条例。

森林、军事设施、铁路、民航、矿井地下部分的消防工作，国家另有规定的，从其规定。

第三条 消防工作贯彻预防为主、防消结合的方针，按照政府统一领导、部

门依法监管、单位全面负责、公民积极参与的原则，实行消防安全责任制，建立健全社会化的消防工作网络。

第四条 市、区人民政府领导本行政区域内的消防工作，制定消防事业发展专项规划并纳入国民经济和社会发展规划，确定本级人民政府有关部门和下级人民政府的消防安全职责，将消防事业经费纳入财政预算，并随着经济社会发展逐步增加。

第五条 市、区人民政府应急管理部门对本行政区域内的消防工作实施监督管理，并由本级人民政府消防监管部门（综合性消防救援队）负责实施。

第六条 任何单位和个人都有维护消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务。任何单位和成年人都有参加有组织的灭火工作的义务。

第七条 机关、团体、企业、事业等单位应当依法履行法律、法规规定的单位消防安全职责，对本单位的消防安全负责。

有固定经营场所的个体工商户应当遵守《中华人民共和国消防法》和本条例关于单位消防安全职责的规定。

第八条 消防协会和其他有关行业协会应当建立健全行业消防安全自律机制和管理制度，制定从业规范，宣传消防法律、法规和专业知识和知识，培训相关从业人员，对相关单位的消防工作进行指导。

第九条 本市鼓励有关企业、事业单位、科研机构开展消防科学研究和创新，鼓励消防组织运用先进科技成果提升灭火救援能力。

第二章 消防安全责任

第十条 市、区人民政府应当履行下列消防安全职责：

（一）建立健全防火安全委员会和消防工作联席会议制度，研究并协调解决

消防工作中的重大问题；

- (二) 保障公共消防设施建设和消防业务经费的投入；
- (三) 建设国家综合性消防救援队、专职消防队；
- (四) 制定并组织实施年度及重点防火期消防工作计划；
- (五) 组织政府有关部门开展消防安全检查；
- (六) 对下一级人民政府完成年度消防安全责任目标情况进行考核、评比；
- (七) 对本级人民政府有关部门履行消防安全职责的情况进行监督检查；
- (八) 其他依法应当履行的消防安全职责。

市、区人民政府防火安全委员会组织、指导、监督本级人民政府有关部门和下级人民政府履行消防工作职责，协调消防基础设施建设、消防组织建设等重大事项，督促重大火灾隐患整改。

防火安全委员会办事机构设在本级消防监管部门。

第十一条 乡镇人民政府和街道办事处应当履行下列消防安全职责：

- (一) 明确负责本辖区消防工作的具体机构和人员，落实消防安全责任制，保障消防工作经费；
- (二) 推行消防安全网格化管理，组织开展日常消防安全检查和专项治理，督促火灾隐患整改；
- (三) 根据经济发展和消防工作需要建立专职消防队、志愿消防队，承担火灾扑救工作；
- (四) 指导村民委员会、居民委员会开展群众性消防工作；
- (五) 开展日常消防安全宣传教育；
- (六) 协助灭火救援、火灾事故调查和善后处理工作；

（七）其他依法应当履行的消防安全职责。

第十二条 消防监管部门应当履行下列消防安全职责：

（一）开展消防法律、法规宣传，组织指导社会消防力量建设，根据需要对本单位消防安全工作进行指导培训；

（二）实施公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查；

（三）根据需要制定灭火预案并进行实地演练；

（四）实施消防监督检查，依法处理消防安全违法行为和火灾隐患；

（五）统一组织和指挥火灾现场扑救，承担重大灾害事故和其他以抢救遇险人员生命为主的应急救援工作；

（六）对乡镇人民政府和街道办事处履行消防安全职责进行指导和培训，明确消防安全检查标准；

（七）对专职消防队、志愿消防队等消防组织进行业务指导；

（八）承担重大活动消防安全保卫任务；

（九）其他依法应当履行的消防安全职责。

第十三条 规划和自然资源、住房城乡建设等部门依法履行建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查等消防安全职责，查处相关违法行为。

第十四条 教育、民政、住房城乡建设、城市管理、交通、农业农村、水务、商务、文化和旅游、卫生健康、文物、国防动员、经济和信息化、民族宗教、人力资源社会保障、体育、园林绿化、邮政管理等部门，根据管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全的原则，建立健全行业、领域消防安全管理制度，落实行业消防安全管理责任，督促有关单位依法落实消防安全主体责任，及时消除火灾隐患。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

消防监管部门行使消防安全综合监管职能，统筹协调、组织指导有关部门履行消防安全职责，推动落实消防安全责任制。

新兴行业、领域的消防安全管理职责不明确的，由市人民政府按照业务相近的原则确定管理部门。

第十五条 村民委员会、居民委员会应当确定消防安全管理人，组织村民、居民制定防火安全公约，开展消防宣传教育，协助实施消防安全网格化管理。

第十六条 单位应当履行下列消防安全职责：

（一）建立健全全员消防安全责任制，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案并组织演练；

（二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；

（三）按照检测规范对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，不具备检测条件的应当委托符合从业条件的检测机构进行检测，检测记录应当完整准确，存档备查；

（四）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准；

（五）组织防火检查，对发现的火灾隐患采取消防安全防范措施，及时消除火灾隐患；

（六）组织进行有针对性的消防演练，对消防设备操作控制人员、专职和兼职防火人员等重点岗位的人员进行专项培训；

（七）按照消防技术标准和管理规定，对电器设备、燃气用具及其线路、管路进行检测、维护和管理；

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

（八）按照国家标准设置消防控制室，执行二十四小时值班制度，每班值班人员不得少于二人，值班人员应当遵守操作规程，不得擅自离职守。按照国家标准实现远程操作控制的，可以单人值班；

（九）其他依法应当履行的消防安全职责。

单位的主要负责人是本单位消防安全第一责任人，对本单位消防安全工作全面负责；其他分管负责人对职责范围内的消防安全工作负责。

第十七条 消防安全重点单位除应当遵守本条例第十六条规定外，还应当履行下列消防安全职责：

（一）确定消防安全管理人，组织实施本单位的消防安全管理工作；

（二）建立消防档案，确定消防安全重点部位，设置防火标志，实行严格管理；

（三）实行每日防火巡查，并建立巡查记录；

（四）对职工进行岗前消防安全培训，每年至少组织一次消防安全培训，每半年至少组织一次有针对性的消防演练；

（五）按照电气防火技术标准和管理规定定期对电气防火安全进行检测，检测记录应当完整准确，存档备查。

第十八条 个人除应当遵守本条例第六条规定外，还应当履行下列消防安全义务：

（一）遵守消防法律、法规和消防安全规定；

（二）遵守本单位制定的消防安全制度和安全操作规程，参加消防安全教育培训和消防演练；

（三）学习消防安全知识，掌握必要的火灾预防、报警、灭火和逃生的方法；

（四）安全用火、用电、用油、用气；

（五）对未成年人进行消防安全教育。

本市鼓励住宅户内配备火灾报警、灭火器、避难逃生等消防产品，支持为老年人、残疾人等家庭安装火灾联网监测预警设备。

第三章 火灾预防

第十九条 市消防监管部门、市规划和自然资源部门应当会同市发展改革、市住房城乡建设等部门组织编制消防专项规划。消防专项规划应当包括消防安全布局、消防站、消防供水、消防通信、消防车通道、消防装备、消防安全监控系统等内容。消防专项规划经市人民政府批准后由有关部门按照各自职责实施，不得擅自变更。

城乡消防安全布局不适应消防安全要求的，应当及时调整、完善；公共消防设施、消防装备不足或者不适应实际需要的，应当增建、改建、配置或者进行技术改造。

城市建设、城市更新应当同步规划、设计、建设公共消防设施。

第二十条 新建、改建公共供水设施的，建设单位应当按照国家和本市标准同步建设消火栓等消防供水设施。公共供水设施尚未覆盖的区域，区人民政府应当组织建设消防取水码头、消防水池等消防储水取水设施。

公共供水设施的维护管理单位应当保障消防供水设施的正常使用，因检修、施工等原因不能保证消防供水的，应当提前告知所在区消防监管部门。消防监管部门发现消防供水设施不能正常使用的，应当通知维护管理单位及时维护、保养。

第二十一条 在城市地区新建建筑，应当建设一级、二级耐火等级建筑，控制建设三级耐火等级建筑，严格限制建设四级耐火等级建筑。在农村地区新建、

改建、扩建公共建筑，应当使用符合耐火等级标准的建筑材料。

建设、设计、施工、监理单位进行建设、设计、施工、监理应当遵守前款和建筑耐火等级标准的规定。

建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查按照国家有关规定执行。

第二十二条 农村消防基础设施建设应当与村容村貌改造、乡村道路、人畜饮水工程等农村公共基础设施统一规划、建设和管理。

新建、改建、扩建农村道路时，村内主干道的路面宽度及管架、栈桥等设施跨越道路的高度，应当符合消防车辆通行要求。

第二十三条 新建、改建农村自来水管网时，应当按照规定配置消火栓。已有自来水管网但未配置消火栓的村，应当对管网进行改造，并按照规定配置消火栓。没有自来水管网的村，可以利用天然水源设置取水设施；缺乏天然水源的，可以设置消防水池等作为替代水源。

第二十四条 市消防监管部门应当制定消防安全重点单位界定标准并向社会公布。

符合标准的单位应当按照规定主动申报。消防监督检查中发现符合标准未申报的单位，消防监管部门应当按照规定确定为消防安全重点单位并告知。消防安全重点单位名录由应急管理部门报本级人民政府备案。

有关部门、乡镇人民政府和街道办事处应当督促本行业、本辖区符合标准的单位主动申报，消防监管部门、有关部门应当加强对消防安全重点单位的管理和监督检查。

第二十五条 建筑物由一个所有权人直接管理使用的，所有权人应当履行消防安全责任；由两个以上所有权人直接管理使用的，所有权人对专有部分各自履

行消防安全责任，对共有部分共同履行消防安全责任。

所有权人将建筑物专有部分交由他人管理使用的，应当签订消防安全协议，明确各自的消防安全责任；未签订协议或者约定不明的，依法由所有权人承担相应的消防安全责任。管理使用人在其使用、管理范围内承担消防安全责任。所有权人应当对管理使用人落实消防安全责任和措施情况进行监督，不得向管理使用人提出危及消防安全的要求。

建筑物附属的消防车通道、登高操作场地和操作面等共用消防场地，以及报警、灭火、疏散等建筑物共用消防设施，应当由所有权人共同确定责任人实行统一管理。

第二十六条 对建筑物内共用消防设施和器材进行检测、维修、更新、改造所需的经费，保修期内由建设单位承担；保修期满的，按照物业专项维修资金的管理规定列支；未建立物业专项维修资金的，由业主约定承担；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

乡镇人民政府和街道办事处应当对业主约定或者确定共用消防设施和器材维护费用的有关事项给予协调和指导。

第二十七条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人应当做好下列消防安全工作：

（一）开展日常消防安全宣传教育，提示火灾隐患，组织居民进行灭火和应急疏散演练。

（二）组织安全巡查，发现火灾隐患及时采取措施。

（三）对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保完好有效。

（四）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，划定和设置停车泊位及

设施时不得占用、堵塞消防车通道。

（五）对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为予以劝阻并督促改正；对拒不改正的，及时向消防监管部门、属地乡镇人民政府或者街道办事处报告。

（六）对初起火灾采取必要的处置措施。

第二十八条 高层建筑的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：

（一）成立消防安全组织统一管理消防工作，或者配备防火负责人和从事消防设施管理、维护的专职技术人员；

（二）按照国家和本市的消防技术标准和管理规定，整改、消除火灾隐患；

（三）清除高层建筑周边、消防扑救场地上空妨碍登高消防车作业的建筑、设施、设备；

（四）在出入口、电梯口、防火门等醒目位置设置提示火灾危险性、安全逃生路线、安全出口、消防设施器材使用方法的明显标志和警示标语；

（五）设置安全疏散路线指导图；

（六）不得生产、经营、储存易燃易爆危险品；

（七）加强消防水泵、消火栓、喷淋灭火系统的日常管理，每季度至少进行一次带水运行测试；

（八）按照标准配备自救呼吸器、逃生缓降器、逃生绳等逃生疏散设施器材；

（九）需要暂时停用消防设施、器材的，采取有效替代措施；停用消防设施、器材超过二十四小时的，报告所在地消防监管部门。

建筑高度超过一百米的高层公共建筑的管理使用人，应当确定专职消防安全管理人员，且至少一名消防安全管理人员应当具有注册消防工程师资格。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本市倡导高层建筑的管理使用人配备救援哨、疏散用手电筒、软梯、救生袋等自救工具。

第二十九条 大型商业综合体的经营管理人应当遵守下列消防安全规定：

（一）与商户签订消防安全协议，明确商户消防安全责任范围和责任人，建立健全消防安全考核制度；

（二）每月至少进行一次建筑消防设施单项检查，每半年至少进行一次联动检查；

（三）对商户员工开展上岗前消防安全培训，每半年至少开展一次在岗消防安全培训；

（四）设置、调整商户经营区域和布局应当符合平面布置、防火分区、安全疏散等消防安全要求；

（五）商户营业时间不一致的，应当为营业商户保留符合规定的疏散通道、安全出口；

（六）组织商户建立区域消防联防机制，协同开展防火巡查、处置初起火灾。

第三十条 人防工程和普通地下室的管理使用人应当遵守下列消防安全规定：

（一）维修消防设施时采取有效的替代措施；

（二）不得生产、经营、储存易燃易爆危险品；

（三）不得占用安全出口外的人员疏散场地；

（四）不得使用液化石油气；

（五）不得变更规划使用功能。

第三十一条 建设工程的施工单位对建设工程施工现场的消防安全负责，并遵守下列规定：

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

（一）确定施工现场的主要负责人作为消防安全责任人，负责施工现场的消防安全工作，并指定专人负责日常消防安全管理工作。

（二）建立健全用火用电管理制度，规范用火用电管理，确保安装电气设备、进行电焊气焊等作业由培训合格并取得资格证书的人员按照标准规范操作；临时用电设备和电线符合产品质量标准。

（三）设置临时消防车通道并保证临时消防车通道的畅通；不得在临时消防车通道上堆物、堆料或者挤占临时消防车通道。

（四）按照消防安全管理规定存放、保管、使用施工材料。

（五）施工暂设和安全网、围网、施工保温材料符合消防安全规范，不得使用易燃、可燃材料，不得在建设工程内设置宿舍。

（六）配置消防器材，设置临时消防给水系统。对建筑高度超过二十四米的建设工程，随施工进度设置消防竖管等临时消防供水设施；在正式消防给水系统投入使用前，不得拆除或者停用临时消防供水设施。

建设工程施工实行总承包和分包的，由总承包单位对施工现场的消防安全实行统一管理，分包单位负责分包范围内施工现场的消防安全，并接受总承包单位的监督管理。

第三十二条 施工单位进行施工动火作业应当遵守下列消防安全规定：

（一）制定动火作业方案，明确现场相关人员的消防安全责任，确保动火作业的人员资格、作业环境、安全措施、应急处置等符合消防安全规定；

（二）按照规定办理内部动火审批手续；

（三）遵守动火作业视频监控规定，不得在监控范围外动火作业；

（四）制定灭火和应急疏散专项预案并组织演练。

人员密集场所营业使用期间禁止施工动火作业；对于医院、养老院、宾馆等二十四小时营业使用的场所或者进行设备抢修等确需施工动火作业的，除遵守前款规定外，应当采取更为严格的人员看护和应急处置等措施，确保安全。

第三十三条 本市禁止和限制使用容易引发火灾或者造成火灾蔓延的建筑材料。市住房城乡建设部门会同有关部门根据国家和本市规定，制定、公布并及时更新禁止和限制使用建筑材料的目录。

建设工程的建设、设计、施工、监理等单位，应当遵守本市禁止和限制使用建筑材料目录的要求。

第三十四条 人员密集场所的管理使用人应当做好下列消防安全工作：

- （一）设置符合标准且标志明显的安全出口和疏散通道，配备应急广播、应急照明等消防设施和器材；
- （二）有关工作人员应当掌握火灾应急预案的内容，熟练使用消防设施和器材，了解安全出口和疏散通道的位置及本岗位的应急救援职责；
- （三）向进入场所的人员开展应急疏散宣传提示；
- （四）使用天然气、液化石油气的场所，应当安装浓度检测报警装置；
- （五）发生火灾时，立即组织、引导在场人员疏散。

第三十五条 医疗机构和养老、康复、托管等服务机构应当遵守下列消防安全规定：

- （一）按照国家工程建设消防技术标准设置避难间及其标志，不得违规占用；
- （二）按照有关规定对重点场所、部位进行二十四小时监控，组织开展日间和夜间防火巡查；
- （三）为行动不便的服务对象配备呼吸面罩、担架、轮椅等辅助疏散设备；

（四）制定针对性灭火和应急疏散预案，明确工作人员对服务对象的疏散、安置职责，并组织演练。

第三十六条 禁止在公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间等区域停放电动自行车或者为电动自行车充电，禁止携带电动自行车、充电电池进入电梯轿厢。

居民住宅区、单位工作生活区等应当按照标准设置电动自行车集中停放、充电场所。电动自行车应当在指定区域停放和充电。

单位、住宅区物业服务企业应当加强电动自行车消防安全管理，组织开展日常巡查，制止违规停放、充电等行为。

第三十七条 企业使用电动自行车从事经营活动的，应当建立健全电动自行车消防安全管理制度和措施，落实消防安全管理要求。具体管理标准由消防监管部门会同有关部门制定。

鼓励企业、科研机构等单位开展电动自行车及蓄电池火灾风险防控技术研发和应用。

第三十八条 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不得与居住场所设置在同一建筑物内，并应当与居住场所保持安全距离。

生产、储存、经营其他物品的场所一般不得与居住场所设置在同一建筑物内；确需设置在同一建筑物内的，应当符合国家和本市工程建设消防技术标准，生产经营区域与生活区域应当采取防火分隔措施，分别设置安全出口和疏散通道。

第三十九条 不可移动文物、历史建筑的管理使用人应当建立健全火源、电源和易燃易爆危险品管理制度，并遵守下列消防安全规定：

（一）按照消防安全规定设置禁止烟火的标志；

（二）在宗教场所确需进行点灯、烧纸、焚香等宗教活动的，应当采取有效

防火措施；

（三）按照电气安全技术规程安装、使用电器设备，保证用电安全；

（四）在保护范围内禁止存放易燃可燃物品；

（五）按照消防安全规定安装避雷设施、设置消防通道和消防供水设施，在收藏、陈列珍贵文物的重点要害部位安装自动报警与灭火设施；

（六）保持保护区通道、出入口畅通，不得堵塞和占用。

市文物部门会同规划和自然资源、住房城乡建设、消防监管等部门制定本市不可移动文物修缮的消防规范和监管措施。

第四十条 进行城市轨道交通工程建设应当同步设计、建设消防站。城市轨道交通工程建设、装饰装修应当使用符合耐火等级规定的建筑材料。

城市轨道交通运营单位应当建立重点部位的消防安全管理制度，配备与城市轨道交通消防安全相适应的专业灭火、救援设备，对工作人员开展消防应急救援和人员疏散知识技能的培训；不得在车站内存放易燃易爆危险品。

第四十一条 食品生产加工、餐饮服务企业和单位食堂，应当按照有关规定对集烟罩、排油烟管道等集排油烟设施进行清洗。

第四十二条 农村集市的主办者应当制定消防安全管理制度，确定消防管理人员，配备消防器材，保证疏散通道和消防车通道畅通；没有主办者的，集市的消防安全工作由所在地村民委员会负责。

第四十三条 村民自建住宅应当符合农村消防规划，建筑物的耐火等级、防火间距、防火分隔和安全疏散应当符合有关消防技术标准。集中出租用于居住的，应当按照标准设置不少于两部疏散楼梯或者两个安全出口，并保持畅通。村民自建住宅的消防安全管理办法，由市人民政府制定。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

乡镇人民政府、辖有村庄的街道办事处及有关政府部门、村民委员会应当对村民自建住宅集中出租居住的消防安全进行指导和监督。

第四十四条 村民委员会应当成立防火安全小组，确定消防安全员，健全消防工作制度，建立消防工作档案，开展消防安全检查、巡查，及时消除火灾隐患，发生火灾时及时组织扑救。

村民委员会应当制定消防宣传教育计划，指导在农村地区居住的人员做好下列防火工作：

（一）不得在村内道路上堆物、堆料或者搭设棚屋；

（二）不得在林地附近、架空高压输电线路和通讯线路下方堆放可燃物或者燎荒；

（三）毗邻林地居住的人员使用明火时采取必要的防火措施。

第四十五条 任何单位和个人不得实施下列行为：

（一）埋压、圈占、损坏、挪用消防设施和器材；

（二）超负荷用电，安装不规格的保险丝、保险片；

（三）擅自拆改、安装燃气设施和用具；

（四）利用住宅生产、经营、储存易燃易爆危险品，在阳台堆放易燃易爆危险品；

（五）在依法设置禁火标志的场所及其他具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火；

（六）在公共通道、楼梯、安全出口等部位堆物、堆料或者搭设棚屋；

（七）占用消防车通道。

第四十六条 消防车通道应当设置明显标志。消防车通道标志式样由市消防

监管部门统一制定。建筑物附属的消防车通道标志由建筑物的管理使用单位设置；其他区域的消防车通道标志由区消防监管部门根据需要设置。有条件的地区应当设置消防车通道标线。

任何单位和个人不得擅自改变消防车通道用途或者设置妨碍消防车通行和火灾扑救的障碍物。

国家综合性消防救援队在灭火救援时，有权强制清理占用消防车通道的障碍物。

第四十七条 建筑物管理使用人应当按照消防技术标准和管理规定设置、维护管理安全疏散设施，确保安全疏散设施符合下列消防安全规定：

（一）疏散通道、安全出口应当设置安全疏散指示标志和应急照明设施，不得予以遮挡；

（二）防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、排烟送风、消防应急广播等设施保持正常状态；

（三）疏散通道、安全出口保持畅通，不得占用或者设置影响疏散的障碍物，不得在营业使用期间封闭安全出口。

人员密集场所应当按照规定设置一定数量、相对独立的疏散楼梯或者安全出口；设置一部疏散楼梯或者一个安全出口的，还应当依托外窗、阳台等设置相对独立的逃生口。

第四十八条 消防技术服务机构应当具备国家规定的从业条件，制定管理制度和服务质量规范，按照国家标准、行业标准、地方标准和本市规定，接受委托提供消防技术服务，并对服务质量负责。

本市建立消防技术服务信息管理系统，消防技术服务机构提供消防技术服务，

应当通过信息管理系统真实、准确、完整记录服务情况；消防监管部门应当建立消防技术服务信息应用处理机制。

单位自行进行消防设施维护保养检测的，应当符合消防技术标准。

第四十九条 本市鼓励、引导公众聚集场所和生产、储存、运输、销售易燃易爆危险品的企业投保火灾公众责任保险；鼓励保险机构承保火灾公众责任保险；鼓励保险机构开展消防安全技术、产品的研发和应用。

保险机构在承保前，应当对投保单位进行火灾风险评估；承保后，应当对投保单位的消防安全状况进行检查，及时向被保险人提出消除不安全因素和隐患的书面建议，指导被保险人加强火灾预防。保险机构有权根据被保险人履行消防安全职责和火灾事故发生情况调整保险费率。

消防监管、文化和旅游、商务、财政等部门应当制定火灾公众责任保险投保、承保的鼓励、支持办法。

第五十条 本市加强智慧消防城市建设，利用云计算、物联网、大数据、人工智能等技术，构建政务服务、火灾防控、应急救援、监管执法、装备物资保障等消防工作应用体系，提升超大型城市火灾防控和应急救援水平。智慧消防应当纳入智慧城市建设总体布局，统一规划、同步建设实施。

应急管理、住房城乡建设、公安、规划和自然资源、生态环境、交通、经济和信息化、民政、市场监督管理、气象、教育、卫生健康、商务、文化和旅游、通信管理等部门以及供水、供电、供气等单位，应当与消防监管部门共享相关监管服务信息。

第五十一条 市、区人民政府应当组织建设消防安全监控系统，完善火灾防范和预警机制。

全国重点文物保护单位、市级文物保护单位，高层公共建筑，人防工程，轨道交通运营单位，人员密集场所，生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所和按照建筑设计防火规范应当安装自动消防设施的其他建筑，应当按照消防安全标准建设实时监控设施，并按照规定向消防监管部门报送信息。

市、区消防监管部门负责单位消防实时监控设施建设、使用、维护的日常监督工作，并依托消防安全监控系统做好消防安全监测和相关信息的汇集、储存、分析、传输工作。

第五十二条 本市建立健全消防安全标准体系，推行消防安全标准化管理。

在消防安全领域有国家标准、行业标准的，应当执行国家标准、行业标准。没有国家标准、行业标准，需要在本市范围内明确消防安全标准的，由市市场监督管理部门会同市消防监管部门、市住房城乡建设等部门及时组织制定，并向社会公布。

第五十三条 电器产品、燃气用具的产品标准，应当符合消防安全的要求。

市场监督管理部门对在本市生产销售的电器产品、燃气用具的产品标准进行监督管理；有关部门发现电器产品、燃气用具不符合产品标准的，应当移送市场监督管理部门依法处理。

单位应当按照规定安装、使用电气安全防护装置，鼓励居民住宅安装、使用家庭用电安全监测预警装置。燃气用户应当按照国家和本市有关规定安装、使用符合要求的燃气燃烧器具及其连接管、燃气泄漏报警装置，并按照使用年限要求进行更换。

第五十四条 消防监管部门应当制定单位消防安全管理制度、火灾应急预案、火灾应急演练、消防安全协议示范文本，并向社会公布。

第四章 宣传教育

第五十五条 本市各级人民政府应当组织开展经常性的消防宣传教育，提高公民的消防安全意识。

乡镇人民政府和街道办事处应当指导、帮助村民委员会、居民委员会开展群众性的消防安全宣传教育工作，普及家庭防火知识。

第五十六条 消防监管部门应当加强消防法律、法规、规章及消防安全技术、知识的宣传教育；协调有关部门指导、监督社会消防安全教育培训工作；加强互联网公共消防服务平台建设，开展网络消防宣传和在线消防咨询。

第五十七条 国防动员、民政、住房城乡建设、文化和旅游、广播电视等部门应当结合本系统、本行业特点，开展消防宣传教育工作。

教育、人力资源社会保障等部门应当将消防知识纳入中小学和职业培训机构的教育内容，督促学校、各类培训机构组织开展多种形式的消防安全宣传教育活动。

科学技术、司法行政等部门应当将消防知识和消防法律、法规纳入科普、普法教育内容。

第五十八条 报刊、广播、电视、网站等新闻媒体应当开设消防安全宣传教育栏目，开展公益性消防安全宣传教育，免费刊播消防监管部门提供的消防公益广告，定期开展消防安全提示性宣传、火灾安全警示教育和自救互救知识普及活动。

公共交通运营单位应当通过广播、电视、宣传手册等形式，向乘客宣传防火措施、消防器材的使用方法和避难、逃生方式等消防安全知识。

第五十九条 工会、共产主义青年团、妇女联合会、残疾人联合会等团体应

当结合各自工作对象的特点，组织开展消防宣传教育。

第六十条 单位应当按照有关规定开展多种形式的消防安全宣传教育和培训。

宣传教育和培训内容应当包括：

- （一）有关消防法律法规、消防安全制度和保障消防安全的操作规程；
- （二）本单位、本岗位的火灾危险性和防火措施；
- （三）有关消防设施的性能、灭火器材的使用方法；
- （四）报火警、扑救初起火灾及自救逃生的知识和技能。

第六十一条 歌舞厅、影剧院、宾馆、饭店、商场、集贸市场、体育场馆、会堂、医院、客运车站、客运码头、民用机场、公共图书馆和公共展览馆等公共场所应当根据需要编印场所消防安全宣传资料供公众取阅，利用广播、视频、网络设备播放消防安全知识。

养老院、福利院、救助站等单位，应当对服务对象开展经常性的用火用电和火场自救逃生安全教育。

第六十二条 各级各类学校应当开展下列消防安全教育工作：

- （一）按照教育部门的规定，将消防安全知识纳入教学内容，针对学生认知特点，有计划地进行消防安全教育；
- （二）每半年组织教师、学生开展消防应急演练；
- （三）确定消防安全课教员。

消防监管部门的工作人员可以担任学校的兼职消防辅导员。

第六十三条 市民防灾教育馆、市消防监管部门确定开放的消防站等应当向社会免费开放，普及消防安全知识。

第六十四条 每年11月9日为本市消防日。

本市各级人民政府和负有消防工作职责的部门应当在消防日组织开展多种形式的消防安全宣传活动。

第五章 消防组织

第六十五条 市、区人民政府应当统筹规划本行政区域内消防组织建设，形成由国家综合性消防救援队、政府专职消防队、单位专职消防队、志愿消防队等组成的消防组织网络。

第六十六条 市、区人民政府应当按照国家标准和本市消防专项规划建设国家综合性消防救援队，配备消防装备。

国家综合性消防救援队数量和布局不能满足消防工作需要的，区人民政府应当建立专职消防队，并按照国家和本市有关规定配备消防装备。

区人民政府应当根据需要，在距离国家综合性消防救援队或者区人民政府专职消防队较远的乡镇建立专职消防队。

区人民政府和乡镇人民政府应当保障专职消防队所需场地、业务经费，市人民政府给予必要的支持。

第六十七条 国家综合性消防救援队、专职消防队依照国家和本市规定承担重大灾害事故和其他以抢救遇险人员生命为主的应急救援工作。各级人民政府应当为国家综合性消防救援队、政府专职消防队开展应急救援工作配备相应的应急救援装备，并保障工作所需经费。

各级人民政府应当按照国家和本市规定，建立健全国家综合性消防救援队、政府专职消防队在薪酬保险、职业荣誉、职业优待、伤亡抚恤等方面的综合保障机制。

第六十八条 下列单位应当建立专职消防队，承担本单位的火灾扑救工作：

- (一) 大型发电厂；
- (二) 生产、储存易燃易爆危险物品的大型企业；
- (三) 储备可燃的重要物资的大型仓库、基地；
- (四) 距离国家综合性消防救援队、政府专职消防队较远的其他火灾危险性较大的大型企业。

建立专职消防队的单位应当保障专职消防队的业务经费和队员的社会保险、福利待遇。

第六十九条 鼓励单位和村民委员会、居民委员会建立志愿消防队等多种形式的消防组织，开展群众性自防自救工作。

第七十条 消防监管部门负责政府专职消防队管理使用，并将其纳入国家综合性消防救援队执勤体系；根据灭火救援、执勤训练等需要，可以调动单位专职消防队参与相关工作。

消防监管部门应当对专职消防队、志愿消防队进行培训指导。

第六章 灭火救援

第七十一条 市、区人民政府应当组织消防监管、交通、卫生健康、城市管理等有关部门制定火灾应急预案，明确火灾应急处置的组织指挥体系和部门职责、处置程序、人员疏散、保障措施等内容。

第七十二条 任何单位、个人都应当无偿为报告火警提供便利，不得阻拦报警。严禁谎报火警。

任何单位发生火灾，必须立即组织力量扑救。邻近单位应当给予支援。

国家综合性消防救援队接到火警，应当立即赶赴火灾现场，救助遇险人员，排除险情，扑灭火灾。

第七十三条 消防车在执行火灾扑救和应急救援任务时，可以使用警报器、标志灯具；在确保安全的前提下，不受行驶速度、行驶路线、行驶方向和指挥信号的限制，其他车辆和行人必须让行，不得穿插超越；发生紧急情况时，对阻碍消防车通行的障碍物和车辆可以实施拆除和强制让道；收费公路、桥梁免收车辆通行费。

公安机关交通管理部门应当采取必要的交通管制措施，保证执行火灾扑救和应急救援任务的消防车辆迅速通行。

第七十四条 消防监管部门统一组织和指挥火灾现场扑救，参与火灾扑救的单位和个人必须服从消防监管部门的统一指挥。

火灾现场总指挥有权根据扑救火灾的需要决定下列事项：

- （一）使用各种水源；
- （二）截断电力、可燃气体和可燃液体的输送，限制用火用电；
- （三）划定警戒区，实行局部交通管制，疏散、清空警戒区内的人员、物资；
- （四）利用临近建筑物和有关设施；
- （五）为了抢救人员和重要物资，防止火势蔓延，拆除或者破损毗邻火灾现场的建筑物、构筑物或者设施等；
- （六）调动供水、供电、供气、通信、医疗救护、交通运输、环境保护等有关单位协助灭火救援。

第七十五条 消防监管部门有权根据需要封闭火灾现场，负责调查火灾原因，统计火灾损失。

火灾扑灭后，起火单位和有关人员应当按照消防监管部门的要求保护现场，接受事故调查，如实提供火灾事实情况。任何单位和个人未经消防监管部门同意，

不得进入、清理封闭的火灾现场。

消防监管部门根据火灾现场勘验、调查情况和有关的检验、鉴定意见，制作火灾事故认定书，作为处理火灾事故的证据。

第七十六条 对因参加扑救火灾或者应急救援受伤、致残或者死亡的人员，按照国家和本市有关规定给予医疗、抚恤。

第七十七条 单位专职消防队、志愿消防队参加扑救本单位以外的火灾所损耗的燃料、灭火剂和器材、装备等，由火灾发生地的区人民政府给予补偿。

第七十八条 发生下列重大灾害事故的，国家综合性消防救援队、专职消防队在市、区人民政府的统一领导下，按照国家规定开展以抢救遇险人员生命为主的应急救援工作：

- （一）危险化学品泄漏事故；
- （二）道路交通事故；
- （三）地震及其次生灾害；
- （四）建筑坍塌事故；
- （五）爆炸及恐怖事件；
- （六）市人民政府确定的其他重大灾害事故。

第七章 监督检查

第七十九条 市、区人民政府应当落实消防工作责任制，对本级人民政府有关部门履行消防安全职责的情况进行监督检查。

市、区人民政府有关部门应当根据本行业、领域的特点，有针对性地开展消防安全检查，督促有关单位制定常态化的火灾隐患排查治理措施，消除火灾隐患。

第八十条 消防监管部门应当根据本地区消防安全情况开展火灾风险监测、

评估，完善火灾多发季节、重大节假日、重大活动期间的消防监督措施及消防安全重点单位抽查制度；制定年度消防监督检查计划，报本级人民政府批准后组织实施。年度消防监督检查计划应当包括检查主体、检查对象、检查方式、检查项目等内容。

消防监管部门应当定期分析本地区火灾形势，进行火灾预警提示，指导有关部门开展针对性消防安全检查。

第八十一条 消防监管部门进行消防安全监督检查可以行使下列职权：

（一）进入单位进行检查，调阅有关资料，向有关单位和人员了解情况。

（二）检查中发现能够即时排除的火灾隐患，责令立即排除；不及时消除隐患可能严重威胁公共安全的，依照规定对危险部位或者场所采取临时查封措施；重大火灾隐患排除前或者排除过程中无法保证安全的，责令从危险区域内撤出作业人员，责令暂时停产停业或者停止使用；重大火灾隐患排除后，经消防监管部门检查合格，方可恢复生产经营和使用。

（三）对有证据证明不符合保障消防安全的国家标准的设备、设施、器材予以查封或者扣押，并应当在十五日内依法作出处理决定。

（四）对检查中发现的消防安全违法行为，当场予以纠正或者责令限期改正；对应当给予行政处罚的行为，依法作出行政处罚决定。

第八十二条 对具有下列火灾隐患，不及时消除可能严重威胁公共安全的危险部位或者场所，消防监管部门可以依照有关规定予以临时查封：

（一）疏散通道、安全出口不能满足安全疏散需要的；

（二）建筑消防设施不具备防火灭火功能的；

（三）人员密集场所违反消防安全规定生产、经营、使用、储存易燃易爆危

险品的；

（四）公众聚集场所违反消防技术标准，采用易燃、可燃材料装饰装修，可能导致重大人员伤亡的；

（五）其他可能严重威胁公共安全的火灾隐患。

第八十三条 对消防监督检查的结果，消防监管部门可以向社会公告；对检查发现的影响公共安全的火灾隐患应当定期公布，提示公众注意消防安全。

第八十四条 市消防监管部门应当制定消防领域优化营商环境制度措施，建立健全分级分类监管机制，优化行政许可实施。

消防监管部门应当会同有关部门加强消防检查的协调衔接，减少重复多头检查；在消防安全领域推行非现场监管，提高检查的针对性和有效性。

第八十五条 规划和自然资源、住房城乡建设、消防监管部门应当优化消防审批协同机制。

住房城乡建设部门应当将经规划和自然资源部门审查合格的特殊建设工程消防设计文件及审查意见，以及涉及消防的建设工程竣工图纸，作为消防验收、备案和抽查的依据，按照图纸验收；消防监管部门应当将住房城乡建设部门的消防验收结果作为公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查的依据，不再检查消防验收内容。城市更新中既有建筑改造工程的消防设计审查验收，按照本市有关规定执行。

住房城乡建设部门办理消防验收可以会同消防监管部门同步实施公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查。具体办法由市住房城乡建设、消防监管部门制定。

消防设计审查，消防验收、备案和抽查，公众聚集场所投入使用、营业前消

防安全检查，应当自受理之日起七个工作日内告知办理结果。

第八十六条 乡镇人民政府和街道办事处应当建立健全本辖区消防安全检查制度，制定并及时调整本辖区单位名录，组织开展消防安全巡查检查和专项治理，督促火灾隐患整改。

第八十七条 消防监管部门在消防监督检查中发现城乡消防安全布局、公共消防设施不符合消防安全需要，或者发现本地区存在影响公共安全的重大火灾隐患的，应当由应急管理部门书面报告本级人民政府。

接到报告的人民政府应当及时核实情况，组织或者责成有关部门、单位在规定的期限内采取措施，予以整改。

第八十八条 消防监管部门实施消防监督检查时，检查人员不得少于两人，并应当出示执法证件。

消防监督检查人员应当填写检查记录，如实记录检查情况。

第八十九条 规划和自然资源、住房城乡建设、消防监管部门及其工作人员应当按照法定的职权和程序进行消防设计审查、消防验收、备案和抽查以及消防安全检查，做到公正、严格、文明、高效。

规划和自然资源、住房城乡建设、消防监管部门及其工作人员进行消防设计审查、消防验收、备案和抽查以及消防安全检查等，不得收取费用；不得利用职务谋取利益；不得利用职务为用户、建设单位指定或者变相指定消防产品的品牌、销售单位或者消防技术服务机构、消防设施施工单位。

第九十条 《中华人民共和国消防法》和本条例规定负有消防工作职责的各级人民政府、有关部门及其工作人员开展消防工作，应当自觉接受社会公众的监督。

任何单位和个人都有权对负有消防工作职责的各级人民政府、有关部门及其工作人员在执法中的违法行为进行检举、控告。收到检举、控告的机关，应当按照职责及时查处。

第八章 法律责任

第九十一条 对违反本条例的行为，《中华人民共和国消防法》和其他有关法律、行政法规已经规定法律责任的，依照法律、行政法规的规定处理。

第九十二条 单位消防控制室的值班人员有擅离职守等违反国家和本市消防控制室操作规程行为，或者单位未对本单位消防设备操作控制人员、专职和兼职防火人员等重点岗位的人员进行专项培训的，责令改正，可以处五百元以上五千元以下罚款。

第九十三条 住宅区的物业服务企业或者其他管理人违反本条例规定有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

（一）未按照规定对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，造成消防设施、器材不能保持完好有效；

（二）划定和设置停车泊位及设施占用、堵塞消防车通道。

住宅区的物业服务企业或者其他管理人对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口的行为未进行劝阻，或者未按照规定报告的，责令改正，处五百元以上一千元以下罚款。

住宅区的物业服务企业对占用、堵塞、封闭消防车通道的行为未进行劝阻，或者未按照规定报告的，由住房城乡建设部门按照本市物业管理的有关规定作出处罚。

第九十四条 建设工程的施工单位违反本条例规定，有下列行为之一的，责

令改正，处警告或者二千元以上二万元以下罚款，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员可以并处二百元以上二千元以下罚款：

（一）施工暂设和安全网、围网、施工保温材料不符合消防安全规范或者使用易燃、可燃材料；

（二）违反消防安全管理规定存放、保管、使用施工材料；

（三）在建设工程内设置宿舍；

（四）未设置临时消防车通道或者有在临时消防车通道上堆物、堆料等挤占临时消防车通道情形；

（五）未按照规定配置消防器材或者设置临时消防给水系统；

（六）使用不符合产品质量标准的临时用电设备和电线。

第九十五条 人员密集场所的经营管理人未在使用天然气、液化石油气的场所安装浓度检测报警装置的，由城市管理综合执法部门责令改正，可以处一万元以上三万元以下罚款。

第九十六条 违反本条例规定，有下列行为之一的，责令改正，可以处一万元以上三万元以下罚款：

（一）高层建筑、人防工程和普通地下室的管理使用人维修消防设施未采取有效替代措施；

（二）占用人防工程和普通地下室安全出口外的人员疏散场地；

（三）在人防工程和普通地下室内使用液化石油气；

（四）对共用的消防场地和设施，未明确统一的管理责任人；

（五）高层建筑未按规定进行带水运行测试；

（六）大型商业综合体商户经营区域和布局违反平面布置、防火分区、安全

疏散等消防安全要求；

（七）违规占用医疗机构和养老、康复、托管等服务机构避难间。

在高层建筑、人防工程和普通地下室内生产、经营、储存易燃易爆危险品的，依法采取本条例规定的临时查封、扣押等措施，处五千元以上五万元以下罚款。

第九十七条 违反本条例规定停放电动自行车、为电动自行车充电，或者携带电动自行车、充电电池进入电梯轿厢的，责令改正；拒不改正的，对单位处二千元以上一万元以下罚款；对个人处五百元以上一千元以下罚款。

第九十八条 不可移动文物、历史建筑的管理使用人违反本条例规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

（一）未按照消防安全规定设置禁止烟火标志；

（二）在宗教场所进行点灯、烧纸、焚香等宗教活动，未采取有效防火措施；

（三）在保护范围内存放易燃可燃物品；

（四）未按照消防安全规定安装避雷设施、设置消防通道和消防供水。

第九十九条 食品生产加工、餐饮服务企业和有食堂的单位未按照有关规定对集烟罩、排油烟管道等集排油烟设施进行清洗的，责令改正，可以处一千元以上五千元以下罚款；造成火灾的，处一万元以上三万元以下罚款。

第一百条 消防技术服务机构未制定管理制度和服务质量规范，或者未通过信息管理系统真实、准确、完整记录服务情况的，责令改正，处二千元以上一万元以下罚款。

第一百零一条 消防监管部门应当按照规定将单位受到行政处罚或者行政强制的信息共享到本市公共信用信息平台，并依法向社会公布。

第一百零二条 个人违反有关规定，有下列行为之一的，责令改正，处警告

或者五百元以下罚款：

- （一）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
- （二）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散的行为；
- （三）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；
- （四）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行。

第一百零三条 本条例设定的行政处罚，除另有规定外，由消防监管部门决定；根据实际需要，市人民政府可以决定将部分消防行政处罚权，交由乡镇人民政府和街道办事处行使。

第九章 附 则

第一百零四条 本条例自 2025 年 5 月 1 日起施行。

上海市碳排放管理办法

上海市人民政府令第 20 号

《上海市碳排放管理办法》已经 2025 年 2 月 10 日市政府第 80 次常务会议通过，现予公布，自 2025 年 4 月 1 日起施行。

市长龚正

2025 年 2 月 21 日

上海市碳排放管理办法

(2025 年 2 月 21 日上海市人民政府令第 20 号公布自 2025 年 4 月 1 日起施行)

第一章 总则

第一条 （目的和依据）

为了规范本市碳排放管理，加强对温室气体排放的控制，积极稳妥推进碳达峰碳中和，促进经济社会绿色低碳发展，推进生态文明建设，根据有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 （适用范围）

本市地方碳排放配额管理、温室气体自愿减排和相关交易活动及其监督管理，适用本办法。

纳入全国碳排放权交易市场的碳排放权交易、纳入全国温室气体自愿减排交易市场的温室气体自愿减排交易及相关活动的监督管理，按照国家有关规定执行。

第三条 （管理部门）

市生态环境部门负责本市地方碳排放配额管理、温室气体自愿减排和相关交易活动的组织实施、综合协调和监督管理。区生态环境部门配合市生态环境部门落实本辖区内的相关具体工作。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

发展改革、财政、经济信息化、住房城乡建设管理、交通、商务、文化旅游、地方金融、统计、市场监管、国资、数据等部门按照各自职责，协同实施本办法。

第四条（碳排放双控制度）

本市按照国家规定，建立完善碳排放总量和强度双控制度，加强相关基础能力建设，采取有效措施控制温室气体排放。

第五条（标准体系和统计核算体系建设）

本市按照科学规范、协调配套、安全稳妥的要求，加强碳排放标准体系建设。支持企业、社会团体和教育、科研机构等开展或者参与碳排放标准化工作。

本市按照国家规定，建立区域、重点行业企业、重点产品碳排放统计核算体系，加强碳排放数据收集、统计、核算、评估等工作，为系统掌握碳排放总体情况、制定相关政策措施等提供数据支撑。

第六条（科技支持）

本市支持企业、社会团体和教育、科研机构等开展重点领域降碳相关基础研究和前沿技术研究，推进低碳零碳负碳技术的产学研用深度融合。

第七条（宣传普及）

生态环境部门和其他相关部门应当采取多种形式，加强温室气体减排有关知识的宣传和普及，营造全社会共同参与温室气体减排活动的良好氛围，推动生产生活方式绿色低碳转型。

第八条（长三角区域协作）

本市与长江三角洲区域相关省、市建立碳排放管理工作沟通协调机制，加强信息共享，推动在绿色低碳技术创新、推广和应用和产业发展等领域的交流合作。

第二章 碳排放配额管理

第九条 （配额管理制度）

本市建立完善与碳排放总量和强度双控制度相适应的碳排放配额管理制度。实行碳排放配额管理的温室气体种类、行业范围，由市生态环境部门会同有关部门根据国家和本市温室气体排放控制目标拟订，报市人民政府批准后向社会公布。

市生态环境部门会同有关部门根据国家和本市温室气体排放控制目标，制定纳入碳排放配额管理单位（以下简称纳管单位）的确定条件，并按照确定条件制定年度纳管单位名录。

纳管单位的确定条件和年度纳管单位名录由市生态环境部门向社会公布。

第十条 （分配方案）

市生态环境部门应当会同有关部门根据国家和本市温室气体排放控制目标，综合考虑经济社会发展、产业结构调整、行业发展阶段、历史排放情况、市场调节需要等因素，制定年度碳排放配额分配方案，明确碳排放配额总量、分配方法以及相关管理要求等内容。

碳排放配额总量包含直接发放配额和储备配额。

第十一条 （意见征求）

在拟订、制定实行碳排放配额管理的温室气体种类和行业范围、纳管单位确定条件、年度碳排放配额分配方案的过程中，市生态环境部门应当征求有关行业协会、企业事业单位、专家和公众等方面的意见。

第十二条 （配额注册登记）

碳排放配额实行统一注册登记。碳排放配额的取得、变更、清缴、注销等，应当通过碳排放配额注册登记系统进行登记。

市生态环境部门可以委托碳排放配额注册登记机构，承担碳排放配额登记和

碳排放配额注册登记系统运行维护等具体事务。

第十三条 （配额发放）

市生态环境部门根据年度碳排放配额分配方案确定纳管单位的碳排放配额，采取免费和有偿相结合的方式，通过碳排放配额注册登记系统发放，不得违反年度碳排放配额分配方案发放或者调剂碳排放配额。

第十四条 （配额承接）

纳管单位合并的，其碳排放配额由合并后存续的单位或者新设的单位承接，并将配额承接情况报送市生态环境部门。

纳管单位分立的，应当依据排放设施的归属，制定合理的碳排放配额分拆方案，并将配额分拆情况报送市生态环境部门。

第十五条 （数据质量管理）

纳管单位应当于每年12月31日前，按照市生态环境部门制定的技术规范，制定下一年度温室气体排放数据质量控制方案（以下简称数据质量控制方案），明确排放边界、数据确定方式、测量频次、责任人员等内容，并报送市生态环境部门。

纳管单位应当落实数据质量控制方案，配备和使用依法经计量检定合格或者校准的计量器具，如实准确统计核算温室气体排放量。

第十六条 （年度报告义务）

纳管单位应当于每年3月31日前，编制本单位上一年度温室气体排放报告（以下简称年度排放报告），并报送市生态环境部门。年度排放报告应当包括纳管单位生产经营基本情况、排放类型、排放量等内容。

纳管单位应当对年度排放报告的真实性、完整性、准确性负责。年度排放报

告不得存在重大缺陷或者遗漏；纳管单位不得篡改、伪造数据资料，不得使用虚假数据资料或者实施其他弄虚作假行为。年度排放报告所涉数据的原始记录和管理台账等材料应当至少保存 5 年。

纳管单位可以委托依法设立的技术服务机构编制年度排放报告。

年度二氧化碳排放当量达到一定规模的其他排放单位应当在市生态环境部门规定的时限内，将本单位上一年度温室气体排放有关情况向市生态环境部门报告；排放单位的具体范围和报告要求，由市生态环境部门会同有关部门确定。

第十七条 （信息发布）

本市推动纳管单位向社会公开其年度排放报告中温室气体排放相关信息，接受公众监督。国家对信息发布另有规定的，按照国家规定执行。

第十八条 （碳排放核查制度）

市生态环境部门应当对纳管单位提交的年度排放报告进行核查，在规定时限内形成核查结果，并根据核查结果确定其年度温室气体排放量，通知纳管单位；纳管单位拒不提交年度排放报告的，由市生态环境部门测算并确定其年度温室气体排放量，作为纳管单位碳排放配额清缴的依据。

市生态环境部门可以通过政府购买服务等方式，委托依法设立的技术服务机构对纳管单位提交的年度排放报告进行技术审核，出具技术审核报告。纳管单位应当配合技术服务机构开展技术审核工作，如实提供有关数据和资料。

市生态环境部门应当制定与碳排放核查工作相适应的核查工作规则。

第十九条 （技术服务机构管理要求）

技术服务机构应当具备与其承担业务相适应的设施设备、技术能力和技术人员，建立业务质量管理体系，独立、客观、公正开展相关业务。

技术服务机构应当对其出具的年度排放报告、技术审核报告承担相应责任，确保不存在重大缺陷或者遗漏，不得篡改、伪造数据资料，不得使用虚假的数据资料或者实施其他弄虚作假行为，不得泄露在技术审核过程中掌握的相关信息、数据。

技术服务机构不得在本市同时从事年度排放报告编制业务和技术审核业务。

第二十条 （复查）

纳管单位对技术审核报告有异议，并能提供相关证明材料的，市生态环境部门应当组织复查，并根据复查结果确定其年度温室气体排放量。

纳管单位的年度温室气体排放量与上一年度温室气体排放量，或者年度排放报告与技术审核报告中的年度温室气体排放量，存在显著差异的，市生态环境部门可以组织复查。

第二十一条 （配额清缴）

纳管单位应当按照市生态环境部门确定的年度温室气体排放量，在规定时限内，通过碳排放配额注册登记系统，足额清缴其碳排放配额；清缴的碳排放配额相应予以注销。

纳管单位可以使用购买的碳排放配额，或者符合国家和本市规定的温室气体自愿减排量用于清缴，但在其排放边界范围内的温室气体自愿减排量不得用于清缴。

纳管单位足额清缴其碳排放配额后仍有结余的，可予以结转；具体规定由市生态环境部门另行制定。

鼓励纳管单位基于减少温室气体排放等公益目的，自愿注销其所持有的碳排放配额。

第二十二条（关停和迁出时的处理）

纳管单位解散、注销、停止生产经营或者迁出本市的，应当及时向市生态环境部门报告当年温室气体排放情况。市生态环境部门应当及时组织对该纳管单位的温室气体排放情况进行核查，并确定其当年温室气体排放量。

纳管单位应当按照市生态环境部门确定的温室气体排放量完成碳排放配额清缴。

第三章 温室气体自愿减排

第二十三条（总体要求）

市生态环境部门应当根据碳达峰碳中和目标要求，建立完善碳普惠等温室气体自愿减排机制，加强温室气体自愿减排活动管理。

第二十四条（碳普惠机制）

本市建立完善碳普惠机制，基于碳普惠方法学开发相应的减排项目、减排场景，将单位或者个人的减碳行为进行量化并赋予价值，运用商业激励、市场交易等方式，引导全社会形成绿色低碳生产生活方式。

市生态环境部门建立碳普惠管理运营平台，为碳普惠方法学和减排项目、减排场景以及相关碳普惠减排量的管理提供技术支撑。

第二十五条（方法学和减排项目、场景）

鼓励机关、企业事业单位、社会团体以及其他组织或者个人开发碳普惠方法学和减排项目、减排场景。

市生态环境部门建立碳普惠方法学和减排项目、减排场景的技术评估论证工作机制，组建专家库，为评估论证工作提供技术支持。经评估论证通过的碳普惠方法学和减排项目、减排场景应当向社会公布。

碳普惠方法学和减排项目、减排场景的具体管理办法，由市生态环境部门制定。

第二十六条（减排量管理）

实施减排项目、减排场景的机关、企业事业单位、社会团体以及其他组织或者个人（以下统称实施主体）应当依据碳普惠方法学，对减排项目、减排场景产生的碳普惠减排量进行统计核算，并将碳普惠减排量数据报送市生态环境部门。鼓励运用区块链、大数据等信息技术开展碳普惠减排量的统计核算。

实施主体应当对碳普惠减排量数据的真实性、完整性和准确性负责，并确保数据可追溯。相关数据涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私的，应当依法予以保密。

市生态环境部门应当对实施主体报送的碳普惠减排量数据进行核查，确认碳普惠减排量，并在碳普惠管理运营平台中予以记录。市生态环境部门可以委托依法设立的技术服务机构提供技术审核服务。

第二十七条（减排量消纳方式）

经市生态环境部门确认的碳普惠减排量，可以用于碳排放配额清缴，或者通过自愿抵销、碳积分兑换等方式，予以消纳。

第二十八条（自愿抵销）

机关、企业事业单位、社会团体以及其他组织可以使用碳普惠减排量，自愿抵销其日常运行或者生产经营活动中产生的温室气体排放量。

本市推动大型演出、赛事、会议、展览以及其他大型活动的举办单位通过自愿抵销等方式，落实碳中和要求。

自愿抵销的具体管理办法，由市生态环境部门制定。

第二十九条（碳积分兑换）

个人参与相关减排项目、减排场景产生的碳普惠减排量，可以按照碳积分兑换规则，换算为相应的积分值，用于兑换相关商品或者服务。市生态环境部门应当加强对碳积分兑换规则制定的指导。

碳积分兑换活动遵循自愿原则。鼓励机关、企业事业单位、社会团体以及其他组织提供和拓展碳积分兑换渠道。

第四章 交易管理

第三十条（交易制度与产品）

本市实行碳排放权交易制度，交易产品为碳排放配额。鼓励探索创新碳排放权交易相关产品及衍生产品。

碳排放权交易作为公共资源交易事项，纳入本市统一的公共资源交易平台体系。

本市推进碳普惠减排量等地方温室气体自愿减排交易。

第三十一条（交易机构）

本市碳排放权交易机构负责组织开展碳排放权集中统一交易，提供交易、结算、交割等服务。

碳排放权交易机构应当制定碳排放权交易规则，明确交易主体的条件、权利义务、交易程序、信息发布、风险控制、异常情况处理、争议处理等事项。

碳排放权交易机构应当建立碳排放权交易信息管理制度，公布交易行情、成交量、成交金额等交易信息，并及时发布可能影响市场交易的重大信息。

第三十二条（交易主体）

纳管单位以及符合规定的其他主体，可以参与碳排放权交易。

生态环境部门、其他对碳排放权交易及相关活动负有监督管理职责的部门、碳排放配额注册登记机构、碳排放权交易机构以及技术服务机构的工作人员，不得参与碳排放权交易。

交易主体开展交易活动应当缴纳交易手续费。交易手续费设定应当合理，收费项目和收费标准由碳排放权交易机构向社会公开。

第三十三条 （交易方式）

碳排放权交易可以采用公开竞价、协议转让以及符合国家和本市规定的其他方式进行。

任何单位和个人不得通过欺诈、恶意串通、散布虚假信息或者其他方式，操纵碳排放权交易市场或者扰乱碳排放权交易市场秩序。

第三十四条 （市场调控）

市生态环境部门可以会同有关部门根据本市经济社会发展情况、温室气体排放控制目标等，在碳排放配额总量范围内，采取储备配额有偿竞价发放、配额回购等方式，加强对碳排放权交易市场的调控；具体办法由市生态环境部门会同市财政部门另行制定。

第五章 保障与监督

第三十五条 （政策支持）

本市综合运用碳排放管理相关政策措施，加强资源统筹，加大对温室气体减排活动的支持力度。

碳排放配额管理、温室气体自愿减排和相关交易活动的管理工作经费，按照规定纳入财政预算。

本市鼓励开展碳金融创新，为碳排放权交易和温室气体自愿减排活动等提供

多样化的碳金融产品和服务。

第三十六条 （技术服务机构培育）

本市加强相关技术服务机构的培育，引导其提升技术能力和服务水平，为碳排放管理相关活动提供技术审核、评价、咨询等服务。

第三十七条 （行业协会）

本市相关行业协会应当加强行业自律，组织、引导会员单位参与温室气体减排相关活动，推进绿色低碳技术的推广和应用。

第三十八条 （智慧监管与服务）

市生态环境部门应当加强碳排放管理工作数字化、智慧化建设，依托“一网通办”“一网统管”平台和大数据资源平台，加强与相关部门的信息共享，优化政务服务，促进业务协同，提高碳排放智慧化管理和服务水平。

第三十九条 （推进碳排放纳入环评）

本市按照国家规定，推进建设项目碳排放纳入环境影响评价体系，加强源头管控，提升减污降碳协同治理水平。

第四十条 （碳足迹管理）

本市按照国家规定，建立产品碳足迹管理体系，完善产品碳足迹标准计量、数据采集、评价认证和专业服务，推动构建绿色低碳供应链。

第四十一条 （信用管理）

市生态环境部门应当会同有关部门按照国家和本市规定，将有关单位和个人在碳排放管理活动中的相关信用信息纳入本市公共信用信息服务平台，并依法采取守信激励和失信惩戒措施。

第六章 法律责任

第四十二条 （对纳管单位违法行为的处理）

纳管单位有下列情形之一的，由市生态环境部门责令改正，处5万元以上30万元以下罚款：

- （一）违反本办法第十五条规定，未按照要求制定并落实数据质量控制方案；
- （二）违反本办法第十六条第一款规定，未按照要求报送年度排放报告；
- （三）违反本办法第十六条第二款规定，未按照要求保存年度排放报告所涉数据的原始记录和管理台账。

纳管单位有下列情形之一的，由市生态环境部门责令改正，处10万元以上30万元以下罚款；对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处5万元以上10万元以下罚款：

- （一）违反本办法第十五条第二款规定，未按照要求统计核算温室气体排放量；
- （二）违反本办法第十六条第二款规定，编制的年度排放报告存在重大缺陷或者遗漏，在年度排放报告编制过程中篡改、伪造数据资料，使用虚假的数据资料或者实施其他弄虚作假行为。

违反本办法第二十一条第一款规定，纳管单位未按时履行碳排放配额清缴义务的，由市生态环境部门责令改正，处20万元以上30万元以下罚款。

第四十三条 （对技术服务机构违法行为的处理）

违反本办法第十九条第二款规定，技术服务机构出具的年度排放报告或者技术审核报告存在重大缺陷或者遗漏，在编制年度排放报告或者对年度排放报告进行技术审核过程中篡改、伪造数据资料，使用虚假的数据资料或者实施其他弄虚作假行为的，由市生态环境部门责令改正，处20万元以上30万元以下罚款；对

其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 2 万元以上 20 万元以下罚款。

第四十四条 （对违规参与交易行为的处理）

违反本办法第三十二条第二款规定，生态环境部门、其他对碳排放权交易及相关活动负有监督管理职责的部门、碳排放配额注册登记机构、碳排放权交易机构以及技术服务机构的工作人员，参与碳排放权交易的，由市生态环境部门责令改正，可以处 5 万元以上 30 万元以下罚款；属于国家工作人员的，还应当依法给予处分。

第四十五条 （对操纵或者扰乱交易市场违法行为的处理）

违反本办法第三十三条第二款规定，操纵碳排放权交易市场或者扰乱碳排放权交易市场秩序的，由市生态环境部门责令改正，处 20 万元以上 30 万元以下罚款。单位因前述违法行为受到处罚的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处 5 万元以上 20 万元以下罚款。

第四十六条 （其他规定）

违反本办法规定，当事人有违法所得的，按照《中华人民共和国行政处罚法》规定予以没收。

违反本办法规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 （行政责任）

生态环境部门和其他相关部门及其工作人员有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七章 附则

第四十八条 （施行日期）

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本办法自 2025 年 4 月 1 日起施行。2013 年 11 月 18 日上海市人民政府令第 10 号公布的《上海市碳排放管理试行办法》同时废止。

上海市餐饮业大气污染防治办法

上海市人民政府令 第 18 号

《上海市餐饮业大气污染防治办法》已经 2025 年 1 月 13 日市政府第 78 次常务会议通过，现予公布，自 2025 年 3 月 1 日起施行。

市长龚正

2025 年 1 月 26 日

上海市餐饮业大气污染防治办法

(2025 年 1 月 26 日上海市人民政府令 第 18 号公布自 2025 年 3 月 1 日起施行)

第一条 (目的和依据)

为了加强本市餐饮业大气污染防治，改善大气环境质量，保障公众健康，根据《中华人民共和国大气污染防治法》《上海市大气污染防治条例》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 (适用范围)

本办法适用于本市行政区域内餐饮业大气污染防治及相关监督管理活动。

第三条 (政府职责)

市、区人民政府加强对本行政区域内餐饮业大气污染防治工作的领导，协调解决有关重大事项，督促相关部门依法履行监督管理职责。

乡镇人民政府、街道办事处按照职责，做好辖区内餐饮业大气污染防治相关工作。

第四条 (部门职责)

市生态环境部门负责本市餐饮业大气污染防治的监督管理，并组织实施本办法；区生态环境部门具体负责本行政区域内餐饮业大气污染防治的监督管理工作。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

市场监管、商务、规划资源、住房城乡建设管理、房屋管理和城管执法等部门按照各自职责，协同实施本办法。

第五条（主体责任）

餐饮服务经营者（含集中用餐单位食堂，下同）应当遵守大气污染防治相关法律、法规、规章和有关标准、技术规范的要求，自觉履行大气污染防治责任，防止和减少餐饮服务项目的大气污染，并接受相关部门的监督管理。

第六条（源头管理）

餐饮服务项目的选址应当符合国家和本市有关规划、物业和环境保护等方面的管理要求。

禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目。

第七条（污染防治指引）

市生态环境部门负责编制餐饮服务项目大气污染防治指引，并向社会公布。餐饮服务项目大气污染防治指引应当包括餐饮服务项目选址等要求、大气污染防治措施以及有关标准和技术规范等内容。

区生态环境部门应当会同区市场监管、商务等有关部门和乡镇人民政府、街道办事处，加强餐饮服务项目大气污染防治要求的宣传，向餐饮服务经营者、场所业主、物业服务企业等发放餐饮服务项目大气污染防治指引，并提供咨询服务和指导。

餐饮服务经营者可以就餐饮服务项目是否符合选址等要求向区生态环境部门咨询，区生态环境部门应当及时答复。

第八条（提示与知晓）

市场监管部门在办理经营主体登记、食品经营许可时，应当明确提示申请人知晓须遵守的餐饮业大气污染防治规定和违法行为的法律责任。

第九条（油烟排放要求）

餐饮服务经营者排放的油烟，不得超过国家和本市油烟排放标准。

餐饮服务经营者不得采用下列方式排放油烟：

- （一）不经过烟道的无规则排放；
- （二）经城市公共雨水或者污水管道排放。

第十条（油烟排放口设置要求）

新建、改建、扩建餐饮服务项目，油烟排放口的高度、朝向、与环境敏感建筑的距离，应当符合国家和本市有关标准、技术规范的要求。

餐饮服务项目油烟排放口采样点的设置应当符合国家和本市有关标准的要求。

第十一条（设施安装要求）

产生油烟、异味的餐饮服务项目，餐饮服务经营者应当按照本市餐饮业油烟污染控制技术规范的要求，安装与其经营规模、烹饪工艺相匹配的油烟净化设施、异味处理设施。

第十二条（烟道及相关设施维护管理要求）

餐饮服务经营者应当加强烟道的维护和管理，确保烟道完整、密闭；不得封堵烟道、改变烟道用途。

餐饮服务经营者应当确保油烟净化设施、异味处理设施及其管道完整、密闭，保持设施正常运行。

餐饮服务经营者应当按照本市餐饮业油烟污染控制技术规范的要求,定期对油烟净化设施和异味处理设施进行清洗维护并做好记录;清洗维护记录保存期限不得少于一年。

第十三条（共用烟道及设施的管理要求）

两个及以上餐饮服务项目共用一个烟道及油烟净化设施、异味处理设施的场所,其经营管理单位应当按照规定对共用烟道及油烟净化设施、异味处理设施进行维护和管理,保证排放的油烟不超过国家和本市油烟排放标准。

经营管理单位可以委托物业服务企业履行前款规定的维护和管理责任。

第十四条（清洁能源使用）

餐饮服务经营者应当按照规定,使用或者改用电、天然气等清洁能源。

第十五条（综合监管）

本市推动将餐饮业大气污染防治纳入餐饮业一体化综合监管范围,依托餐饮业数字化综合监管服务平台,共享餐饮服务经营者注册登记、经营许可、监督管理和行政执法等信息,加强执法联动和综合监管。

第十六条（属地管理）

本市将餐饮服务项目不当选址、餐饮油烟污染纳入城市网格化管理范围。

乡镇人民政府、街道办事处应当加强日常巡查,对巡查发现的问题,按照市人民政府确定的执法事项履行执法职责;不属于自身执法职责范围的,应当及时向区生态环境等部门报告。

区生态环境等部门应当对乡镇人民政府、街道办事处履行相关执法职责,提供专业技术培训和指导。

第十七条（行业自律）

餐饮服务相关行业协会应当加强行业自律，组织、引导会员自觉履行大气污染防治责任，推广餐饮油烟、异味污染防治先进技术和方法。

第十八条（投诉举报）

单位和个人对违反餐饮业大气污染防治规定的行为，有权向生态环境部门等负有餐饮业大气污染防治监督管理职责的部门投诉、举报；接到投诉、举报的部门应当按照规定及时核实、处理。

第十九条（对违反有关禁止性规定的处理）

违反本办法第六条第二款规定，在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目的，由市或者区生态环境部门依照《中华人民共和国大气污染防治法》有关规定处理。

第二十条（对违反采样点设置和烟道管理要求的处理）

违反本办法第十条第二款、第十二条第一款规定，油烟排放口采样点的设置不符合要求，或者封堵烟道、改变烟道用途的，由市或者区生态环境部门责令改正；拒不改正的，处 5000 元以上 5 万元以下罚款。

第二十一条（对违反共用烟道及相关设施维护管理要求的处理）

违反本办法第十三条第一款规定，经营管理单位未按照规定对共用烟道及相关设施进行维护和管理，导致排放的油烟超过国家和本市油烟排放标准的，由市或者区生态环境部门责令改正，处 5000 元以上 5 万元以下罚款。

第二十二条（行政责任）

生态环境部门等负有餐饮业大气污染防治监督管理职责的部门及其工作人员有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，对直接负责的主管人员和其他直接

责任人员依法给予处分。

第二十三条（施行日期）

本办法自 2025 年 3 月 1 日起施行。2003 年 10 月 15 日上海市人民政府令第 10 号发布的《上海市饮食服务业环境污染防治管理办法》同时废止。

二、司法案例

某物业公司与小区业主大会物业服务合同纠纷案件

作者：上海邦信阳律师事务所 郭振乔律师

【案情介绍】

原告某小区物业公司与被告小区业委大会在 2018 年 7 月 15 日签订《物业服务合同》，由某物业公司为被告所属小区提供物业服务，服务期限为 2018 年 8 月 1 日起至 2020 年 7 月 31 日。合同到期后，原告继续为被告服务了一年，直至 2021 年 7 月 31 日。原告在提供物业服务期间，因小区内陆续有多处公共部位需要维修以及清运无主毛垃圾、修建树木、配置防疫物资、更换消防设备、美化小区等事项，产生了大量费用。原告认为上述费用的产生是因小区的公共利益而产生的，且得到业委会的确认。故向法院提出诉讼请求：判令被告支付原告自 2018 年 8 月 1 日起至 2021 年 7 月 31 日期间的公共部位维修费和公益金支出，共计 997,779.52 元，并以 997,779.52 元为基数，按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付原告自 2021 年 8 月 1 日起至实际履行之日的利息损失。

被告辩称，首先，原告作为物业公司已经收取了物业费和公共收益，且原告未向被告返还其收取的公共收益，相关案件已经法院另案审理。其次，双方签订的物业合同约定，原告采用包干制向被告收取服务费以及公共收入分成，并提供管理服务。物业服务中包含公用部位设施设备的日常维护费用，由原告自行承担。故依据包干制合作模式，原告不应另行向被告主张提供服务期间的支出。再则，原告举证的报销单、维修签报单的签字不符合业委会议事规则，原告举证的部分

支出有的仅有一张发票，且大部分没有付款凭证，不能证明原告实际支出款项。除此之外，本案中原告向被告主张的部分费用在另案承揽合同纠纷一案中，系应向承揽单位支付但未实际支付的款项，该款项不应在本案中提出。综上，被告不同意原告的诉讼请求。

【法院查明】

2018年7月15日，原告作为乙方（受托方）与被告作为甲方（委托方）签订《物业服务合同》，主要内容为：1.乙方对上海市浦东新区某小区1-70号提供物业管理服务。本合同为期二年，自2018年8月1日起至2020年7月31日止。2.乙方应及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每六个月公布一次物业费、公共收入和维修资金支出等收支情况。业主对收支情况有异议的，乙方应予解释。发生争议的，业主可以提起诉讼。3.乙方采用包干制向甲方收取服务费和公共收入分成并提供管理服务。物业管理服务包含的共用部位设施设备的日常维护费用，由乙方承担。日常维修中，需要依靠加强使用管理和维护减少损耗的路灯等易耗材料和配件的费用，由甲乙双方各半承担。乙方进驻小区后进行全面维修的材料和配件费用由甲方承担。4.小区业主丢弃沙发、家具等废旧物品（俗称“毛垃圾”）的，乙方因收集清运支出的费用，由丢弃人承担。找不到丢弃人的，在甲方公共收益中列支。5.维修资金的使用和管理。（一）乙方按照相关法律、法规和甲方《专项维修资金管理规约》，使用和管理专项维修资金。（二）乙方根据甲方的授权，对于影响到业主安全的公共设施设备故障或损坏等属物业急修范围的报修，应先行抢修或采取必要的应急措施，费用在甲方公共收益中暂支，最终按实施范围分摊。（三）业主在转让其物业时，其账户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造。（四）

乙方依法管理甲方的专项维修资金的账务。2021年4月20日，小区业主委员会发出公函，主要内容为：某小区与原告的服务合同于2021年7月31日到期，到期不再延续。

【裁判要旨】

原告已就部分项目提供物业专项维修基金报销申请单、维修签报单、发票等证据予以佐证。部分项目虽未能提供完整的证据，但证据间相互印证，互为补充，形成较完整的证据链，具有较强的证明力项目的金额，其中物业专项维修基金报销申请单、维修签报单虽未能按照规定由业委会成员签字但有部分业委会成员签字或由居委会盖章，故对于原告主张该部分费用，本院予以支持。剩余部分项目原告未能提供较为完整的证据，但提供的证据可以印证费用的发生，故本院综合上述查明的事实，本院酌定被告支付原告574,402.15元。鉴于原告与被告之间未明确约定付款期限，双方也未对于上述清单进行对账，故原告主张逾期付款利息，于法无据，本院不予支持。

【案件启示】

本案凸显物业服务合同中“包干制”条款的边界问题及证据合规的重要性。

包干制是物业服务合同中常见的费用承担模式，其核心在于物业公司通过固定费用覆盖“日常维护”成本，而超出范围的重大维修或新增项目费用需由业主公共收益承担。本案争议的根源在于对以下边界的界定不清。

实践中如何区分物业服务中的“日常维护”和“重大维修”是避免争议的核心，一类是要避免物业合同中条款的模糊性，例如约定“日常维护费用由物业承担”“全面维修费用由业主承担”，但未明确“日常维护”的具体范围（如维修频次、金额阈值等），造成了物业和业主之间的理解分歧。在司法实践中，法

院倾向于将“日常维护”定义为周期性、小规模、常规性的维护（如灯泡更换、门禁维修），而“重大维修”涉及设施改造、系统性更新（如污水管道疏通、消防系统整体更换）。若项目明显超出常规维护需求，需业委会另行批准。另一类是新增项目费用的承担，例如“防疫物资采购”“垃圾分类设施安装”等突发性或政策新增项目，合同中未明确约定承担主体。法院可能结合“公共利益属性”及“是否属于物业基本服务范围”进行裁量。

无论是哪种情形，对于物业公司来说重要的是尽可能的将非包干服务范围内的事项与业主大会约定清楚，避免事发之后双方扯皮甚至诉至法院。此外，即使属于应由业主承担的费用，物业公司需事先通过业委会审批（如提交签报单、召开业主大会），保留相关凭证、发票、付款记录等证据，否则可能因程序瑕疵被驳回。

物业服务费诉讼时效法律问题研究兼论对《民法典》189条的理解

作者：北京天驰君泰律师事务所上海分所 武志军律师

摘要：物业服务费的收取一直是物业服务企业面临的难题之一。一方面，物业服务企业收缴物业费面临很多困难，即便在上海，物业费的收缴率也仅仅在74%左右，动迁、老旧小区的物业费尤其难收；另一方面，因业主拖欠物业费，导致的物业服务合同纠纷案件在法院呈激增状态。在众多案件中又存在诉讼时效的争议，那么物业费诉讼时效到底如何计算？结合笔者团队处理的案件，浅析当下物业服务费诉讼时效制度的适用规则。

一、引发思考的原因

笔者团队代表上海某物业公司起诉上海某大厦业主拖欠物业费物业服务合同纠纷系列案件中，就是否超过诉讼时效问题，成为法庭的争议焦点之一，一审认定，已经超过了诉讼时效¹，虽经二审改判，认定并未超过诉讼时效²，但就物业服务费诉讼时效起算时间的认定，是否适用《民法典》第一百八十九条³的规定？司法实践中存在不同观点。

二、物业服务费诉讼时效起算时间的不同认定

司法实践中，对物业服务费诉讼时效起算时间存在两种不同认定：

第一种意见认为，物业服务费属于“当事人约定同一债务分期履行”的合同之债，应当以最后一期履行期限届满之日起计算。如：《江苏省高级人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件若干问题的意见》中第十五条规定，“物业服务

¹ 参见(2020)沪0115民初79098号《民事判决书》。

² 参见(2022)沪01民终848号《民事判决书》。

³ 《民法典》第一百八十九条：当事人约定同一债务分期履行的，诉讼时效期间自最后一期履行期限届满之日起计算。

人要求业主给付物业服务费用的诉讼时效期间，从最后一期物业服务费用的履行期限届满之日起计算。”又如：北京高院在2003年12月发布的北京市高级人民法院《关于审理物业管理纠纷案件的意见（试行）》则指出，“审理追索物业服务费案件，应依照现行法律关于诉讼时效的规定，但在适用诉讼时效时不宜过苛。”

第二种意见认为，物业服务合同中约定了每期物业费的付款时间，属于定期履行的不同债务，因此，每期物业费都是一个独立的债权，诉讼时效应当从每一笔债务履行期限届满之日起计算。如：(2018)粤民再279号案件中，广东省高院的判决观点认为，“该合同项下的每期物业费作为在合同履行过程中不断产生的定期给付债务，履行期限届满后均为独立债务，具有可分性，不属于《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》[1]第五条规定的分期履行的同一债务。物业费的诉讼时效期间应自每一期债务履行期限届满之日起分别计算。”

在实践中，江苏、山东、湖南等地认同第一种观点，即物业服务费属于“同一债务分期履行”的情形，可适用《民法典》第189条的规定起算诉讼时效；浙江、上海、广东等地认同第二种观点，即认为每期物业费均为独立的债权，其诉讼时效应当自每一期债务履行期限届满之日分别计算。

三、笔者赞同江苏等地法院的观点，即物业服务费属于“同一债务分期履行”的情形，应当适用《民法典》第189条的规定，即物业服务费的诉讼时效应当自最后一期债务履行期限届满之日起计算。

（一）对“同一债务分期履行”的理解。

分期履行之债可以分为两类：一类是定期给付的债务，主要是继续性合同在

合同履行中持续、定期发生的债务，如：租赁合同的租金；另一类是分期给付债务，即某一债务发生后，当事人依照约定的时间分期履行，其债务在合同订立时即产生，并非在合同履行过程中产生，如：分期付款合同等。

分期给付的债务在实践中适用《民法典》第 189 条的规定并无争议，如买卖合同中的分期付款、借款合同中的分期还款等，都属于在合同订立之初，其债务就已经产生，后续履行过程中分期支付。

定期给付的债务，即在继续行合同履行中持续、定期发生的债务，以租金为例，房屋租赁合同中，出租人将房屋交付给业主后，出租人已经完成了合同的交付义务，在合同继续履行过程中，只有承租人需要定期向出租人支付租金。在最高人民法院作出的（2014）民申字第 2179 号案件中，最高院已明确认可租金属于“基于同一租赁合同所产生的债务”，并认定“新三洲公司的租金给付义务虽然系每月支付，但系基于同一租赁合同所产生的债务。原审判决依据本院《关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第五条‘当事人约定同一债务分期履行的，诉讼时效期间自最后一期履行期限届满之日起计算’之规定，认定本案中新三洲公司所付的租金给付义务系同一债务分期履行，适用法律正确，本院予以确认”。即租金虽然是在继续性合同履行过程中持续、定期发生的债务，但仍然属于同一租赁合同所产生的债务，其诉讼时效期间自最后一期履行期限届满之日起计算。

（二）物业服务费属于特殊的分期履行之债。

物业服务合同所约定的按月（或按季度）缴纳物业费，其性质与租金相类似，均是对同一合同项下定期履行的债务，且均属于债务产生原因的同一性与债务履行期限的独立性同时并存的情形。而物业服务费不同于租赁合同的特殊之处在于，

租赁合同在签订之后，出租人将房屋交付给承租人即已完成合同义务，此后仅需承租人定期缴纳租金。而物业服务费是属于在合同履行过程中持续发生的债务，且该合同在履行的过程中具有双务性，因此，多地法院认为，各期物业服务费履行期限届满后，都应当视为一个独立的债务起算诉讼时效。

而笔者认为，物业服务合同与一般的民事合同不同，物业服务企业在签署了一定期限的物业服务合同后，个体业主无权终止或解除与物业服务企业的合同，且物业服务合同兼具了公共服务性和强制履行性的特点，在出现某一户业主欠费时，物业服务企业无法向特定业主停止服务，而是必须继续履行物业服务合同，从而保障其他业主的利益。与此同时，业主也无权以未接受或者无需接受物业服务而拒绝支付物业服务费。

因此，物业服务费虽然是定期履行之债务，但基于其强制履行之特殊性，每期物业服务费的定期履行并不能否定其物业服务合同的整体性，仍应属于“同一债务分期履行”的情形。

（三）通过对比《民法典》第九百四十四条与原《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（2009）第六条的规定，亦体现了物业服务的强制履行性。

《民法典》第九百四十四条的规定，“业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。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无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁”。

《民法典》出台前，《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法

律若干问题的解释》（2009）第六条的规定，“经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。”

对比上述两条规定可以看出，《民法典》已经删去了“业主无正当理由拒绝交纳”的表述，并在最新司法解释中明确了，业主对物业服务费用的抗辩，仅仅是在物业服务人扩大收费范围、提高收费标准或重复收费的情形下予以抗辩，在物业服务人确实提供了物业服务的情况下，业主不得抗辩拒绝支付物业费。

通过对比《民法典》关于物业服务费缴纳的表述与原《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（2009）表述的变化，可见物业服务合同的强制履行性不仅体现在物业公司提供服务的强制性上，也体现在业主缴纳物业费的强制性上。

由此可见，虽然物业服务合同在履行的过程中具有双务性，但物业服务企业收取的物业费都是基于同一份物业服务合同所产生，且该合同并不会以个别业主的意志而终止或解除，业主亦具有强制缴纳物业费之义务，因此，笔者认为，物业服务之债的独立性并不足以否认其整体性，仍然应当将物业服务费视为“同一债务分期履行”之情形，诉讼时效应当自最后一期债务履行期限届满之日起计算。

四、从法律效果与社会效果统一角度，应当自最后一期债务履行期限届满之日起算物业服务费的诉讼时效。

从诉讼时效制度的本意来看，诉讼时效制度主要是惩罚权利上的睡眠者，促使当事人及时行使权利，但同时，也应当稳定法律秩序、维护交易安全、保护当事人的合理信赖利益。对于物业费这样强制履行的连续性债务，如果诉讼时效期间从一份物业服务合同中的每一期物业费债务履行期限届满之日起分别计算，将

会割裂物业服务合同的整体性，还将导致物业服务企业频繁的主张权利（包括诉讼），而这显然并不为物业服务相关立法所倡导，更会大量增加法院的案件量，浪费司法资源。

从物业收费的催缴形式来看，物业服务费是物业公司提供物业服务的唯一对价，或主要对价，是物业服务企业主要的合同权利。物业工作人员一般都会采用上门催收、电话催收、张贴催缴单等方式进行催缴。从民事行为的诚信原则的角度来看，尽管物业公司多次上门催缴，但如果因为在诉讼中无法提供催缴的证据，或因物业长期空置无法将催缴通知送达业主，从而认定其诉求已因超过诉讼时效而丧失，对物业公司而言无疑是过于严苛的。

综上，笔者建议，基于物业服务合同的公共服务性和强制履行性等特点，相关部门应尽快出台司法解释，明确物业服务费适用《民法典》第189条的规定，物业服务费的诉讼时效自最后一期债务履行期限届满之日起计算，统一法律适用，实现同案同判，提升司法公信力，实现法律效果与社会效果的统一。

置业公司与物业公司股东知情权纠纷案

——已签订股权转让协议但尚未丧失股东资格的股东可以行使股东知情权

作者：上海邦信阳律师事务所 庄浩波律师

【基本案情】

物业公司成立于1996年12月13日，注册资本为500万元，登记股东为置业公司（持股比例88%）、房产公司（持股比例12%）。2001年，置业公司通过受让继受取得物业公司的股权。2009年下半年开始，置业公司得知物业公司的管理人员将物业公司名下面积1820.34平方米房屋无偿过户到案外人名下，严重损害了股东利益。置业公司多次要求物业公司提供会计账簿等供查阅，并将过户到案外人名下的房屋返还，重新过户回物业公司名下，然而物业公司的管理人员却置之不理，严重侵犯了置业公司的合法权益。置业公司遂诉至法院，请求判令：

1. 物业公司提供自1996年12月13日起至2021年2月28日止的股东会会议记录、董事会会议决议、财务会计报告（包括资产负债表、利润表、现金流量表、财务情况说明书）、审计报告供置业公司查阅、复制；
2. 物业公司提供自1996年12月13日起至2021年2月28日止的公司会计账簿（含总账、明细账、日记账、其他辅助性账簿）和会计凭证（含记账凭证、原始凭证及作为原始凭证附件入账备查的有关资料）供置业公司查阅；
3. 上述材料由置业公司委托会计师、律师进行查阅、复制等。

物业公司辩称：不同意置业公司的全部诉讼请求。置业公司已于2009年将股权转让给案外人，已不是物业公司股东。

另查明，置业公司委托律师于2020年11月16日向物业公司寄送《律师函》，

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

要求物业公司提供自设立至今全部会计账簿及财务报表、对外签约合同文本供置业公司的委托人查阅。2021年3月4日，置业公司委托律师向物业公司寄送《律师函》，载明：“……本公司曾先后委托A律师事务所和B律师事务所于2010年、2015年、2020年致函于你方，要求你方提供会计账簿、财务报表等供其查询，但你方未予回应。根据我国公司法的规定……正式函告如下：为便于我委托人全面了解公司自成立以来的经营状况，为制定公司下一步发展方案找准方向，请你方接到本律师函之日起5个工作日内，为我委托人提供下列便利：一、提供自1994年2月4日起至2021年2月28日止的股东会会议纪录、董事会会议决议、财务会计报告（包括资产负债表、利润表、现金流量表、财务情况说明书）、审计报告供置业公司查阅、复制；二、提供自1994年2月4日起至2021年2月28日止的公司会计账簿（含总账、明细账、日记账、其他辅助性账簿）和会计凭证（含记账凭证、原始凭证及作为原始凭证附件入账备查的有关资料）供置业公司查阅；三、上述材料由置业公司可以委托会计师、律师进行查阅、复制……”。物业公司对2020年《律师函》表示见过，对2021年《律师函》表示予以拒收。

上海市崇明区人民法院于2021年7月9日作出（2021）沪0151民初3614号民事判决：一、被告物业公司于本判决生效之日起十日内向原告置业公司提供物业公司自1996年12月13日起至2021年2月28日止的股东会会议纪录、董事会会议决议、财务会计报告（包括资产负债表、利润表、现金流量表、财务情况说明书、审计报告）供置业公司查阅、复制（原告查阅上述公司文件材料时，在置业公司法定代表人王某国在场的情况下，可委托会计师、律师辅助进行）；二、被告物业公司于本判决生效之日起十日内向原告置业公司提供物业公司自1996年12月13日起至2021年2月28日止的会计账簿（含总账、明细账、日记

账、其他辅助性账簿)和会计凭证(含记账凭证、原始凭证及作为原始凭证附件入账备查的有关资料)供置业公司查阅(某业公司查阅上述公司文件材料时,在置业公司法定代表人王某国在场的情况下,可委托会计师、律师辅助进行);三、上述材料由原告置业公司在被告物业公司正常营业时间内查阅,查阅地点为物业公司的办公区域内(上海市徐汇区乌鲁木齐南路X号X室),查阅时间为15个工作日。宣判后,物业公司不服,提起上诉。上海市第二中级人民法院于2021年9月23日作出(2021)沪02民终9007号民事判决:驳回上诉,维持原判。

【裁判理由】

2018年《中华人民共和国公司法》第三十三条第一款规定:“股东有权查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告。”第九十七条规定:“股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告,对公司的经营提出建议或者质询。”2021年《最高人民法院关于适用中华人民共和国公司法若干问题的规定(四)》第七条规定:“股东依据公司法第三十三条、第九十七条或者公司章程的规定,起诉请求查阅或者复制公司特定文件材料的,人民法院应当依法予以受理。公司有证据证明前款规定的原告在起诉时不具有公司股东资格的,人民法院应当驳回起诉,但原告有初步证据证明在持股期间其合法权益受到损害,请求依法查阅或者复制其持股期间的公司特定文件材料的除外。”据此,知情权作为一项重要的股东权利,与股东身份高度绑定。起诉要求行使股东知情权,一般情况下须具备起诉时具有股东资格这一“时间+身份”双重要件。本案的争议焦点即为置业公司在起诉时是否具有物业公司的股东身份,置业公司与案外人签订股权转让协议是否必然导致其丧失股东资格。对此,法院

认为，置业公司签订股权转让协议属于协议订立的范畴，本身并不必然立即导致股东资格的丧失，而转让股东资格属于协议履行的范畴，受让方在双方依约履行股权转让协议、完成变更登记后方能取得股东身份。结合本案查明的事实，在置业公司提起本案诉讼这一时间点，对外而言，置业公司仍为物业公司公示登记在册的股东，并未通过股权转让协议的履行变更工商登记；对内而言，物业公司亦未提供证据证明公司章程、股东名册等内部材料已作相关变更。与此同时，也无生效法律文书确定置业公司已丧失股东资格。综上，置业公司在本案起诉时仍然具有物业公司的股东身份，可以依法行使股东知情权。

【裁判要旨】

股东知情权纠纷中对原告起诉时股东身份的把握应结合工商登记、股东名册、公司章程等综合认定。原告与案外人签订股权转让协议并不当然导致股东资格的丧失。如果在原告起诉时，对外仍为工商登记的股东，对内仍为股东名册或公司章程记载的股东，且无生效法律文书确定原告已丧失股东资格，则原告在起诉时仍为公司股东，可以依法行使股东知情权。

小区命案背后：物业公司是否要为生命“买单”？

作者：北京中凯（上海）律师事务所 江佳燕律师

在城市生活的安全保障议题中，住宅小区的安全性始终是居民关注的焦点。本起案件围绕着上海市某小区内发生的一起命案展开，将小区物业管理方与房屋出租方推上了被告席，引发物业对安全保障义务边界的深入思考。

【案情简介】

被害人薛某某，自2020年8月12日起便租住在被告赵某某所有的上海市某小区房屋内。该小区的物业管理由被告上海某物业服务有限公司负责。2023年7月30日夜，凶手刘某某在未受到任何有效阻拦的情况下，顺利进入小区。他先是通过小区大门，随后乘电梯抵达薛某某所在楼层，最终借助厨房窗户进入房间，杀害了薛某某，之后自己也坠楼身亡。经公安机关调查核实，凶手与被害人之间没有任何交集，其作案目标具有随机性，且凶手既无财产，也不存在其他近亲属。

薛某某的父母认为女儿的离世与小区物业公司以及房东未能尽到安全保障义务紧密相关，至此起诉至法院要求赔偿包括死亡赔偿金1,680,680元、丧葬费73,098元、精神损害抚慰金100,000元以及律师代理费20,000元，其中物业公司承担70%的赔偿比例，房东赵某承担30%的赔偿比例。

【争议焦点】

物业公司及出租方是否履行了安全保障义务？

薛某某的父母认为，物业公司门禁管理如同虚设，陌生人随意进出小区，登记制度流于形式，事发楼层公共空间未安装监控设备，未能对小区内的防盗设施进行定期检修和维护。房屋靠楼道厨房窗户隔离栅栏损坏，房间门锁长时间毁损，赵某某未履行及时修复义务。

物业公司认为，进入小区需要门禁刷卡，或者跟随刷卡业主一同进入，小区大门均有保安值守，陌生人进入小区需要进行登记。本案系刘某某蓄意踩点、尾随他人进入小区，并且在未设监控的楼层间多次摸索后才实施犯罪，这超出了安保人员的一般防范能力。同时，在楼道内安装监控并非公司单方面可以决定，需要经过业主大会投票表决。

赵某某认为，薛某某从未提出过修理窗户和门锁的要求，这足以说明房屋的窗户和门锁在事发前并无损坏，房屋不存在安全隐患。

【裁判结果】

综合考量双方提交的证据、当庭陈述以及案件的实际情况，法院作出了审慎的判决。法院认为，物业公司在安全保障义务方面存在一定瑕疵，未能完全落实外来人员登记制度，对薛某某的死亡应承担相应补充责任，酌情确定其承担15%的赔偿责任。

对于房东赵某某，由于现无证据证明厨房防盗窗在事发前已经损坏，也无证据表明薛某某曾就厨房防盗窗及卧室门锁向赵某某报修，因此难以认定赵某某未及时履行维修义务存在过错，法院驳回了原告对房东赵某某的诉讼请求。

【法条链接】

《中华人民共和国民法典》第一千一百六十五条明确规定：“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错，其不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。”

《中华人民共和国民法典》第一千一百九十八条规定：“宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责

任。因第三人的行为造成他人损害的，由第三人承担侵权责任；经营者、管理者或者组织者未尽到安全保障义务的，承担相应的补充责任。经营者、管理者或者组织者承担补充责任后，可以向第三人追偿。”

【案例启示】

对于物业公司：

1、完善安保制度与执行：细化外来人员登记流程，采用实名登记、身份核实、与业主确认等多重措施，防止登记流于形式。明确保安岗位职责和工作规范，加强对保安人员的培训与监督，建立有效的考核机制，对未按规定履行职责的行为进行严肃处理。

2、加强设施管理与维护：定期检查和维护小区的门禁系统、监控设备、防盗设施等安全保障设施，建立详细的设施设备维护档案，记录维护时间、内容和结果。对于发现的问题及时维修或更换，确保设施设备正常运行。在进行设施设备更新或改造时，要充分征求业主意见，平衡安全需求与业主隐私保护之间的关系。

3、强化法律风险意识：组织物业公司管理人员和员工学习相关法律法规，特别是关于安全保障义务的法律规定，定期开展法律培训和案例分析活动，提高员工的法律素养和风险防范意识。在签订物业服务合同时，仔细审查合同条款，明确双方的权利义务，避免因合同约定不明确而引发法律纠纷。

4、积极应对法律纠纷：一旦发生可能涉及法律纠纷的事件，要第一时间启动应急处理机制，配合相关部门进行调查，及时收集、固定证据。

对于出租方：

出租方在将房屋出租前，应对房屋的各项设施设备进行全面检查，确保其处

于安全、可正常使用的状态。在租赁期间，保持与承租方的良好沟通，及时了解房屋的使用情况，对于承租方提出的维修需求，要积极响应并尽快解决。同时，即使承租方未主动提出维修要求，出租方也应定期对房屋进行检查，主动发现并处理可能存在的安全问题，切实保障承租方的居住安全。

对于小区业主：

提升安全防范意识，发现小区存在安全隐患，要及时向物业管理公司反映，共同推动问题的解决。此外，业主还可以通过参加社区组织的安全培训等活动等方式，学习更多的安全防范知识和技能，提高自我保护能力。

某小区业委会诉开发商建筑物区分所有权纠纷案件

作者：北京德和衡（上海）律师事务所 李瑶瑶律师

【摘要】2003年《物业管理条例》横空出世，其第三十条首次明确要求建设单位在物业管理区域内配置必要物业管理用房。然而，因商品房开发周期长，部分小区规划阶段未纳入该要求，导致竣工时开发商为满足验收条件，采取占用架空层、设备层临时搭建或以自持产权房屋替代等方式变通处理，也由此引发了相关争议。该案例反映了特定历史阶段下法律规范与开发实践之间的矛盾，核心在于如何界定开发商责任边界及评判替代方案的合法性，对解决同类遗留问题具有现实意义。

【关键词】建筑物区分所有权 小区业委会用房 物业管理用房

【基本案情】

案涉上海市某小区于2005年竣工，小区开发商仅在小区架空层内提供物业管理用房而未按照《物业管理条例》及《上海市住宅物业管理规定》的标准在小区地面配置独用成套的物业管理用房，故小区业委会将开发商诉至法院，请求开发商交付符合法律法规规定的物业管理用房一百三十平方米，若不能交付则按照房价市场标准进行赔偿。

【争议焦点】

- 一、案涉小区物业管理用房应当如何配置？
- 二、开发商是否履行向小区提供符合要求的物业管理用房之义务？
- 三、如开发商未履行向小区提供符合要求的物业管理用房之义务，赔偿责任如何承担？

【裁判要旨】

关于争议焦点一，虽然涉案建设规划方案在《上海市住宅物业管理规定》实施前已经职能部门审核通过，但根据上海市的相关规定，在 2003 年 9 月 1 日以后竣工的物业小区，建设单位应当在物业管理区域地面上配置独用成套的物业管理用房，其中物业服务企业用房按照物业管理区域房屋总建筑面积的千分之二配置，但不得低于一百平方米；业主委员会用房按照不低于三十平方米配置。案涉小区于 2005 年竣工，因此开发商应当按照上前述要求配置物业管理用房。

关于争议焦点二，开发商虽然在小区架空层内提供物业管理用房，但架空层房屋性质不符合作为物业管理用房的要求，开发商未履行向小区提供符合要求的物业管理用房之义务。

关于争议焦点三，鉴于现有情况下开发商无法提供符合要求的房屋作为物业管理用房使用，故开发商应当折价进行赔偿。法院综合考虑房屋建设规划时的现实因素、折价损失产生的原因等酌情计算折价款。

综上，开发商应给付小区业委会物业管理用房折价款，该款项支付至小区的维修基金专用账户并用于购买物业管理用房。

【法律法规】

《民法典》

第二百七十四条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

《物业管理条例》

第三十条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理

用房。

《上海市住宅物业管理规定》

第四十二条 建设单位应当在物业管理区域地面上配置独用成套的物业管理用房,其中物业服务企业用房按照物业管理区域房屋总建筑面积的千分之二配置,但不得低于一百平方米;业主委员会用房按照不低于三十平方米配置。

【案例评析】

本案系一起典型的建筑物区分所有权纠纷,核心争议在于开发商未按法定标准配置物业管理用房的义务履行问题。

从法律适用层面看,《民法典》第二百七十四条明确将物业服务用房纳入业主共有范畴,而《物业管理条例》第三十条及《上海市住宅物业管理规定》第四十二条进一步细化了开发商的配置义务,要求在地面上提供独用成套的物业用房,并设定了具体面积标准。尽管案涉小区规划方案在《上海市住宅物业管理规定》实施前获批,但根据“竣工时间决定义务履行”的原则,开发商作为2005年竣工项目的建设主体,仍需遵守上述规定。法院以竣工时间为节点,严格适用法律条文,凸显了法律对业主共有权益的强制性保护,避免开发商以“规划在先”为由规避义务。

在事实认定与责任划分上,开发商以架空层替代独立物业用房的行为被法院予以否定。架空层通常属于公共设施或设备层,其功能定位与法定物业用房的独立性、专用性要求不符。这一认定体现了司法对物业管理用房功能价值的重视,即物业管理用房不仅是物理空间的配置,更需满足业委会及物业服务企业日常办公、服务业主的实际需求。开发商以“变通方式”应对验收的行为,本质上是对法定义务的消极履行,法院对此予以否定,具有警示意义。

关于赔偿责任，法院未机械采用“恢复原状”的救济方式，而是结合现实可行性，判决折价赔偿。这一处理既尊重了建筑物现状的不可逆性，也兼顾了业主权益的实质性补偿。值得注意的是，法院将赔偿款支付至小区维修基金账户并限定用途，确保资金专用于物业用房的购置，避免了赔偿金被挪用或分配争议，体现了司法裁判的务实性与社会效果考量。

本案的启示在于，其一，法律规范的溯及力问题需结合行业实践审慎处理。对于开发周期较长的项目，监管部门应加强规划审批与后续验收的衔接，避免因法规更新导致责任真空。其二，开发商需正视法律义务的强制性，任何变通措施均应以不损害业主法定权益为前提。其三，对于历史遗留问题，司法需在尊重法律权威的同时，灵活运用赔偿等替代性方案，平衡各方利益。

综上，本案通过严格的法律解释与务实的裁判思路，明确了开发商在物业用房配置中的责任边界，为同类纠纷提供了清晰的解决路径，同时推动房地产行业在合规性与业主权益保护间寻求更优平衡。

某物业公司诉业主物业服务合同纠纷案件

——关于物业费催讨案件中的交房争议

作者：北京德和衡（上海）律师事务所 全雪灵律师

【摘要】本案为某物业公司诉开发商物业服务合同纠纷案，核心争议在于物业费的债务主体认定。开发商作为涉案房产的登记产权人，主张已将房屋出售并交付案外人，应由后者承担物业费；而法院经审理认定，不动产物权以登记生效，被告未充分举证房产已实际交付，其仍为法定业主，应履行缴费义务。本案通过厘清物权登记效力与合同约定的关系，明确了登记产权人在物业费纠纷中的兜底责任，对同类案件具有参考价值。

【关键词】房屋产权人 物业使用人 物业服务合同纠纷

【基本案情】

在该物业服务合同纠纷案件中，物业公司起诉作为房屋产权登记人的开发商，要求其支付物业费，而开发商以此前将涉案房产出售给了案外人为由，主张其并非涉案物业的实际产权人，没有缴纳物业费的义务。

【争议焦点】

本案物业服务费用的债务主体？

【裁判要旨】

原告作为物业服务企业与开发商即本案被告签订的《前期物业服务合同》未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，对包括被告在内的所有业主具有约束力。原告对被告所在的区域提供物业服务，被告应依约支付相应的物业服务费。

关于本案的争议焦点，其一，上海市不动产登记簿显示，被告仍为系争房产的权利人。被告虽主张将涉案房产出售并交付给案外人，应由案外人缴纳相应的物业费，但结合在案证据，其提供的交付通知书、《客户领取发票、收据登记簿》均不足以证明案外人接收了系争房产，被告作为涉案物业的业主理应支付欠缴的物业费。若被告认为该费用应由案外人最终承担，可另案诉讼解决其与案外人之间的房屋买卖之纠纷。其二，对于《上海市商品房预售合同》中载明的应由买受人负担缴纳前期物业管理费用的约定，系被告与案外人之间的约定，不得对抗本案原告；现被告无法证明涉案物业已交付给案外人，原告基于业主仍为被告之事实，向其主张相应期限内欠缴的物业费，于法有据，本院予以认可。

【法律法规】

《民法典》

第九百三十七条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第九百四十四条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。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费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

《物业管理条例》

第四十一条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

【案例评析】

原告物业公司依据《前期物业服务合同》，要求登记产权人（开发商）支付物业费。被告抗辩称涉案房产已出售并交付案外人，实际使用人应承担费用。双方争议焦点在于，物业费的债务主体是登记产权人还是实际使用人？

笔者认为，应由登记产权人承担物业费缴费责任，结合本案判决，主要归纳以下几点理由：其一，不动产物权登记生效原则。根据《民法典》第二百零九条，不动产物权变动以登记为生效要件。本案中，涉案房产登记权利人仍为被告，其虽主张已出售并交付案外人，但提供的交付通知书、发票领取记录等证据不足以证明实际交付完成，故，从法定层面讲，本案被告仍为系争房屋的登记产权人，即“业主”。我国不动产物权以登记生效为基本原则，若实际产权人与登记不一致的，则需要通过司法裁判的方式予以认定。而本案系争房屋的登记产权人仍为被告，案外人作为房屋使用人对房屋交付提出异议，被告与案外人应当通过另案诉讼认定系争房屋的实际产权人。但在司法认定前，被告作为登记产权人应对系争房屋物业费承担支付责任，这亦符合《物业管理条例》第四十一条的规定。

其二，合同约定的约束力。本案的被告与案外人虽在买卖合同中约定物业费由买受人承担，但该约定属内部关系，不能对抗外部的物业公司。此外，本案的《前期物业服务合同》已明确约定被告和房屋买受人可在房屋买卖合同中约定物业费由谁承担，但约定不明时，应由被告承担支付责任。本案中，被告与案外人对房屋交付存在争议并均以此抗辩，属于约定不明的情形，故理应由被告承担支

付责任。

其三，关于业主与使用人的责任分离。《物业管理条例》第四十一条规定，业主与使用人约定由后者缴费的，业主负连带责任。本案中，即便存在房屋买卖合同关系，被告作为登记业主仍需对物业费承担最终责任，其与案外人的纠纷应通过另案解决，不影响本案债务主体的认定。

综上，无论从法定还是约定层面，均认可房屋产权人的兜底责任，产权人和买受人之间关于房屋交付的争议不应作为物业服务纠纷案件的审查范围，也不应作为拒缴物业费的理由。本案裁判体现了以下法律原则与实务导向：首先是登记公示效力的优先性。在物权归属争议中，司法实践严格遵循登记公示原则，避免因产权不明导致交易秩序混乱。开发商若主张产权转移，需通过法定程序（如变更登记或确权诉讼）完成物权变动，否则仍需以登记身份履行义务。其次是物业费纠纷的审查边界。法院在物业服务合同纠纷中，仅需审查缴费主体是否符合法定或约定条件，无需介入房屋买卖关系的实质审查。

从一则案例浅析业主知情权行使的边界

作者：北京天驰君泰律师事务所上海分所 梁钰琦律师

【引言】

根据《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》第十三条规定，“业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：（一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；（二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；（三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；（四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；（五）其他应当向业主公开的情况和资料”。业主知情权是业主作为建筑物区分所有权人的法定权利，依法受到法律保护，但业主知情权如何正当行使？其权利保护的边界如何界定？笔者通过一则案例浅析业主知情权行使的边界。

【基本案情】

原告XX公司系某科创园区XX室房屋业主。2014年5月4日，该园成立业主大会并召开第一次业主大会选举业主委员会，2014年11月园区召开第二次业主大会，业主大会与业主委员会的会议记录、决议、选票等相关文件均由业委会保管，业委会委托XX招标有限公司对园区物业服务进行招标，但是对于招标过程、服务标准、具体报价情况及欲更换的物业企业对小区服务具体项目、标准等都没有向业主公开，就直接要求业主对更换新物业进行表决。因此，原告提起诉讼，要求：（1）业委会提供自申请成立业主大会之日起至2015年5月26日的全部工作档案资料并提供给原告查阅、复制，具体包括：管理公约、业主大会议事规则；业主大会、业主委员会的会议记录、决议或决定；业主委员会的选举及备案

资料；业主及业主代表的名册；业主的意见和建议；业主委员会印章使用记录和工作档案查阅记录；业主大会、业主委员会的会议表决票；委托进行招标的文件以及业主委员会在工作中产生的其他书面材料和音像资料等。

业委会认为，原告是与原服务于园区的物业公司有关联关系的公司，二者是同一投资人，基于这种关联关系，原告对部分资料是应该知道的。根据最高法院司法解释第十三条第二款明确规定管理公约、会议纪要等向业主查阅，并没有写明复制，没有法律依据的被告不能提供。

【一审法院判决观点】

一审法院经审理认为，根据《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》第十三条规定，业主有权请求公布、查阅维修资金的筹集和使用情况、管理规约、业主大会议事规则、业主大会或者业主委员会的决定及会议记录、物业服务合同、共有部分的使用和收益情况、建筑区划内规划用于停放汽车的车位和车库的处分情况、及其他应当向业主公开的情况和资料。

本案中，被告应按照该条规定向原告提供相关资料，包括管理规约、业主大会议事规则、业主大会或业主委员会的决定及会议记录。除上述资料外，原告请求被告提供的其他资料，因客观不存在或缺乏明确法律依据，本院不予支持。原告为有效行使知情权而要求复印部分资料，符合立法本意，本院予以支持。复印费用由原告自行承担。

为此，一审法院判决“被告xx业委会自本判决生效后十日内向原告xx公司展示管理规约、业主大会议事规则、业主大会、业主委员会全部决定及会议记录，并供原告xx公司复制，复制费用由原告xx公司承担。”

【二审法院判决观点】

一审判决作出后，原告 xx 公司不服提起上诉，要求查阅一审诉请中主张的全部文件，并表示，对于已经在原审审理过程中看到的资料，不再要求另行查阅；对于 xx 业委会在审理中陈述不存在的资料，不再坚持要求查看；对于 xx 公司向法院提供的材料，业委会当庭予以认可的，xx 公司不再坚持要求业委会提供。除上述材料外，xx 公司上诉坚持要求查阅的资料有：业委会选票和业主大会的选票、业主及业主代表名册、使用印章和查阅档案的记录、表决票、第三家投标人的投标文件及评标文件。xx 公司上诉认为，这些材料属于司法解释规定的“其他应当向业主公开的材料”，且这些材料是业主行使共同管理权和监督权所必须的材料。

二审法院认为，根据《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》第十三条之规定，xx 公司要求业委会提供查阅的材料应当属于该司法解释规定的范围，不应任意做扩大解释。本案中，关于业主委员会的组成、业主大会和业主委员会的会议、招投标等方面的情况，xx 业委会已经提供了符合司法解释规定的主要材料，足以保证 xx 公司的知情权，xx 公司要求的其他材料，均是这几方面工作中可能产生的过程性资料，不直接影响业主权利，不属于司法解释明确列举的范围，且与司法解释所明确列举的应公开材料的性质、重要性明显不同，xx 公司主张属于兜底条款范围理由不充分，请求查阅这些材料的法律依据不足，对其上诉请求，法院不予支持。原审法院认定事实清楚、适用法律正确，但判决确定的义务在审理期间已经履行完毕，本院对原判相应部分予以纠正。

为此，二审判决，撤销一审判决，并驳回上诉人的全部诉讼请求。

【笔者的思考】

笔者认为，司法实践中，对于业主依法行使知情权的情况，绝大多数法院均会按照《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》第十三条之规定予以支持，驳回业主全部诉请的情况较少，笔者结合上述案例及相关司法判例，对业主知情权行使的边界作简要思考和总结。

1、业主行使知情权要查阅的材料，业主有义务证明该材料客观真实存在。

本案中，就原告主张要求查阅的业主的意见和建议、业主委员会印章使用记录和工作档案查阅记录、业主委员会在工作中产生的其他书面材料和音像资料等，因原告未能证明该材料真实存在，一审法院在判决时亦未支持。

2、业主行使知情权的范围应仅限于法律规定的范围，不应做扩大解释。

根据《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》第十三条规定，“业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：（一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；（二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；（三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；（四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；（五）其他应当向业主公开的情况和资料”。

从本案来看，原告要求业委会提供的关于业主委员会的组成、业主大会和业主委员会的会议、招投标等方面的情况，属于法律明确规定的范围，业委会有义务向业主提供，但其他相关材料，法院认为属于工作中可能产生的过程性资料，不直接影响业主权利，不属于司法解释明确列举的范围，且与司法解释所明确列举的应公开材料的性质、重要性明显不同，为此不予支持。

由此可以看出，对于法律规定的兜底条款，即“其他应当向业主公开的情况

和资料”，应当从是否直接影响业主权利、是否与前四款司法解释所列举的应公开的材料性质和重要性相同来判断。

3、业主知情权的形式应当具有正当性，以免造成权利的滥用。

本案中，法院虽未在判决中考虑知情权行使是否正当，但笔者认为，法律赋予业主知情权的目的是为了让业主充分参与重大事项的决策、充分对管理者进行监督，如不对业主知情权的行使加以限制，将因披露范围过大而导致披露主体成本过高，负担过重，更有甚者，严重影响业委会的正常办公。查阅的内容和方式，应当具有正当性、合理性、必要性，且不得严重影响管理者的正常工作、不得侵害其他业主的合法权益、不得侵害物业管理企业的合法商业秘密。

其他法院也在判决中持有上述观点。

在北京一中院做出的（2018）京01民终2630号案件中，法院认为，“起诉必须有具体的诉讼请求和事实、理由。陆某起诉请求公示某业委会自备案成立以来所有涉及收款、付款的合同和协议情况，其中包括签订上述合同协议之前，相关的业委会会议纪要和全体委员签字情况。陆某的该项诉讼请求太过笼统，自xx业委会备案成立以来凡是涉及收款、付款的合同和协议均在该项请求范围，而且陆某没有阐明具体的事实，也没有阐明行使该项知情权的具体理由，故不符合人民法院受理民事案件的起诉条件，本院在本案中不予支持”。

在浦东法院(2020)沪0115民初20377号案件中，法院认为，“权利的行使必须受到合理限制，否则极易被滥用。关于正当目的的判断标准，只要业主行使查阅权获取信息的目的与保护业主的合法权益具有直接的关系，业主的查阅目的就具有正当性。本案关于原告要求公开的业主大会表决票业主送达凭证，该权利未在司法解释中明确规定，原告引用的法律规定为前述司法解释规定的第五项。需

要特别指出的是，该项规定的设置意义在于保证规范的周延性，避免存在漏洞。在现实生活中，由于共有部分及管理事项具有不同的形态，业主知情权的义务主体亦不尽相同，如不对业主知情权的范围加以限制，将因披露范围过大而导致披露主体成本过高，负担过重。故业主对与其合法权益无关的信息没有必要面面俱到的了解，义务主体亦无需事无巨细的披露与业主合法权益无关的信息。”

4、业主知情权行使的本质是对信息的获取，一旦业主通过某种方式获取了相关信息，该部分知情权就不再应该通过法律强制力获得保护。

从本则案例来看，对于业主已经获取的资料，则无需再通过诉讼的形式来保障业主的知情权。笔者认为，在实践中，如果业主要求行使知情权查阅的信息已完整公开、且公开方式合法、没有虚假或不实信息的，则无需再通过判决形式保障业主的知情权。二审法院在处理 xx 公司上诉时，对于在一审法院已经提供的资料，视为判决义务已履行完毕，因此二审法院亦对判决进行纠正，撤销了一审判决并驳回起诉。

三、行业资讯

上海市房屋管理局关于印发《关于进一步加强既有住宅电梯使用安全管理工作的实施方案》的通知

沪房物业〔2025〕47号

各区住房保障房屋管理局、市场监督管理局，各有关单位：

现将《关于进一步加强既有住宅电梯使用安全管理工作的实施方案》印发给你们，请结合本地区实际，认真组织实施。

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市市场监管局

2025年4月3日

关于进一步加强既有住宅电梯使用安全管理工作的实施方案

住宅小区电梯安全运行，关系市民群众生命财产安全。为进一步强化住宅电梯运行安全管理，消除老旧电梯安全使用隐患，保障“垂直交通生命线”安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《上海市电梯安全管理办法》等法律法规和相关政策文件，按照市领导关于切实解决住宅小区电梯运行安全的指示精神，现就加强本市既有住宅电梯使用安全管理工作，制定本实施方案。

一、工作目标

老旧住宅电梯安全评估制度进一步健全，评估工作滚动实施全面覆盖；住宅电梯使用安全监管进一步强化，使用安全管理水平显著提升；业主主体责任进一

步夯实，修理改造更新义务履行到位；支撑保障机制进一步完善，社会共治格局逐步形成；信息技术应用进一步扩大，智慧赋能加快实现；住宅电梯使用安全管理长效机制进一步健全，市民群众电梯乘用的获得感、幸福感、安全感进一步增强。

二、主要任务

（一）健全老旧电梯安全评估制度

1.推动电梯安全评估纳入城市体检指标体系

将老旧住宅电梯安全评估纳入城市体检的指标体系，通过列入区政府重点工作等机制，对投入使用满15年的老旧住宅电梯，滚动实施全覆盖安全评估，为老旧住宅电梯隐患治理做好技术支撑。加强部门联动，按季度梳理12345、962121热线市民反映故障较为集中的电梯，优先安排安全评估。

2.完善安全评估与电梯检验衔接机制

进一步深化研究电梯定期检验与安全评估并轨实施的可行性，探索将使用满15年以上的老旧住宅电梯定期检验结果纳入安全评估，减少重复工作，消除居民疑虑，提高管理效能。建立评估信息共享和风险提示机制，将评估结果报送市场监管部门的同时，抄送市房屋管理部门、各区人民政府及属地街镇和居民委员会、业主委员会。

（二）强化业主主体责任落实

1.强化法规政策宣传教育引导

以新修订的《上海市电梯安全管理办法》实施为契机，加大法规宣传力度，向市民群众普及电梯乘用安全相关知识，强化业主主体责任意识，帮助业主更好理解、支持电梯安全使用管理各项工作，履行行业义务，促进本市电梯使用安全

管理水平整体提升。

2.强化业主义务履行督促约束

实施“最严格”监管，针对电梯故障严重影响运行安全的情形，坚决依法责令停运，督促业主落实主体责任，依法依规实施修理改造更新。探索建立住宅专项维修资金续筹个人信用制度。

（三）推动隐患电梯修理改造更新

1.建立隐患清单抄告机制

市市场监管部门要根据安全评估结论和监管实际，分区建立属地“问题电梯”台账清单，抄送各区，明确隐患整改任务要求和时间节点，督促各区组织推进落实隐患整改，并重点跟踪老旧电梯安全评估后续整改情况，健全工作推进情况通报制度。

2.实施隐患问题销项管理

各区要根据“问题电梯”台账清单，建立销项管理工作机制，依法指导督促业主大会、业主委员会依法落实业主主体责任，动用住宅专项维修资金实施修理改造更新，排除电梯使用安全隐患。

3.强化依法分类监管措施

对接安全评估结论，分类实施隐患治理。对安全评估意见中存在Ⅰ类风险需立即整改的电梯，要坚决依法责令停止使用，督促业主落实电梯使用安全主体责任，依法动用维修资金实施修理改造更新；对安全评估意见中存在Ⅱ类风险的电梯，要综合研判提出解决方案和风险防控措施，降低风险、排除隐患。

4.完善理顺更新改造流程

针对电梯更新改造专业性强、涉及主体多，健全安全评估、结论解读、方案

制定、价格咨询、更新（改造）申请、工程实施、监督检验、投入使用等工作机制。同时，优化业务流程，提升工作效率，对于既有住宅更新电梯将监督检验周期从15个自然日缩短至5个工作日。

（四）提升电梯维护保养水平

1.建立电梯维保信用评价制度

建立健全电梯维保行业信用管理体系，加强电梯维保企业和从业人员管理，完善过程监管和行为管理。全面推广住宅电梯维保合同备案，完善电梯设备、维保单位和维保人员的综合信用评价体系，推动形成以维保效果为导向的市场化定价，营造质价相符、优质优价的良性竞争环境，促进行业健康规范发展。同时，对影响电梯安全的相关主体行为实行“零容忍”，严肃查处出具虚假电梯维护保养记录，擅自转包、分包或者变相转包、分包电梯维护保养业务，将不符合规定的零部件用于电梯维护保养等违法行为。每年公布本市电梯维保质量与信用评价较差单位名单，通报房屋管理部门，依法向社会公开。

2.强化信用评价结果应用

房屋管理部门要进一步加强与市场监管部门对接，依据其公布的电梯维保质量与信用评价较差单位名单，在市物业管理行业协会网站同步公布相关信息，为业主、物业服务企业选择电梯维保单位提供参考。进一步强化电梯日常运行维保和物业行业监管，督促物业服务企业切实履行电梯使用安全隐患的发现、报告职责，择优遴选电梯维保单位并经业主委员会同意后确定委托维保协议，充分保障业主知情权、管理权。

3.提升维保行业整体水平

鼓励国有企业、头部企业等担负起社会责任，在电梯维保质量、安全管控等

方面发挥“头雁效应”。探索推广电梯原厂维保、全包维保、按需维保模式，促进电梯维保从“重维保过程”向“重维保效果”转变，全面提升电梯维保质量。制定出台住宅电梯维保合同示范文本，探索建立住宅电梯维保合同备案机制。引导在电梯维保合同中约定维保单位失信退出条款，健全失信惩戒机制，逐步清退一批管理乱、能力弱、信用差的企业。定期公布本市住宅电梯平均维保价格，推动电梯零部件价格公示，加强电梯修理改造过程信息公开。选树一批“信用好、实力强、经验足、服务优”的电梯维保单位，引导业主择优选择，不断提高维保市场规模效应。

（五）着力推进安全智慧赋能

1.全力推进智慧电梯全覆盖

将住宅电梯配备远程监测装置纳入区政府重点工作，结合本市电动自行车全链条安全监管工作，推进带有电动自行车智能阻止功能的远程监测装置，到2027年底，力争实现住宅电梯远程监测全覆盖。依托住宅电梯远程监测，健全风险预警机制，开展预防性保养。按照“随申码”城市服务统一标准，深化拓展智慧电梯码功能，将智慧电梯码打造成电梯生产、使用管理、维护保养、检验检测、监督检查、公众监督的“一码通识”入口，实现电梯信息查询、故障报警、应急求援、投诉举报等功能。

2.完善智慧电梯平台建设

拓展丰富智慧电梯应用场景，建设完善电梯安全管理的赋能载体。充分发挥智慧电梯平台大数据枢纽优势，全面提升“观、管、防”功能，做到观全域、管到位、防得了，实现态势提前感知、风险实时预警、任务智能派单、事件高效处置。强化智慧电梯平台对基层监管和相关主体应用的赋能作用，实现市、区、所

三级联动，案源线索推送，违法证据固定，事件闭环管理等功能，为基层减负，提升监管效能。

3.拓展智慧电梯平台功能

建立健全电梯全生命周期管理机制，推进“智慧电梯”平台建设与“智慧物业”系统对接，织密电梯安全管理“一张网”。将智慧电梯应用场景逐步扩展到检验检测、维保质量、风险预警、行为监督、信用监管等方面。同时，加大智慧电梯码宣传力度，提高公众知晓度，努力将智慧电梯码打造成电梯信息公示平台、公众监督渠道和安全宣传阵地。完善智慧电梯公众监督功能模块，畅通公众监督评价渠道，引导公众参与电梯使用管理监督，广纳群言、广集众智、广谋良策。

（六）加强隐患治理经费支撑

1.完善经费支持政策

充分发挥住宅专项维修资金在老旧住宅电梯修理更新改造中的积极作用。在部分区前期探索出台激励业主实施修理改造更新政策的基础上，按照“市级指导、以区为主、分类支持、有限激励”的原则，各区可通过适当补助等方式，推动隐患电梯安全评估和修理改造更新。

2.拓宽资金支持渠道

用好超长期特别国债支持老旧住宅电梯更新改造政策。用好产业支持政策，支持电梯企业增资扩产，提供“质优价低”产品，进一步满足居民电梯更新需求。对实施电梯更新但住宅专项维修资金不足的，完善政策支持，允许按规定提取住房公积金账户内的存储余额用于支付业主实际承担的电梯更新分摊费用。

3.严格资金使用监管

优化完善专项维修资金使用的工程审价、财务审计和程序审核，即“三审”

制度。重点对电梯修理改造更新工程费用超过5万元的，指导督促业主大会、业主委员会聘请专业审价机构进行审价把关，严格规范大额维修资金使用。同时，进一步完善住宅小区维修资金、公共收益等相关经费年度审计和换届审计等制度，出台审计工作指引，进一步加大电梯修理改造更新涉及专项维修资金使用的监管力度。

三、保障措施

市住房城乡建设管理、房屋管理、市场监督管理等部门加强政策协调、工作衔接，切实担负起既有住宅电梯使用安全管理工作的组织协调和督促指导责任。各区人民政府要加强组织领导，强化住宅电梯运行安全工作监督和管理，进一步明确有关部门职责分工，形成工作合力，共同破解难题，梳理形成群众身边的“问题电梯”台账清单，重点对涉及民生的电梯安全隐患加强指导管理，消除老旧住宅电梯安全风险隐患，确保住宅小区安全运行。

附件：

- 1.实施方案工作任务分解表（市级相关部门、单位）
- 2.实施方案工作任务分解表（各区）
- 3.住宅小区老旧电梯更新流程示意图

附件 1

实施方案工作任务分解表（市级相关部门、单位）

序号	主要任务	工作内容	时间节点	牵头部门 (单位)	配合部门 (单位)	实施部门 (单位)	备注
1	健全老旧电梯安全评估制度	将老旧住宅电梯安全评估纳入城市体检的指标体系，通过列入区政府重点工作等机制，对投入使用满 15 年的老旧住宅电梯，滚动实施全覆盖安全评估，为老旧住宅电梯隐患治理做好技术支撑	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	各区政府	
2		加强部门联动，按季度梳理 12345、962121 热线市民反映故障较为集中的电梯，优先安排安全评估	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	各区政府	
3	完善安全评估与电梯检验衔接机制	进一步深化研究电梯定期检验与安全评估并轨实施的可行性，探索使用满 15 年以上的老旧住宅电梯定期检验结果纳入安全评估，减少重复工作，消除居民疑虑，提高管理效能	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
4		建立评估信息共享和风险提示机制，将评估结果报送市场监管部门的同时，抄送市房管部门、各区人民政府及属地街镇和居民委员会、业主委员会	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、各区政府	电梯安全评估机构	
5	强化法规政策宣传	以新修订的《上海市电梯安全管理办	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管	各区政府	

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

	教育引导	法》实施为契机，加大法规宣传力度，向市民群众普及电梯乘用安全相关知识，强化业主主体责任意识，帮助业主更好理解、支持电梯安全使用管理各项工作，履行行业义务，促进本市电梯使用安全管理水平整体提升			理委、市房屋管理局		
6	强化业主义务履行督促约束	实施“最严格”监管，针对电梯故障严重影响运行安全的情形，坚决依法责令停运，督促业主落实主体责任，依法依规实施修理改造更新	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
7		探索建立住宅专项维修资金续筹个人信用制度。	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市发展改革委	市司法局、市市场监管局	/	
8	建立隐患清单抄告机制	根据安全评估结论和监管实际，分区建立属地“问题电梯”台账清单，抄送各区，明确隐患整改任务要求和时间节点，督促各区组织推进落实隐患整改，并重点跟踪老旧电梯安全评估后续整改情况,健全工作推进情况通报制度	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
9	强化依法分类监管措施	对接安全评估结论，分类实施隐患治理,对安全评估意见中存在Ⅰ类风险需立即整改的电	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房	/	各区政府	

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

		梯，要坚决依法责令停止使用，督促业主落实电梯使用安全主体责任，依法动用维修资金实施修理改造更新；对安全评估意见中存在Ⅱ类风险的电梯，要综合研判提出解决方案和风险防范措施，降低风险、排除隐患		屋管理局			
10	完善理顺更新改造流程	针对电梯更新改造专业性强、涉及主体多，健全安全评估、结论解读、方案制定、价格咨询、更新（改造）申请、工程实施、监督检验、投入使用等工作机制	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市市场监管局	/	各区政府	
11		优化业务流程，提升工作效率，对于既有住宅更新电梯将监督检验周期从15个自然日缩短至5个工作日	2025-2027	市市场监管局	/	市特种设备监督检验技术研究院	
12		建立健全电梯维保行业信用管理体系，加强电梯维保企业和从业人员管理，完善过程监管和行为管理	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
13	建立电梯维保信用评价制度	全面推广住宅电梯维保合同备案，完善电梯设备、维保单位和维保人员的综合信用评价体系，推动形成以维保效果为导向的市场化定价，营造质价相符、优质优价的良性竞争环境，促进行业健康规范	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市电梯协会、市物业管理行业协会	/	

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

		发展					
14		对影响电梯安全的相关主体行为实行“零容忍”，严肃查处出具虚假电梯维护保养记录、擅自转包、分包或者变相转包、分包电梯维护保养业务、将不符合规定的零部件用于电梯维护保养等违法行为	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
15		每年公布本市电梯维保质量与信用评价较差单位名单，通报房屋管理部门，依法向社会公开	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
16	强化信用评价结果应用	强化工作协同，依据公布的电梯维保质量与信用评价较差单位名单，在市物业管理行业协会网站同步公布相关信息，为业主、物业服务企业选择电梯维保单位提供参考，对选择相关公布名单的物业服务企业实施重点监管	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	市物业管理行业协会	
17		进一步强化电梯日常运行维保和物业行业监管，督促物业服务企业切实履行电梯使用安全隐患的发现、报告职责，择优遴选电梯维保单位并经业主委员会同意后确定委托维保协议，充分保障业主知情权、管理权	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市市场监管局	/	各区政府	
18	提升维保行业整体	鼓励国有企业、头部企业等担负起社	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管	各区政府	

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

	水平	会责任，在电梯维保质量、安全管控等方面发挥“头雁效应”			理委、市房屋管理局		
19		探索推广电梯原厂维保、全包维保、按需维保模式，促进电梯维保从“重维保过程”向“重维保效果”转变，全面提升电梯维保质量	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
20		制定出台住宅电梯维保合同示范文本，探索建立住宅电梯维保合同备案机制，定期公布本市住宅电梯平均维保价格，推动电梯零部件价格公示，加强电梯修理改造过程信息公开	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市物业管理行业协会	市电梯行业协会	
21		引导在电梯维保合同中约定维保单位失信退出条款，健全失信惩戒机制，逐步清退一批管理乱、能力弱、信用差的企业	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市电梯行业协会、市物业管理行业协会	各区政府	
22		选树一批“信用好、实力强、经验足、服务优”的电梯维保单位，引导业主择优选择，不断提高维保市场规模效应	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市电梯行业协会、市物业管理行业协会	各区政府	
23	全力推进智慧电梯全覆盖	将住宅电梯配备远程监测装置纳入区政府重点工作，结合本市电动自行车全链条安全监管工作，推进带有电动自行车智能阻止功能的远程监测装	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市数据局、市大数据中心	各区政府	

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

		置，到 2027 年底，力争实现住宅电梯远程监测全覆盖					
24		依托住宅电梯远程监测，健全风险预警机制，开展预防性保养	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
25		按照“随申码”城市服务统一标准，深化拓展智慧电梯码功能，将智慧电梯码打造成电梯生产、使用管理、维护保养、检验检测、监督检查、公众监督的“一码通识”入口，实现电梯信息查询、故障报警、应急求援、投诉举报等功能	2025-2027	市市场监管局	市数据局、市大数据中心、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
26	完善智慧电梯平台建设	拓展丰富智慧电梯应用场景，建设完善电梯安全管理的赋能载体，充分发挥智慧电梯平台大数据枢纽优势，全面提升“观、管、防”功能，做到观全域、管到位、防得了，实现态势提前感知、风险实时预警、任务智能派单、事件高效处置	2025-2027	市市场监管局	市数据局、市大数据中心、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
27		强化智慧电梯平台对基层监管和相关主体应用的赋能作用，实现市、区、所三级联动、案源线索推送、违法证据固定、事件闭环管理等功能，为基层减负，提升监管效能	2025-2027	市市场监管局	市城运中心、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

28	拓展智慧 电梯平台 功能	建立健全电梯全生命周期管理机制，推进“智慧电梯”平台建设与“智慧物业”系统对接，织密电梯安全管理“一张网”	2025-2027	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市数据局、市大数据中心、市城运中心	/	
29		将智慧电梯应用场景逐步扩展到检验检测、维保质量、风险预警、行为监督、信用监管等方面	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
30		加大智慧电梯码宣传力度，提高公众知晓度，努力将智慧电梯码打造成电梯信息公示平台、公众监督渠道和安全宣传阵地	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
31		完善智慧电梯公众监督功能模块，畅通公众监督评价渠道，引导公众参与电梯使用管理监督，广纳群言、广集众智、广谋良策	2025-2027	市市场监管局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	/	
32	拓宽资金 支持渠道	用好超长期特别国债支持老旧住宅电梯更新改造政策	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市发展改革委、市市场监管局	/	各区政府	
33		用好产业政策，支持电梯企业增资扩产，提供“质优价低”产品，进一步满足居民电梯更新需求	2025-2027	市经济信息化委	/	各区政府	
34		对实施电梯更新但住宅专项维修资金不足的，完善政策	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市	/	市公积金中心	

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

		支持，允许按规定提取住房公积金账户内的存储余额用于支付业主实际承担的电梯更新分摊费用		房屋管理局			
35	严格资金使用监管	优化完善专项维修资金使用的工程审价、财务审计和程序审核，即“三审”制度	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市市场监管局、市公积金中心	各区政府	
36		重点对电梯修理改造更新工程费用超过5万元的，指导督促业主大会、业主委员会聘请专业审价机构进行审价把关，严格规范大额维修资金使用	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市公积金中心	市市场监管局、建行上海分行、上海银行	各区政府	
37		进一步完善住宅小区维修资金、公共收益等相关经费年度审计和换届审计等制度，出台审计工作指引，进一步加大电梯修理改造更新涉及专项维修资金使用的监管力度	2025-2027	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局	市市场监管局、建行上海分行、上海银行	各区政府	

附件 2

实施方案工作任务分解表（各区）

序号	主要任务	工作内容	时间节点	牵头部门 (单位)	配合部门 (单位)	实施部门 (单位)	备注
1	实施隐患 问题销项 管理	根据“问题电梯”台账清单，建立销项管理工作机制，依法指导督促业主大会、业主委员会依法落实业主主体责任，动用住宅专项维修资金实施修理改造更新，排除电梯使用安全隐患	2025-2027	各区政府	市市场监管局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各街道 (镇)	
2	完善经费 支持政策	充分发挥住宅专项维修资金在老旧住宅电梯修理更新改造中的积极作用。在部分区前期探索出台激励业主实施修理改造更新政策的基础上，按照“市级指导、以区为主、分类支持、有限激励”的原则，各区可通过适当补助等方式，推动隐患电梯安全评估和修理改造更新	2025-2027	各区政府	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市市场监管局、市公积金中心	各区财政部门	

附件 3

住宅小区老旧电梯更新流程示意图



市场监管总局关于发布《缺陷特种设备召回管理规则》的公告

国家市场监督管理总局公告 2025 年第 16 号

为贯彻落实《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》，进一步加强事中事后监管，完善缺陷特种设备召回制度，市场监管总局制定了《缺陷特种设备召回管理规则》（TSG09—2025），现予公告，自 2025 年 8 月 1 日起施行。

市场监管总局

2025 年 4 月 8 日

附件：缺陷特种设备召回管理规则（TSG09—2025）

住房和城乡建设部关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告

住房和城乡建设部公告 2025 年第 39 号

现批准《住宅项目规范》为国家标准，编号为 GB 55038-2025，自 2025 年 5 月 1 日起实施。本规范为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行。现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准。现行国家标准《住宅建筑规范》GB 50368-2005 和下列现行工程建设标准相关强制性条文同时废止。

一、《建筑采光设计标准》GB 50033-2013 第 4.0.1 条。

二、《住宅设计规范》GB 50096-2011 第 5.1.1、5.3.3、5.4.4、5.5.2、5.5.3、5.6.2、5.6.3、5.8.1、6.1.1、6.1.2、6.1.3、6.2.1、6.2.2、6.2.3、6.2.4、6.2.5、6.3.1、6.3.2、6.3.5、6.4.1、6.4.7、6.5.2、6.6.1、6.6.3、6.7.1、6.9.1、6.9.6、6.10.1、6.10.4、7.1.1、7.1.3、7.2.1、7.3.2、8.1.1、8.1.2、8.1.3、8.1.4(1、3、4)、8.1.7、8.2.1、8.2.2、8.2.6、8.2.10、8.2.11、8.2.12、8.3.3、8.3.6、8.4.1、8.4.3、8.4.4、8.5.3、8.7.3、8.7.4、8.7.5、8.7.9 条（款）。

三、《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010 第 4.2.1、4.2.2、4.2.5 条。

四、《住宅装饰装修工程施工规范》GB 50327-2001 第 3.1.3、3.1.7、3.2.2、4.1.1、4.3.4、4.3.6、4.3.7、10.1.6 条。

五、《住宅信报箱工程技术规范》GB 50631-2010 第 1.0.3、3.0.1 条。

六、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242-2011 第 4.3.2、8.4.3、10.1.1、10.1.2 条。

七、《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ 367-2015 第 3.0.4、3.0.7 条。

八、《城市居住区热环境设计标准》JGJ 286-2013 第 4.1.1、4.2.1 条。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本规范在住房和城乡建设部门户网站（www.mohurd.gov.cn）公开，并由住房和城乡建设部标准定额研究所组织中国建筑出版传媒有限公司出版发行。

住房和城乡建设部

2025年3月13日

附件：住宅项目规范

山西省司法厅关于《山西省物业管理条例（修订草案）》公开征求意见的公告

为了推动科学立法、民主立法,提高立法质量,现向社会公开征求关于《山西省物业管理条例(修订草案)》的意见。有关单位和社会各界人士可以于5月20日前通过以下方式提出意见:

1.通过邮件发送至:sxssftlfsc7@163.com,邮件主题请注明“《山西省物业管理条例(修订草案)》征求意见”字样;

2.通过信函寄至:太原市小店区学府街41号山西省司法厅立法三处(邮编:030006),请在信封上注明“《山西省物业管理条例(修订草案)》征求意见”字样。

感谢您的参与和支持!

山西省司法厅

2025年4月21日

征求意见稿山西省物业管理条例(修订草案)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,提升物业服务水平,维护业主、物业服务人等相关主体的合法权益,营造良好的居住和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、行政法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内物业的使用、维护、服务及其监督管理活动,适用本条例。

本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务人或者业主自行对物业管理区域内的建筑物、构筑物及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的活动。

第三条 物业管理活动应当坚持党委领导、政府监管,多方参与、专业服务,权责一致、公开透明的原则。

建立健全社区党建引领,居(村)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业使用人、物业服务人等共同参与的治理机制。

第四条 县级以上人民政府应当加强对物业管理工作的领导,将物业管理纳入社区治理体系,建立物业管理工作综合协调机制,协调解决物业管理工作中的重大问题;将街道办事处、乡镇人民政府履行物业管理职责所需经费纳入本级财政预算;鼓励采用新技术、新方法,运用信息化手段,提升物业管理服务水平。

第五条 县级以上人民政府住房和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,具体履行下列职责:

- (一)建立物业行业党委,健全物业管理工作机制;
- (二)研究制定物业管理活动相关政策;
- (三)制定临时管理规约、管理规约、前期物业服务合同、物业服务合同等示范文本;
- (四)指导街道办事处、乡镇人民政府对物业管理活动进行监督管理;
- (五)指导和监督前期物业服务项目招标投标、物业承接查验、物业服务人退出交接等活动;
- (六)对住宅专项维修资金交存、管理和使用情况进行监督管理;
- (七)制定物业服务等级标准,对物业服务项目的达标情况进行监督管理,开展星级评价;
- (八)建立健全物业服务信用管理体系;

(九)建立健全物业管理数字化信息平台;

(十)物业管理活动方面的其他监督管理职责。

第六条 县级以上人民政府有关主管部门按照各自职责,做好物业管理活动的相关监督管理工作:

(一)发展改革部门负责完善物业服务收费政策,协助做好前期物业服务招标投标工作;

(二)市场监管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为;

(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)审批服务管理部门负责物业管理区域内电动自行车、电动汽车集中充(换)电等设施 and 场地的行政许可;

(五)自然资源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;

(六)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为;

(七)人民防空部门负责物业管理区域内人民防空工程设施设备维护管理的监督检查,查处破坏、侵占人民防空工程设施设备的违法行为;

(八)城市绿化行政主管部门负责物业管理区域内绿化养护的指导和监督,查处违反城市绿化规定的行为;

(九)能源部门负责供电企业保障直供电物业管理区域内充(换)电基础设施电网配套建设和报装服务的协调,违法违规用电行为处理的指导;

(十)民政部门负责物业管理区域内社区居家养老服务设施建设的管理和监

督;

(十一)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急处置的指导;

(十二)生态环境部门负责物业管理区域内污染环境行为的监督检查;

(十三)城市管理综合执法部门依据职权负责物业管理区域内违法行为的行政处罚;

(十四)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。

第七条 街道办事处、乡镇人民政府履行下列职责:

(一)指导和监督业主大会成立、业主委员会选举和换届等工作;

(二)指导和监督业主大会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人依法履行职责;

(三)参加物业承接查验、物业服务人退出交接等活动;

(四)组织召集物业管理联席会议;

(五)法律法规规定或者县级以上人民政府确定的其他职责。

居(村)民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下做好物业管理的相关工作。

第八条 【联席会议】 县级以上人民政府应当建立健全物业管理联席会议制度。县级联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集,住房和城乡建设、发展改革、市场监管、消防救援、审批服务管理、自然资源、城市管理等部门和居(村)民委员会、物业服务人、业主委员会、业主代表等相关方参加,协调解决辖区内物业管理活动中的重要问题。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第九条 物业服务行业组织应当在县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门的指导和监督下,依法加强行业自律管理,组织业务培训,促进物业服务人依法经营和从业人员诚信服务,提高行业服务水平,推动物业服务行业健康发展。

第十条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立健全物业管理活动违法违规行为投诉举报处理制度,并向社会公布投诉举报的方式和渠道。

接到投诉举报的有关主管部门应当及时调查核实、依法处理,并按照规定予以回复。物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会、业主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。

第二章 物业管理区域

第十一条 物业管理区域的划分,应当遵循规划在先、自然分割、功能完善、便民利民的原则,根据物业建设项目确定的用地范围,结合物业的共有或者共用设施设备、建筑物规模、物业类型、社区建设等因素划定。

第十二条 新建物业出售前,建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门备案,并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

已划定物业管理区域并实施物业管理,但尚未备案的,由物业服务人向物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

经备案的物业管理区域,县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当及时函告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府。

已划定的物业管理区域需要调整的,由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府征求业主意见后确定,并向县级人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

第十三条 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

三的标准配建物业服务用房。物业服务用房应当具备水、电、网络、通风、采光等基本使用功能和条件。

已投入使用但是未配建物业服务用房的,建设单位或者产权单位应当通过提供其他用房、支付等值资金等多种方式予以保障;建设单位和产权单位已不存在的,由街道办事处、乡镇人民政府统筹研究解决。

物业服务用房所有权属于业主,不得买卖或者抵押;未经业主共同决定,任何单位和个人不得占用或者改变其用途。

业主委员会或者物业管理委员会办公用房从物业服务用房中调剂。

第十四条 物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立物业管理区域档案。档案资料应当载明下列事项:

- (一)物业管理区域的范围、占地面积和建筑面积;
- (二)共用设施设备情况;
- (三)建设单位、产权单位;
- (四)业主总户数、居住人口、产权构成比例;
- (五)法律法规规定的其他事项。

第三章 业主、业主组织和物业管理委员会

第十五条 本条例所称业主,是指物业管理区域内不动产登记簿记载的房屋所有权人。

尚未依法办理不动产登记,但是符合下列情形之一的,应当认定为业主:

- (一)因人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者人民政府的征收决定取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;
- (二)因继承取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(三)因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(四)因买卖、赠与、拆迁补偿等行为已经合法取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(五)符合法律法规规定的其他单位或者个人。

业主应当依照法律法规和管理规约行使权利,自觉履行法定和约定的义务。

第十六条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成。

只有一个业主的,由其履行业主大会、业主委员会职责。

业主人数较少且经全体业主一致同意,决定不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十七条 一个物业管理区域内,有下列情形之一的,百分之五以上的业主、专有部分面积占建筑总面积百分之五以上的业主、建设单位、物业服务人均可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出召开首次业主大会会议的报告:

(一)已交付业主的专有部分面积达到建筑总面积百分之五十以上的;

(二)已交付业主的专有部分面积不足建筑总面积百分之五十,但自第一个业主入住之日起满两年的。

街道办事处、乡镇人民政府应当自收到报告之日起三十日内,指导成立首次业主大会会议筹备组(以下简称筹备组)。

第十八条 筹备组由业主代表、街道办事处、乡镇人民政府代表,社区(村)党组织或者居(村)民委员会代表组成。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二分之一,组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。业主代表由街道办事处、乡镇人民政府或者居(村)民委员会组织业主推荐。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内显著位置公告。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。

建设单位和物业服务人应当配合、协助筹备组开展工作。

第十九条 筹备组应当自成立之日起三十日内,在物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导下,组织召开首次业主大会会议。

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。

第二十条 业主大会会议分为定期会议和临时会议,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。

有下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

(一)经专有部分占建筑总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主提议的;

(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(三)业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面或者互联网征求意见的形式。

业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档,会议的决定应当自作出之日起三日内以书面形式在物业管理区域内显著位置公告。

第二十一条 业主委员会由业主大会会议选举产生,是业主大会的执行机构。

业主委员会委员的人数应当是五至十五人的单数,业主委员会每届任期不超过五年,可以连选连任。

业主委员会任期、具体人数,委员任职条件、资格终止由业主大会议事规则

确定。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

召开业主委员会会议应当有半数以上委员出席,所作决定应当经业主委员会全体委员半数以上同意。

第二十二条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续。

业主委员会办理备案手续后,可以持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章,向银行机构申请开立账户。

业主委员会任期内,备案内容发生变更的,业主委员会应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案的街道办事处、乡镇人民政府。

第二十三条 引导和支持业主中的中国共产党党员通过法定程序成为业主委员会委员。推动业主委员会成立党组织。

鼓励和支持业主委员会委员、物业项目负责人中的中国共产党党员担任社区党组织兼职委员;符合条件的社区(村)党组织、居(村)民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会委员。

第二十四条 有下列情形之一的,物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会:

- (一)不具备成立业主大会条件的;
- (二)具备成立业主大会条件,但是因各种原因未能成立的;
- (三)召开业主大会会议,未能选举产生业主委员会的;
- (四)需要重新选举业主委员会,但是因各种原因未能选举产生的。

符合物业管理委员会组建情形的,街道办事处、乡镇人民政府应当就拟组建事项在物业管理区域内显著位置进行公告,自公告之日起三十日内,成立物业管理

委员会。

物业管理委员会作为临时机构,代行业主委员会职责,组织业主共同决定物业管理事项,并推动符合条件的物业管理区域召开业主大会会议,选举产生业主委员会。

第二十五条 物业管理委员会由业主代表、社区工作者,社区(村)党组织或者居(村)民委员会委员等组成,人数为七至十五人的单数,其中业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。

物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇人民政府在社区(村)党组织或者居(村)民委员会党员代表中指定,副主任由社区(村)党组织指定一名业主代表担任。

物业管理委员会成员信息应当在物业管理区域内显著位置公示。

第二十六条 物业管理委员会应当自成立之日起三十日内,向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续。

物业管理委员会办理备案手续后,可以持备案证明向公安机关申请刻制物业管理委员会印章,向银行机构申请开立账户。

物业管理委员会备案内容发生变更的,物业管理委员会应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案的街道办事处、乡镇人民政府。

第二十七条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当每两个月召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上成员提议,可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会作出的决定应当经过半数成员签字同意。会议结束后三日内,物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项,在物业管理区域内显著位置公示。

第二十八条 物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业

主大会、选举产生业主委员会的,由街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

已成立业主大会、选举产生业主委员会,并按照本条例办理备案的,或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的,街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内解散物业管理委员会,并在物业管理区域内显著位置公告。

第二十九条 业主大会、业主委员会或者物业管理委员会组建所需经费,由建设单位先行垫付;无法确定建设单位的,由街道办事处、乡镇人民政府垫付。业主委员会或者物业管理委员会组建后,所垫费用从公共收益中支出。

业主大会、业主委员会或者物业管理委员会工作经费由全体业主承担,业主共同决定后可以从公共收益中支出。

业主大会、业主委员会或者物业管理委员会的经费使用情况,应当每半年在物业管理区域内显著位置公示。

经业主共同决定,可以对业主委员会或者物业管理委员会主任实施任期、离任经济责任审计。

第四章 物业服务管理

第一节 前期物业

第三十条 新建物业出售前,建设单位应当按照国家和本省的有关规定选聘物业服务人,签订前期物业服务合同,由选聘的物业服务人实施前期物业服务。

第三十一条 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位,应当通过招标投标的方式选聘物业服务人,并按照规定时限完成物业服务招标投标工作。

投标人少于三个或者住宅规模小于三万平方米的,经物业所在地县级人民政

府住房和城乡建设主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务人。

第三十二条 建设单位完成招标文件编制后,应当在发布招标公告或者发出投标邀请书十日前,到物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门办理招标备案。

第三十三条 建设单位应当自中标候选人确定之日起三日内,按照有关规定公示中标候选人信息,公示期不得少于三日。

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的,应当在中标候选人公示期间提出。建设单位应当自收到异议之日起三日内作出答复;作出答复前,应当暂停招标投标活动。

第三十四条 建设单位应当自确定中标人之日起十五日内,向物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门提交招标投标情况书面报告。

建设单位和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内,按照招标文件和中标人的投标文件签订书面前期物业服务合同。建设单位和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

建设单位应当在合同签订之日起三十日内,将前期物业服务合同、项目负责人信息向物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门备案。备案信息应当及时与物业所在地街道办事处、乡镇人民政府共享。

第三十五条 前期物业服务合同应当对前期物业服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法以及承接查验等进行约定,并作为房屋买卖合同的附件。

前期物业服务合同可以约定期限;期限未满,业主、业主委员会或者物业管理委员会与新物业服务人签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

第三十六条 已竣工验收合格但尚未出售或者尚未交付的物业,物业费由建

设单位承担。

出售物业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费,由业主承担,房屋买卖合同另有约定的除外。

建设单位出售物业时,不得承诺或者约定减免物业费。

第三十七条 建设单位在销售物业前,应当制定临时管理规约,作为房屋买卖合同的附件,并在销售场所显著位置公示。

临时管理规约违反有关规定或者侵害物业买受人合法权益的,由物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门责令建设单位重新制定。

第三十八条 新建物业交付使用十五日前,建设单位和物业服务人应当按照国家有关规定、前期物业服务合同的约定,共同对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验,共同确认现场查验结果,签订物业承接查验协议,并将查验结果在物业管理区域内显著位置公告。

建设单位应当邀请业主代表,物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府代表参与现场查验,必要时可以聘请相关专业机构予以协助。

对于承接查验发现的问题,建设单位应当向物业服务人明确整改措施和时限,并按时完成整改。物业服务人不得承接未经查验或者查验不合格的物业。

第三十九条 现场查验二十日前,建设单位应当按照国家和本省有关规定向物业服务人移交承接查验所必需的资料。

物业服务人应当自物业交接后三十日内,向物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门办理承接查验备案手续。

第二节 物业服务

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

第四十条 业主可以自行管理物业,也可以委托物业服务人管理。委托管理的,一个物业管理区域应当由一个物业服务人提供物业服务。

物业服务人将物业管理区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的,应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护,应当由符合资质的专业机构或者人员实施。

第四十一条 业主选聘物业服务人提供物业服务的,应当签订物业服务合同。

物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺,为物业服务合同的组成部分。

物业服务人应当自物业服务合同订立之日起三十日内,将合同向物业所在地县级人民政府住房和城乡建设主管部门备案。经备案的物业服务合同,县级人民政府住房和城乡建设主管部门应当及时函告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府。

第四十二条 物业服务人应当指派物业项目负责人。物业项目负责人应当在到岗之日起三个工作日内,向物业所在地的居(村)民委员会报到,在居(村)民委员会的指导和监督下参与社区治理工作。

第四十三条 物业服务人应当按照有关法律法规和物业服务合同约定的服务等级标准,提供下列服务:

(一)共用部位、共用设施设备的使用、维护和管理;

(二)公共区域的环境卫生维护;

(三)公共绿化的养护和管理;

(四)公共区域的秩序维护;

(五)车辆停放服务管理;

(六)装饰装修服务管理;

(七)物业档案、资料管理;

(八)物业服务合同约定的其他事项。

第四十四条 物业服务人应当对物业管理区域内的楼体外立面、消防通道、窨井盖、电梯等重点部位和重要设施进行日常巡查,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对巡查中发现的安全隐患,物业服务人应当及时设置警示标志,采取措施排除隐患;发现重大安全隐患或者发生突发事件时,物业服务人应当及时采取应急措施,通知相关业主,并按照规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、负有安全监督管理职责的部门,以及供水、供电、供热、供气、通讯、有线电视等专业经营单位(以下简称专业经营单位)报告,协助做好相关工作。

第四十五条 在物业管理区域内使用电动汽车的,应当遵守法律法规规定,承担安全管理维护责任。

物业管理区域内具备电动汽车充(换)电设施安装条件的,应当按照相关规范、标准安装。物业服务人应当根据业主的需求协助办理充(换)电设施安装,不得擅自收取或者变相收取费用。

经业主共同决定,物业服务人可以利用公共停车位建设相对集中的公共充(换)电基础设施。

第四十六条 物业服务人应当为业主的信件接收、快递配送、家政服务等提供便利,不得阻挠相关人员、车辆进入物业管理区域,不得收取不合理费用。

进入物业管理区域的人员、车辆应当遵守时间、路线、停靠区域等相关管理规定。

第四十七条 鼓励和支持物业服务人为业主提供养老、托幼、家政、文化、健康等服务,满足业主、物业使用人多层次多样化生活需求。物业服务人按照有关规定享受相关优惠扶持政策。

经业主共同决定,物业服务人可以将物业管理区域内各类闲置的公共房屋,改造为居家养老、托幼服务场所,提供社区生活服务。

第四十八条 各级人民政府及有关主管部门可以依法通过政府购买服务的方式,选取符合条件的物业服务人承担社区治理、公共事务和居(村)民服务等事项。

第四十九条 物业管理区域内的供水、供电、供热、供气、通讯、有线电视等设施设备以及相关管线,符合国家技术标准和技术规范的,专业经营单位应当接收。

已实现分户计量的,分户计量装置或者入户端口以外专业设施设备以及相关管线的运行、维护、更新、改造等,由专业经营单位负责,不得将产生的费用和损耗损失转嫁给物业服务人或者业主。

专业经营单位对专业设施设备以及相关管线进行检查、维护、更新、改造时,物业服务人或者业主应当予以配合。

第五十条 物业服务人开展物业服务时,应当遵守下列规定:

- (一)提供的物业服务符合国家和本省规定的标准、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;

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

(三)定期听取业主的意见和建议,接受业主监督,改进和完善服务;

(四)对违法建设、擅自改变房屋用途、私拉电线、占用应急通道以及其他违反治安、环保、消防等法律法规的行为进行劝阻、制止,劝阻、制止无效的,及时报告有关主管部门;

(五)对业主、物业使用人违反管理规约的行为及时报告业主委员会或者物业管理委员会;

(六)不得泄露、非法使用在物业服务活动中获取的业主信息;

(七)履行生活垃圾分类管理责任人责任,指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类;

(八)做好物业维修、养护及其费用收支的各项记录,妥善保管物业服务档案和资料;

(九)配合街道办事处、乡镇人民政府、有关行政主管部门和居(村)民委员会做好物业管理相关工作;

(十)法律法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

第五十一条 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置公示下列信息:

(一)物业服务人的营业执照、服务电话、投诉电话、项目负责人的基本情况;

(二)物业服务事项、服务等级、服务费的标准和收取办法;

(三)电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案;

(四)专业经营单位的服务范围和联系方式;

(五)上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算;

(六)上一年度住宅专项维修资金使用情况;

(七)其他应当公示的信息。

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、第六项信息应当每年至少公示一次,公示时间不得少于三十日。

业主有权查询公示内容,对公示内容有异议的,物业服务人应当及时予以答复。

第五十二条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当根据物业服务人基本状况、履行物业服务合同、投诉处理和日常检查等情况,建立物业服务人及其项目负责人信用档案,并向社会公开,实施守信激励和失信惩戒。

街道办事处、乡镇人民政府应当根据物业项目管理情况、业主满意度等指标,每两年组织开展一次物业服务项目的质量评价,并将结果向县级人民政府住房和城乡建设主管部门推送,作为服务等级核定、信用评价、物业服务收费等的重要依据。

第五十三条 物业服务合同期限届满前九十日,业主委员会或者物业管理委员会应当组织召开业主大会会议,对物业服务人的续聘、另聘,是否实行自行管理作出决定,并将决定书面告知物业所在地的县级人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府。决定续聘的,应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。决定另聘的,应当提前六十日书面通知原物业服务人,但是合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务人提前解除物业服务合同或者服务期限届满不同意续聘的,应当在合同期限届满前九十日书面通知业主、业主委员会或者物业管理委员会,但是合同对通知期限另有约定的除外;同时书面告知物业所在地的县级人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府,并在物业管理区域内显著位置

公告。

第五十四条 物业服务合同终止的,原物业服务人应当在约定期限或者自合同终止之日起三十日内退出物业管理区域,将下列财物、资料移交给业主委员会或者物业管理委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人,配合新物业服务人做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况:

- (一)占用的物业共用部位、共用设施设备;
- (二)保管的公共收益的结余;
- (三)预收、代收的有关费用;
- (四)保管的物业承接查验资料;
- (五)物业服务档案和资料;
- (六)住宅专项维修资金使用情况资料;
- (七)法律法规规定和物业服务合同约定的其他财物、资料。

原物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝移交和退出。

第五十五条 物业服务合同终止,物业服务人退出且业主大会尚未选聘新物业服务人的,街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主委员会或者物业管理委员会确定临时物业服务人,提供供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的临时物业服务。

提供临时物业服务的,业主委员会或者物业管理委员会应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。临时物业服务期限一般不超过六个月,费用由全体业主承担。

临时物业服务期间,业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定

选聘新物业服务人。

第五十六条 业主或者业主大会决定自行管理物业的,应当制定自行管理方案。方案应当经全体业主依法表决通过,并书面向街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主自行管理方案包括下列内容:

- (一)自行管理的执行人或者负责人及其权利和责任;
- (二)管理的事项、费用、期限;
- (三)选聘专业性服务机构的类型、资格条件及选聘的方式,选聘劳务人员的数量、资格条件及选聘的方式;
- (四)业主支付物业费的标准和方式;
- (五)自行管理的其他事项。

第五十七条 业主、业主委员会和物业服务人之间因物业服务发生争议的,当事人双方可以通过自行协商解决;协商不成的,可以向基层人民调解委员会或者街道办事处、乡镇人民政府、有关主管部门申请调解,也可以直接提起诉讼或者依法申请仲裁。

县级人民政府应当建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解等相衔接的物业管理活动纠纷多元调处、化解机制,加强纠纷源头治理。

第三节 物业服务收费

第五十八条 物业服务收费应当区分不同物业性质、服务类别,遵循合理、公开、服务质量和价格相符的原则,实行政府指导价和市场调节价。

物业服务人向业主提供服务,应当实行明码标价,标明服务项目、收费标准等有关情况。

第五十九条 住宅小区前期物业和保障性住房的物业费应当实行政府指导价,具体收费标准由业主与物业服务人根据规定的等级基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

除前款规定以外,业主选聘物业服务人的,物业费实行市场调节价,收费标准由业主与物业服务人在物业服务合同中约定。

物业费实行政府指导价的,物业服务人提供的服务不符合国家和本省规定的标准、规范的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门降低其服务等级,并记入信用档案。

第六十条 业主应当按照合同约定向物业服务人支付物业费。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费。

业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业费的,从其约定,业主承担连带交纳责任。

第六十一条 装饰装修管理服务费实行政府指导价,具体收费标准由业主或者物业使用人与物业服务人根据规定的基准价和浮动幅度在装饰装修管理服务协议中约定。

物业管理区域对人员、车辆实行出入管理的,物业服务人应当免费为业主、物业使用人配置必要的出入证件。因遗失、损坏需要补办证件的,物业服务人可以根据制作成本适当收取工本费。

第六十二条 电梯运行维护费由设区的市人民政府确定政府指导价。电梯运行维护费可以由物业服务人与物业费同时收取,也可以单独收取。

第六十三条 占用业主共有的道路或者其他场地停放机动车的,应当根据业主大会确定的标准交纳车位租赁费,车位租赁费归全体业主所有。

物业管理区域内,物业服务人可以收取机动车停放服务费,收费标准按照设区的市人民政府规定执行。

第六十四条 物业管理区域内,专业经营单位应当服务到最终用户,并向最终用户收取有关费用。

专业经营单位可以委托物业服务人代收费用,双方应当签订委托协议,明确委托事项和费用标准,物业服务人不得向业主收取手续费等额外费用。

第五章 物业的使用和维护

第六十五条 业主、物业使用人和物业服务人应当遵守有关法律法规的规定和临时管理规约、管理规约的约定,不得损害公共利益和他人利益。物业管理区域内禁止下列行为:

- (一)擅自拆除、改变建筑物承重结构、主体结构等影响建筑结构和安全的行为;
- (二)违法搭建建筑物、构筑物或者挖掘地下空间;
- (三)擅自拆改供热、供气、供水、排水等设施;
- (四)违规存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒、有害物质;
- (五)从建筑物中抛掷物品;
- (六)在非指定位置堆放、倾倒或者抛弃垃圾、杂物;
- (七)违法占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散走道等共用部位,或者损坏消防

设施等共用设施设备;

(八)侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;

(九)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公用设施用途;

(十)违规私拉电线为电动车辆等充电;

(十一)在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口以及其他不符合消防安全要求的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者为其充电;

(十二)携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢;

(十三)制造超过规定标准的噪音;

(十四)法律法规和临时管理规约、管理规约禁止的其他行为。

第六十六条 业主或者物业使用人装饰装修房屋的,应当向物业服务人申报登记,并签订装饰装修管理协议。装饰装修管理协议中应当明示装饰装修活动的禁止行为和注意事项。

物业服务人应当加强装饰装修活动的巡查检查,对违法违规行为及时劝阻和制止;劝阻和制止无效的,立即报告业主委员会或者物业管理委员会和有关主管部门。

第六十七条 物业管理区域内划定车位、停放车辆,不得占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散走道、安全出口,不得影响其他车辆和行人的正常通行。

在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的,可以出租给本物业管理区域外的使用人,但租赁期限不得超过十二个月。

未经竣工验收或者验收不合格的车位、车库,不得投入使用。

第六十八条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库,建设单位应当首先满足本区域内业主的停车需要,其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等

方式约定。

建设单位办理商品房房屋预销售登记后出售或者附赠的车位、车库,应当在物业管理区域内显著位置公示拟出售车位、车库的产权证明文件和出售价格。拟出售车位、车库数量少于本区域要求购买车位、车库业主的房屋套数时,应当通过抽签等公平方式确定,每户业主只能购买一个车位或者车库。

建设单位未出售或者未附赠的车位、车库,应当优先出租给本区域内业主,租金由双方当事人依法确定;业主要求承租车位、车库的,建设单位不得只售不租。拟出租车位、车库数量少于本区域要求承租车位、车库业主的房屋套数时,应当通过抽签等公平方式确定给未购买或者未受赠车位、车库的业主,每户业主只能承租一个车位或者车库。

第六十九条 占用业主共有的道路或者其他场地用于设置车位、车库的,由业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定使用。

第七十条 业主应当按照规定交存首期住宅专项维修资金。房屋分户账内的资金余额不足首期交存额百分之三十的,业主应当及时续交。

因房屋所有权转移的,住宅专项维修资金分户账中结余资金随房屋所有权转移;因拆迁或者其他原因造成房屋灭失的,住宅专项维修资金分户账中结余资金应当退还业主。

物业保修期满后,共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造需要使用住宅专项维修资金的,按照本省住宅专项维修资金管理相关规定执行。

应当由建设单位、物业服务人、专业经营单位及相关责任人承担的费用,不得从住宅专项维修资金中列支。

第七十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业

的保修责任。

对保修期限和保修范围内出现的物业质量问题,物业服务人应当及时通知建设单位。建设单位应当通知施工单位进入现场核查情况,予以保修。建设单位无法通知施工单位或者施工单位未按照约定进行保修的,应当另行委托其他单位保修。

建设单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的,业主、物业服务人可以向县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门投诉。

第七十二条 建设单位、物业服务人等利用物业管理区域内业主共有部分从事经营活动的,应当经业主大会或者共同拥有该部分物业的业主同意,并在物业管理区域内显著位置公告,产生的公共收益归全体业主或者共同拥有该部分物业的业主所有。

公共收益应当主要用于补充住宅专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

第七十三条 公共收益应当存入业主委员会或者物业管理委员会专用账户,任何单位和个人不得擅自挪用和侵占。

公共收益应当单独分类列账,独立核算,每半年在物业管理区域内显著位置公示一次,公示期不少于三十日,接受业主监督。

业主委员会或者物业管理委员会可以聘请专业机构对公共收益的收支情况进行审计。审计结果应当在物业管理区域内显著位置公告,审计费用从公共收益中支出。

第六章 法律责任

第七十四条 违反本条例规定,法律、行政法规已有法律责任规定的,从其规定。

第七十五条 违反本条例规定,建设单位有下列情形之一的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门予以处罚:

(一)未在商品房买卖合同中明示经备案的物业管理区域,未备案前期物业服务合同、项目负责人信息的,责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上三万元以下罚款;

(二)未履行承接查验义务的,责令限期改正;逾期未改正的,处五万元以上十万元以下罚款;

(三)对承接查验发现的问题,未按照约定时限完成整改的,责令限期改正;逾期未改正的,处十万元以上三十万元以下罚款;

(四)不优先将未出售或者未附赠的车位、车库出租给本区域内业主,或者将多余车位、车库出租给本物业管理区域外使用人的租赁期限超过十二个月的,责令限期改正,没收违法所得;逾期不改正的,处五万元以上十万元以下罚款;

(五)对业主要求承租的车位、车库只售不租的,责令限期改正;逾期不改正的,处十万元以上五十万元以下罚款。

第七十六条 违反本条例规定,物业服务人有下列情形之一的,由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门予以处罚:

(一)承接未经查验或查验不合格的物业的,责令限期改正,处五万元以上十万元以下罚款;

(二)未备案物业服务合同的,责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下罚款;

(三)未按照要求公示有关信息的,责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上三万元以下罚款;

(四)不移交有关财物、资料的,责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上十万元以下的罚款;

(五)不按规定期限退出物业管理区域的,责令限期改正;逾期不改正的,自限定期限届满次日起处每日一万元罚款;

(六)采用停止供水、供电、供气等方式催交物业费的,责令立即改正,处五万元以上十万元以下罚款;

(七)对物业使用中的违法违规行为劝阻、制止无效后不立即报告有关主管部门,导致公共利益受到损害的,处二千元以上一万元以下罚款。

第七十七条 违反本条例规定,专业经营单位拒绝接收物业管理区域内的供水、供电、供热、供气、通讯、有线电视等设施设备以及相关管线的,由县级以上人民政府有关主管部门责令限期改正,逾期不改正的,处十万元以上三十万元以下罚款。

违反本条例规定,专业经营单位转嫁相关费用的,由县级以上人民政府有关主管部门责令限期退还,处转嫁金额的一倍以上三倍以下罚款。

第七十八条 物业管理区域内有下列行为之一的,按照下列规定予以处罚:

(一)违反本条例规定,从建筑物中抛掷物品的,由公安机关给予警告,处五百元以上五千元以下罚款;

(二)违反本条例规定,私拉电线为电动车辆等充电的,由消防救援机构责令改正,拒不改正的,处五百元以上五千元以下罚款;

(三)违反本条例规定,在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口以及其他不符合消防安全要求的室内场所停放电动自行车和电动摩托车或者为其充电,携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢,由消防救援机构或者乡镇人民

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

政府、街道办事处责令改正;拒不改正的,对经营性单位和个人处一千元以上五千元以下罚款,对非经营性单位和个人处一百元以上五百元以下罚款。

第七十九条 违反本条例规定,挪用、侵占公共收益的,由县级人民政府住房和城乡建设主管部门责令退还,处挪用、侵占金额的一倍以上三倍以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八十条 国家工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第八十一条 本条例规定在物业管理区域内显著位置公示、公告相关信息的,应当在单元门厅或者电梯轿厢公示、公告,并至少选择下列一处位置作为补充:

- (一)物业服务项目的办公场所;
- (二)物业管理区域的主要出入口;
- (三)物业管理区域的休闲、娱乐活动场所。

相关信息除以上述公示、公告方式外,还可以通过短信、微信群、公众号等方式同时告知全体业主。

第八十二条 省人民政府住房和城乡建设主管部门根据物业管理的实际需要,依据相关法律法规和本条例,就物业管理委员会组建、公共收益管理等方面制定具体规定。

第八十三条 本条例自 2025 年 月 日起施行。

关于印发《业主大会议事规则》示范文本的通知

临港新片区管委会、各区住房保障房屋管理局、各镇人民政府、街道办事处、建设单位、业主大会：

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》相关规定，为完善业主自我管理模式，我办结合本市物业管理实际情况，制定了《业主大会议事规则》示范文本。

《业主大会议事规则》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，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。

各区房管部门、各镇人民政府、街道办事处要积极指导业主大会、业主委员会结合小区管理实际情况，及时制定、修改完善《业主大会议事规则》。

上海市城市管理精细化工作推进领导小组办公室

2023年12月8日

业主大会议事规则

使用说明

1、本示范文本适用于本市住宅物业管理区域内业主大会议事方式、议事内容、表决程序、表决票认定、业主小组设立、业主委员会组成、任期、换届改选等涉及业主共同利益事项的约定和执行。

2、业主大会议事规则是由全体业主依法共同制定，对全体业主具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主权利与义务关系的基础性文本。

3、本示范文本中相关条款中留有空白处，供业主大会自行约定或补充约定。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改，并以业主大会选

择、修改的内容为准。

4、业主应当仔细阅读本示范文本的内容，对规则条款及专业用词理解不一致的，可向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)和市、区房屋行政管理部门咨询。

5、非住宅物业管理区域的业主大会议事规则，参照本示范文本制定。

业 主 大 会 议 事 规 则

为了规范_____ (小区名称)住宅小区(以下简称本住宅小区)业主大会、业主委员会的运作，维护业主在物业管理活动中的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规及相关规定，结合本住宅小区业主自我管理的实际情况，制定本住宅小区业主大会议事规则(以下简称本议事规则)。

本议事规则是对业主大会议事方式、议事内容、表决程序、表决票认定、业主小组设立、业主委员会组成、任期、换届选举等内容进行约定的自律性文件，是业主大会运作的基本准则和依据。

第一条 业主大会宗旨

本住宅小区业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护本物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，保障物业的合理、安全使用，维护本物业管理区域内的公共秩序，创建运行安全、整洁有序、文明和谐的居住环境。

第二条 业主大会基本情况

一、本住宅小区业主大会名称_____

二、经_____区房屋行政管理部门核定的物业管理区域四至范围：

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

东至 _____ ;西至 _____ ;

南至 _____ ; 北至 _____ 上

述范围不包括 _____

三、本住宅小区建筑面积概况

总建筑面积 _____ 平方米(含专有部分总建筑面积 _____ 平方米) 其中: 专有部分住宅建筑面积 _____ 平方米, 套数 _____ 套;

专有部分非住宅建筑面积 _____ 平方米, 套数 _____ 套(包括专有部分办公建筑面积 _____ 平方米, 套数 _____ 套; 专有部分商业用房建筑面积 _____ 平方米, 套数 _____ 套; 专有部分其他类型物业建筑面积 _____ 平方米, 套数 _____ 套。)

专有部分地下机动车车位建筑面积 _____ 平方米, 车位数 _____ 个。

四、业主委员会用房的地址

第三条 业主委员会职责

业主大会会议依法选举产生业主委员会, 业主委员会负责执行业主大会依法作出的决定, 依法履行业主大会赋予的职责。

业主委员会日常运作专项规约详见本议事规则附件。

第四条 业主大会议事内容

本住宅小区业主大会依法共同决定《中华人民共和国民法典》第 278 条的事项:

(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委员;

- (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)改变共用部分的用途或者利用共用部分从事经营活动；
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

其中第(九)项在本住宅小区包括但不限于以下事项：

- 1、审查物业服务企业在本住宅小区实施的年度工作报告；
- 2、审查业主委员会的年度工作报告；
- 3、调整物业服务事项、物业费标准、停车位租赁费标准；
- 4、委托第三方机构或者聘请专职工作人员承担的服务事项和相关费用；
- 5、决定业主大会民事诉讼事宜；
- 6、撤销业主委员会、业主小组不当决定；
- 7、_____
- 8、_____
- 9、_____

前款约定的事项依法应当取得行政许可或者备案的，业主大会作出的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。

除前款约定的第(六)(七)(八)项以外，本住宅小区第(九)项中的
第____、____、____项事项也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。

第五条 定期和临时业主大会会议

业主大会会议分为定期会议和临时会议。

一、本住宅小区业主大会定期会议每年召开____次，定期会议召开的时间为

二、本住宅小区有下列情形之一的，应当召开业主大会临时会议：

(一)业主委员会依法决定的；

(二)经 20%以上业主有效提议的；

(三)业主委员会委员人数不足但超过半数的；

(四)业主委员会委员人数不足半数的；

(五)业主委员会连续六个月未开展工作的；

(六)业主委员会、业主小组作出的决定严重违反法律、法规的；

_____；

属前款第(二)项情形的，应符合下列条件：有明确发起人；书面提议事项明确且材料属实，属于业主大会议事范围；随附提议人不动产权属证书和身份证复印件。业主委员会应当在收到提议之日起 30 日内对是否召开业主大会会议作出决定，并在本住宅小区公告栏、_____内书面公告。业主委员会认为有必要的，可以对签名、书面材料的真实性和有效性等进行核实；决定不召开的，应说明事实、理由和依据；逾期未作出决定的，视作提议有效。业主委员会应当在作出召开业主大会会议决定之日起 15 日内，就提议事项启动召开业主大会会议表决的程序。

属前款第(三)项情形的，业主委员会应在_____日内召开业主大会会议，增补缺额委员。

属前款第(四)项情形以及本住宅小区业主委员会委员全体辞职的，本住宅小区全体业主同意：直接启动换届改选程序。由本住宅小区所在的乡镇人民政府/

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

街道办事处(以下简称属地街镇)组建业主委员会换届改选小组,业主委员会换届改选小组应当自成立之日起 90 日内召开业主大会,选举产生新一届业主委员会。在新一届业主委员会选举产生之前,本住宅小区全体业主授权居委会在属地街镇的指导和监督下,代行本住宅小区业主委员会的职责;属前款第(五)项情形的,属前款第(六)项情形的,经属地街镇或相关行政管理部门督促改正,逾期不整改的,直接启动换届改选程序;

属前款第()项情形的,

属前款第()项情形的,

第六条 业主大会会议形式

业主大会会议可以采取书面征求意见、电子投票或者集体讨论等形式。业主大会会议形式由业主委员会在召开业主大会会议前确定。

一、书面征求意见形式

本住宅小区业主大会会议选择以下第_____种书面征求意见方式:

(一)在本住宅小区_____、_____设投票箱,由业主自行或者委托代理人,将业主意见投入投票箱内,经业主委员会统计汇总,公布表决结果;

(二)由业主委员会组织有关人员发送表决票、回收业主意见,经业主委员会统计汇总,公布表决结果;

(三) _____

二、电子投票形式

本住宅小区业主大会会议选择以下第 _____种电子投票方式:

(一)经业主委员会通过实名认证建立的本住宅小区(业主微信群/微信公众号/

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

微信小程序)表决,具体情况如下在此基础上统计汇总,公布表决结果;

(二)经业主委员会通过实名认证建立的本住宅小区表决,具体情况如下在此基础上统计汇总,公布表决结果;

(三)_____

三、集体讨论形式

本住宅小区业主大会会议选择以下第_____种集体讨论方式:

(一)以_____ (自然幢/门牌幢/楼层)为单位成立业主小组。业主小组由该_____ (自然幢/门牌幢/楼层)的全体业主组成,并推选1名业主代表。未经业主小组同意,业主代表不得委托代理人代表本业主小组参加业主大会会议。

业主代表应当在参加业主大会会议3日前,就业主大会拟讨论的事项以表决票形式书面征求该业主小组全体业主的意见,并在业主大会会议上如实反映。

(二)_____

四、线下与线上相结合形式

本住宅小区业主大会会议选择线上参与表决与线下参与表决相结合的第_____种方式:

(一)前款第一项书面征求意见形式(即线下参与表决)与第二项电子投票形式(即线上参与表决)相结合的方式,具体是_____可以在每次业主大会会前公告中明示;

(二)前款第三项集体讨论形式(即线下参与表决)与第二项电子投票形式(即线上参与表决)相结合的方式,具体是_____ ;详细形式可以在每次业主大会会前公告中明示。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本住宅小区对“委托代理人”做如下约定：

1、业主是自然人的，应书面委托本住宅小区内的其他业主或者作为其代理人签收表决票、参加业主大会会议；代理人应持业主书面委托书、_____,并依据业主对所议事项的意见进行投票表决。本住宅小区每名代理人接受委托的业主人数上限是_____人/无上限。

2、业主是法人或其他组织的，应书面委托代理人代表法人或其他组织参加业主大会会议。

第七条 表决票送达方式

本住宅小区全体业主同意以下第_____种方式均作为表决票已送达：

一、业主本人当面领取，或专人送达，交由业主签收；

二、按照本住宅小区管理规约“业主提供通讯联系方式的义务”的约定发送表决票。具体如下(若下述示范条款被依法修改，以依法通过的新条款为准)：

业主应当向本住宅小区业主委员会提供联系地址、通讯方式；发生变更的，及时向业主委员会提供新的联系地址、通讯方式，便于表决票等相关资料的送达。因业主不提供或未及时提供新的联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按照原预留的联系地址、通讯方式送达或投至本住宅小区该户业主信报箱、房屋内，上述方式均为有效送达方式。

三、本住宅小区_____（业主微信群/微信公众号/微信小程序）有效送达的方式，具体如下_____

四、本住宅小区_____有效送达的方式，具体如下

五、_____

业主委员会应在投票截止时的_____日(不少于7日)前完成表决票的送达，

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

并以书面形式在_____ (公告栏、宣传栏、临时公告牌、门牌幢内)

向本住宅小区业主公告非当面签收的表决票送达情况。

第八条 表决票认定规则

本住宅小区全体业主同意采用以下第_____种表决票认定规则：

一、已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未按照本规约第六条业主大会会议形式的约定通过线上或者线下表示意见的，视为参与表决，同时按下列第_____种约定方式处理：

(一)视为不同意；但在差额选举业主委员会委员、差额选择物业服务企业选聘方案以及差额选择_____等表决事项，该表决票视为废票。

(二)视为同意已表示意见的多数票意见。

(三)视为弃权。

二、已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未按照本规约第六条业主大会会议形式的约定通过线上或者线下表示意见的，视为未参与表决。

第九条 业主大会会议召开的程序

本住宅小区业主大会会议按下列程序召开：

一、业主大会会议前的准备

业主委员会做好开会前的准备工作。根据业主委员会决定，拟定并公示草案(每次草案公示期不少于_____日)、公告方案、制作表决票；

二、发布召开业主大会会议的会前公告

业主大会会议投票截止时的15日前，由业主委员会将业主大会会议的时间、地点、议事内容以书面形式在_____ (公告栏、

宣传栏、临时公告牌、门牌幢内)向本住宅小区业主公告，同时邀请属地街镇和居委会派员参加；

三、按照本议事规则第七条约定的方式送达表决票

四、按照本议事规则第八条约定的方式认定表决票

五、统计表决票

业主委员会按业主大会会议的会前公告明示的时间和地点进行意见汇总或者票数统计；

六、发布业主大会决议的公告

业主委员会根据表决票统计结果形成业主大会决议，并以书面形式在_____(公告栏、宣传栏、临时公告牌、门牌幢内)向本住宅小区业主公告，接受业主的查询和监督。

业主委员会应当做好业主大会会议书面记录并存档。

第十条 依法形成决议的事项再次提议表决的限制

本住宅小区业主大会已经依法作出决定的事项，在_____个月(建议不少于 6 个月)内不得以同一表决事项再提议召开业主大会会议进行表决。

第十一条 业主大会与相关单位的关系

本住宅小区业主大会、业主委员会接受属地街镇、区房屋行政管理部门、居民区党组织、居委会和相关行政管理部门的指导，依法履行职责，规范运作。

本住宅小区业主大会、业主委员会积极配合公安机关、消防机关、特种设备监督管理等部门，与居委会相互协作，共同做好本住宅小区安全防范等相关工作。

本住宅小区业主大会、业主委员会积极配合居委会依法履行自治管理职责，支持居委会开展工作，并接受其指导和监督。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

本住宅小区业主大会、业主委员会在日常运作中的矛盾纠纷，可以提交居委会设立的人民调解委员会协调解决。

第十二条 生效

本议事规则经业主大会决议依法通过。本议事规则自_____年_____月_____日 业主大会会议讨论通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本议事规则的组成部分。

第十三条 本议事规则中有关专业用语的含义

一、属地街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡(镇)人民政府。

二、居民区党组织，是指本住宅小区所在地的居民区党支部、党小组。

三、居委会，是指本住宅小区所在地的居(村)民委员会。

四、日，是指自然日。

附件

业主委员会日常运作专项规约

第一条 业主委员会职责

本住宅小区业主委员会除履行《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规规定的职责外，还应同时履行下列职责：

(一)修改完善《业主大会议事规则》《管理规约》《专项维修资金管理规约》等适合本住宅小区的各项规则、规约、制度的方案；

(二)拟订委托第三方机构或者聘请专职工作人员承担的服务事项和相关费用的方案；

(三)拟订物业服务内容和标准、收费标准、计费方式、选聘物业服务企业的

方案；

(四)拟订物业共用部分的使用、改建、重建的方案；

(五)拟订改变共用部分用途的方案；

(六)拟订利用共用部分从事广告、商业推广等经营性活动方案；

(七)按规定提供专项维修资金、公共收益收支情况以及业主委员会工作经费的年度财务审计、换届财务审计的审计资料；对属地街镇、居委会提出的问题积极整改落实；

(八)拟订本住宅小区内涉及业主共同利益的其他重大事项解决方案；

(九)督促业主履行义务，处理违反管理规约的行为；

(十)_____

(十一)_____

采取酬金制物业服务计费方式的，本住宅小区业主委员会还应同时履行下列职责：

(十二)确认年度物业服务资金预算；

(十三)拟订年度物业服务资金预算外项目的方案；

(十四)_____采取自

行管理物业的，本住宅小区业主委员会还应同时履行下列职责：

(十五)本住宅小区业主委员会是自行管理机构的，自行管理的内容、标准、费用、期限以及其他自行管理事项是_____

(十六)对_____ (自行管理执行机构名称)的执行情况进行监督和协助，主要是

本住宅小区业主委员会自觉接受业主大会和业主的监督，应当主动接受属地

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

街镇和居委会的指导和监督，每季度 次定期向居民区党组织报告工作。

第二条 业主委员会组成和任期

本住宅小区业主委员会设委员 名，其中主任 1 名，副主任 名；主任、副主任由业主委员会委员推选产生。主任或副主任辞去职务或资格终止的，由业主委员会委员推选其他委员担任。业主是法人或其他组织的，应书面委托代理人代表法人或其他组织参加业主委员会。

本住宅小区业主委员会每届任期_____年(不超过 5 年)。

本住宅小区业主委员会_____(委托/不委托)第三方机构、_____ (聘请/不聘请)专职秘书。对第三方机构、专职秘书的委托或聘用要求、委托或聘用时间、费用支付渠道等，具体如下_____

业主委员会主任、副主任、其他委员应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第三条 业主委员会委员资格终止

一、有下列情形之一的，业主委员会委员资格自然终止：

(一)已不再是本住宅小区业主的；

(二)以书面形式向业主委员会提出辞职的；

其中，业主委员会委员提出书面辞职的，业主委员会应将委员辞职情况及时在本住宅小区内公告，并在下一次业主大会会议时补选；

因业主委员会委员全体以书面形式向居委会提出辞职或因自然终止导致业委会委员人数不足 1/2 的，在新一届业主委员会选举产生之前，本住宅小区全体业主授权：由居委会在属地街镇的指导和监督下，代行本住宅小区业主委员会的职责。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

二、有下列情形之一的，经业主大会会议依法增补新的业主委员会委员后，其委员资格终止：

(一)本人、配偶及直系亲属在本住宅小区服务的物业服务企业任职的；

(二)在本住宅小区内有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形之一且未改正的；

(三)因健康等原因无法履行职责且未提出辞职的；

(四)拒不召集业主委员会会议的；

(五)一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；

(六)违反该委员书面承诺的；

(七)其他不得担任本住宅小区业主委员会委员的情形：

1、_____；

2、_____；

3、_____。

第四条 日常会议制度

本住宅小区业主委员会会议应当按下列规则召开：

(一)每_____月召开一次例会；经 1/3 以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会临时会议；

(二)会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任负责召集。主任、副主任均因故不能召集的，由 1/3 以上委员联合召集，或按《上海市住宅物业管理规定》的相关规定召集；

(三)委员因故不能参加会议的，应当提前 1 日向业主委员会召集人作出说明；

(四)会议召集人应当提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员；遇紧急

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

维修情况，会议召集人应自收到紧急维修方案的7日内召集委员，会议通知及有关材料可以通过_____送达每位委员；

(五)会议应当有全体委员过半数出席，作出决定应当经全体委员过半数同意；

(六)做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告，并抄告居民区党组织、居委会。

第五条 印章管理制度

本住宅小区业主委员会应当建立印章管理制度。业主大会印章、业主大会财务专用章、业主委员会印章、正副主任预留印鉴章均为本住宅小区业主大会公章，分别由_____, _____保管，并实行使用登记和存档保管制度。

根据本住宅小区的规则规约，经业主大会依法授权或业主大会表决通过后，业主大会印章、业主大会财务专用章的印章保管人方可盖章；经业主委员会表决通过后，业主委员会印章的印章保管人方可盖章。

本住宅小区所有印章使用均不得超越业主大会、业主委员会职责范围。

第六条 定期接待制度

本住宅小区业主委员会接待业主采取以下方式 _____ (可多选):

(一)现场接待(接待地点、接待时间)

(二)电话接待(电话号码、接待时间)

(三)业主联系箱(设置地点)

(四)电子邮件(邮件地址)

(五)其他方式(如微信公众号、业主论坛等)_____业主委员会专门设

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

置业主意见登记簿，由接待委员进行书面记录和登记。能够当即回复的问题，当即回复；不能当即回复的问题，在_____日后回复。

第七条 信息公开制度

本住宅小区业主委员会对下列事项应当在_____日内(不超过3日)向业主公示或公告：

- (一)业主委员会决定；
- (二)业主大会决议；
- (三)业主委员会委员资格终止、变更情况；
- (四)_____
- (五)_____

第八条 业务学习制度

本住宅小区业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识学习，参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。具体制度如下

第九条 资料管理制度

本住宅小区业主委员会应当建立资料管理制度。

业主大会、业主委员会资料，由业主委员会指定专人保管。具体制度如下

第十条 定期报告制度

本住宅小区业主委员会应当定期向居民区党组织、居委会报告工作。在选聘物业服务企业、改造共用设施设备或相关场地、动用超过_____万元的大额专项维修资金、分配或动用全体公共收益、_____等涉及业主在物业管理活动中重大事项动议前，业主委员会应主动向居民区党组织、居委会报告并以书面形式向属地街镇报备，接受指导监督。

第十一条 启动换届程序

业主委员会任期届满前五个月，应当书面报告属地街镇，并积极配合做好换届改选工作。

本住宅小区全体业主自觉接受属地街镇、区房屋行政管理部门、居民区党组织、居委会和相关行政管理部门的指导，依法有序开展业主委员会换届改选工作。

通过业主填写自荐表或推荐表或居民区党组织推荐等方式产生业主委员会委员候选人推荐名单，由换届改选小组组织召开座谈会听取业主意见，会同属地街镇相关部门择优确定业主委员会委员候选人名单。

第十二条 资料和财物移交

本住宅小区业主委员会应当自换届改选小组成立之日起10日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交属地街镇保管。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，属地街镇应当及时提供。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起10日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交给业主委员会。

业主委员会、业主委员会委员拒不履行移交义务的，新一届业主委员会可以请求属地街镇督促移交。

第十三条 业主委员会活动经费

详见本住宅小区《管理规约》中的《公共收益用途分配和使用专项规约》。

关于印发《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则》的通知(2025)

沪建规范联〔2025〕2号

各有关单位：

为贯彻落实《上海市推进住宅工程质量潜在缺陷保险实施办法》（沪建规范联〔2024〕4号），进一步明确住宅工程质量潜在缺陷保险的实施要求，上海市住房和城乡建设管理委员会、中共上海市委金融委员会办公室和国家金融监督管理总局上海监管局联合制定了《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则》，现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市住房和城乡建设管理委员会

中共上海市委金融委员会办公室

国家金融监督管理总局上海监管局

2025年3月5日

上海市住宅工程质量潜在缺陷保险实施细则

第一章 总则

第一条（目的）

为贯彻落实《上海市推进住宅工程质量潜在缺陷保险实施办法》（沪建规范联〔2024〕4号）、《上海市建设工程质量风险管理机构管理规定》（沪住建规范〔2023〕12号）、《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》（沪住建规范联〔2020〕11号）和工程质量潜在缺陷保险（以下简称“潜在缺陷保险”）有关文件精神，明确具体实施要求，制订本细则。

第二条（适用范围）

参与本市潜在缺陷保险活动的保险公司、风险管理机构、建设单位以及相关单位，均应当遵守本细则规定。

第二章 承保管理

第三条 （保险费计算）

在建设工程设计阶段投保的，保险金额可按区域、住宅属性、交付标准、预制率、容积率等影响因素进行预估，后续建设单位应当结合实际造价情况办理保险费调整手续。

保险公司应当结合建设工程的风险程度、各参建方资质、诚信情况、赔付记录和落实关键节点设计管控措施等情况，在保险基准费率的基础上实行费率浮动机制。

保险公司应当如实确定建筑面积，不得以减少建筑面积、剔除装修费用等方式缩小承保范围降低保额，不得以明显低于正常市场价格承保，不得套取费用进行不正当竞争。

第四条 （保险公司）

潜在缺陷保险的保险公司应当具有潜在缺陷保险项目的质量风险管理经验和理赔服务经验。

保险公司应当设立独立的潜在缺陷保险业务管理部门，配备与其业务规模相匹配的建筑、法律等专业的风控人员和项目经理，负责潜在缺陷保险业务的全过程集中管理。风控人员应当由取得工程建设领域一级执业资格或高级职称的专业技术人员担任，并应当具有本科学历 10 年以上工程建设工作经历，或硕士学历 5 年以上工程建设工作经历，且人数不少于 10 人；项目经理应当从事工程、金融或保险等业务工作满 5 年，经保险公司考核后上岗。以上有关人员信息应当上

传上海市建设工程质量潜在缺陷保险信息系统（以下简称“监管平台”）并实施实名制管理。

第五条（工作机制）

参与本市潜在缺陷保险的保险公司应当对潜在缺陷保险设置单独账套，进行独立核算。

保险公司应当建立潜在缺陷保险报价函管理制度，规范报价行为。意向客户询价时，保险公司应当以正式报价函的方式向客户出具报价。报价函应当经业务部门负责人签字并经公司盖章后发送至询价客户。不得以电话、短信、邮件、微信等非正规方式报价。报价函须作为正式资料要件之一，在首次信息录入时上传至监管平台。

保险公司对所出具潜在缺陷保险承担直接管理责任，对风险管理机构进行合同约束。

第六条（保险合同）

建设单位应当在工程项目施工图设计阶段前，按照《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》的要求与保险公司签订《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险合同》（以下简称“保险合同”），并为风险管理机构预留用于开展设计质量风险管控的合理工作时间。

保险公司应当严格执行见费出单，在未收到建设单位支付的全额保险费前不得签发保单。保单签发后，保险公司应当在3个工作日内将潜在缺陷保险项目保险合同信息完整上传至监管平台。

第三章 质量风险管理

第七条（保险公司职责）

保险公司应当履行以下职责：

（一）保险公司在签订保险合同前，应当规范选用风险管理机构，并签订《上海市建设工程质量潜在缺陷风险管理合同》（以下简称“风险管理合同”）。保险公司应当按时向风险管理机构支付风险管理费用，并应支付合理的首期费用。对于风险管理合同签订时尚未确定或不可预见的风险管理服务费用，应当据实列支。

（二）保险公司在工程开工前，应当组织风险管理机构、建设单位及参建各方召开风险管理交底会。交底会上应当对工程中可能存在的质量风险、过程中质量检查方式以及参建各方需配合事宜等进行告知，并形成会议纪要。在质量风险管理交底会后3个工作日内，将初步风险分析报告和风险管理计划等材料上传至监管平台。

（三）保险公司应当加强全过程的质量风险管控，督促风控人员和项目经理，编制工作检查计划，对风险管理机构的工作质量定期考核，并开展飞行检查。

（四）保险公司在工程竣工验收阶段，应当重点审核风险管理机构出具的《竣工最终风险评估报告》（以下简称“最终评估报告”）。对符合竣工条件的工程，应当出具由保险公司盖章的最终评估报告，并在3个工作日内上传至监管平台。工程各阶段发现的严重质量风险，在竣工时未整改到位的，不得向建设单位提供最终评估报告。

（五）保险公司在工程竣工后，应当编制《住宅工程质量潜在缺陷保险用户告知书》《上海市住宅工程质量潜在缺陷保险责任范围说明书》交于建设单位，并在3个工作日内上传至监管平台。

（六）保险公司在首次回访时，应当与建设单位、施工单位、物业单位等签署《工程质量潜在缺陷保险回访工作告知书》，做好后续回访阶段风险管理的准

备工作。

（七）保险公司在理赔责任开始前2个月，应当组织建设单位、风险管理机构、施工单位、物业单位召开理赔交底会，说明保险责任、范围、期限、理赔申请流程及履行理赔交割查验手续，形成《理赔交底会议纪要》。竣工备案后两年内出现的质量风险应当由施工承包单位负责维修。

（八）保险公司应当建立潜在缺陷保险应急工作机制，对可能发生的系统性质量风险、重大质量事件、突发质量事件、极端灾害天气等处置编制应急预案。当应急事件发生时，应当立即到达现场了解情况、现场取证，落实应急处置措施，并及时上报相关监督管理部门。

（九）保险公司应当落实对风险管理机构的管理责任，建立风险管理机构评价机制和工程项目台账机制，定期对风险管理机构的工作质量进行追踪和分析评价，必要时可以书面形式向相关部门报告。

第八条 （风险管理机构职责）

风险管理机构应当按照有关法律、法规、规章、技术标准、风险管理合同约定和风险管理机构管理导则，采取切实可行措施，加强质量风险管控。包括但不限于以下工作：

（一）风险管理机构应当适时开展设计过程的质量风险管控工作，编写设计风险管理评估报告并跟踪销项。

（二）风险管理机构应当按照风险管理合同约定委托具有相应资质的检测单位对建设工程中的材料和实体进行检测，并将检测报告提交保险公司。

（三）风险管理机构应当依据《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》和《上海市住宅工程业主房屋质量预看房管理办法》的要求，落实分户检查和预看

房质量问题抽查工作，出具《分户验收专项检查报告》和《预看房质量问题专项检查报告》。检查报告完成后应当提交保险公司，并在3个工作日内上传至监管平台。

第九条（参建各方职责）

（一）建设单位职责

1.建设单位应当按照规定落实潜在缺陷保险相关制度，按照保险合同约定支付保险费，配合保险公司或其委托的风险管理机构进行过程质量风险管理。建设单位应当督促相关参建单位对保险公司和风险管理机构在工程项目设计、施工、验收、回访等阶段开展的风险管理工作给予必要的支持。

2.建设单位与设计单位签订的设计合同应当约定合理的设计周期，为风险管理机构预留设计质量风险管理的工作时间，并提供所需资料。

3.建设单位应当按照施工图设计文件审查相关规定，将需要审查的设计文件（含计算书及变更）提交至上海市工程建设项目审批管理系统（建设工程联审共享平台）进行审查，并将所有审查通过的设计文件及时上传至监管平台。依法无需施工图审查的但用于工程实际施工的所有设计文件及变更，也应当于该部分工程施工前上传至监管平台，包括但不限于方案设计、精装修施工图设计、景观施工图设计等。

4.建设单位应当督促参建各方对风险管理机构提出的质量风险及时整改并销项。建设单位开展分户验收、质量预看房的，应当至少提前10个工作日通知保险公司或其委托的风险管理机构。建设单位分户验收不合格、质量预看房问题未整改完毕、未收到最终评估报告的，不得组织竣工验收。

5.建设单位应当在《新建住宅质量保证书》中明确保险期限起算日之前负责

维修的单位名称、联系电话、建设单位监督电话，并明确保险期限内的保险公司名称、联系电话。

建设单位应当在《上海市商品房出售合同》《上海市商品房预售合同》中对上述内容作出书面承诺。

6.建设单位应当至少在保险责任期开始前2个月，组织施工单位并会同保险公司共同查验工程质量情况，对存在的质量风险，建设单位应当督促施工单位及时维修，维修结果会同保险公司等单位共同进行验收。

对于施工单位在工程质量保修期内不履行维修义务的质量问题，建设单位应当另行委托其他单位维修，保险公司不承担赔偿责任。

7.建设单位应当至少在保险责任期开始前1个月，会同保险公司就工程质量保修期转入保险责任期的相关情况向全体业主公告，其中应当明确保险公司名称、联系方式，保险责任、范围、期限及理赔申请流程等。

8.对保险范围内且属于保险责任的事项，建设单位或其委托人应当积极配合保险公司，在保险公司代履行质量风险维修责任、办理维修所需的各项手续时，协助提供办理手续所需的各项书面材料。

（二）设计单位职责

1.设计单位应当配合建设单位及时将设计文件（含计算书及变更）提交至上海市工程建设项目审批管理系统（建设工程联审共享平台）进行审查，并配合建设单位将所有设计文件（含计算书及变更）及时上传至监管平台。

2.设计单位应当对风险管理机构检查报告中提出的设计质量风险及时回复，并将整改资料上传至监管平台，整改资料包括但不限于修改前后的设计图纸、计算书、变更、影像资料及其他说明材料。

3.设计单位对风险管理机构检查报告中提出的严重技术风险,应当在取得施工图设计文件审查合格书前整改到位。对严重技术风险有异议的,提请建设行政主管部门进行处置。

(三) 施工单位职责

施工单位应当对风险管理机构提出的质量风险,在规定期限内完成整改,并将整改前后的对比照片、视频等影像资料和相关说明材料上传至监管平台,由风险管理机构审核后网上完成销项。

(四) 监理单位职责

1.监理单位应当督促施工单位对风险管理机构提出的质量风险问题及时整改,并对整改结果进行验收。施工单位拒不整改或者整改不力的,应当报告建设单位。在施工单位整改完成前,监理单位不得通过相关验收。

2.监理单位应当按照《上海市建设工程监理报告若干规定》的要求,在监理报告中,将风险管理机构提出的质量风险及整改情况进行汇总并如实上报。

(五) 检测单位职责

1.检测单位应当按照本市工程质量检测和风险管理相关要求及合同约定开展检测工作,针对住宅工程涉及重要使用功能和安全性能的项目制定工程质量风险管理检测计划,明确实施风险管理检测的具体范围与内容。保险公司或风险管理机构委托的检测数量不低于工程建设单位委托验收检测数量的5%。检测计划应当经委托方确认后方可开展检测工作。

2.检测结果合格时,检测单位应当在获得检测结果后24小时内通知委托方;当检测结果不合格时,检测单位应当在获得检测结果后12小时内通知委托方。

第十条 (管理部门职责)

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

（一）上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市住房城乡建设管理委”）、中共上海市委金融委员会办公室（以下简称“市委金融办”）和国家金融监督管理总局上海监管局（以下简称“上海金融监管局”）按照各自职责分工，协同推进本市住宅工程质量潜在缺陷保险相关工作。

（二）各级建设行政管理部门应当采用网上告知等形式，将工程质量监督事项以及参保要求告知建设单位，并在市、区两级监督机构召开首次监督会议时，将保险合同签订情况作为检查内容之一。

（三）各级建设行政管理部门对住宅工程存在的各等级技术风险，应当加强指导，督促建设单位落实整改。对涉及设计质量的严重技术风险未整改到位的，在发放施工图设计文件审查合格书前，督促、指导相关单位整改到位；对涉及施工质量的严重技术风险未整改到位的，不得同意进行住宅工程质量分户验收、业主房屋质量预看房和通过工程竣工验收。

第四章 理赔管理

第十一条 （理赔原则）

对保险范围内且属于保险责任的事项，除保险公司有证据证明相关工程质量缺陷是由于房屋所有权人自身原因、第三方责任、保险合同约定的不可抗力等非保险理赔范围外，保险公司均应当按照规定的时限和理赔规范、程序，以及国家、本市相关工程技术标准，及时予以维修、理赔。

潜在缺陷保险的理赔活动，遵循以切实修复并有效解决索赔人住宅质量缺陷的原则。对于保险标的于保险责任范围内所发生的物质损害，保险公司应依法履行其赔付义务，采取实际修复措施进行赔偿。保险公司可组织实施维修，或委托具备相应资质的第三方专业服务机构实施住宅质量修复工作。

第十二条 （索赔主体）

投保潜在缺陷保险的，在保险合同约定的保险赔偿期内，对保险范围内且属于保险赔偿责任的质量问题，保险索赔主体应当为房屋所有权人。索赔主体可以向保险公司或其委托的专业服务机构提出索赔申请。

第十三条 （理赔时效）

保险公司应当为潜在缺陷保险设立专门的理赔服务团队和 24 小时保险服务电话，接到报案后，应当按照约定前往现场查勘。对属于保险责任的，保险公司应当按照《中华人民共和国保险法》规定，自与被保险人达成赔偿协议之日起 10 日内履行赔偿义务；对不属于保险责任的，保险公司应当自做出核定之日起 3 日内向房屋所有权人发出不予赔偿通知书，并说明理由。

第十四条 （理赔保修期）

保险范围内且属于保险责任的事项，维修完成后，同一部位的同一维修项目，给予 180 天的保修期，只要报案发生在保险责任期限内，则该保修期不受保单到期终止的影响。

第十五条 （争议鉴定）

在保险合同有效期内，房屋所有权人、建设单位或保险公司（以下统称“争议方”）对工程质量潜在缺陷是否属于保险责任范围存有异议的，任何一方均有权提出争议鉴定申请。争议方应以书面形式向对方明确表述争议内容，并提议共同委托具有相应资质的第三方鉴定机构进行鉴定。

争议双方应基于公平、公正、公开的原则，协商选定具有相应资质的第三方鉴定机构进行鉴定。选定的鉴定机构应具备与争议事项相关的专业技术能力，且与争议各方无利益关联。

鉴定机构应按照国家、地方相关工程技术标准及鉴定规范，对争议事项进行全面、客观、公正地鉴定。鉴定过程中，争议各方应积极配合，提供必要的资料、信息和现场条件，确保鉴定工作的顺利进行。

第十六条 （代位追偿）

保险事故发生后，保险公司未维修或未赔偿保险金之前，被保险人放弃对责任主体请求赔偿的权利的，保险公司不承担维修或赔偿保险金的责任。

在保险公司实施代位追偿过程中，建设单位应积极配合保险公司进行事故原因调查，提供必要的技术支持和专业解释，参与保险公司组织的联合查勘，并配合完成第三方委托鉴定、现场证据保全、项目资料收集等各项与代位追偿相关的具体工作。

建设单位应协助保险公司及时通知设计单位、施工单位、设备材料供应商等可能的责任主体，告知其保险事故情况及保险公司可能行使代位追偿的事实。建设单位应协助保险公司与相关责任主体进行沟通，协调其配合保险公司进行联合查勘、证据保全、资料收集等工作。鼓励建设单位在其与设计单位、施工单位、设备材料供应商等签订的合同中包含关于配合保险公司代位追偿的条款。

第五章 监督管理

第十七条 （信息化管理）

市住房城乡建设管理委、市委金融办、上海金融监管局按照职责分工和监督管理需求，组织开发监管平台，建立政府监督管理部门、保险公司、风险管理机构之间信息化的三级管理模式。

保险公司、风险管理机构、工程参建单位等，应当按照精细化管理要求，建立和完善潜在缺陷保险全过程“一户一档”数据库，及时将承保信息、风险管理、

理赔管理等信息上传至监管平台。

第十八条 （监督管理）

市住房城乡建设管理委、市委金融办、上海金融监管局等应当加强本市住宅工程质量潜在缺陷保险相关工作协作。有关行政管理部门应当按照职责分工，加强对保险公司、风险管理机构、工程相关单位的监督管理。对发现违反法律法规规章和本实施细则行为的单位，依法实施处理，并将处理结果及时反馈有关部门。

第十九条 （信用管理）

有关行政管理部门应当按照职责分工，加强信用体系建设。对在工程质量潜在缺陷保险实施过程中存在不诚信行为的单位和个人，按照有关规定将其不诚信行为记入诚信档案，实施失信惩戒措施。

第六章 其他

第二十条 （解释部门）

本细则由市住房城乡建设管理委、市委金融办、上海金融监管局负责解释。

第二十一条 （施行日期）

本细则有效期为 2025 年 4 月 13 日至 2029 年 12 月 31 日。

《新时代党建引领物业管理行业转型发展的探索和实践》课题总结暨 典型案例征集研讨会顺利召开

3月14日下午，由市物业协会宝山代表处主办的《新时代党建引领物业管理行业转型发展的探索和实践》课题总结暨典型案例征集研讨会，在市住建委老干部活动中心顺利召开。市委组织部、市党建研究会、市党建信息中心、宝山区房管局等相关部门领导以及本市物业行业转型升级发展先行先试品牌企业代表齐聚一堂，总结课题研究成果，共同探索行业转型发展路径。

会议首先为荣获“上海市党的建设研究会2024年度课题优秀成果一等奖”的《新时代党建引领物业管理行业转型发展的探索和实践》课题颁发证书。随后围绕“课题成果转化”与“物业行业转型发展典型案例征集”展开深入研讨。与会代表就如何将理论成果转化为推动行业转型升级、高质量发展的实际举措，以及挖掘行业转型发展典型经验进行交流。

此次会议旨在以党建引领凝聚行业发展合力，通过总结优秀课题成果、征集典型案例，进一步推动物业管理行业转型升级，为上海社区治理现代化建设贡献行业力量。

市委组织部召开全市基层党建工作重点任务推进会

日前，市委组织部召开全市基层党建工作重点任务推进会，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记考察上海重要讲话精神，全面落实中央组织部基层党建工作重点任务推进会精神，按照全市组织部长会议部署要求，紧紧围绕增强超大城市基层党组织政治功能和组织功能，对2025年基层党建工作重点任务进行具体部署。

会议强调，要坚持用党的创新理论凝心铸魂，按照中央有关部署和市委“四个着力”要求，扎实推进深入贯彻中央八项规定精神学习教育，抓好党员教育培训，在严格执行党的组织生活制度中常态夯实思想根基。要切实强化党建引领，持续探索超大城市治理新路，全面推进党建引领网格治理，着力破解党建引领小区治理难题，深化完善党建引领基层治理热点难点问题议事协调机制，不断为基层减负增能。要全面提升新兴领域党建工作质效，巩固深化新兴领域党建全覆盖，贯通做好政治引领和凝聚服务，切实强化行业、部门党建责任，研究探索覆盖质效评估体系。要高质量推进农村、机关、企事业单位等各领域党建工作，积极推动各领域党建融合互动。要进一步提高党员队伍建设水平，加大重点领域发展党员力度，创新方式加强流动党员管理，健全全方位发挥作用机制。要不断夯实基层党建工作支撑，一体加强基层队伍建设，加快推进党群服务阵地转型，发挥好考核“指挥棒”作用和党建研究支撑作用，推动党建工作更好围绕中心、服务大局。

市委组织部有关负责同志出席会议并讲话。市委网信办、市科技工作党委、黄浦区委组织部、松江区委组织部、虹口区北外滩街道党工委、宝山区大场镇党委作现场交流。市委宣传部、市委社会工作部、各市委工作党委、临港新片区党

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

工委有关处室负责同志；各区委组织部分管副部长、基层党建工作相关科（处）室负责同志；驻沪央企党委（党组）组织部门分管负责同志，以及有关市级部门处室负责同志参加会议。

【媒体报道】党建引领下的社区治理：上海康城换物业背后的多方协作，从“众口难调”到“皆大欢喜”

主要内容

央视网消息(焦点访谈)：物业管理的质量直接影响到小区居民的居住体验。但很多人也听到过这样一句话：买房一阵子，物业一辈子。居民想要换物业并不容易。上海康城是上海最大的小区之一，住了近4万人。自从2023年6月物业合同到期后，小区的业主们就一直在为一件事烦恼：究竟是续聘原有物业还是再找一家新物业？如果找，找什么样的？又该怎么找？不久前，结果终于出来了，这也让持续7个月的物业选聘工作尘埃落定。

3月31日，上海最大的小区之一上海康城举行新老物业交接仪式。这意味着近4万名业主长达7个月的等待终于有了结果。原来为上海康城提供物业服务的是碧桂园盛孚物业，新物业是央企上海招商局物业管理有限公司，它是3月11日通过邀请招标的方式选出来的。

上海某企业咨询管理有限公司总经理杨莉青：“有5名专家老师进行阅标打分，主要通过暗标加明标双结合综合打分的程序进行打分，总共合计分是100分，其中暗标分数60分，明标总分40分，最终排名靠这两部分最终得分来排序，第一名的就是获胜的那家供应商。”

2个小时后，结果出来了。央企上海招商局物业管理有限公司成为中标候选人，这也意味着业主们长达7个月的等待终于有了结果。《焦点访谈》从去年9月开始关注上海康城选聘物业一事，回顾整个事情的时间线，可以分为三个阶段：第一阶段，2024年7月至8月，全体业主投票决定是否续聘原物业；第二阶段，2024年9月至2025年1月，制定选聘新物业方案；第三阶段，2025年1月到3

月，选聘新物业并启动新老物业交接。首先，让我们了解一下上海康城。

上海康城是上海最大的小区，占地一平方公里。如果您对这个数字没什么概念，那么我们换一个说法，它有 286 栋楼，住了将近 4 万人，甚至连居委会都有 4 个。正因为面积大人口多，所以，再小的问题如果乘以庞大的人口基数，都会变成大问题。这就是康城面临的现状。

上海康城始建于 1999 年，分四期陆续建成。在这个超大型小区里，幼儿园、中小学、超市、卫生院、公交车、银行等配套一应俱全，如同一个复杂的小社会。从 2013 年起，深圳盛孚物业为小区提供物业服务，2020 年被碧桂园收购后继续服务，一直干到今年 3 月。对它的服务，大家褒贬不一。

居民们反映的问题，有主观原因，也有客观原因。有些通过提高服务质量可以解决，有些就很困难了，比如停车难。

小区治理本来就非常复杂琐碎，众口难调，超大型小区更是难上加难，因此即便再小的问题，日积月累也会逐渐成为居民们心中的痛点。去年 6 月，小区业委会就物业服务做了一次民意调查。

调查显示，超八成的业主对物业服务不满意。问题主要集中在工程维修、保洁、保安、绿化、客服、维保维修费用支付等几个方面。于是，业委会多次找到物业方希望改善服务。

事实上，2023 年 6 月，物业服务合同就已经到期了，但由于业委会正处于换届阶段，所以原物业一直处于事实服务状态。在服务没有达到预期，双方沟通效果不佳的情况下，到底要不要换物业成了摆在广大业主面前的一道难题。换还是不换？换物业是大事，搞好了皆大欢喜，搞不好矛盾激化甚至会酿成社会问题。

上海交通大学国际与公共事务学院教授彭勃：“物业管理是社区治理最重要

的问题、基本盘，影响老百姓获得感、满意感和幸福感、安全感很重要的前提因素。”

按照《民法典》《物业管理条例》等法律法规的规定，换物业必须召开全体业主大会投票表决。但是业委会刚刚成立，13名委员大多没有什么经验，既不知道怎么换，也担心会出现不可预知的状况。

在这个关键时刻，康城社区党委主动介入，组织专家团队提供政策和法律咨询，确保每一步都合法合规、平稳有序。

上海市闵行区莘庄镇康城社区党委专职副书记张军萍：“需要有一个把舵，把好大的方向，基层党组织在党建引领下，怎么样指导到位不越位，同时能够进行补位。”

社区党组织还成立了联席会议机制，每月一次召集物业、业委会、政府职能部门共商社区事务。通过多方协作，逐步解决了换物业过程中的难题。此外，当地房管部门也为业委会提供了具体的专业指导。

有了社区党组织和政府部门的指导，业委会迈出了第一步。首先，要发放12000多张表决票，一户一票，工作量非常大。为此，业委会组织了500多名志愿者。虽然很累，但为了能有个美好的将来，大家也都毫无怨言。

上海市律师协会行政法业务研究委员会副主任金缨：“在居民区党组织的带领下，在业主的积极参与下，在法律框架里面开展了相应的工作，保障了居民的知情权、参与权、表达权以及后续监督权的行使。”

有了这样的基础后，去年8月25日，上海康城召开业主大会，近八成的业主投票同意不续聘原物业。结果出来后，原物业立即采取了一些整改措施。比如，重新任命上海区域负责人，上海康城项目由集团总部直管，针对康城业委会提出

的问题尽量去解决。

尽管服务质量有了一定改善,但是业主大会已经做出决定,不再续聘原物业。接下来,事情转入第二阶段:制定选聘新物业方案。那么,该怎么制定这个方案?这时候社区党组织和政府部门又一次伸出了援手。

张军萍:“主动搭建平台,让大家在平台里各自发表不同的意见。”

上海市闵行区莘庄镇社会工作办(房管)康城专管员金子君:“第二阶段,我们通过市、区两级房管局的指导,让物业选聘工作在(市房管局)监管平台上体现出来。”

在市、区房管局的专业指导下,业委会制定出了通过邀请招标的方式来选聘新物业的方案,随后召开业主大会征求大家的意见。

物业选聘方案在1月19日的业主大会上获得超过90%以上业主的支持。接下来,事情进入到第三阶段:招标选聘新物业。经业主大会表决,委托第三方组织实施。经过严格筛选后,最终确定四家企业入围。3月11日,通过招标,上海招商积余旗下的招商局物业管理有限公司得分最高被确定为中标企业。

最后,新老物业公司进行了为期一个月的工作交接。

从全国来看,小区在换物业过程中出现冲突的不在少数,但上海康城的业主和物业公司通过理性沟通和合法程序,成功避免了冲突,实现了平稳过渡。我们看到,只有充分尊重业主意见,确保选聘过程依法依规公开透明,才能真正实现小区管理的善治。

上海康城选聘物业之所以受关注,不仅仅因为社区的体量大,更因为反映了当下社区管理的共性问题。通过这个案例,我们看到了居民积极参与,用好法律赋予每个人的权利,用实际行动诠释了“我的社区我做主”的理念。人民城市的

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

主体是人民，社区治理的每一步都应体现人民意愿。只有当每一份诉求都被认真对待，社区才能真正成为居民安居乐业的温馨港湾。