泉州市物业管理规定

[2026年10月23日泉州市第十七届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过
2026年11月21日福建省第十四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准]

福建省人民代表大会常务委员会关于批准《泉州市物业管理规定》的决定

（2026年11月21日福建省第十四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）

福建省第十四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议对泉州市人民代表大会常务委员会报请批准的《泉州市物业管理规定》进行了审查，认为其与上位法没有抵触，决定予以批准，由泉州市人民代表大会常务委员会颁布施行。

泉州市人民代表大会常务委员会公告

[十七届]第十二号

《泉州市物业管理规定》于2026年10月23日经泉州市第十七届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过，于2026年11月21日经福建省第十四届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准，现予公布，自2027年1月1日起施行。

泉州市人民代表大会常务委员会
2026年11月25日

目 录

第一章 总则
第二章 业主组织
第三章 物业服务
第四章 物业使用与维护
第五章 法律责任
第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，改善人民群众生活和居住环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《福建省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内的住宅物业管理及其监督管理活动。

非住宅物业管理及其监督管理活动，参照本规定有关规定执行。

第三条 本市物业管理活动纳入基层治理体系，坚持党建引领、政府主导、业主自治、多方参与、协商共建的工作格局。

第四条 市、县（市、区）人民政府应当加强对物业管理工作的领导，所需经费列入本级财政预算，建立物业管理工作综合协调机制，统筹解决物业管理重大问题。

乡镇人民政府（街道办事处）应当按照规定职责负责物业管理活动的指导、协助和有关监督工作。

村（居）民委员会应当协助和配合乡镇人民政府（街道办事处）做好物业管理相关工作。

第五条 市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设部门是物业管理主管部门，负责物业管理活动的监督管理，制定物业管理相关政策、标准和服务指引，建设并运用物业管理综合信息平台，指导物业服务行业协会自律管理，完善物业服务质量评价机制，指导乡镇人民政府（街道办事处）开展物业管理相关工作，定期组织相关工作人员开展业务培训，并做好法律、法规规定的其他工作。

市、县（市、区）人民政府其他有关部门按照各自职责，重点做好下列工作：

（一）发展和改革部门会同住房和城乡建设部门按照有关规定和职责分工，负责实行政府指导价的物业服务收费具体定价工作；

（二）公安机关负责指导、监督物业服务区域内的治安防范和保安服务管理；

（三）司法行政部门负责指导人民调解委员会依法开展物业纠纷调解工作；

（四）市场监督管理部门负责物业服务区域内电梯等特种设备安全监督检查，依法查处价格违法行为；

（五）自然资源和规划部门负责物业服务区域内的规划管理；

（六）城市管理部门按照职责，负责对侵占、损坏物业共用部位、公共场地等行为以及住宅室内装饰装修违法行为进行处罚；

（七）人民防空主管部门负责物业服务区域内结合民用建筑修建的防空地下室维护管理的监督检查，督促维护管理责任人履行人民防空设施设备维护管理主体责任，依法查处侵占、破坏人民防空工程、擅自改变人民防空工程主体结构、降低防护效能等违法行为；

（八）消防救援机构负责依法行使消防安全综合监管职能，推动落实消防安全责任制，依法查处或者指导查处消防安全违法行为，做好消防安全宣传教育工作，指导开展消防演练；

（九）民政、财政、生态环境、卫生健康、应急管理、数据管理等部门，应当按照职责做好与物业管理有关的监督管理工作。

市、县（市、区）人民政府应当建立健全住宅小区物业管理联动执法机制，督促有关部门协同配合、信息共享、依法履职，及时查处物业管理活动中的违法行为。

第六条 建立社区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行模式，搭建住宅小区议事平台，有序引导业主自治，推动在业主委员会、物业服务企业中建立党组织。

业主大会、业主委员会应当支持、配合乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会依法履行职责，接受其指导和监督。物业服务企业应当积极配合乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会处理应急管理、公共安全等公共事务。

鼓励通过和解、调解等方式解决物业管理活动纠纷。完善物业管理纠纷解决机制，建立健全以人民调解、行业调解、行政调解、司法调解衔接联动的多元纠纷解决机制，加强物业管理纠纷源头排查和就地调处。

第七条 倡导绿色、智慧物业管理。鼓励运用物联网、大数据、人工智能等新技术，提升物业管理质量和服务水平。

市住房和城乡建设部门应当会同数据管理等部门，建立并运用物业管理综合信息平台，为业主、物业使用人提供住宅专项维修资金和公共收益查询、网上投诉举报、物业服务情况查询、电子投票等便民服务。

利用信息数据开展物业管理活动的，应当遵循合法、正当、必要和诚信原则，依法保护业主、物业使用人的个人信息，不得过度收集、泄露或者滥用个人信息。

按照本规定有关规定需要告知全体业主事项的，应当在物业服务区域内醒目位置公示，并通过电子信息等方式告知业主。

第二章 业主组织

第八条 召开业主大会会议，业主委员会应当于会议召开十五日前发布会议公告，并将会议议程、具体内容和拟表决事项等告知全体业主，同时告知所在地村（居）民委员会。

业主委员会应当于召开业主大会会议公告发布十日前，将会议方案、议程、具体内容和拟表决事项等报告所在地乡镇人民政府（街道办事处）。

召开业主委员会会议，业主委员会应当于会议召开三日前将会议讨论事项告知所在地村（居）民委员会，并听取村（居）民委员会的意见。村（居）民委员会可以派员参加会议。

业主大会会议、业主委员会会议情况应当形成书面记录，会议资料应当建档保存。

第九条 业主大会会议表决事项应当逐项投票、计票，表决应当明示赞同、反对或者弃权。凡需投票表决的，应当由业主本人或者其书面委托的代理人签名，每一代理人接受的委托不得超过三人。

验票、计票和监票，应当邀请乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会和业主代表参加。鼓励委托公证机构对表决过程和结果进行公证。

第十条 鼓励业主大会会议采用互联网方式进行表决。采用互联网方式表决的，通过本市统一的物业管理综合信息平台实施。

业主大会会议组织者应当为不熟悉互联网方式表决的业主提供帮助；业主要求采用纸质形式投票的，会议组织者应当提供纸质票。

第十一条 鼓励和支持业主中符合条件的中共党员、村（社区）党组织成员、村（居）民委员会成员、人大代表、政协委员、公职人员以及具有法律、财务会计、物业管理等专业知识的人员，参选业主委员会成员，充分发挥老党员、老干部的作用。

业主大会首次会议筹备组或者业主委员会换届小组应当在所在地乡镇人民政府（街道办事处）以及村（居）民委员会的指导下，做好业主委员会成员候选人资格的审核工作，并产生业主委员会成员候选人名单。

业主委员会以其选举产生之日为成立日期，每届任期三至五年。经业主大会决定，可以给予业主委员会成员补贴或者酬金，所需费用从业主大会和业主委员会工作经费中支出。

县（市、区）住房和城乡建设部门、乡镇人民政府（街道办事处）定期组织对业主委员会成员进行物业管理相关法律、法规、政策和日常运作规范等培训。

第十二条 经业主大会决定，业主委员会可以聘请执行秘书、财务人员等专职人员，协助处理业主委员会日常事务、档案管理、财务会计等工作；可以委托第三方专业机构承担财务管理、法律咨询等工作。

第十三条 鼓励设立业主监事会。业主监事会的设立由业主大会表决。业主大会决定设立业主监事会的，业主大会议事规则应当对业主监事会的职责、议事规则和工作经费，以及监事的选举规则、资格、人数等事项进行约定。业主委员会成员、成员的近亲属以及其他与成员有利害关系的人员，不得担任业主监事会监事。

第十四条 业主委员会印章应当刻制业主委员会的名称、届数和任期。业主委员会应当自印章刻制完成之日起十日内，将印章样式报乡镇人民政府（街道办事处）备案。

业主委员会印章一般由业主委员会保管，也可以委托村（居）民委员会代为保管。业主委员会使用印章应当遵守管理规约和业主委员会章程的规定，并建立印章保管、使用和登记制度。

第十五条 村（居）民委员会依法协助指导和监督业主委员会管理使用公共收益以及其他依法属于业主共有的收入等情况。

业主委员会应当建立健全财务管理制度，妥善保管会计凭证、会计账簿以及其他财务会计资料，每季度将资金的管理使用情况告知全体业主。

第十六条 有下列情形之一的，可以由乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会、建设单位、业主代表等组成临时物业管理委员会：

（一）不具备设立业主大会条件；

（二）具备设立业主大会条件，但确有困难未设立；

（三）业主大会已设立，但未能选举产生业主委员会；

（四）业主委员会任期届满，但未如期换届改选。

临时物业管理委员会应当推动设立业主大会、选举产生业主委员会，并履行法律、法规规定的相应职责。

选举产生业主委员会后，临时物业管理委员会解散。

第十七条 业主共同决定自行管理物业的，应当制定自行管理方案。自行管理方案应当由业主共同决定，包含以下内容：

（一）自行管理的执行机构；

（二）自行管理的内容、标准、期限；

（三）费用的标准和收取、使用办法，消防等安全防范责任人；

（四）其他有关自行管理的内容。

执行机构应当自业主共同决定自行管理之日起三十日内，将自行管理方案及其表决结果报送乡镇人民政府（街道办事处）备案。

第十八条 物业服务区域出现物业服务企业突然退出等突发失管状态时，乡镇人民政府（街道办事处）应当会同县（市、区）住房和城乡建设等主管部门确定应急物业服务企业，提供维持业主基本生活服务事项的应急服务。提供应急物业服务的，乡镇人民政府（街道办事处）应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关事项告知全体业主。应急物业服务的具体办法由市住房和城乡建设部门制定。

应急物业服务期限不得超过六个月，费用由全体业主承担。应急物业服务期间，乡镇人民政府（街道办事处）应当组织业主依法决定自行管理、选聘物业服务企业或者其他共同管理方式。

第十九条 鼓励对老旧住宅小区、散居楼栋实行连片管理。乡镇人民政府（街道办事处）可以结合社区布局、共用设施设备、建筑物规模等因素，引导相邻老旧住宅小区、散居楼栋实行连片管理，统筹共用设施设备维护、公共服务资源配置。

第二十条 市、县（市、区）人民政府应当结合城市更新工作，制定政策措施，有序推进老旧住宅小区改造，支持电梯加装以及停车位、充电桩等配套设施设备建设。鼓励国有资本、社会资本通过投资建设、运营管理等方式参与改造。

乡镇人民政府（街道办事处）应当配合有关部门做好政策宣传、矛盾化解和组织推动等工作；村（居）民委员会应当协助积极做好业主沟通、协调工作。

业主应当弘扬与邻为善、守望相助等传统美德，加强沟通协商，依法支持和配合老旧小区改造。

第三章 物业服务

第二十一条 建设单位选聘前期物业服务企业时，应当将前期物业服务内容、服务标准、服务等级、物业服务区域边界、物业共用部位和共用设施设备维护责任等事项列入招标文件或者协议选聘文件。建立前期物业服务费用评估制度，鼓励建设单位在销售物业前，委托第三方专业机构对前期物业服务费用进行评估，评估结果作为前期物业服务企业收费标准的参考依据。

建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，应当与招标文件或者协议选聘文件中的内容保持一致。前期物业服务合同由物业服务企业报物业所在地县（市、区）住房和城乡建设部门备案。

第二十二条 建设单位销售物业前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约在销售区域内醒目位置公示，并向购房人明示和说明。

建设单位应当编制物业使用说明书，明确住宅的结构、性能、物业服务区域内公共配套设施等事项，并于物业交付时提供给业主。物业使用说明书的样本由市住房和城乡建设部门编制。

第二十三条 新建物业交付使用前，物业服务企业和建设单位应当按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。鼓励建设单位选聘第三方专业机构参与承接查验。聘请第三方专业机构承接查验的费用由建设单位承担。

物业服务企业应当将承接查验资料建档保存，业主有权免费查询。承接查验的具体办法由市住房和城乡建设部门制定。

第二十四条 业主共同决定重新选聘物业服务企业的，业主委员会应当同时将选聘方式、物业服务内容、物业服务标准和等级、拟定的收费标准等重要事项一并提交业主大会依法表决。鼓励采用公开招标的方式选聘物业服务企业。

鼓励物业服务企业主动承接安置房、安商房、保障房、老旧住宅小区的物业管理服务。

第二十五条 物业服务合同终止后，原物业服务企业与新物业服务企业应当依法进行交接查验。交接各方应当对物业服务区域内共用部位、共用设施设备的使用维护现状予以确认。交接查验的具体办法由市住房和城乡建设部门制定。

第二十六条 物业服务收费应当遵循合理、公开、收费标准与服务质量相适应的原则。实行市场调节价的，鼓励业主与物业服务企业在物业服务合同中约定与物业服务质量相符合的收费浮动机制。发展和改革、市场监督管理、住房和城乡建设部门应当在各自职责范围内，加强对物业服务收费的监督管理。

业主应当按照物业服务合同约定及时足额支付物业费。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业费的，从其约定，业主负连带支付责任。业主和物业服务企业对空置房收费有约定的，从其约定。已竣工未出售或者已出售未交付物业的物业费由建设单位承担。

对经电子信息、书面等方式催交仍未支付物业费的业主，业主委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业可以将欠费情况在物业服务区域内醒目位置予以公告。

第二十七条 物业服务收费实行酬金制的，物业服务合同应当约定酬金比例或者金额、物业服务资金支出范围、物业服务资金结余或者不足的处理方式、预算决算、审计和异议处理等事项。

实行酬金制的，业主大会与物业服务企业可以约定设立物业服务资金共管账户，对物业服务资金单独核算。业主大会委托第三方专业机构对酬金制物业服务资金收支情况进行审计的，物业服务企业应当予以配合，审计结果应当告知全体业主。

本条所称酬金制是指物业服务企业在预收的物业服务资金中按约定的比例或者约定数额提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第二十八条 物业服务企业应当配备房屋安全、消防安全等管理人员，配置安全防范设施设备，落实安全防范措施，在物业管理活动中履行下列职责：

（一）排查高空坠物安全隐患；

（二）巡查电动自行车、电动摩托车停放、充电以及充电设施设备的设置、使用情况；

（三）巡查装饰装修活动；

（四）定期维护管理共用的人民防空设施和消防设施、器材，保障疏散通道、安全出口和消防车通道畅通；

（五）制定灭火和应急疏散预案，定期组织消防安全培训和应急演练，接受消防救援机构的指导；

（六）在台风、暴雨等气象灾害预警期间，做好预警信息传达、防台风防汛物资准备、共用设施设备检查和安全隐患排查等工作；

（七）法律、法规规定以及物业服务合同约定的其他安全管理职责。

物业服务企业在日常工作中发现安全隐患的，应当立即采取相应措施制止或者消除隐患；不能及时消除隐患或者不属于其处置职责的，应当采取必要的警示、防护措施，并及时告知有关责任人或者报告有关主管部门。发现违法行为的，应当及时劝阻、制止，并按照有关规定向有关部门报告，由有关部门依法查处。

第二十九条 物业服务企业不得有下列行为：

（一）违反物业服务合同约定降低服务标准或者减少服务项目；

（二）未经业主大会同意或者未按照物业服务合同约定，擅自处置业主共有财产；

（三）强制或者变相强制业主、物业使用人通过指纹识别、人脸识别等生物识别技术开启门禁、乘用电梯以及使用共用设施设备；

（四）阻碍业主大会、业主委员会成立或者阻挠业主大会、业主委员会依法履职；

（五）法律、法规禁止的其他行为。

第三十条 物业服务合同终止的，原物业服务企业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服务区域，并向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交下列用房、相关设施设备、资金、物业服务所必需的相关资料和物品：

（一）物业服务用房、相关设施设备；

（二）公共收益、预收或者拖欠的物业费及其账目；

（三）物业承接、交接查验资料；

（四）提供物业服务期间形成的共用部位、共用设施设备改造、维修、运行、保养的资料；

（五）利用物业服务区域共用部位、共用设施设备从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；

（六）其他应当移交的用房、相关设施设备、资金、物业服务所必需的相关资料和物品。

物业服务企业拒不移交有关用房、相关设施设备、资金、物业服务所必需的相关资料和物品的，业主或者业主委员会可以向乡镇人民政府（街道办事处）和县（市、区）住房和城乡建设部门报告，由相关部门依法处理。

第四章 物业使用与维护

第三十一条 电梯、消防等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护，并将受委托专业机构的名称、资质证明、服务内容、服务区域、联系方式以及委托合同等信息，在物业服务区域内醒目位置长期公示。

第三十二条 物业服务区域内结合民用建筑修建的防空地下室，其维护管理责任人可以委托物业服务企业承担日常维护管理，并签订书面委托合同。委托合同自签订之日起三十日内报送物业所在地县（市、区）人民防空主管部门备案。

防空地下室平时用于规划停车的，应当在现场醒目位置设置人防标识，并优先满足本物业服务区域业主的需要；战时由人民防空主管部门统一安排使用。

（下转第六版）