

乌兰察布市人民代表大会常务委员会关于修改《乌兰察布市物业管理条例》的决定

（2025年8月28日乌兰察布市第五届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过 2025年9月30日
内蒙古自治区第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准）

乌兰察布市第五届人民代表大会常务委员会第二十六次会议决定对《乌兰察布市物业管理条例》作如下修改：

一、将第三条修改为：“物业管理相关活动应当坚持中国共产党的领导，以铸牢中华民族共同体意识为工作主线，遵循党建引领、政府组织、属地管理、业主自治、专业服务的原则。”

二、将第五条修改为：“市、旗县级人民政府应当将物业管理纳入城市管理工作体系和综合目标责任制考核体系，建立物业管理综合协调机制和专业化、社会化、市场化的物业服务机制，创新物业管理方式，提高物业管理规范化、法治化水平。”

三、将第七条修改为：“一个物业管理区域内，已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上的，或者已交付使用的物业建筑面积达到百分之三十不足百分之五十，但使用已超过二年的，应当在物业所在地的街道办事处、苏木乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。”

四、将第十二条修改为：“不具备成立业主大会条件，或者具备成立业主大会条件但未成立业主大会、业主大会成立后未能选举产生业主委员会的住宅小区，经物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处指导后仍不能成立业主大会和选举产生业主委员会的，苏木乡镇人民政府、街道办事处应当组织嘎查村民委员会、社区居民委员会、业主组建物业管理委员会，临时履行业主委员会职责，推动符合条件的住宅小区成立业主大会，选举产生业主委员会。”

五、将第十八条第一款修改为：“从事物业服务活动的企业应当具有独立的法人资格，依法办理设立登记并领取企业法人营业执照。”

六、将第十九条修改为：“建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业。

“业主、业主大会选聘物业服务人的，由业主、业主大会依照法律、法规选聘物业服务人。”

七、将第三十一条修改为：“新建物业应当在符合本条例第十七条的规定条件后，方可向业主收取物业服务费。建设单位要求物业服务人承接未经查验或者不符合交付条件的物业的，物业服务费由建设单位承担。

“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用；未约定的，物业服务人已经按照物业服务有关规定提供服务的，业主不得以未接受物业服务或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

“物业管理区域内业主空置的房屋、车位等物业服务费，可以由业主和物业服务人根据物业服务实际情况在物业服务合同中约定。

“业主逾期未交纳物业服务费的，物业服务人可以催交；仍不交纳的，物业服务人可以提起诉讼。”

八、将第三十二条第十四项修改为：“在楼道等业主共用部位堆放物品。”

九、将第三十三条删除。

十、将第三十六条改为第三十五条，修改为：“老旧小区改造完成后，按照本条例的相关规定，筹备召开业主大会，推行物业管理。”

十一、将第四十条改为第三十九条，修改为：“违反本条例规定的行为，国务院《物业管理条例》、《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、法规已经作出具体处罚规定的，从其规定。”

十二、删去第四十一条。

十三、将第四十七条改为第四十五条，修改为：“任何单位或者个人违反本条例第三十二条第一款规定，在物业管理区域内有下列行为之一的，按照以下规定给予处罚，造成损失的，依法承担赔偿责任：

“（一）违反第一项规定的，由旗县级以上人民政府建设行政主管部门责令改正，处5万元以上10万元以下罚款；

“（二）违反第二项、第三项规定的，由旗县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期改正，对装修人处500元以上1000元以下罚款，对装饰装修企业处1000元以上1万元以下罚款；

“（三）违反第六项规定的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对个人处1000元以上1万元以下罚款，对单位处5万元以上20万元以下罚款；

“（四）违反第九项、第十项、第十二项、第十四项规定的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处1000元以上1万元以下罚款；

“（五）违反第七项、第八项、第十三项规定的，由城乡规划主管部门依法予以处罚；

“（六）违反第十五项规定的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令改正；拒不改正的，处50元以

乌兰察布市第五届人民代表大会常务委员会公告

第十二号

《乌兰察布市人民代表大会常务委员会关于修改〈乌兰察布市物业管理条例〉的决定》已于2025年8月28日乌兰察布市第五届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过，经2025年9月30日内蒙古自治区第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准，现予公布，自公布之日起施行。

乌兰察布市人民代表大会常务委员会
2025年10月11日

上200元以下罚款；

“（七）违反第十七项、第十八项、第二十项至第二十二项规定的，由公安机关依法予以处罚。”

本决定自公布之日起施行。
《乌兰察布市物业管理条例》根据本决定作相应修改后重新公布。

乌兰察布市物业管理条例

（2017年12月29日乌兰察布市市第三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过 2018年12月6日内蒙古自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议批准 根据2022年8月25日乌兰察布市第五届人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈乌兰察布市物业管理条例〉的决定》第一次修正 2022年9月28日内蒙古自治区第十一届人民代表大会常务委员会第三十七次会议批准 根据2025年8月28日乌兰察布市第五届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈乌兰察布市物业管理条例〉的决定》第二次修正 2025年9月30日内蒙古自治区第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准）

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

第二条 本市行政区域内物业的使用、维护、服务及其相关监督管理活动适用本条例。

第三条 物业管理相关活动应当坚持中国共产党的领导，以铸牢中华民族共同体意识为工作主线，遵循党建引领、政府组织、属地管理、业主自治、专业服务的原则。

第四条 市人民政府物业行政主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作。

旗县级人民政府物业行政主管部门负责所辖区域内物业管理活动的监督管理工作，接受市人民政府物业行政主管部门的业务指导和监督。

发展和改革、财政、生态环境、城市管理综合执法、公安机关、民政、卫生健康、市场监督管理、应急管理、自然资源、消防救援等部门以及供水、供电、供热、供气、通信等生产经营单位，按照各自职责做好与物业管理活动相关的工作。

苏木乡镇人民政府、街道办事处负责组织、指导、协调本辖区内物业服务区域业主大会的工作，督促业主大会依法履行职责，协调社区建设与物业服务的关系，处理物业服务纠纷。

嘎查村民委员会、社区居民委员会协助苏木乡镇人民政府、街道办事处做好物业管理有关工作。

第五条 市、旗县级人民政府应当将物业管理纳入城市管理工作体系和综合目标责任制考核体系，建立物业管理综合协调机制和专业化、社会化、市场化的物业服务机制，创新物业管理方式，提高物业管理规范化、法治化水平。

第六条 物业服务行业协会应当依法制定和组织实施自律性规范，实行自律管理，编制团体标准，调解行业纠纷，组织业务培训，维护物业服务人合法权益。

第七条 一个物业管理区域内，已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上的，或者已交付使用的物业建筑面积达到百分之三十不足百分之五十，但使用已超过二年的，应当在物业所在地的街道办事处、苏木乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。

第八条 同一个物业管理区域内的业主大会会议筹备组，由业主、建设单位、苏木乡镇人民政府、街道办事处和嘎查村民委员会、社区居民委员会的代表组成，筹备组成员人数应为单数，其中业主代表人数不低于总人数的一半，筹备组组长由苏木乡镇人民政府、街道办事处代表担任。

第九条 业主大会会议筹备组应

当做好下列筹备工作：

（一）确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（二）草拟业主大会议事规则和管理规约；

（三）确认并公示业主名单、业主人数、所拥有的专有面积以及投票权数；

（四）依法拟定业主大会会议表决规则；

（五）制定业主委员会成员候选人产生办法，确定候选人名单；

（六）召开业主大会会议的其他准备工作。

前款第一项至第四项的内容应当在业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内公告。

第十条 业主大会会议按照业主大会议事规则的规定召开，每年不少于一次。

第十一条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。

采用集体讨论形式的，应当于会议召开十五日前通知全体业主，同时告知物业项目所在地嘎查村民委员会、社区居民委员会。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，在物业管理区域内公告。需投票表决的，表决意见应当由业主本人或者委托代理人签名，每位代理人接受的委托名额不得超过三个。业主在规定的期限内未投票的，视为弃权。

第十二条 不具备成立业主大会条件，或者具备成立业主大会条件但未成立业主大会、业主大会成立后未能选举产生业主委员会的住宅小区，经物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处指导后仍不能成立业主大会和选举产生业主委员会的，苏木乡镇人民政府、街道办事处应当组织嘎查村民委员会、社区居民委员会、业主组建物业管理委员会，临时履行业主委员会职责，推动符合条件的住宅小区成立业主大会，选举产生业主委员会。

第十三条 对已成立业主大会但因客观原因无法召开会议的，可以以幢、单元为单位推选业主代表召开业主代表大会，业主代表推选办法在业主大会议事规则中规定。

业主代表大会的决定对全体业主具有约束力。

第十四条 业主委员会讨论、决定物业管理事项，应当召开委员会会议，并于会议召开七日前在物业管理区域内以书面形式公告会议研究事项。

业主委员会决定事项，需经全体委员过半数同意。

第十五条 业主委员会在物业管理区域内应当及时公布下列情况和资料：

（一）业主委员会名称和成员名单；

（二）管理规约、业主大会议事规则；

（三）业主大会、业主代表大会和业主委员会的决定；

（四）物业服务合同；

（五）物业共有部分的使用和经营收益的收支情况；

（六）业主大会、业主代表大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（七）其他应当向业主公布的情况和资料。

第十六条 业主大会、业主代表大会和业主委员会作出的决定有下列情形之一的，旗县级以上人民政府物业行政主管部门或者苏木乡镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主：

（一）侵害业主合法权益的；

（二）危害社区安定、损害社会公共利益；

（三）违反法律、法规和政策的。

第十七条 新建物业在交付物业服务人进行物业管理时，应当符合下列条件：

（一）所有建设项目按照批准的规划和有关专业管理设计要求全部建成，经竣工验收合格；

（二）供水、供电、供热、供气、排水、电梯、消防等设备和道路、绿化、物业服务用房等公共配套设施按照规划设计要求建成，并且达到有关建设标准，具备使用条件，其中绿化可以在物业验收

内蒙古自治区人民代表大会常务委员会关于批准《乌兰察布市人民代表大会常务委员会关于修改〈乌兰察布市物业管理条例〉的决定》的决议

（2025年9月30日内蒙古自治区第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过）

内蒙古自治区第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议决定，批准乌兰察布市人民代表大会常务委员会报请批准的《乌兰察布市人民代表大会常务委员会关于修改〈乌兰察布市物业管理条例〉的决定》，由乌兰察布市人民代表大会常务委员会公布施行。

合格后的第一个绿化季节内完成；

（三）施工机具、临时设施、建筑垃圾、剩余构件等全部清运完毕；

（四）具备物业管理的其他条件。

第十八条 从事物业服务活动的企业应当具有独立的法人资格，依法办理设立登记并领取企业法人营业执照。

物业服务企业应当自领取企业法人营业执照之日起三十日内，到物业项目所在地旗县级人民政府物业行政主管部门备案。

第十九条 建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业。

业主、业主大会选聘物业服务人的，由业主、业主大会依照法律、法规选聘物业服务人。

第二十条 物业服务人在与建设单位承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，确认物业符合本条例第十七条规定的交付条件，由双方签订承接查验协议，办理交接手续，并与前期物业服务合同一并备案。发现问题应当书面告知建设单位。

物业服务人擅自承接未经查验或者承接不符合交付条件的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。

分期开发建设的物业可以根据开发建设的进度，对符合交付条件的物业分期查验承接。建设单位与物业服务人应当在承接首期物业时，办理物业整体交接手续。

第二十一条 建设单位应当在与物业服务人办理承接物业管理手续二十日前，向物业服务人移交下列事项，并接受旗县级人民政府物业行政主管部门的监督：

（一）项目竣工总平面图；

（二）单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；以及设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业服务用房。

第二十二条 建设单位应当按照规划无偿配置物业服务用房。物业服务用房包括物业服务人办公用房和业主委员会会议用房。物业服务用房面积不得低于建设工程规划许可证载明的建筑工总面积的千分之三，并不得低于一百平方米，其中业主委员会事务用房面积不得低于三十平方米。

住宅物业的物业服务用房应当为独立使用的地上房屋，具备供水、供电、供热、采光等基本使用功能，不得妨碍相邻居民的正常生活。

第二十三条 规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当对规划图中标注的物业服务用房的位置和面积进行审核。

建设行政主管部门在核发建设工程施工许可证时，应当对规划图中标注的物业服务用房的位置和面积进行审核。房地产行政主管部门在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案时，应当对物业服务用房进行核查。

在物业项目交付时，房地产行政主管部门应当对物业服务用房配置情况进行现场核实。办理所有权初始登记，应当在房地产登记簿中注明物业服务用房的字样。

第二十四条 物业服务用房属于全体业主所有，任何单位和个人不得擅自变更用途；不得分割、转让、抵押和出租。

第二十五条 建设单位应当在房屋销售现场向房屋买受人明示前期物业服务合同和临时管理规约，并予以说明。房屋买受人在与建设单位签订房屋买卖合同时，应当对履行前期物业服务合同和遵守临时管理规约作出书面承诺。

第二十六条 物业服务人应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示：

（一）物业项目负责人的基本情况、物业投诉电话、监督电话；

（二）物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准和收费方式；

（三）物业服务人的权利和义务；

（四）电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资

质、联系方式和应急处置方案；

（五）业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况，专项维修资金使用

情况、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益；

（六）房屋装饰装修以及使用过程中的结构变动等安全事项；

（七）其他应当公示的内容。

业主对公示内容有异议的，物业服务人应当予以答复。

第二十七条 物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会应当作出续聘或者另聘物业服务人的决定，并将决定书面告知物业服务人。

决定续聘并且物业服务人接受的，在物业服务合同届满前与物业服务人重新签订物业服务合同；物业服务人决定不再提供物业服务的，应当在物业服务合同期限届满九十日前书面告知业主委员会，并在物业服务合同终止后三十日内向业主委员会或者新选聘的物业服务人移交业主委员会的，应当向苏木乡镇人民政府、街道办事处以及所属嘎查村民委员会、社区居民委员会移交。

第二十八条 新选聘的物业服务人承接物业时，业主委员会应当向物业服务人移交有关资料，物业服务用房和有关财物。

原物业服务人不得以业主欠交物业服务费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接。原物业服务人在办理交接至撤出物业管理区域期间内，应当维持正常的物业管理秩序。

原物业服务人拒不撤出物业管理区域的，业主委员会应当与原物业服务人协商解决；协商不成的，可以依法提起诉讼。

第二十九条 业主委员会或者物业服务人提前解除物业服务合同的，应当提前九十日与对方协商。协商不成的，按照物业服务合同约定的方式解决。在争议解决期间任何一方不得中止履行合同约定的义务。

第三十条 物业服务人有下列失信行为之一的，应当按照有关规定录入物业服务人信用档案，纳入信用信息公示系统：

（一）在物业项目招标投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

（二）物业服务合同依法解除或者终止后拒不撤出物业服务区域，撤出时未按照规定办理交接手续，或者未按照规定移交资料，造成物业服务混乱的；

（三）未按照规定和合同约定履行房屋安全监管义务，导致物业服务区域内发生重大房屋安全事故的；

（四）泄露业主信息的；

（五）对业主、业主委员会委员进行恐吓、威胁或者打击报复的；

（六）其他违反法律、法规规定的情形。

第三十一条 新建物业应当在符合本条例第十七条的规定条件后，方可向业主收取物业服务费。建设单位要求物业服务人承接未经查验或者不符合交付条件的物业的，物业服务费由建设单位承担。

业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用；未约定的，物业服务人已经按照物业服务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。

物业管理区域内业主空置的房屋、车位等物业服务费，可以由业主和物业服务人根据物业服务实际情况在物业服务合同中约定。

业主逾期未交纳物业服务费的，物业服务人可以催交；仍不交纳的，物业服务人可以提起诉讼。

第三十二条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

（二）将无防水要求的房屋或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室和书房的上方；

（三）擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载，超荷载存放物品；

（四）改变按照规划建设公共建

筑和共用设施设备的用途；

（五）擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地；

（六）占用、损坏或者擅自移动物业共用部位、共用设施设备；

（七）违章搭建建筑物、构筑物，挖掘地窖等；

（八）擅自改变房屋使用性质等影响居民生活的行为；

（九）私设地桩、地锁占用公共草坪、公共道路；

（十）擅自设置摊点和集贸市场；

（十一）随意倾倒垃圾、杂物；

（十二）侵占和毁坏绿地；

（十三）破坏或者擅自改变房屋外观，擅自在建筑物屋顶、外牆面上安装、悬挂、张贴物品或者涂写、刻画；

（十四）在楼道等业主共用部位堆放物品；

（十五）在规定区域外停放车辆，影响其他车辆和行人正常通行，占用、堵塞、封闭充电桩车位；

（十六）随意饲养动物；

（十七）违反规定饲养动物；

（十八）违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒物品；

（十九）排放有毒有害气体和废弃物，发出超过规定标准的噪音；

（二十）在公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口为电动车辆充电；

（二十一）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（二十二）损坏、拆改智能化设施设备；

（二十三）乱拉乱改电线，将阀门、检查口以及主管道等封闭、遮挡；

（二十四）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务人、业主、物业使用人发现有前款所列行为之一的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，及时报告有关行政主管部门或者管理单位由其依法处理；业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十三条 供水、供电、供热、供气、排水等经营单位，应当按以下规定负责物业管理区域内相关设施设备的维修、养护和更新，并承担所产生的费用，业主自行增加的设施设备除外：

（一）业主终端计量水表及以外的供水设施设备；

（二）业主终端计量电表及以外的供电设施设备（集中设表的，为用户户外的供电设施设备）；

（三）业主户外分户阀及以外的供热设施设备；

（四）业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备；

（五）单元门外排水井及小区以外的排水设施设备。

前款规定的单位因维修、养护和更新等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第三十四条 旗县级人民政府应当根据市人民政府确定的老旧小区小区改造计划，制定实施方案，并组织实施。市、旗县级人民政府财政部门应当在年度预算中安排老旧小区专项改造资金，专款专用。

第三十五条 老旧小区改造完成后，按照本条例的相关规定，筹备召开业主大会，推行物业管理。

第三十六条 单体楼或者未列入改造计划以及未推行物业管理的老旧小区，由嘎查村民委员会、社区居民委员会组织实施物业管理，也可以由物业服务人在承接非住宅物业项目或者新建住宅物业项目时同时接管。

第三十七条 未列入改造计划以及未推行物业管理的老旧住宅小区，共用设施设备的维修维护费用，由业主共同承担。

第三十八条 按照属地管理的原则，旗县级人民政府物业行政主管部门应当及时受理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务人等当事人在物业管理活动中的投诉。

旗县级人民政府物业行政主管部门受理投诉后，应当及时进行调查处理，并自受理投诉之日起十五日内答复投诉人。

第三十九条 违反本条例规定的行为，国务院《物业管理条例》、《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、法规已经作出具体处罚规定的，从其规定。

第四十条 违反本条例第二十条第二款规定，建设单位和物业服务人交接不符合交付条件或者未经查验物业的，由旗县级以上人民政府城市管理综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对建设单位处5万元以上10万元以下罚款，对物业服务人处1万元以上5万元以下罚款。

（下转第四版）