横琴粤澳深度合作区
城市规划和建设领域
常用法律法规汇编

房地产管理

2022年10月

目　录

四、房地产管理

（一）法律、行政法规

119.《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）..... 1

120.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）. 168

121.《城市房地产开发经营管理条例》（2020 年 11 月 29 日修订）.. 180

122.《物业管理条例》（2018 年 3 月 19 日修订）..... 187

123.《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（2010 年 1 月 7 日起施行）..... 199

124.《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（1998 年 7 月 3 日起施行）..... 203

（二）部门规章及规范性文件

125.《商品房销售管理办法》（2001 年 6 月 1 日起施行）..... 208

126.《房地产估价机构管理办法》（2015 年 5 月 4 日修正）..... 217

127.《房地产经纪管理办法》（2016 年 3 月 1 日修正）..... 230

128.《房地产开发企业资质管理规定》（2022 年 3 月 2 日修正）.... 238

129.《公共租赁住房管理办法》（2012 年 7 月 15 日起施行）..... 242

130.《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（2010 年 4 月 13 日起施行）..... 250

131.《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（2016 年 10 月 10 日起施行）..... 255

132.《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（2016 年 7 月 29 日起施行）..... 257

133.《财政部、住房城乡建设部关于印发〈公共租赁住房资产管理暂行办法〉的通知》（2018 年 12 月 25 日起施行）..... 262

134.《住房和城乡建设部、中国共产党中央委员会宣传部、公安部、司法部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理

委员会关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（2018 年 6 月 25 日起施行）. 268

（三）广东省法规、规章及规范性文件

135.《广东省商品房预售管理条例》（2014 年 9 月 25 日修正）..... 272

136.《广东省物业管理条例》（2008 年 11 月 28 日修订）..... 281

137.《广东省城镇住房保障办法》（2013 年 5 月 1 日起施行）..... 299

138.《广东省住房和城乡建设厅关于做好省级行政职权事项调整实施工作的通知》（2021 年 5 月 1 日起施行）..... 311

（四）珠海市法规、规章及规范性文件

139.《珠海经济特区物业管理条例》（2021 年 9 月 27 日修正）..... 315

140.《珠海市公共租赁住房管理办法》（2013 年 6 月 29 日起施行）. 340

141.《珠海市人民政府关于印发〈珠海经济特区物业管理条例实施细则〉的通知》（2019 年 3 月 15 日起施行）..... 352

142.《珠海市人民政府办公室关于转发市住房和城乡规划建设局<关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干意见〉的通知》（2016 年 10 月 6 日起施行）..... 380

143.《关于印发〈珠海市物业管理招投标管理办法〉的通知》（2019 年 4 月 1 日起施行）..... 384

144.《珠海市住房和城乡建设局关于印发〈珠海市物业承接查验办法〉的通知》（2019 年 5 月 1 日起施行）..... 398

145.《珠海市住房和城乡建设局关于印发<珠海市物业专项维修资金管理办法>的通知》（2019 年 5 月 1 日起施行）..... 408

146.《珠海市住房和城乡建设局关于印发〈珠海市业主委员会委员信用信息管理办法〉的通知》（2019 年 8 月 1 日起施行）..... 418

147.《珠海市住房和城乡建设局关于印发〈珠海市物业服务企业和物业项目负责人信用管理办法〉的通知》（2020 年 10 月 1 日起施行）. 431

148.《珠海市住房和城乡建设局关于印发〈珠海市物业管理行业专家库管理办法〉的通知》（2021 年 5 月 1 日起施行）..... 455

149.《珠海市公共租赁住房管理办法实施细则》（2016 年 4 月 6 日起生效有效期至 2020 年 4 月 28 日 已失效）..... 476
150.《珠海市住房和城乡建设局关于印发〈珠海市商品房预售资金监管办法〉的通知》（2021 年 1 月 10 日起施行）..... 492
151.《珠海市物业管理电子投票系统管理办法》（2019 年 7 月 1 日起施行）..... 501
152.《珠海市住房和城乡建设局关于优化珠海市商品房预售资金相关业务办理的通知》（2021 年 2 月 18 日起施行）..... 505
153.《珠海市建筑产业现代化发展联席会议办公室关于印发〈珠海市装配式建筑住宅项目办理商品房预售许可证〉的通知》（2018 年 3 月 18 日起施行）..... 509

中华人民共和国民法典

（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

目　录

第一编　总　则
第一章　基本规定
第二章　自然人
第一节　民事权利能力和民事行为能力
第二节　监　护
第三节　宣告失踪和宣告死亡
第四节　个体工商户和农村承包经营户
第三章　法　人
第一节　一般规定
第二节　营利法人
第三节　非营利法人
第四节　特别法人
第四章　非法人组织
第五章　民事权利
第六章　民事法律行为
第一节　一般规定
第二节　意思表示
第三节　民事法律行为的效力
第四节　民事法律行为的附条件和附期限
第七章　代　理
第一节　一般规定
第二节　委托代理
第三节　代理终止
第八章　民事责任

第九章　诉讼时效
第十章　期间计算
第二编　物　权
第一分编　通　则
第一章　一般规定
第二章　物权的设立、变更、转让和消灭
第一节　不动产登记
第二节　动产交付
第三节　其他规定
第三章　物权的保护
第二分编　所有权
第四章　一般规定
第五章　国家所有权和集体所有权、私人所有权
第六章　业主的建筑物区分所有权
第七章　相邻关系
第八章　共　有
第九章　所有权取得的特别规定
第三分编　用益物权
第十章　一般规定
第十一章　土地承包经营权
第十二章　建设用地使用权
第十三章　宅基地使用权
第十四章　居住权
第十五章　地役权
第四分编　担保物权
第十六章　一般规定
第十七章　抵押权
第一节　一般抵押权
第二节　最高额抵押权

第十八章　质　权
第一节　动产质权
第二节　权利质权
第十九章　留置权
第五分编　占　有
第二十章　占　有
第三编　合　同
第一分编　通　则
第一章　一般规定
第二章　合同的订立
第三章　合同的效力
第四章　合同的履行
第五章　合同的保全
第六章　合同的变更和转让
第七章　合同的权利义务终止
第八章　违约责任
第二分编　典型合同
第九章　买卖合同
第十章　供用电、水、气、热力合同
第十一章　赠与合同
第十二章　借款合同
第十三章　保证合同
第一节　一般规定
第二节　保证责任
第十四章　租赁合同
第十五章　融资租赁合同
第十六章　保理合同
第十七章　承揽合同
第十八章　建设工程合同

第十九章　运输合同
第一节　一般规定
第二节　客运合同
第三节　货运合同
第四节　多式联运合同
第二十章　技术合同
第一节　一般规定
第二节　技术开发合同
第三节　技术转让合同和技术许可合同
第四节　技术咨询合同和技术服务合同
第二十一章　保管合同
第二十二章　仓储合同
第二十三章　委托合同
第二十四章　物业服务合同
第二十五章　行纪合同
第二十六章　中介合同
第二十七章　合伙合同
第三分编　准合同
第二十八章　无因管理
第二十九章　不当得利
第四编　人格权
第一章　一般规定
第二章　生命权、身体权和健康权
第三章　姓名权和名称权
第四章　肖像权
第五章　名誉权和荣誉权
第六章　隐私权和个人信息保护
第五编　婚姻家庭
第一章　一般规定

第二章　结　婚
第三章　家庭关系
第一节　夫妻关系
第二节　父母子女关系和其他近亲属关系
第四章　离　婚
第五章　收　养
第一节　收养关系的成立
第二节　收养的效力
第三节　收养关系的解除
第六编　继　承
第一章　一般规定
第二章　法定继承
第三章　遗嘱继承和遗赠
第四章　遗产的处理
第七编　侵权责任
第一章　一般规定
第二章　损害赔偿
第三章　责任主体的特殊规定
第四章　产品责任
第五章　机动车交通事故责任
第六章　医疗损害责任
第七章　环境污染和生态破坏责任
第八章　高度危险责任
第九章　饲养动物损害责任
第十章　建筑物和物件损害责任
附　则

第一编　总　则

第一章　基本规定

第一条　为了保护民事主体的合法权益，调整民事关系，维护社会和经济秩序，适应中国特色社会主义发展要求，弘扬社会主义核心价值观，根据宪法，制定本法。

第二条　民法调整平等主体的自然人、法人和非法人组织之间的人身关系和财产关系。

第三条　民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护，任何组织或者个人不得侵犯。

第四条　民事主体在民事活动中的法律地位一律平等。

第五条　民事主体从事民事活动，应当遵循自愿原则，按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系。

第六条　民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务。

第七条　民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。

第八条　民事主体从事民事活动，不得违反法律，不得违背公序良俗。

第九条　民事主体从事民事活动，应当有利于节约资源、保护生态环境。

第十条　处理民事纠纷，应当依照法律；法律没有规定的，可以适用习惯，但是不得违背公序良俗。

第十一条　其他法律对民事关系有特别规定的，依照其规定。

第十二条　中华人民共和国领域内的民事活动，适用中华人民共和国法律。法律另有规定的，依照其规定。

第二章　自然人

第一节　民事权利能力和民事行为能力

第十三条　自然人从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。

第十四条 自然人的民事权利能力一律平等。

第十五条 自然人的出生时间和死亡时间，以出生证明、死亡证明记载的时间为准；没有出生证明、死亡证明的，以户籍登记或者其他有效身份登记记载的时间为准。有其他证据足以推翻以上记载时间的，以该证据证明的时间为准。

第十六条 涉及遗产继承、接受赠与等胎儿利益保护的，胎儿视为具有民事权利能力。但是，胎儿娩出时为死体的，其民事权利能力自始不存在。

第十七条 十八周岁以上的自然人为成年人。不满十八周岁的自然人为未成年人。

第十八条 成年人为完全民事行为能力人，可以独立实施民事法律行为。

十六周岁以上的未成年人，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。

第十九条 八周岁以上的未成年人为限制民事行为能力人，实施民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认；但是，可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力相适应的民事法律行为。

第二十条 不满八周岁的未成年人为无民事行为能力人，由其法定代理人代理实施民事法律行为。

第二十一条 不能辨认自己行为的成年人为无民事行为能力人，由其法定代理人代理实施民事法律行为。

八周岁以上的未成年人不能辨认自己行为的，适用前款规定。

第二十二条 不能完全辨认自己行为的成年人为限制民事行为能力人，实施民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认；但是，可以独立实施纯获利益的民事法律行为或者与其智力、精神健康状况相适应的民事法律行为。

第二十三条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人。

第二十四条 不能辨认或者不能完全辨认自己行为的成年人，其利害关系人或者有关组织，可以向人民法院申请认定该成年人为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人。

被人民法院认定为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，经本人、利害关系人或者有关组织申请，人民法院可以根据其智力、精神健康恢复的状况，认定该成年人恢复为限制民事行为能力人或者完全民事行为能力人。

本条规定的有关组织包括：居民委员会、村民委员会、学校、医疗机构、妇女联合会、残疾人联合会、依法设立的老年人组织、民政部门等。

第二十五条 自然人以户籍登记或者其他有效身份登记记载的居所为住所；经常居所与住所不一致的，经常居所视为住所。

第二节 监护

第二十六条 父母对未成年子女负有抚养、教育和保护的义务。

成年子女对父母负有赡养、扶助和保护的义务。

第二十七条 父母是未成年子女的监护人。

未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的，由下列有监护能力的人按顺序担任监护人：

（一）祖父母、外祖父母；

（二）兄、姐；

（三）其他愿意担任监护人的个人或者组织，但是须经未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。

第二十八条 无民事行为能力或者限制民事行为能力的成年人，由下列有监护能力的人按顺序担任监护人：

（一）配偶；

（二）父母、子女；

（三）其他近亲属；

（四）其他愿意担任监护人的个人或者组织，但是须经被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门同意。

第二十九条 被监护人的父母担任监护人的，可以通过遗嘱指定监护人。

第三十条 依法具有监护资格的人之间可以协议确定监护人。协议确定监护人应当尊重被监护人的真实意愿。

第三十一条 对监护人的确定有争议的，由被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门指定监护人，有关当事人对指定不服的，可以向人民法院申请指定监护人；有关当事人也可以直接向人民法院申请指定监护人。

居民委员会、村民委员会、民政部门或者人民法院应当尊重被监护人的真实意愿，按照最有利于被监护人的原则在依法具有监护资格的人中指定监护人。

依据本条第一款规定指定监护人前，被监护人的人身权利、财产权利以及其他合法权益处于无人保护状态的，由被监护人住所地的居民委员会、村民委员会、法律规定的有关组织或者民政部门担任临时监护人。

监护人被指定后，不得擅自变更；擅自变更的，不免除被指定的监护人的责任。

第三十二条 没有依法具有监护资格的人的，监护人由民政部门担任，也可以由具备履行监护职责条件的被监护人住所地的居民委员会、村民委员会担任。

第三十三条 具有完全民事行为能力的成年人，可以与其近亲属、其他愿意担任监护人的个人或者组织事先协商，以书面形式确定自己的监护人，在自己丧失或者部分丧失民事行为能力时，由该监护人履行监护职责。

第三十四条 监护人的职责是代理被监护人实施民事法律行为，保护被监护人的人身权利、财产权利以及其他合法权益等。

监护人依法履行监护职责产生的权利，受法律保护。

监护人不履行监护职责或者侵害被监护人合法权益的，应当承担法律责任。

因发生突发事件等紧急情况，监护人暂时无法履行监护职责，被监护

人的生活处于无人照料状态的，被监护人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门应当为被监护人安排必要的临时生活照料措施。

第三十五条 监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外，不得处分被监护人的财产。

未成年人的监护人履行监护职责，在作出与被监护人利益有关的决定时，应当根据被监护人的年龄和智力状况，尊重被监护人的真实意愿。

成年人的监护人履行监护职责，应当最大程度地尊重被监护人的真实意愿，保障并协助被监护人实施与其智力、精神健康状况相适应的民事法律行为。对被监护人有能力独立处理的事务，监护人不得干涉。

第三十六条 监护人有下列情形之一的，人民法院根据有关个人或者组织的申请，撤销其监护人资格，安排必要的临时监护措施，并按照最有利于被监护人的原则依法指定监护人：

（一）实施严重损害被监护人身心健康的行为；

（二）怠于履行监护职责，或者无法履行监护职责且拒绝将监护职责部分或者全部委托给他人，导致被监护人处于危困状态；

（三）实施严重侵害被监护人合法权益的其他行为。

本条规定的有关个人、组织包括：其他依法具有监护资格的人，居民委员会、村民委员会、学校、医疗机构、妇女联合会、残疾人联合会、未成年人保护组织、依法设立的老年人组织、民政部门等。

前款规定的个人和民政部门以外的组织未及时向人民法院申请撤销监护人资格的，民政部门应当向人民法院申请。

第三十七条 依法负担被监护人抚养费、赡养费、扶养费的父母、子女、配偶等，被人民法院撤销监护人资格后，应当继续履行负担的义务。

第三十八条 被监护人的父母或者子女被人民法院撤销监护人资格后，除对被监护人实施故意犯罪的外，确有悔改表现的，经其申请，人民法院可以在尊重被监护人真实意愿的前提下，视情况恢复其监护人资格，人民法院指定的监护人与被监护人的监护关系同时终止。

第三十九条 有下列情形之一的，监护关系终止：

（一）被监护人取得或者恢复完全民事行为能力；

（二）监护人丧失监护能力；

（三）被监护人或者监护人死亡；

（四）人民法院认定监护关系终止的其他情形。

监护关系终止后，被监护人仍然需要监护的，应当依法另行确定监护人。

第三节　宣告失踪和宣告死亡

第四十条　自然人下落不明满二年的，利害关系人可以向人民法院申请宣告该自然人为失踪人。

第四十一条　自然人下落不明的时间自其失去音讯之日起计算。战争期间下落不明的，下落不明的时间自战争结束之日或者有关机关确定的下落不明之日起计算。

第四十二条　失踪人的财产由其配偶、成年子女、父母或者其他愿意担任财产代管人的人代管。

代管有争议，没有前款规定的人，或者前款规定的人无代管能力的，由人民法院指定的人代管。

第四十三条　财产代管人应当妥善管理失踪人的财产，维护其财产权益。

失踪人所欠税款、债务和应付的其他费用，由财产代管人从失踪人的财产中支付。

财产代管人因故意或者重大过失造成失踪人财产损失的，应当承担赔偿责任。

第四十四条　财产代管人不履行代管职责、侵害失踪人财产权益或者丧失代管能力的，失踪人的利害关系人可以向人民法院申请变更财产代管人。

财产代管人有正当理由的，可以向人民法院申请变更财产代管人。

人民法院变更财产代管人的，变更后的财产代管人有权请求原财产代管人及时移交有关财产并报告财产代管情况。

第四十五条 失踪人重新出现，经本人或者利害关系人申请，人民法院应当撤销失踪宣告。

失踪人重新出现，有权请求财产代管人及时移交有关财产并报告财产代管情况。

第四十六条 自然人有下列情形之一的，利害关系人可以向人民法院申请宣告该自然人死亡：

（一）下落不明满四年；

（二）因意外事件，下落不明满二年。

因意外事件下落不明，经有关机关证明该自然人不可能生存的，申请宣告死亡不受二年时间的限制。

第四十七条 对同一自然人，有的利害关系人申请宣告死亡，有的利害关系人申请宣告失踪，符合本法规定的宣告死亡条件的，人民法院应当宣告死亡。

第四十八条 被宣告死亡的人，人民法院宣告死亡的判决作出之日视为其死亡的日期；因意外事件下落不明宣告死亡的，意外事件发生之日视为其死亡的日期。

第四十九条 自然人被宣告死亡但是并未死亡的，不影响该自然人在被宣告死亡期间实施的民事法律行为的效力。

第五十条 被宣告死亡的人重新出现，经本人或者利害关系人申请，人民法院应当撤销死亡宣告。

第五十一条 被宣告死亡的人的婚姻关系，自死亡宣告之日起消除。死亡宣告被撤销的，婚姻关系自撤销死亡宣告之日起自行恢复。但是，其配偶再婚或者向婚姻登记机关书面声明不愿意恢复的除外。

第五十二条 被宣告死亡的人在被宣告死亡期间，其子女被他人依法收养的，在死亡宣告被撤销后，不得以未经本人同意为由主张收养行为无效。

第五十三条 被撤销死亡宣告的人有权请求依照本法第六编取得其财产的民事主体返还财产；无法返还的，应当给予适当补偿。

利害关系人隐瞒真实情况，致使他人被宣告死亡而取得其财产的，除

应当返还财产外，还应当对由此造成的损失承担赔偿责任。

第四节　个体工商户和农村承包经营户

第五十四条　自然人从事工商业经营，经依法登记，为个体工商户。个体工商户可以起字号。

第五十五条　农村集体经济组织的成员，依法取得农村土地承包经营权，从事家庭承包经营的，为农村承包经营户。

第五十六条　个体工商户的债务，个人经营的，以个人财产承担；家庭经营的，以家庭财产承担；无法区分的，以家庭财产承担。

农村承包经营户的债务，以从事农村土地承包经营的农户财产承担；事实上由农户部分成员经营的，以该部分成员的财产承担。

第三章　法人

第一节　一般规定

第五十七条　法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。

第五十八条　法人应当依法成立。

法人应当有自己的名称、组织机构、住所、财产或者经费。法人成立的具体条件和程序，依照法律、行政法规的规定。

设立法人，法律、行政法规规定须经有关机关批准的，依照其规定。

第五十九条　法人的民事权利能力和民事行为能力，从法人成立时产生，到法人终止时消灭。

第六十条　法人以其全部财产独立承担民事责任。

第六十一条　依照法律或者法人章程的规定，代表法人从事民事活动的负责人，为法人的法定代表人。

法定代表人以法人名义从事的民事活动，其法律后果由法人承受。

法人章程或者法人权力机构对法定代表人代表权的限制，不得对抗善意相对人。

第六十二条　法定代表人因执行职务造成他人损害的，由法人承担民事责任。

法人承担民事责任后，依照法律或者法人章程的规定，可以向有过错的法定代表人追偿。

第六十三条 法人以其主要办事机构所在地为住所。依法需要办理法人登记的，应当将主要办事机构所在地登记为住所。

第六十四条 法人存续期间登记事项发生变化的，应当依法向登记机关申请变更登记。

第六十五条 法人的实际情况与登记的事项不一致的，不得对抗善意相对人。

第六十六条 登记机关应当依法及时公示法人登记的有关信息。

第六十七条 法人合并的，其权利和义务由合并后的法人享有和承担。

法人分立的，其权利和义务由分立后的法人享有连带债权，承担连带债务，但是债权人和债务人另有约定的除外。

第六十八条 有下列原因之一并依法完成清算、注销登记的，法人终止：

（一）法人解散；

（二）法人被宣告破产；

（三）法律规定的其他原因。

法人终止，法律、行政法规规定须经有关机关批准的，依照其规定。

第六十九条 有下列情形之一的，法人解散：

（一）法人章程规定的存续期间届满或者法人章程规定的其他解散事由出现；

（二）法人的权力机构决议解散；

（三）因法人合并或者分立需要解散；

（四）法人依法被吊销营业执照、登记证书，被责令关闭或者被撤销；

（五）法律规定的其他情形。

第七十条 法人解散的，除合并或者分立的情形外，清算义务人应当及时组成清算组进行清算。

法人的董事、理事等执行机构或者决策机构的成员为清算义务人。法

律、行政法规另有规定的，依照其规定。

清算义务人未及时履行清算义务，造成损害的，应当承担民事责任；主管机关或者利害关系人可以申请人民法院指定有关人员组成清算组进行清算。

第七十一条 法人的清算程序和清算组职权，依照有关法律的规定；没有规定的，参照适用公司法律的有关规定。

第七十二条 清算期间法人存续，但是不得从事与清算无关的活动。

法人清算后的剩余财产，按照法人章程的规定或者法人权力机构的决议处理。法律另有规定的，依照其规定。

清算结束并完成法人注销登记时，法人终止；依法不需要办理法人登记的，清算结束时，法人终止。

第七十三条 法人被宣告破产的，依法进行破产清算并完成法人注销登记时，法人终止。

第七十四条 法人可以依法设立分支机构。法律、行政法规规定分支机构应当登记的，依照其规定。

分支机构以自己的名义从事民事活动，产生的民事责任由法人承担；也可以先以该分支机构管理的财产承担，不足以承担的，由法人承担。

第七十五条 设立人为设立法人从事的民事活动，其法律后果由法人承受；法人未成立的，其法律后果由设立人承受，设立人为二人以上的，享有连带债权，承担连带债务。

设立人为设立法人以自己的名义从事民事活动产生的民事责任，第三人有权选择请求法人或者设立人承担。

第二节 营利法人

第七十六条 以取得利润并分配给股东等出资人为目的成立的法人，为营利法人。

营利法人包括有限责任公司、股份有限公司和其他企业法人等。

第七十七条 营利法人经依法登记成立。

第七十八条 依法设立的营利法人，由登记机关发给营利法人营业执

照。营业执照签发日期为营利法人的成立日期。

第七十九条 设立营利法人应当依法制定法人章程。

第八十条 营利法人应当设权力机构。

权力机构行使修改法人章程，选举或者更换执行机构、监督机构成员，以及法人章程规定的其他职权。

第八十一条 营利法人应当设执行机构。

执行机构行使召集权力机构会议，决定法人的经营计划和投资方案，决定法人内部管理机构的设置，以及法人章程规定的其他职权。

执行机构为董事会或者执行董事的，董事长、执行董事或者经理按照法人章程的规定担任法定代表人；未设董事会或者执行董事的，法人章程规定的主要负责人为其执行机构和法定代表人。

第八十二条 营利法人设监事会或者监事等监督机构的，监督机构依法行使检查法人财务，监督执行机构成员、高级管理人员执行法人职务的行为，以及法人章程规定的其他职权。

第八十三条 营利法人的出资人不得滥用出资人权利损害法人或者其他出资人的利益；滥用出资人权利造成法人或者其他出资人损失的，应当依法承担民事责任。

营利法人的出资人不得滥用法人独立地位和出资人有限责任损害法人债权人的利益；滥用法人独立地位和出资人有限责任，逃避债务，严重损害法人债权人的利益的，应当对法人债务承担连带责任。

第八十四条 营利法人的控股出资人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害法人的利益；利用关联关系造成法人损失的，应当承担赔偿责任。

第八十五条 营利法人的权力机构、执行机构作出决议的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规、法人章程，或者决议内容违反法人章程的，营利法人的出资人可以请求人民法院撤销该决议。但是，营利法人依据该决议与善意相对人形成的民事法律关系不受影响。

第八十六条 营利法人从事经营活动，应当遵守商业道德，维护交易

安全，接受政府和社会的监督，承担社会责任。

第三节　非营利法人

第八十七条　为公益目的或者其他非营利目的成立，不向出资人、设立人或者会员分配所取得利润的法人，为非营利法人。

非营利法人包括事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等。

第八十八条　具备法人条件，为适应经济社会发展需要，提供公益服务设立的事业单位，经依法登记成立，取得事业单位法人资格；依法不需要办理法人登记的，从成立之日起，具有事业单位法人资格。

第八十九条　事业单位法人设理事会的，除法律另有规定外，理事会为其决策机构。事业单位法人的法定代表人依照法律、行政法规或者法人章程的规定产生。

第九十条　具备法人条件，基于会员共同意愿，为公益目的或者会员共同利益等非营利目的设立的社会团体，经依法登记成立，取得社会团体法人资格；依法不需要办理法人登记的，从成立之日起，具有社会团体法人资格。

第九十一条　设立社会团体法人应当依法制定法人章程。

社会团体法人应当设会员大会或者会员代表大会等权力机构。

社会团体法人应当设理事会等执行机构。理事长或者会长等负责人按照法人章程的规定担任法定代表人。

第九十二条　具备法人条件，为公益目的以捐助财产设立的基金会、社会服务机构等，经依法登记成立，取得捐助法人资格。

依法设立的宗教活动场所，具备法人条件的，可以申请法人登记，取得捐助法人资格。法律、行政法规对宗教活动场所有规定的，依照其规定。

第九十三条　设立捐助法人应当依法制定法人章程。

捐助法人应当设理事会、民主管理组织等决策机构，并设执行机构。理事长等负责人按照法人章程的规定担任法定代表人。

捐助法人应当设监事会等监督机构。

第九十四条　捐助人有权向捐助法人查询捐助财产的使用、管理情

况，并提出意见和建议，捐助法人应当及时、如实答复。

捐助法人的决策机构、执行机构或者法定代表人作出决定的程序违反法律、行政法规、法人章程，或者决定内容违反法人章程的，捐助人等利害关系人或者主管机关可以请求人民法院撤销该决定。但是，捐助法人依据该决定与善意相对人形成的民事法律关系不受影响。

第九十五条 为公益目的成立的非营利法人终止时，不得向出资人、设立人或者会员分配剩余财产。剩余财产应当按照法人章程的规定或者权力机构的决议用于公益目的；无法按照法人章程的规定或者权力机构的决议处理的，由主管机关主持转给宗旨相同或者相近的法人，并向社会公告。

第四节 特别法人

第九十六条 本节规定的机关法人、农村集体经济组织法人、城镇农村的合作经济组织法人、基层群众性自治组织法人，为特别法人。

第九十七条 有独立经费的机关和承担行政职能的法定机构从成立之日起，具有机关法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动。

第九十八条 机关法人被撤销的，法人终止，其民事权利和义务由继任的机关法人享有和承担；没有继任的机关法人的，由作出撤销决定的机关法人享有和承担。

第九十九条 农村集体经济组织依法取得法人资格。

法律、行政法规对农村集体经济组织有规定的，依照其规定。

第一百条 城镇农村的合作经济组织依法取得法人资格。

法律、行政法规对城镇农村的合作经济组织有规定的，依照其规定。

第一百零一条 居民委员会、村民委员会具有基层群众性自治组织法人资格，可以从事为履行职能所需要的民事活动。

未设立村集体经济组织的，村民委员会可以依法代行村集体经济组织的职能。

第四章 非法人组织

第一百零二条 非法人组织是不具有法人资格，但是能够依法以自己的名义从事民事活动的组织。

非法人组织包括个人独资企业、合伙企业、不具有法人资格的专业服务机构等。

第一百零三条 非法人组织应当依照法律的规定登记。

设立非法人组织，法律、行政法规规定须经有关机关批准的，依照其规定。

第一百零四条 非法人组织的财产不足以清偿债务的，其出资人或者设立人承担无限责任。法律另有规定的，依照其规定。

第一百零五条 非法人组织可以确定一人或者数人代表该组织从事民事活动。

第一百零六条 有下列情形之一的，非法人组织解散：

（一）章程规定的存续期间届满或者章程规定的其他解散事由出现；

（二）出资人或者设立人决定解散；

（三）法律规定的其他情形。

第一百零七条 非法人组织解散的，应当依法进行清算。

第一百零八条 非法人组织除适用本章规定外，参照适用本编第三章第一节的有关规定。

第五章 民事权利

第一百零九条 自然人的人身自由、人格尊严受法律保护。

第一百一十条 自然人享有生命权、身体权、健康权、姓名权、肖像权、名誉权、荣誉权、隐私权、婚姻自主权等权利。

法人、非法人组织享有名称权、名誉权和荣誉权。

第一百一十一条 自然人的个人信息受法律保护。任何组织或者个人需要获取他人个人信息的，应当依法取得并确保信息安全，不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

第一百一十二条 自然人因婚姻家庭关系等产生的人身权利受法律保护。

第一百一十三条 民事主体的财产权利受法律平等保护。

第一百一十四条 民事主体依法享有物权。

物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

第一百一十五条 物包括不动产和动产。法律规定权利作为物权客体的，依照其规定。

第一百一十六条 物权的种类和内容，由法律规定。

第一百一十七条 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序征收、征用不动产或者动产的，应当给予公平、合理的补偿。

第一百一十八条 民事主体依法享有债权。

债权是因合同、侵权行为、无因管理、不当得利以及法律的其他规定，权利人请求特定义务人为或者不为一定行为的权利。

第一百一十九条 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。

第一百二十条 民事权益受到侵害的，被侵权人有权请求侵权人承担侵权责任。

第一百二十一条 没有法定的或者约定的义务，为避免他人利益受损失而进行管理的人，有权请求受益人偿还由此支出的必要费用。

第一百二十二条 因他人没有法律根据，取得不当利益，受损失的人有权请求其返还不当利益。

第一百二十三条 民事主体依法享有知识产权。

知识产权是权利人依法就下列客体享有的专有的权利：

（一）作品；

（二）发明、实用新型、外观设计；

（三）商标；

（四）地理标志；

（五）商业秘密；

（六）集成电路布图设计；

（七）植物新品种；

（八）法律规定的其他客体。

第一百二十四条 自然人依法享有继承权。

自然人合法的私有财产，可以依法继承。

第一百二十五条 民事主体依法享有股权和其他投资性权利。

第一百二十六条 民事主体享有法律规定的其他民事权利和利益。

第一百二十七条 法律对数据、网络虚拟财产的保护有规定的，依照其规定。

第一百二十八条 法律对未成年人、老年人、残疾人、妇女、消费者等的民事权利保护有特别规定的，依照其规定。

第一百二十九条 民事权利可以依据民事法律行为、事实行为、法律规定的事件或者法律规定的其他方式取得。

第一百三十条 民事主体按照自己的意愿依法行使民事权利，不受干涉。

第一百三十一条 民事主体行使权利时，应当履行法律规定的和当事人约定的义务。

第一百三十二条 民事主体不得滥用民事权利损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

第六章 民事法律行为

第一节 一般规定

第一百三十三条 民事法律行为是民事主体通过意思表示设立、变更、终止民事法律关系的行为。

第一百三十四条 民事法律行为可以基于双方或者多方的意思表示一致成立，也可以基于单方的意思表示成立。

法人、非法人组织依照法律或者章程规定的议事方式和表决程序作出决议的，该决议行为成立。

第一百三十五条 民事法律行为可以采用书面形式、口头形式或者其他形式；法律、行政法规规定或者当事人约定采用特定形式的，应当采用特定形式。

第一百三十六条 民事法律行为自成立时生效，但是法律另有规定或

者当事人另有约定的除外。

行为人非依法律规定或者未经对方同意，不得擅自变更或者解除民事法律行为。

第二节　意思表示

第一百三十七条　以对话方式作出的意思表示，相对人知道其内容时生效。

以非对话方式作出的意思表示，到达相对人时生效。以非对话方式作出的采用数据电文形式的意思表示，相对人指定特定系统接收数据电文的，该数据电文进入该特定系统时生效；未指定特定系统的，相对人知道或者应当知道该数据电文进入其系统时生效。当事人对采用数据电文形式的意思表示的生效时间另有约定的，按照其约定。

第一百三十八条　无相对人的意思表示，表示完成时生效。法律另有规定的，依照其规定。

第一百三十九条　以公告方式作出的意思表示，公告发布时生效。

第一百四十条　行为人可以明示或者默示作出意思表示。

沉默只有在有法律规定、当事人约定或者符合当事人之间的交易习惯时，才可以视为意思表示。

第一百四十一条　行为人可以撤回意思表示。撤回意思表示的通知应当在意思表示到达相对人前或者与意思表示同时到达相对人。

第一百四十二条　有相对人的意思表示的解释，应当按照所使用的词句，结合相关条款、行为的性质和目的、习惯以及诚信原则，确定意思表示的含义。

无相对人的意思表示的解释，不能完全拘泥于所使用的词句，而应当结合相关条款、行为的性质和目的、习惯以及诚信原则，确定行为人的真实意思。

第三节　民事法律行为的效力

第一百四十三条　具备下列条件的民事法律行为有效：

（一）行为人具有相应的民事行为能力；

（二）意思表示真实；

（三）不违反法律、行政法规的强制性规定，不违背公序良俗。

第一百四十四条 无民事行为能力人实施的民事法律行为无效。

第一百四十五条 限制民事行为能力人实施的纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应的民事法律行为有效；实施的其他民事法律行为经法定代理人同意或者追认后有效。

相对人可以催告法定代理人自收到通知之日起三十日内予以追认。法定代理人未作表示的，视为拒绝追认。民事法律行为被追认前，善意相对人有撤销的权利。撤销应当以通知的方式作出。

第一百四十六条 行为人与相对人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。

以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。

第一百四十七条 基于重大误解实施的民事法律行为，行为人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第一百四十八条 一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第一百四十九条 第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第一百五十条 一方或者第三人以胁迫手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受胁迫方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第一百五十一条 一方利用对方处于危困状态、缺乏判断能力等情形，致使民事法律行为成立时显失公平的，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

第一百五十二条 有下列情形之一的，撤销权消灭：

（一）当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内、重大误解

的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起九十日内没有行使撤销权；

（二）当事人受胁迫，自胁迫行为终止之日起一年内没有行使撤销权；

（三）当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为表明放弃撤销权。

当事人自民事法律行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，撤销权消灭。

第一百五十三条 违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。

违背公序良俗的民事法律行为无效。

第一百五十四条 行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。

第一百五十五条 无效的或者被撤销的民事法律行为自始没有法律约束力。

第一百五十六条 民事法律行为部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效。

第一百五十七条 民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。法律另有规定的，依照其规定。

第四节 民事法律行为的附条件和附期限

第一百五十八条 民事法律行为可以附条件，但是根据其性质不得附条件的除外。附生效条件的民事法律行为，自条件成就时生效。附解除条件的民事法律行为，自条件成就时失效。

第一百五十九条 附条件的民事法律行为，当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已经成就；不正当地促成条件成就的，视为条件不成就。

第一百六十条 民事法律行为可以附期限，但是根据其性质不得附期限的除外。附生效期限的民事法律行为，自期限届至时生效。附终止期限的民事法律行为，自期限届满时失效。

第七章 代 理

第一节 一般规定

第一百六十一条 民事主体可以通过代理人实施民事法律行为。

依照法律规定、当事人约定或者民事法律行为的性质，应当由本人亲自实施的民事法律行为，不得代理。

第一百六十二条 代理人在代理权限内，以被代理人名义实施的民事法律行为，对被代理人发生效力。

第一百六十三条 代理包括委托代理和法定代理。

委托代理人按照被代理人的委托行使代理权。法定代理人依照法律的规定行使代理权。

第一百六十四条 代理人不履行或者不完全履行职责，造成被代理人损害的，应当承担民事责任。

代理人和相对人恶意串通，损害被代理人合法权益的，代理人和相对人应当承担连带责任。

第二节 委托代理

第一百六十五条 委托代理授权采用书面形式的，授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期限，并由被代理人签名或者盖章。

第一百六十六条 数人为同一代理事项的代理人的，应当共同行使代理权，但是当事人另有约定的除外。

第一百六十七条 代理人知道或者应当知道代理事项违法仍然实施代理行为，或者被代理人知道或者应当知道代理人的代理行为违法未作反对表示的，被代理人和代理人应当承担连带责任。

第一百六十八条 代理人不得以被代理人的名义与自己实施民事法律行为，但是被代理人同意或者追认的除外。

代理人不得以被代理人的名义与自己同时代理的其他人实施民事法律行为，但是被代理的双方同意或者追认的除外。

第一百六十九条 代理人需要转委托第三人代理的，应当取得被代理人的同意或者追认。

转委托代理经被代理人同意或者追认的，被代理人可以就代理事务直接指示转委托的第三人，代理人仅就第三人的选任以及对第三人的指示承担责任。

转委托代理未经被代理人同意或者追认的，代理人应当对转委托的第三人的行为承担责任；但是，在紧急情况下代理人为了维护被代理人的利益需要转委托第三人代理的除外。

第一百七十条 执行法人或者非法人组织工作任务的人员，就其职权范围内的事项，以法人或者非法人组织的名义实施的民事法律行为，对法人或者非法人组织发生效力。

法人或者非法人组织对执行其工作任务的人员职权范围的限制，不得对抗善意相对人。

第一百七十一条 行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后，仍然实施代理行为，未经被代理人追认的，对被代理人不发生效力。

相对人可以催告被代理人自收到通知之日起三十日内予以追认。被代理人未作表示的，视为拒绝追认。行为人实施的行为被追认前，善意相对人有撤销的权利。撤销应当以通知的方式作出。

行为人实施的行为未被追认的，善意相对人有权请求行为人履行债务或者就其受到的损害请求行为人赔偿。但是，赔偿的范围不得超过被代理人追认时相对人所能获得的利益。

相对人知道或者应当知道行为人无权代理的，相对人和行为人按照各自的过错承担责任。

第一百七十二条 行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后，仍然实施代理行为，相对人有理由相信行为人有代理权的，代理行为有效。

第三节　代理终止

第一百七十三条　有下列情形之一的，委托代理终止：

（一）代理期限届满或者代理事务完成；

（二）被代理人取消委托或者代理人辞去委托；

（三）代理人丧失民事行为能力；

（四）代理人或者被代理人死亡；

（五）作为代理人或者被代理人的法人、非法人组织终止。

第一百七十四条　被代理人死亡后，有下列情形之一的，委托代理人实施的代理行为有效：

（一）代理人不知道且不应当知道被代理人死亡；

（二）被代理人的继承人予以承认；

（三）授权中明确代理权在代理事务完成时终止；

（四）被代理人死亡前已经实施，为了被代理人的继承人的利益继续代理。

作为被代理人的法人、非法人组织终止的，参照适用前款规定。

第一百七十五条　有下列情形之一的，法定代理终止：

（一）被代理人取得或者恢复完全民事行为能力；

（二）代理人丧失民事行为能力；

（三）代理人或者被代理人死亡；

（四）法律规定的其他情形。

第八章　民事责任

第一百七十六条　民事主体依照法律规定或者按照当事人约定，履行民事义务，承担民事责任。

第一百七十七条　二人以上依法承担按份责任，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担责任。

第一百七十八条　二人以上依法承担连带责任的，权利人有权请求部分或者全部连带责任人承担责任。

连带责任人的责任份额根据各自责任大小确定；难以确定责任大小

的，平均承担责任。实际承担责任超过自己责任份额的连带责任人，有权向其他连带责任人追偿。

连带责任，由法律规定或者当事人约定。

第一百七十九条 承担民事责任的方式主要有：

（一）停止侵害；

（二）排除妨碍；

（三）消除危险；

（四）返还财产；

（五）恢复原状；

（六）修理、重作、更换；

（七）继续履行；

（八）赔偿损失；

（九）支付违约金；

（十）消除影响、恢复名誉；

（十一）赔礼道歉。

法律规定惩罚性赔偿的，依照其规定。

本条规定的承担民事责任的方式，可以单独适用，也可以合并适用。

第一百八十条 因不可抗力不能履行民事义务的，不承担民事责任。法律另有规定的，依照其规定。

不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

第一百八十一条 因正当防卫造成损害的，不承担民事责任。

正当防卫超过必要的限度，造成不应有的损害的，正当防卫人应当承担适当的民事责任。

第一百八十二条 因紧急避险造成损害的，由引起险情发生的人承担民事责任。

危险由自然原因引起的，紧急避险人不承担民事责任，可以给予适当补偿。

紧急避险采取措施不当或者超过必要的限度，造成不应有的损害的，

紧急避险人应当承担适当的民事责任。

第一百八十三条 因保护他人民事权益使自己受到损害的，由侵权人承担民事责任，受益人可以给予适当补偿。没有侵权人、侵权人逃逸或者无力承担民事责任，受害人请求补偿的，受益人应当给予适当补偿。

第一百八十四条 因自愿实施紧急救助行为造成受助人损害的，救助人不承担民事责任。

第一百八十五条 侵害英雄烈士等的姓名、肖像、名誉、荣誉，损害社会公共利益的，应当承担民事责任。

第一百八十六条 因当事人一方的违约行为，损害对方人身权益、财产权益的，受损害方有权选择请求其承担违约责任或者侵权责任。

第一百八十七条 民事主体因同一行为应当承担民事责任、行政责任和刑事责任的，承担行政责任或者刑事责任不影响承担民事责任；民事主体的财产不足以支付的，优先用于承担民事责任。

第九章 诉讼时效

第一百八十八条 向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的，依照其规定。

诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。法律另有规定的，依照其规定。但是，自权利受到损害之日起超过二十年的，人民法院不予保护，有特殊情况的，人民法院可以根据权利人的申请决定延长。

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。

第一百九十条 无民事行为能力人或者限制民事行为能力人对其法定代理人的请求权的诉讼时效期间，自该法定代理终止之日起计算。

第一百九十一条 未成年人遭受性侵害的损害赔偿请求权的诉讼时效期间，自受害人年满十八周岁之日起计算。

第一百九十二条 诉讼时效期间届满的，义务人可以提出不履行义务的抗辩。

诉讼时效期间届满后，义务人同意履行的，不得以诉讼时效期间届满为由抗辩；义务人已经自愿履行的，不得请求返还。

第一百九十三条 人民法院不得主动适用诉讼时效的规定。

第一百九十四条 在诉讼时效期间的最后六个月内，因下列障碍，不能行使请求权的，诉讼时效中止：

（一）不可抗力；

（二）无民事行为能力人或者限制民事行为能力人没有法定代理人，或者法定代理人死亡、丧失民事行为能力、丧失代理权；

（三）继承开始后未确定继承人或者遗产管理人；

（四）权利人被义务人或者其他人控制；

（五）其他导致权利人不能行使请求权的障碍。

自中止时效的原因消除之日起满六个月，诉讼时效期间届满。

第一百九十五条 有下列情形之一的，诉讼时效中断，从中断、有关程序终结时起，诉讼时效期间重新计算：

（一）权利人向义务人提出履行请求；

（二）义务人同意履行义务；

（三）权利人提起诉讼或者申请仲裁；

（四）与提起诉讼或者申请仲裁具有同等效力的其他情形。

第一百九十六条 下列请求权不适用诉讼时效的规定：

（一）请求停止侵害、排除妨碍、消除危险；

（二）不动产物权和登记的动产物权的权利人请求返还财产；

（三）请求支付抚养费、赡养费或者扶养费；

（四）依法不适用诉讼时效的其他请求权。

第一百九十七条 诉讼时效的期间、计算方法以及中止、中断的事由由法律规定，当事人约定无效。

当事人对诉讼时效利益的预先放弃无效。

第一百九十八条 法律对仲裁时效有规定的，依照其规定；没有规定的，适用诉讼时效的规定。

第一百九十九条 法律规定或者当事人约定的撤销权、解除权等权利的存续期间，除法律另有规定外，自权利人知道或者应当知道权利产生之日起计算，不适用有关诉讼时效中止、中断和延长的规定。存续期间届满，撤销权、解除权等权利消灭。

第十章 期间计算

第二百条 民法所称的期间按照公历年、月、日、小时计算。

第二百零一条 按照年、月、日计算期间的，开始的当日不计入，自下一日开始计算。

按照小时计算期间的，自法律规定或者当事人约定的时间开始计算。

第二百零二条 按照年、月计算期间的，到期月的对应日为期间的最后一日；没有对应日的，月末日为期间的最后一日。

第二百零三条 期间的最后一日是法定休假日的，以法定休假日结束的次日为期间的最后一日。

期间的最后一日的截止时间为二十四时；有业务时间的，停止业务活动的时间为截止时间。

第二百零四条 期间的计算方法依照本法的规定，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第二编 物 权

第一分编 通 则

第一章 一般规定

第二百零五条 本编调整因物的归属和利用产生的民事关系。

第二百零六条 国家坚持和完善公有制为主体、多种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义市场经济体制等社会主义基本经济制度。

国家巩固和发展公有制经济，鼓励、支持和引导非公有制经济的发展。

国家实行社会主义市场经济，保障一切市场主体的平等法律地位和发展权利。

第二百零七条 国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯。

第二百零八条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二百零九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但是法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第二百一十条 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。

第二百一十一条 当事人申请登记，应当根据不同登记事项提供权属证明和不动产界址、面积等必要材料。

第二百一十二条 登记机构应当履行下列职责：

（一）查验申请人提供的权属证明和其他必要材料；

（二）就有关登记事项询问申请人；

（三）如实、及时登记有关事项；

（四）法律、行政法规规定的其他职责。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，登记机构可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

第二百一十三条 登记机构不得有下列行为：

（一）要求对不动产进行评估；

（二）以年检等名义进行重复登记；

（三）超出登记职责范围的其他行为。

第二百一十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

第二百一十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动

产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

第二百一十六条 不动产登记簿是物权归属和内容的根据。

不动产登记簿由登记机构管理。

第二百一十七条 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

第二百一十八条 权利人、利害关系人可以申请查询、复制不动产登记资料，登记机构应当提供。

第二百一十九条 利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。

第二百二十条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记，申请人自异议登记之日起十五日内不提起诉讼的，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

第二百二十一条 当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效。

第二百二十二条 当事人提供虚假材料申请登记，造成他人损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，造成他人损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

第二百二十三条 不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。

第二节 动产交付

第二百二十四条 动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但是法律另有规定的除外。

第二百二十五条 船舶、航空器和机动车等的物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。

第二百二十六条 动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力。

第二百二十七条 动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二百二十八条 动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力。

第三节 其他规定

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

第二百三十条 因继承取得物权的，自继承开始时发生效力。

第二百三十一条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第二百三十二条 处分依照本节规定享有的不动产物权，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。

第三章 物权的保护

第二百三十三条 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决。

第二百三十四条 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第二百三十五条 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还

原物。

第二百三十六条 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。

第二百三十七条 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以依法请求修理、重作、更换或者恢复原状。

第二百三十八条 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

第二百三十九条 本章规定的物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。

第二分编 所有权

第四章 一般规定

第二百四十条 所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第二百四十一条 所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

第二百四十二条 法律规定专属于国家所有的不动产和动产，任何组织或者个人不能取得所有权。

第二百四十三条 为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和组织、个人的房屋以及其他不动产。

征收集体所有的土地，应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收组织、个人的房屋以及其他不动产，应当依法给予征收补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

任何组织或者个人不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第二百四十四条 国家对耕地实行特殊保护，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。

第二百四十五条 因抢险救灾、疫情防控等紧急需要，依照法律规定的权限和程序可以征用组织、个人的不动产或者动产。被征用的不动产或者动产使用后，应当返还被征用人。组织、个人的不动产或者动产被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿。

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第二百四十六条 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。

国有财产由国务院代表国家行使所有权。法律另有规定的，依照其规定。

第二百四十七条 矿藏、水流、海域属于国家所有。

第二百四十八条 无居民海岛属于国家所有，国务院代表国家行使无居民海岛所有权。

第二百四十九条 城市的土地，属于国家所有。法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地，属于国家所有。

第二百五十条 森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源，属于国家所有，但是法律规定属于集体所有的除外。

第二百五十一条 法律规定属于国家所有的野生动植物资源，属于国家所有。

第二百五十二条 无线电频谱资源属于国家所有。

第二百五十三条 法律规定属于国家所有的文物，属于国家所有。

第二百五十四条 国防资产属于国家所有。

铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施，依照法律规定为国家所有的，属于国家所有。

第二百五十五条 国家机关对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定处分的权利。

第二百五十六条 国家举办的事业单位对其直接支配的不动产和动产，享有占有、使用以及依照法律和国务院的有关规定收益、处分的权利。

第二百五十七条 国家出资的企业，由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责，享有出资人权益。

第二百五十八条 国家所有的财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

第二百五十九条 履行国有财产管理、监督职责的机构及其工作人员，应当依法加强对国有财产的管理、监督，促进国有财产保值增值，防止国有财产损失；滥用职权，玩忽职守，造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

违反国有财产管理规定，在企业改制、合并分立、关联交易等过程中，低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有财产损失的，应当依法承担法律责任。

第二百六十条 集体所有的不动产和动产包括：

（一）法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；

（二）集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；

（三）集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；

（四）集体所有的其他不动产和动产。

第二百六十一条 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

下列事项应当依照法定程序经本集体成员决定：

（一）土地承包方案以及将土地发包给本集体以外的组织或者个人承包；

（二）个别土地承包经营权人之间承包地的调整；

（三）土地补偿费等费用的使用、分配办法；

（四）集体出资的企业的所有权变动等事项；

（五）法律规定的其他事项。

第二百六十二条 对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：

（一）属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会依法代表集体行使所有权；

（二）分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组依法代表集体行使所有权；

（三）属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第二百六十三条 城镇集体所有的不动产和动产，依照法律、行政法规的规定由本集体享有占有、使用、收益和处分的权利。

第二百六十四条 农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组应当依照法律、行政法规以及章程、村规民约向本集体成员公布集体财产的状况。集体成员有权查阅、复制相关资料。

第二百六十五条 集体所有的财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、私分、破坏。

农村集体经济组织、村民委员会或者其负责人作出的决定侵害集体成员合法权益的，受侵害的集体成员可以请求人民法院予以撤销。

第二百六十六条 私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。

第二百六十七条 私人的合法财产受法律保护，禁止任何组织或者个人侵占、哄抢、破坏。

第二百六十八条 国家、集体和私人依法可以出资设立有限责任公司、股份有限公司或者其他企业。国家、集体和私人所有的不动产或者动产投到企业的，由出资人按照约定或者出资比例享有资产收益、重大决策以及选择经营管理者等权利并履行义务。

第二百六十九条 营利法人对其不动产和动产依照法律、行政法规以及章程享有占有、使用、收益和处分的权利。

营利法人以外的法人，对其不动产和动产的权利，适用有关法律、行

政法规以及章程的规定。

第二百七十条 社会团体法人、捐助法人依法所有的不动产和动产，受法律保护。

第六章 业主的建筑物区分所有权

第二百七十一条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第二百七十二条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第二百七十三条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二百七十四条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但是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，但是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。

第二百七十五条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

第二百七十六条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

第二百七十七条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：

（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成员；

（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）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二百七十九条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

第二百八十条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

第二百八十二条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业

主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第二百八十三条 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；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。

第二百八十四条 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

第二百八十五条 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托，依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，接受业主的监督，并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。

物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

第二百八十六条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。

业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。

第二百八十七条 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

第七章 相邻关系

第二百八十八条 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第二百八十九条 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规

定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

第二百九十条 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

第二百九十一条 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。

第二百九十二条 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第二百九十三条 建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第二百九十四条 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、土壤污染物、噪声、光辐射、电磁辐射等有害物质。

第二百九十五条 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

第二百九十六条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。

第八章 共 有

第二百九十七条 不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

第二百九十八条 按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。

第二百九十九条 共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

第三百条 共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。

第三百零一条 处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。

第三百零二条 共有人对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照其约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

第三百零三条 共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但是共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约定不明确的，按份共有人可以随时请求分割，共同共有人在共有的基础丧失或者有重大理由需要分割时可以请求分割。因分割造成其他共有人损害的，应当给予赔偿。

第三百零四条 共有人可以协商确定分割方式。达不成协议，共有的不动产或者动产可以分割且不会因分割减损价值的，应当对实物予以分割；难以分割或者因分割会减损价值的，应当对折价或者拍卖、变卖取得的价款予以分割。

共有人分割所得的不动产或者动产有瑕疵的，其他共有人应当分担损失。

第三百零五条 按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。

第三百零六条 按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。

两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

第三百零七条 因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务，共同共有

人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。

第三百零八条 共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。

第三百零九条 按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。

第三百一十条 两个以上组织、个人共同享有用益物权、担保物权的，参照适用本章的有关规定。

第九章 所有权取得的特别规定

第三百一十一条 无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：

（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意；

（二）以合理的价格转让；

（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。

受让人依据前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求损害赔偿。

当事人善意取得其他物权的，参照适用前两款规定。

第三百一十二条 所有权人或者其他权利人有权追回遗失物。该遗失物通过转让被他人占有的，权利人有权向无处分权人请求损害赔偿，或者自知道或者应当知道受让人之日起二年内向受让人请求返还原物；但是，受让人通过拍卖或者向具有经营资格的经营者购得该遗失物的，权利人请求返还原物时应当支付受让人所付的费用。权利人向受让人支付所付费用后，有权向无处分权人追偿。

第三百一十三条 善意受让人取得动产后，该动产上的原有权利消

灭。但是，善意受让人在受让时知道或者应当知道该权利的除外。

第三百一十四条 拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。

第三百一十五条 有关部门收到遗失物，知道权利人的，应当及时通知其领取；不知道的，应当及时发布招领公告。

第三百一十六条 拾得人在遗失物送交有关部门前，有关部门在遗失物被领取前，应当妥善保管遗失物。因故意或者重大过失致使遗失物毁损、灭失的，应当承担民事责任。

第三百一十七条 权利人领取遗失物时，应当向拾得人或者有关部门支付保管遗失物等支出的必要费用。

权利人悬赏寻找遗失物的，领取遗失物时应当按照承诺履行义务。

拾得人侵占遗失物的，无权请求保管遗失物等支出的费用，也无权请求权利人按照承诺履行义务。

第三百一十八条 遗失物自发布招领公告之日起一年内无人认领的，归国家所有。

第三百一十九条 拾得漂流物、发现埋藏物或者隐藏物的，参照适用拾得遗失物的有关规定。法律另有规定的，依照其规定。

第三百二十条 主物转让的，从物随主物转让，但是当事人另有约定的除外。

第三百二十一条 天然孳息，由所有权人取得；既有所有权人又有用益物权人的，由用益物权人取得。当事人另有约定的，按照其约定。

法定孳息，当事人有约定的，按照约定取得；没有约定或者约定不明确的，按照交易习惯取得。

第三百二十二条 因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。

第三分编　用益物权

第十章　一般规定

第三百二十三条　用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。

第三百二十四条　国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源，组织、个人依法可以占有、使用和收益。

第三百二十五条　国家实行自然资源有偿使用制度，但是法律另有规定的除外。

第三百二十六条　用益物权人行使权利，应当遵守法律有关保护和合理开发利用资源、保护生态环境的规定。所有权人不得干涉用益物权人行使权利。

第三百二十七条　因不动产或者动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，用益物权人有权依据本法第二百四十三条、第二百四十五条的规定获得相应补偿。

第三百二十八条　依法取得的海域使用权受法律保护。

第三百二十九条　依法取得的探矿权、采矿权、取水权和使用水域、滩涂从事养殖、捕捞的权利受法律保护。

第十一章　土地承包经营权

第三百三十条　农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营制度。

第三百三十一条　土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

第三百三十二条　耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。

前款规定的承包期限届满，由土地承包经营权人依照农村土地承包的法律规定继续承包。

第三百三十三条 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

登记机构应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。

第三百三十四条 土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权互换、转让。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。

第三百三十五条 土地承包经营权互换、转让的，当事人可以向登记机构申请登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第三百三十六条 承包期内发包人不得调整承包地。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形，需要适当调整承包的耕地和草地的，应当依照农村土地承包的法律规定办理。

第三百三十七条 承包期内发包人不得收回承包地。法律另有规定的，依照其规定。

第三百三十八条 承包地被征收的，土地承包经营权人有权依据本法第二百四十三条的规定获得相应补偿。

第三百三十九条 土地承包经营权人可以自主决定依法采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权。

第三百四十条 土地经营权人有权在合同约定的期限内占有农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益。

第三百四十一条 流转期限为五年以上的土地经营权，自流转合同生效时设立。当事人可以向登记机构申请土地经营权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第三百四十二条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。

第三百四十三条 国家所有的农用地实行承包经营的，参照适用本编的有关规定。

第十二章　建设用地使用权

第三百四十四条　建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三百四十五条　建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。

第三百四十六条　设立建设用地使用权，应当符合节约资源、保护生态环境的要求，遵守法律、行政法规关于土地用途的规定，不得损害已经设立的用益物权。

第三百四十七条　设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。

工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。

第三百四十八条　通过招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地使用权的，当事人应当采用书面形式订立建设用地使用权出让合同。

建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：

（一）当事人的名称和住所；

（二）土地界址、面积等；

（三）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；

（四）土地用途、规划条件；

（五）建设用地使用权期限；

（六）出让金等费用及其支付方式；

（七）解决争议的方法。

第三百四十九条　设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放权属证书。

第三百五十条　建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。

第三百五十一条 建设用地使用权人应当依照法律规定以及合同约定支付出让金等费用。

第三百五十二条 建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是有相反证据证明的除外。

第三百五十三条 建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但是法律另有规定的除外。

第三百五十四条 建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押的，当事人应当采用书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但是不得超过建设用地使用权的剩余期限。

第三百五十五条 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，应当向登记机构申请变更登记。

第三百五十六条 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。

第三百五十七条 建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

第三百五十八条 建设用地使用权期限届满前，因公共利益需要提前收回该土地的，应当依据本法第二百四十三条的规定对该土地上的房屋以及其他不动产给予补偿，并退还相应的出让金。

第三百五十九条 住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

第三百六十条 建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回权属证书。

第三百六十一条 集体所有的土地作为建设用地的，应当依照土地管理的法律规定办理。

第十三章　宅基地使用权

第三百六十二条　宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

第三百六十三条　宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理的法律和国家有关规定。

第三百六十四条　宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当依法重新分配宅基地。

第三百六十五条　已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

第十四章　居住权

第三百六十六条　居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

第三百六十七条　设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

居住权合同一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称和住所；

（二）住宅的位置；

（三）居住的条件和要求；

（四）居住权期限；

（五）解决争议的方法。

第三百六十八条　居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

第三百六十九条　居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

第三百七十条　居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

第三百七十一条　以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。

第十五章　地役权

第三百七十二条　地役权人有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

前款所称他人的不动产为供役地，自己的不动产为需役地。

第三百七十三条　设立地役权，当事人应当采用书面形式订立地役权合同。

地役权合同一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称和住所；

（二）供役地和需役地的位置；

（三）利用目的和方法；

（四）地役权期限；

（五）费用及其支付方式；

（六）解决争议的方法。

第三百七十四条　地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

第三百七十五条　供役地权利人应当按照合同约定，允许地役权人利用其不动产，不得妨害地役权人行使权利。

第三百七十六条　地役权人应当按照合同约定的利用目的和方法利用供役地，尽量减少对供役地权利人物权的限制。

第三百七十七条　地役权期限由当事人约定；但是，不得超过土地承包经营权、建设用地使用权等用益物权的剩余期限。

第三百七十八条　土地所有权人享有地役权或者负担地役权的，设立土地承包经营权、宅基地使用权等用益物权时，该用益物权人继续享有或者负担已经设立的地役权。

第三百七十九条　土地上已经设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等用益物权的，未经用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。

第三百八十条　地役权不得单独转让。土地承包经营权、建设用地使

用权等转让的，地役权一并转让，但是合同另有约定的除外。

第三百八十一条 地役权不得单独抵押。土地经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

第三百八十二条 需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权等部分转让时，转让部分涉及地役权的，受让人同时享有地役权。

第三百八十三条 供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权等部分转让时，转让部分涉及地役权的，地役权对受让人具有法律约束力。

第三百八十四条 地役权人有下列情形之一的，供役地权利人有权解除地役权合同，地役权消灭：

（一）违反法律规定或者合同约定，滥用地役权；

（二）有偿利用供役地，约定的付款期限届满后在合理期限内经两次催告未支付费用。

第三百八十五条 已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。

第四分编 担保物权

第十六章 一般规定

第三百八十六条 担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但是法律另有规定的除外。

第三百八十七条 债权人在借贷、买卖等民事活动中，为保障实现其债权，需要担保的，可以依照本法和其他法律的规定设立担保物权。

第三人为债务人向债权人提供担保的，可以要求债务人提供反担保。反担保适用本法和其他法律的规定。

第三百八十八条 设立担保物权，应当依照本法和其他法律的规定订立担保合同。担保合同包括抵押合同、质押合同和其他具有担保功能的合同。担保合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效的，担保

合同无效，但是法律另有规定的除外。

担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

第三百八十九条 担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。

第三百九十条 担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期限未届满的，也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

第三百九十一条 第三人提供担保，未经其书面同意，债权人允许债务人转移全部或者部分债务的，担保人不再承担相应的担保责任。

第三百九十二条 被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权；第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以请求保证人承担保证责任。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。

第三百九十三条 有下列情形之一的，担保物权消灭：

（一）主债权消灭；

（二）担保物权实现；

（三）债权人放弃担保物权；

（四）法律规定担保物权消灭的其他情形。

第十七章 抵押权

第一节 一般抵押权

第三百九十四条 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

第三百九十五条 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押：

（一）建筑物和其他土地附着物；

（二）建设用地使用权；

（三）海域使用权；

（四）生产设备、原材料、半成品、产品；

（五）正在建造的建筑物、船舶、航空器；

（六）交通运输工具；

（七）法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

第三百九十六条 企业、个体工商户、农业生产经营者可以将现有的以及将有的生产设备、原材料、半成品、产品抵押，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就抵押财产确定时的动产优先受偿。

第三百九十七条 以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。

抵押人未依据前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

第三百九十八条 乡镇、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。以乡镇、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

第三百九十九条 下列财产不得抵押：

（一）土地所有权；

（二）宅基地、自留地、自留山等集体所有土地的使用权，但是法律规定可以抵押的除外；

（三）学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；

（四）所有权、使用权不明或者有争议的财产；

（五）依法被查封、扣押、监管的财产；

（六）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

第四百条 设立抵押权，当事人应当采用书面形式订立抵押合同。

抵押合同一般包括下列条款：

（一）被担保债权的种类和数额；

（二）债务人履行债务的期限；

（三）抵押财产的名称、数量等情况；

（四）担保的范围。

第四百零一条 抵押权人在债务履行期限届满前，与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有的，只能依法就抵押财产优先受偿。

第四百零二条 以本法第三百九十五条第一款第一项至第三项规定的财产或者第五项规定的正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

第四百零三条 以动产抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

第四百零四条 以动产抵押的，不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人。

第四百零五条 抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

第四百零六条 抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。

抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第四百零七条 抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但是法律另有规定

或者当事人另有约定的除外。

第四百零八条 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求抵押人停止其行为；抵押财产价值减少的，抵押权人有权请求恢复抵押财产的价值，或者提供与减少的价值相应的担保。抵押人不恢复抵押财产的价值，也不提供担保的，抵押权人有权请求债务人提前清偿债务。

第四百零九条 抵押权人可以放弃抵押权或者抵押权的顺位。抵押权人与抵押人可以协议变更抵押权顺位以及被担保的债权数额等内容。但是，抵押权的变更未经其他抵押权人书面同意的，不得对其他抵押权人产生不利影响。

债务人以自己的财产设定抵押，抵押权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的，其他担保人在抵押权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

第四百一十条 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

第四百一十一条 依据本法第三百九十六条规定设定抵押的，抵押财产自下列情形之一发生时确定：

（一）债务履行期限届满，债权未实现；

（二）抵押人被宣告破产或者解散；

（三）当事人约定的实现抵押权的情形；

（四）严重影响债权实现的其他情形。

第四百一十二条 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起，抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但是抵押权人未通

知应当清偿法定孳息义务人的除外。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

第四百一十三条 抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第四百一十四条 同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

（一）抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；

（二）抵押权已经登记的先于未登记的受偿；

（三）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

其他可以登记的担保物权，清偿顺序参照适用前款规定。

第四百一十五条 同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照登记、交付的时间先后确定清偿顺序。

第四百一十六条 动产抵押担保的主债权是抵押物的价款，标的物交付后十日内办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是留置权人除外。

第四百一十七条 建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分。但是，新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

第四百一十八条 以集体所有土地的使用权依法抵押的，实现抵押权后，未经法定程序，不得改变土地所有权的性质和土地用途。

第四百一十九条 抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。

第二节 最高额抵押权

第四百二十条 为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

最高额抵押权设立前已经存在的债权，经当事人同意，可以转入最高额抵押担保的债权范围。

第四百二十一条 最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但是当事人另有约定的除外。

第四百二十二条 最高额抵押担保的债权确定前，抵押权人与抵押人可以通过协议变更债权确定的期间、债权范围以及最高债权额。但是，变更的内容不得对其他抵押权人产生不利影响。

第四百二十三条 有下列情形之一的，抵押权人的债权确定：

（一）约定的债权确定期间届满；

（二）没有约定债权确定期间或者约定不明确，抵押权人或者抵押人自最高额抵押权设立之日起满二年后请求确定债权；

（三）新的债权不可能发生；

（四）抵押权人知道或者应当知道抵押财产被查封、扣押；

（五）债务人、抵押人被宣告破产或者解散；

（六）法律规定债权确定的其他情形。

第四百二十四条 最高额抵押权除适用本节规定外，适用本章第一节的有关规定。

第十八章 质 权

第一节 动产质权

第四百二十五条 为担保债务的履行，债务人或者第三人将其动产出质给债权人占有的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，交付的动产为质押财产。

第四百二十六条 法律、行政法规禁止转让的动产不得出质。

第四百二十七条 设立质权，当事人应当采用书面形式订立质押合同。

质押合同一般包括下列条款：

（一）被担保债权的种类和数额；

（二）债务人履行债务的期限；

（三）质押财产的名称、数量等情况；

（四）担保的范围；

（五）质押财产交付的时间、方式。

第四百二十八条 质权人在债务履行期限届满前，与出质人约定债务人不履行到期债务时质押财产归债权人所有的，只能依法就质押财产优先受偿。

第四百二十九条 质权自出质人交付质押财产时设立。

第四百三十条 质权人有权收取质押财产的孳息，但是合同另有约定的除外。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

第四百三十一条 质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、处分质押财产，造成出质人损害的，应当承担赔偿责任。

第四百三十二条 质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以请求质权人将质押财产提存，或者请求提前清偿债务并返还质押财产。

第四百三十三条 因不可归责于质权人的事由可能使质押财产毁损或者价值明显减少，足以危害质权人权利的，质权人有权请求出质人提供相应的担保；出质人不提供的，质权人可以拍卖、变卖质押财产，并与出质人协议将拍卖、变卖所得的价款提前清偿债务或者提存。

第四百三十四条 质权人在质权存续期间，未经出质人同意转质，造成质押财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

第四百三十五条 质权人可以放弃质权。债务人以自己的财产出质，质权人放弃该质权的，其他担保人在质权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任，但是其他担保人承诺仍然提供担保的除外。

第四百三十六条 债务人履行债务或者出质人提前清偿所担保的债权的，质权人应当返还质押财产。

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，质权人可以与出质人协议以质押财产折价，也可以就拍卖、变卖质押财产所得的价款优先受偿。

质押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

第四百三十七条 出质人可以请求质权人在债务履行期限届满后及时行使质权；质权人不行使的，出质人可以请求人民法院拍卖、变卖质押财产。

出质人请求质权人及时行使质权，因质权人怠于行使权利造成出质人损害的，由质权人承担赔偿责任。

第四百三十八条 质押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归出质人所有，不足部分由债务人清偿。

第四百三十九条 出质人与质权人可以协议设立最高额质权。

最高额质权除适用本节有关规定外，参照适用本编第十七章第二节的有关规定。

第二节 权利质权

第四百四十条 债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质：

（一）汇票、本票、支票；

（二）债券、存款单；

（三）仓单、提单；

（四）可以转让的基金份额、股权；

（五）可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；

（六）现有的以及将有的应收账款；

（七）法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

第四百四十一条 以汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自办理出质登记时设立。法律另有规定的，依照其规定。

第四百四十二条 汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单的兑现日期或者提货日期先于主债权到期的，质权人可以兑现或者提货，并

与出质人协议将兑现的价款或者提取的货物提前清偿债务或者提存。

第四百四十三条 以基金份额、股权出质的，质权自办理出质登记时设立。

基金份额、股权出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让基金份额、股权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

第四百四十四条 以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，质权自办理出质登记时设立。

知识产权中的财产权出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但是出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

第四百四十五条 以应收账款出质的，质权自办理出质登记时设立。

应收账款出质后，不得转让，但是出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让应收账款所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

第四百四十六条 权利质权除适用本节规定外，适用本章第一节的有关规定。

第十九章 留置权

第四百四十七条 债务人不履行到期债务，债权人可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿。

前款规定的债权人为留置权人，占有的动产为留置财产。

第四百四十八条 债权人留置的动产，应当与债权属于同一法律关系，但是企业之间留置的除外。

第四百四十九条 法律规定或者当事人约定不得留置的动产，不得留置。

第四百五十条 留置财产为可分物的，留置财产的价值应当相当于债务的金额。

第四百五十一条 留置权人负有妥善保管留置财产的义务；因保管不善致使留置财产毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

第四百五十二条 留置权人有权收取留置财产的孳息。

前款规定的孳息应当先充抵收取孳息的费用。

第四百五十三条 留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人六十日以上履行债务的期限，但是鲜活易腐等不易保管的动产除外。债务人逾期未履行的，留置权人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

留置财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

第四百五十四条 债务人可以请求留置权人在债务履行期限届满后行使留置权；留置权人不行使的，债务人可以请求人民法院拍卖、变卖留置财产。

第四百五十五条 留置财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿。

第四百五十六条 同一动产上已经设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，留置权人优先受偿。

第四百五十七条 留置权人对留置财产丧失占有或者留置权人接受债务人另行提供担保的，留置权消灭。

第五分编 占 有

第二十章 占 有

第四百五十八条 基于合同关系等产生的占有，有关不动产或者动产的使用、收益、违约责任等，按照合同约定；合同没有约定或者约定不明确的，依照有关法律规定。

第四百五十九条 占有人因使用占有的不动产或者动产，致使该不动产或者动产受到损害的，恶意占有人应当承担赔偿责任。

第四百六十条 不动产或者动产被占有人占有的，权利人可以请求返还原物及其孳息；但是，应当支付善意占有人因维护该不动产或者动产支出的必要费用。

第四百六十一条 占有的不动产或者动产毁损、灭失，该不动产或者

动产的权利人请求赔偿的，占有人应当将因毁损、灭失取得的保险金、赔偿金或者补偿金等返还给权利人；权利人的损害未得到足够弥补的，恶意占有人还应当赔偿损失。

第四百六十二条 占有的不动产或者动产被侵占的，占有人有权请求返还原物；对妨害占有的行为，占有人有权请求排除妨害或者消除危险；因侵占或者妨害造成损害的，占有人有权依法请求损害赔偿。

占有人返还原物的请求权，自侵占发生之日起一年内未行使的，该请求权消灭。

第三编 合 同

第一分编 通 则

第一章 一般规定

第四百六十三条 本编调整因合同产生的民事关系。

第四百六十四条 合同是民事主体之间设立、变更、终止民事法律关系的协议。

婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用有关该身份关系的法律规定；没有规定的，可以根据其性质参照适用本编规定。

第四百六十五条 依法成立的合同，受法律保护。

依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。

第四百六十六条 当事人对合同条款的理解有争议的，应当依据本法第一百四十二条第一款的规定，确定争议条款的含义。

合同文本采用两种以上文字订立并约定具有同等效力的，对各文本使用的词句推定具有相同含义。各文本使用的词句不一致的，应当根据合同的相关条款、性质、目的以及诚信原则等予以解释。

第四百六十七条 本法或者其他法律没有明文规定的合同，适用本编通则的规定，并可以参照适用本编或者其他法律最相类似合同的规定。

在中华人民共和国境内履行的中外合资经营企业合同、中外合作经营企业合同、中外合作勘探开发自然资源合同，适用中华人民共和国法律。

第四百六十八条 非因合同产生的债权债务关系，适用有关该债权债务关系的法律规定；没有规定的，适用本编通则的有关规定，但是根据其性质不能适用的除外。

第二章 合同的订立

第四百六十九条 当事人订立合同，可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。

书面形式是合同书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式。

以电子数据交换、电子邮件等方式能够有形地表现所载内容，并可以随时调取查用的数据电文，视为书面形式。

第四百七十条 合同的内容由当事人约定，一般包括下列条款：

（一）当事人的姓名或者名称和住所；

（二）标的；

（三）数量；

（四）质量；

（五）价款或者报酬；

（六）履行期限、地点和方式；

（七）违约责任；

（八）解决争议的方法。

当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。

第四百七十一条 当事人订立合同，可以采取要约、承诺方式或者其他方式。

第四百七十二条 要约是希望与他人订立合同的意思表示，该意思表示应当符合下列条件：

（一）内容具体确定；

（二）表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束。

第四百七十三条 要约邀请是希望他人向自己发出要约的表示。拍卖公告、招标公告、招股说明书、债券募集办法、基金招募说明书、商业广

告和宣传、寄送的价目表等为要约邀请。

商业广告和宣传的内容符合要约条件的，构成要约。

第四百七十四条 要约生效的时间适用本法第一百三十七条的规定。

第四百七十五条 要约可以撤回。要约的撤回适用本法第一百四十一条的规定。

第四百七十六条 要约可以撤销，但是有下列情形之一的除外：

（一）要约人以确定承诺期限或者其他形式明示要约不可撤销；

（二）受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同做了合理准备工作。

第四百七十七条 撤销要约的意思表示以对话方式作出的，该意思表示的内容应当在受要约人作出承诺之前为受要约人所知道；撤销要约的意思表示以非对话方式作出的，应当在受要约人作出承诺之前到达受要约人。

第四百七十八条 有下列情形之一的，要约失效：

（一）要约被拒绝；

（二）要约被依法撤销；

（三）承诺期限届满，受要约人未作出承诺；

（四）受要约人对要约的内容作出实质性变更。

第四百七十九条 承诺是受要约人同意要约的意思表示。

第四百八十条 承诺应当以通知的方式作出；但是，根据交易习惯或者要约表明可以通过行为作出承诺的除外。

第四百八十一条 承诺应当在要约确定的期限内到达要约人。

要约没有确定承诺期限的，承诺应当依照下列规定到达：

（一）要约以对话方式作出的，应当即时作出承诺；

（二）要约以非对话方式作出的，承诺应当在合理期限内到达。

第四百八十二条 要约以信件或者电报作出的，承诺期限自信件载明的日期或者电报交发之日开始计算。信件未载明日期的，自投寄该信件的邮戳日期开始计算。要约以电话、传真、电子邮件等快速通讯方式作出

的，承诺期限自要约到达受要约人时开始计算。

第四百八十三条 承诺生效时合同成立，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第四百八十四条 以通知方式作出的承诺，生效的时间适用本法第一百三十七条的规定。

承诺不需要通知的，根据交易习惯或者要约的要求作出承诺的行为时生效。

第四百八十五条 承诺可以撤回。承诺的撤回适用本法第一百四十一条的规定。

第四百八十六条 受要约人超过承诺期限发出承诺，或者在承诺期限内发出承诺，按照通常情形不能及时到达要约人的，为新要约；但是，要约人及时通知受要约人该承诺有效的除外。

第四百八十七条 受要约人在承诺期限内发出承诺，按照通常情形能够及时到达要约人，但是因其他原因致使承诺到达要约人时超过承诺期限的，除要约人及时通知受要约人因承诺超过期限不接受该承诺外，该承诺有效。

第四百八十八条 承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的，为新要约。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更，是对要约内容的实质性变更。

第四百八十九条 承诺对要约的内容作出非实质性变更的，除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更外，该承诺有效，合同的内容以承诺的内容为准。

第四百九十条 当事人采用合同书形式订立合同的，自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。在签名、盖章或者按指印之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受时，该合同成立。

法律、行政法规规定或者当事人约定合同应当采用书面形式订立，当事人未采用书面形式但是一方已经履行主要义务，对方接受时，该合同成立。

第四百九十一条 当事人采用信件、数据电文等形式订立合同要求签

订确认书的，签订确认书时合同成立。

当事人一方通过互联网等信息网络发布的商品或者服务信息符合要约条件的，对方选择该商品或者服务并提交订单成功时合同成立，但是当事人另有约定的除外。

第四百九十二条 承诺生效的地点为合同成立的地点。

采用数据电文形式订立合同的，收件人的主营业地为合同成立的地点；没有主营业地的，其住所地为合同成立的地点。当事人另有约定的，按照其约定。

第四百九十三条 当事人采用合同书形式订立合同的，最后签名、盖章或者按指印的地点为合同成立的地点，但是当事人另有约定的除外。

第四百九十四条 国家根据抢险救灾、疫情防控或者其他需要下达国家订货任务、指令性任务的，有关民事主体之间应当依照有关法律、行政法规规定的权利和义务订立合同。

依照法律、行政法规的规定负有发出要约义务的当事人，应当及时发出合理的要约。

依照法律、行政法规的规定负有作出承诺义务的当事人，不得拒绝对方合理的订立合同要求。

第四百九十五条 当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等，构成预约合同。

当事人一方不履行预约合同约定的订立合同义务的，对方可以请求其承担预约合同的违约责任。

第四百九十六条 格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。

采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的，对方可以主张该条款不成为合

同的内容。

第四百九十七条 有下列情形之一的，该格式条款无效：

（一）具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形；

（二）提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利；

（三）提供格式条款一方排除对方主要权利。

第四百九十八条 对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。

第四百九十九条 悬赏人以公开方式声明对完成特定行为的人支付报酬的，完成该行为的人可以请求其支付。

第五百条 当事人在订立合同过程中有下列情形之一，造成对方损失的，应当承担赔偿责任：

（一）假借订立合同，恶意进行磋商；

（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；

（三）有其他违背诚信原则的行为。

第五百零一条 当事人在订立合同过程中知悉的商业秘密或者其他应当保密的信息，无论合同是否成立，不得泄露或者不正当地使用；泄露、不正当地使用该商业秘密或者信息，造成对方损失的，应当承担赔偿责任。

第三章 合同的效力

第五百零二条 依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

依照法律、行政法规的规定，合同应当办理批准等手续的，依照其规定。未办理批准等手续影响合同生效的，不影响合同中履行报批等义务条款以及相关条款的效力。应当办理申请批准等手续的当事人未履行义务的，对方可以请求其承担违反该义务的责任。

依照法律、行政法规的规定，合同的变更、转让、解除等情形应当办

理批准等手续的，适用前款规定。

第五百零三条 无权代理人以被代理人的名义订立合同，被代理人已经开始履行合同义务或者接受相对人履行的，视为对合同的追认。

第五百零四条 法人的法定代表人或者非法人组织的负责人超越权限订立的合同，除相对人知道或者应当知道其超越权限外，该代表行为有效，订立的合同对法人或者非法人组织发生效力。

第五百零五条 当事人超越经营范围订立的合同的效力，应当依照本法第一编第六章第三节和本编的有关规定确定，不得仅以超越经营范围确认合同无效。

第五百零六条 合同中的下列免责条款无效：

（一）造成对方人身损害的；

（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

第五百零七条 合同不生效、无效、被撤销或者终止的，不影响合同中有关解决争议方法的条款的效力。

第五百零八条 本编对合同的效力没有规定的，适用本法第一编第六章的有关规定。

第四章 合同的履行

第五百零九条 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。

第五百一十条 合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同相关条款或者交易习惯确定。

第五百一十一条 当事人就有关合同内容约定不明确，依据前条规定仍不能确定的，适用下列规定：

（一）质量要求不明确的，按照强制性国家标准履行；没有强制性国家标准的，按照推荐性国家标准履行；没有推荐性国家标准的，按照行业

标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

（二）价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，依照规定履行。

（三）履行地点不明确，给付货币的，在接受货币一方所在地履行；交付不动产的，在不动产所在地履行；其他标的，在履行义务一方所在地履行。

（四）履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时请求履行，但是应当给对方必要的准备时间。

（五）履行方式不明确的，按照有利于实现合同目的的方式履行。

（六）履行费用的负担不明确的，由履行义务一方负担；因债权人原因增加的履行费用，由债权人负担。

第五百一十二条 通过互联网等信息网络订立的电子合同的标的为交付商品并采用快递物流方式交付的，收货人的签收时间为交付时间。电子合同的标的为提供服务的，生成的电子凭证或者实物凭证中载明的时间为提供服务时间；前述凭证没有载明时间或者载明时间与实际提供服务时间不一致的，以实际提供服务的时间为准。

电子合同的标的物为采用在线传输方式交付的，合同标的物进入对方当事人指定的特定系统且能够检索识别的时间为交付时间。

电子合同当事人对交付商品或者提供服务的方式、时间另有约定的，按照其约定。

第五百一十三条 执行政府定价或者政府指导价的，在合同约定的交付期限内政府价格调整时，按照交付时的价格计价。逾期交付标的物的，遇价格上涨时，按照原价格执行；价格下降时，按照新价格执行。逾期提取标的物或者逾期付款的，遇价格上涨时，按照新价格执行；价格下降时，按照原价格执行。

第五百一十四条 以支付金钱为内容的债，除法律另有规定或者当事人另有约定外，债权人可以请求债务人以实际履行地的法定货币履行。

第五百一十五条 标的有多项而债务人只需履行其中一项的，债务人享有选择权；但是，法律另有规定、当事人另有约定或者另有交易习惯的除外。

享有选择权的当事人在约定期限内或者履行期限届满未作选择，经催告后在合理期限内仍未选择的，选择权转移至对方。

第五百一十六条 当事人行使选择权应当及时通知对方，通知到达对方时，标的确定。标的确定后不得变更，但是经对方同意的除外。

可选择的标的发生不能履行情形的，享有选择权的当事人不得选择不能履行的标的，但是该不能履行的情形是由对方造成的除外。

第五百一十七条 债权人为二人以上，标的可分，按照份额各自享有债权的，为按份债权；债务人为二人以上，标的可分，按照份额各自负担债务的，为按份债务。

按份债权人或者按份债务人的份额难以确定的，视为份额相同。

第五百一十八条 债权人为二人以上，部分或者全部债权人均可以请求债务人履行债务的，为连带债权；债务人为二人以上，债权人可以请求部分或者全部债务人履行全部债务的，为连带债务。

连带债权或者连带债务，由法律规定或者当事人约定。

第五百一十九条 连带债务人之间的份额难以确定的，视为份额相同。

实际承担债务超过自己份额的连带债务人，有权就超出部分在其他连带债务人未履行的份额范围内向其追偿，并相应地享有债权人的权利，但是不得损害债权人的利益。其他连带债务人对债权人的抗辩，可以向该债务人主张。

被追偿的连带债务人不能履行其应分担份额的，其他连带债务人应当在相应范围内按比例分担。

第五百二十条 部分连带债务人履行、抵销债务或者提存标的物的，其他债务人对债权人的债务在相应范围内消灭；该债务人可以依据前条规定向其他债务人追偿。

部分连带债务人的债务被债权人免除的，在该连带债务人应当承担的

份额范围内，其他债务人对债权人的债务消灭。

部分连带债务人的债务与债权人的债权同归于一人的，在扣除该债务人应当承担的份额后，债权人对其他债务人的债权继续存在。

债权人对部分连带债务人的给付受领迟延的，对其他连带债务人发生效力。

第五百二十一条 连带债权人之间的份额难以确定的，视为份额相同。

实际受领债权的连带债权人，应当按比例向其他连带债权人返还。

连带债权参照适用本章连带债务的有关规定。

第五百二十二条 当事人约定由债务人向第三人履行债务，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，应当向债权人承担违约责任。

法律规定或者当事人约定第三人可以直接请求债务人向其履行债务，第三人未在合理期限内明确拒绝，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，第三人可以请求债务人承担违约责任；债务人对债权人的抗辩，可以向第三人主张。

第五百二十三条 当事人约定由第三人向债权人履行债务，第三人不履行债务或者履行债务不符合约定的，债务人应当向债权人承担违约责任。

第五百二十四条 债务人不履行债务，第三人对履行该债务具有合法利益的，第三人有权向债权人代为履行；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定只能由债务人履行的除外。

债权人接受第三人履行后，其对债务人的债权转让给第三人，但是债务人和第三人另有约定的除外。

第五百二十五条 当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行请求。一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行请求。

第五百二十六条 当事人互负债务，有先后履行顺序，应当先履行债务一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。

第五百二十七条 应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有

下列情形之一的，可以中止履行：

（一）经营状况严重恶化；

（二）转移财产、抽逃资金，以逃避债务；

（三）丧失商业信誉；

（四）有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

当事人没有确切证据中止履行的，应当承担违约责任。

第五百二十八条 当事人依据前条规定中止履行的，应当及时通知对方。对方提供适当担保的，应当恢复履行。中止履行后，对方在合理期限内未恢复履行能力且未提供适当担保的，视为以自己的行为表明不履行主要债务，中止履行的一方可以解除合同并可以请求对方承担违约责任。

第五百二十九条 债权人分立、合并或者变更住所没有通知债务人，致使履行债务发生困难的，债务人可以中止履行或者将标的物提存。

第五百三十条 债权人可以拒绝债务人提前履行债务，但是提前履行不损害债权人利益的除外。

债务人提前履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。

第五百三十一条 债权人可以拒绝债务人部分履行债务，但是部分履行不损害债权人利益的除外。

债务人部分履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。

第五百三十二条 合同生效后，当事人不得因姓名、名称的变更或者法定代表人、负责人、承办人的变动而不履行合同义务。

第五百三十三条 合同成立后，合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。

人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。

第五百三十四条 对当事人利用合同实施危害国家利益、社会公共利

益行为的，市场监督管理和其他有关行政主管部门依照法律、行政法规的规定负责监督处理。

第五章　合同的保全

第五百三十五条　因债务人怠于行使其债权或者与该债权有关的从权利，影响债权人的到期债权实现的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人对相对人的权利，但是该权利专属于债务人自身的除外。

代位权的行使范围以债权人的到期债权为限。债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。

相对人对债务人的抗辩，可以向债权人主张。

第五百三十六条　债权人的债权到期前，债务人的债权或者与该债权有关的从权利存在诉讼时效期间即将届满或者未及时申报破产债权等情形，影响债权人的债权实现的，债权人可以代位向债务人的相对人请求其向债务人履行、向破产管理人申报或者作出其他必要的行为。

第五百三十七条　人民法院认定代位权成立的，由债务人的相对人向债权人履行义务，债权人接受履行后，债权人与债务人、债务人与相对人之间相应的权利义务终止。债务人对相对人的债权或者与该债权有关的从权利被采取保全、执行措施，或者债务人破产的，依照相关法律的规定处理。

第五百三十八条　债务人以放弃其债权、放弃债权担保、无偿转让财产等方式无偿处分财产权益，或者恶意延长其到期债权的履行期限，影响债权人的债权实现的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

第五百三十九条　债务人以明显不合理的低价转让财产、以明显不合理的高价受让他人财产或者为他人的债务提供担保，影响债权人的债权实现，债务人的相对人知道或者应当知道该情形的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

第五百四十条　撤销权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使撤销权的必要费用，由债务人负担。

第五百四十一条　撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起

一年内行使。自债务人的行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。

第五百四十二条 债务人影响债权人的债权实现的行为被撤销的，自始没有法律约束力。

第六章 合同的变更和转让

第五百四十三条 当事人协商一致，可以变更合同。

第五百四十四条 当事人对合同变更的内容约定不明确的，推定为未变更。

第五百四十五条 债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人，但是有下列情形之一的除外：

（一）根据债权性质不得转让；

（二）按照当事人约定不得转让；

（三）依照法律规定不得转让。

当事人约定非金钱债权不得转让的，不得对抗善意第三人。当事人约定金钱债权不得转让的，不得对抗第三人。

第五百四十六条 债权人转让债权，未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力。

债权转让的通知不得撤销，但是经受让人同意的除外。

第五百四十七条 债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但是该从权利专属于债权人自身的除外。

受让人取得从权利不因该从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响。

第五百四十八条 债务人接到债权转让通知后，债务人对让与人的抗辩，可以向受让人主张。

第五百四十九条 有下列情形之一的，债务人可以向受让人主张抵销：

（一）债务人接到债权转让通知时，债务人对让与人享有债权，且债务人的债权先于转让的债权到期或者同时到期；

（二）债务人的债权与转让的债权是基于同一合同产生。

第五百五十条 因债权转让增加的履行费用，由让与人负担。

第五百五十一条 债务人将债务的全部或者部分转移给第三人的，应当经债权人同意。

债务人或者第三人可以催告债权人在合理期限内予以同意，债权人未作表示的，视为不同意。

第五百五十二条 第三人与债务人约定加入债务并通知债权人，或者第三人向债权人表示愿意加入债务，债权人未在合理期限内明确拒绝的，债权人可以请求第三人在其愿意承担的债务范围内和债务人承担连带债务。

第五百五十三条 债务人转移债务的，新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩；原债务人对债权人享有债权的，新债务人不得向债权人主张抵销。

第五百五十四条 债务人转移债务的，新债务人应当承担与主债务有关的从债务，但是该从债务专属于原债务人自身的除外。

第五百五十五条 当事人一方经对方同意，可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。

第五百五十六条 合同的权利和义务一并转让的，适用债权转让、债务转移的有关规定。

第七章 合同的权利义务终止

第五百五十七条 有下列情形之一的，债权债务终止：

（一）债务已经履行；

（二）债务相互抵销；

（三）债务人依法将标的物提存；

（四）债权人免除债务；

（五）债权债务同归于一人；

（六）法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

合同解除的，该合同的权利义务关系终止。

第五百五十八条 债权债务终止后，当事人应当遵循诚信等原则，根据交易习惯履行通知、协助、保密、旧物回收等义务。

第五百五十九条 债权债务终止时，债权的从权利同时消灭，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第五百六十条 债务人对同一债权人负担的数项债务种类相同，债务人的给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，由债务人在清偿时指定其履行的债务。

债务人未作指定的，应当优先履行已经到期的债务；数项债务均到期的，优先履行对债权人缺乏担保或者担保最少的债务；均无担保或者担保相等的，优先履行债务人负担较重的债务；负担相同的，按照债务到期的先后顺序履行；到期时间相同的，按照债务比例履行。

第五百六十一条 债务人在履行主债务外还应当支付利息和实现债权的有关费用，其给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，应当按照下列顺序履行：

（一）实现债权的有关费用；

（二）利息；

（三）主债务。

第五百六十二条 当事人协商一致，可以解除合同。

当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同。

第五百六十三条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；

（二）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

（五）法律规定的其他情形。

以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，

但是应当在合理期限之前通知对方。

第五百六十四条 法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。

法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限，自解除权人知道或者应当知道解除事由之日起一年内不行使，或者经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭。

第五百六十五条 当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。

当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。

第五百六十六条 合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。

合同因违约解除的，解除权人可以请求违约方承担违约责任，但是当事人另有约定的除外。

主合同解除后，担保人对债务人应当承担的民事责任仍应当承担担保责任，但是担保合同另有约定的除外。

第五百六十七条 合同的权利义务关系终止，不影响合同中结算和清理条款的效力。

第五百六十八条 当事人互负债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的到期债务抵销；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定不得抵销的除外。

当事人主张抵销的，应当通知对方。通知自到达对方时生效。抵销不得附条件或者附期限。

第五百六十九条 当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经协商一致，也可以抵销。

第五百七十条 有下列情形之一，难以履行债务的，债务人可以将标的物提存：

（一）债权人无正当理由拒绝受领；

（二）债权人下落不明；

（三）债权人死亡未确定继承人、遗产管理人，或者丧失民事行为能力未确定监护人；

（四）法律规定的其他情形。

标的物不适于提存或者提存费用过高的，债务人依法可以拍卖或者变卖标的物，提存所得的价款。

第五百七十一条 债务人将标的物或者将标的物依法拍卖、变卖所得价款交付提存部门时，提存成立。

提存成立的，视为债务人在其提存范围内已经交付标的物。

第五百七十二条 标的物提存后，债务人应当及时通知债权人或者债权人的继承人、遗产管理人、监护人、财产代管人。

第五百七十三条 标的物提存后，毁损、灭失的风险由债权人承担。提存期间，标的物的孳息归债权人所有。提存费用由债权人负担。

第五百七十四条 债权人可以随时领取提存物。但是，债权人对债务人负有到期债务的，在债权人未履行债务或者提供担保之前，提存部门根据债务人的要求应当拒绝其领取提存物。

债权人领取提存物的权利，自提存之日起五年内不行使而消灭，提存物扣除提存费用后归国家所有。但是，债权人未履行对债务人的到期债务，或者债权人向提存部门书面表示放弃领取提存物权利的，债务人负担提存费用后有权取回提存物。

第五百七十五条 债权人免除债务人部分或者全部债务的，债权债务部分或者全部终止，但是债务人在合理期限内拒绝的除外。

第五百七十六条 债权和债务同归于一人的，债权债务终止，但是损

害第三人利益的除外。

第八章　违约责任

第五百七十七条　当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第五百七十八条　当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满前请求其承担违约责任。

第五百七十九条　当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务的，对方可以请求其支付。

第五百八十条　当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以请求履行，但是有下列情形之一的除外：

（一）法律上或者事实上不能履行；

（二）债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；

（三）债权人在合理期限内未请求履行。

有前款规定的除外情形之一，致使不能实现合同目的的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求终止合同权利义务关系，但是不影响违约责任的承担。

第五百八十一条　当事人一方不履行债务或者履行债务不符合约定，根据债务的性质不得强制履行的，对方可以请求其负担由第三人替代履行的费用。

第五百八十二条　履行不符合约定的，应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，受损害方根据标的的性质以及损失的大小，可以合理选择请求对方承担修理、重作、更换、退货、减少价款或者报酬等违约责任。

第五百八十三条　当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。

第五百八十四条　当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，

包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

第五百八十五条 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

第五百八十六条 当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。定金合同自实际交付定金时成立。

定金的数额由当事人约定；但是，不得超过主合同标的额的百分之二十，超过部分不产生定金的效力。实际交付的定金数额多于或者少于约定数额的，视为变更约定的定金数额。

第五百八十七条 债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金；收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。

第五百八十八条 当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。

定金不足以弥补一方违约造成的损失的，对方可以请求赔偿超过定金数额的损失。

第五百八十九条 债务人按照约定履行债务，债权人无正当理由拒绝受领的，债务人可以请求债权人赔偿增加的费用。

在债权人受领迟延期间，债务人无须支付利息。

第五百九十条 当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但是法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，

并应当在合理期限内提供证明。

当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

第五百九十一条 当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失请求赔偿。

当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方负担。

第五百九十二条 当事人都违反合同的，应当各自承担相应的责任。

当事人一方违约造成对方损失，对方对损失的发生有过错的，可以减少相应的损失赔偿额。

第五百九十三条 当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当依法向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定处理。

第五百九十四条 因国际货物买卖合同和技术进出口合同争议提起诉讼或者申请仲裁的时效期间为四年。

第二分编 典型合同

第九章 买卖合同

第五百九十五条 买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

第五百九十六条 买卖合同的内容一般包括标的物的名称、数量、质量、价款、履行期限、履行地点和方式、包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。

第五百九十七条 因出卖人未取得处分权致使标的物所有权不能转移的，买受人可以解除合同并请求出卖人承担违约责任。

法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物，依照其规定。

第五百九十八条 出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物的单证，并转移标的物所有权的义务。

第五百九十九条 出卖人应当按照约定或者交易习惯向买受人交付提取标的物单证以外的有关单证和资料。

第六百条 出卖具有知识产权的标的物的，除法律另有规定或者当事

人另有约定外，该标的物的知识产权不属于买受人。

第六百零一条 出卖人应当按照约定的时间交付标的物。约定交付期限的，出卖人可以在该交付期限内的任何时间交付。

第六百零二条 当事人没有约定标的物的交付期限或者约定不明确的，适用本法第五百一十条、第五百一十一条第四项的规定。

第六百零三条 出卖人应当按照约定的地点交付标的物。

当事人没有约定交付地点或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，适用下列规定：

（一）标的物需要运输的，出卖人应当将标的物交付给第一承运人以运交给买受人；

（二）标的物不需要运输，出卖人和买受人订立合同时知道标的物在某一地点的，出卖人应当在该地点交付标的物；不知道标的物在某一地点的，应当在出卖人订立合同时的营业地交付标的物。

第六百零四条 标的物毁损、灭失的风险，在标的物交付之前由出卖人承担，交付之后由买受人承担，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第六百零五条 因买受人的原因致使标的物未按照约定的期限交付的，买受人应当自违反约定时起承担标的物毁损、灭失的风险。

第六百零六条 出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，除当事人另有约定外，毁损、灭失的风险自合同成立时起由买受人承担。

第六百零七条 出卖人按照约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。

当事人没有约定交付地点或者约定不明确，依据本法第六百零三条第二款第一项的规定标的物需要运输的，出卖人将标的物交付给第一承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。

第六百零八条 出卖人按照约定或者依据本法第六百零三条第二款第二项的规定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定时起由买受人承担。

第六百零九条 出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物毁损、灭失风险的转移。

第六百一十条 因标的物不符合质量要求，致使不能实现合同目的的，买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同。买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由出卖人承担。

第六百一十一条 标的物毁损、灭失的风险由买受人承担的，不影响因出卖人履行义务不符合约定，买受人请求其承担违约责任的权利。

第六百一十二条 出卖人就交付的标的物，负有保证第三人对该标的物不享有任何权利的义务，但是法律另有规定的除外。

第六百一十三条 买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担前条规定的义务。

第六百一十四条 买受人有确切证据证明第三人对标的物享有权利的，可以中止支付相应的价款，但是出卖人提供适当担保的除外。

第六百一十五条 出卖人应当按照约定的质量要求交付标的物。出卖人提供有关标的物质量说明的，交付的标的物应当符合该说明的质量要求。

第六百一十六条 当事人对标的物的质量要求没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，适用本法第五百一十一条第一项的规定。

第六百一十七条 出卖人交付的标的物不符合质量要求的，买受人可以依据本法第五百八十二条至第五百八十四条的规定请求承担违约责任。

第六百一十八条 当事人约定减轻或者免除出卖人对标的物瑕疵承担的责任，因出卖人故意或者重大过失不告知买受人标的物瑕疵的，出卖人无权主张减轻或者免除责任。

第六百一十九条 出卖人应当按照约定的包装方式交付标的物。对包装方式没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，应当按照通用的方式包装；没有通用方式的，应当采取足以保护标的物且有利于节约资源、保护生态环境的包装方式。

第六百二十条 买受人收到标的物时应当在约定的检验期限内检验。

没有约定检验期限的，应当及时检验。

第六百二十一条 当事人约定检验期限的，买受人应当在检验期限内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人。买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。

当事人没有约定检验期限的，买受人应当在发现或者应当发现标的物的数量或者质量不符合约定的合理期限内通知出卖人。买受人在合理期限内未通知或者自收到标的物之日起二年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定；但是，对标的物有质量保证期的，适用质量保证期，不适用该二年的规定。

出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定的，买受人不受前两款规定的通知时间的限制。

第六百二十二条 当事人约定的检验期限过短，根据标的物的性质和交易习惯，买受人在检验期限内难以完成全面检验的，该期限仅视为买受人对标的物的外观瑕疵提出异议的期限。

约定的检验期限或者质量保证期短于法律、行政法规规定期限的，应当以法律、行政法规规定的期限为准。

第六百二十三条 当事人对检验期限未作约定，买受人签收的送货单、确认单等载明标的物数量、型号、规格的，推定买受人已经对数量和外观瑕疵进行检验，但是有相关证据足以推翻的除外。

第六百二十四条 出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人约定的检验标准与买受人和第三人约定的检验标准不一致的，以出卖人和买受人约定的检验标准为准。

第六百二十五条 依照法律、行政法规的规定或者按照当事人的约定，标的物在有效使用年限届满后应予回收的，出卖人负有自行或者委托第三人对标的物予以回收的义务。

第六百二十六条 买受人应当按照约定的数额和支付方式支付价款。对价款的数额和支付方式没有约定或者约定不明确的，适用本法第五百一十条、第五百一十一条第二项和第五项的规定。

第六百二十七条 买受人应当按照约定的地点支付价款。对支付地点没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，买受人应当在出卖人的营业地支付；但是，约定支付价款以交付标的物或者交付提取标的物单证为条件的，在交付标的物或者交付提取标的物单证的所在地支付。

第六百二十八条 买受人应当按照约定的时间支付价款。对支付时间没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，买受人应当在收到标的物或者提取标的物单证的同时支付。

第六百二十九条 出卖人多交标的物的，买受人可以接收或者拒绝接收多交的部分。买受人接收多交部分的，按照约定的价格支付价款；买受人拒绝接收多交部分的，应当及时通知出卖人。

第六百三十条 标的物在交付之前产生的孳息，归出卖人所有；交付之后产生的孳息，归买受人所有。但是，当事人另有约定的除外。

第六百三十一条 因标的物的主物不符合约定而解除合同的，解除合同的效力及于从物。因标的物的从物不符合约定被解除的，解除的效力不及于主物。

第六百三十二条 标的物为数物，其中一物不符合约定的，买受人可以就该物解除。但是，该物与他物分离使标的物的价值显受损害的，买受人可以就数物解除合同。

第六百三十三条 出卖人分批交付标的物的，出卖人对其中一批标的物不交付或者交付不符合约定，致使该批标的物不能实现合同目的的，买受人可以就该批标的物解除。

出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，致使之后其他各批标的物的交付不能实现合同目的的，买受人可以就该批以及之后其他各批标的物解除。

买受人如果就其中一批标的物解除，该批标的物与其他各批标的物相互依存的，可以就已经交付和未交付的各批标的物解除。

第六百三十四条 分期付款的买受人未支付到期价款的数额达到全部

价款的五分之一，经催告后在合理期限内仍未支付到期价款的，出卖人可以请求买受人支付全部价款或者解除合同。

出卖人解除合同的，可以向买受人请求支付该标的物的使用费。

第六百三十五条 凭样品买卖的当事人应当封存样品，并可以对样品质量予以说明。出卖人交付的标的物应当与样品及其说明的质量相同。

第六百三十六条 凭样品买卖的买受人不知道样品有隐蔽瑕疵的，即使交付的标的物与样品相同，出卖人交付的标的物的质量仍然应当符合同种物的通常标准。

第六百三十七条 试用买卖的当事人可以约定标的物的试用期限。对试用期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，由出卖人确定。

第六百三十八条 试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物，也可以拒绝购买。试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的，视为购买。

试用买卖的买受人在试用期内已经支付部分价款或者对标的物实施出卖、出租、设立担保物权等行为的，视为同意购买。

第六百三十九条 试用买卖的当事人对标的物使用费没有约定或者约定不明确的，出卖人无权请求买受人支付。

第六百四十条 标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。

第六百四十一条 当事人可以在买卖合同中约定买受人未履行支付价款或者其他义务的，标的物的所有权属于出卖人。

出卖人对标的物保留的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

第六百四十二条 当事人约定出卖人保留合同标的物的所有权，在标的物所有权转移前，买受人有下列情形之一，造成出卖人损害的，除当事人另有约定外，出卖人有权取回标的物：

（一）未按照约定支付价款，经催告后在合理期限内仍未支付；

（二）未按照约定完成特定条件；

（三）将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分。

出卖人可以与买受人协商取回标的物；协商不成的，可以参照适用担保物权的实现程序。

第六百四十三条 出卖人依据前条第一款的规定取回标的物后，买受人在双方约定或者出卖人指定的合理回赎期限内，消除出卖人取回标的物的事由的，可以请求回赎标的物。

买受人在回赎期限内没有回赎标的物，出卖人可以以合理价格将标的物出卖给第三人，出卖所得价款扣除买受人未支付的价款以及必要费用后仍有剩余的，应当返还买受人；不足部分由买受人清偿。

第六百四十四条 招标投标买卖的当事人的权利和义务以及招标投标程序等，依照有关法律、行政法规的规定。

第六百四十五条 拍卖的当事人的权利和义务以及拍卖程序等，依照有关法律、行政法规的规定。

第六百四十六条 法律对其他有偿合同有规定的，依照其规定；没有规定的，参照适用买卖合同的有关规定。

第六百四十七条 当事人约定易货交易，转移标的物的所有权的，参照适用买卖合同的有关规定。

第十章 供用电、水、气、热力合同

第六百四十八条 供用电合同是供电人向用电人供电，用电人支付电费的合同。

向社会公众供电的供电人，不得拒绝用电人合理的订立合同要求。

第六百四十九条 供用电合同的内容一般包括供电的方式、质量、时间，用电容量、地址、性质，计量方式，电价、电费的结算方式，供用电设施的维护责任等条款。

第六百五十条 供用电合同的履行地点，按照当事人约定；当事人没有约定或者约定不明确的，供电设施的产权分界处为履行地点。

第六百五十一条 供电人应当按照国家规定的供电质量标准和约定安全供电。供电人未按照国家规定的供电质量标准和约定安全供电，造成用电人损失的，应当承担赔偿责任。

第六百五十二条 供电人因供电设施计划检修、临时检修、依法限电或者用电人违法用电等原因，需要中断供电时，应当按照国家有关规定事先通知用电人；未事先通知用电人中断供电，造成用电人损失的，应当承担赔偿责任。

第六百五十三条 因自然灾害等原因断电，供电人应当按照国家有关规定及时抢修；未及时抢修，造成用电人损失的，应当承担赔偿责任。

第六百五十四条 用电人应当按照国家有关规定和当事人的约定及时支付电费。用电人逾期不支付电费的，应当按照约定支付违约金。经催告用电人在合理期限内仍不支付电费和违约金的，供电人可以按照国家规定的程序中止供电。

供电人依据前款规定中止供电的，应当事先通知用电人。

第六百五十五条 用电人应当按照国家有关规定和当事人的约定安全、节约和计划用电。用电人未按照国家有关规定和当事人的约定用电，造成供电人损失的，应当承担赔偿责任。

第六百五十六条 供用水、供用气、供用热力合同，参照适用供用电合同的有关规定。

第十一章 赠与合同

第六百五十七条 赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

第六百五十八条 赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不适用前款规定。

第六百五十九条 赠与的财产依法需要办理登记或者其他手续的，应当办理有关手续。

第六百六十条 经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，赠与人不交付赠与财产的，受赠人可以请求交付。

依据前款规定应当交付的赠与财产因赠与人故意或者重大过失致使毁

损、灭失的，赠与人应当承担赔偿责任。

第六百六十一条 赠与可以附义务。

赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。

第六百六十二条 赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。

赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担赔偿责任。

第六百六十三条 受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：

（一）严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益；

（二）对赠与人有扶养义务而不履行；

（三）不履行赠与合同约定的义务。

赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。

第六百六十四条 因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的，赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。

赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起六个月内行使。

第六百六十五条 撤销权人撤销赠与的，可以向受赠人请求返还赠与的财产。

第六百六十六条 赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，可以不再履行赠与义务。

第十二章 借款合同

第六百六十七条 借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。

第六百六十八条 借款合同应当采用书面形式，但是自然人之间借款另有约定的除外。

借款合同的内容一般包括借款种类、币种、用途、数额、利率、期限和还款方式等条款。

第六百六十九条 订立借款合同，借款人应当按照贷款人的要求提供与借款有关的业务活动和财务状况的真实情况。

第六百七十条 借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。

第六百七十一条 贷款人未按照约定的日期、数额提供借款，造成借款人损失的，应当赔偿损失。

借款人未按照约定的日期、数额收取借款的，应当按照约定的日期、数额支付利息。

第六百七十二条 贷款人按照约定可以检查、监督借款的使用情况。借款人应当按照约定向贷款人定期提供有关财务会计报表或者其他资料。

第六百七十三条 借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以停止发放借款、提前收回借款或者解除合同。

第六百七十四条 借款人应当按照约定的期限支付利息。对支付利息的期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定，借款期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付；借款期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付。

第六百七十五条 借款人应当按照约定的期限返还借款。对借款期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，借款人可以随时返还；贷款人可以催告借款人在合理期限内返还。

第六百七十六条 借款人未按照约定的期限返还借款的，应当按照约定或者国家有关规定支付逾期利息。

第六百七十七条 借款人提前返还借款的，除当事人另有约定外，应当按照实际借款的期间计算利息。

第六百七十八条 借款人可以在还款期限届满前向贷款人申请展期；贷款人同意的，可以展期。

第六百七十九条 自然人之间的借款合同，自贷款人提供借款时成立。

第六百八十条 禁止高利放贷，借款的利率不得违反国家有关规定。

借款合同对支付利息没有约定的，视为没有利息。

借款合同对支付利息约定不明确，当事人不能达成补充协议的，按照当地或者当事人的交易方式、交易习惯、市场利率等因素确定利息；自然人之间借款的，视为没有利息。

第十三章　保证合同

第一节　一般规定

第六百八十一条　保证合同是为保障债权的实现，保证人和债权人约定，当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，保证人履行债务或者承担责任的合同。

第六百八十二条　保证合同是主债权债务合同的从合同。主债权债务合同无效的，保证合同无效，但是法律另有规定的除外。

保证合同被确认无效后，债务人、保证人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

第六百八十三条　机关法人不得为保证人，但是经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。

以公益为目的的非营利法人、非法人组织不得为保证人。

第六百八十四条　保证合同的内容一般包括被保证的主债权的种类、数额，债务人履行债务的期限，保证的方式、范围和期间等条款。

第六百八十五条　保证合同可以是单独订立的书面合同，也可以是主债权债务合同中的保证条款。

第三人单方以书面形式向债权人作出保证，债权人接收且未提出异议的，保证合同成立。

第六百八十六条　保证的方式包括一般保证和连带责任保证。

当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任。

第六百八十七条　当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。

一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产

依法强制执行仍不能履行债务前，有权拒绝向债权人承担保证责任，但是有下列情形之一的除外：

（一）债务人下落不明，且无财产可供执行；

（二）人民法院已经受理债务人破产案件；

（三）债权人有证据证明债务人的财产不足以履行全部债务或者丧失履行债务能力；

（四）保证人书面表示放弃本款规定的权利。

第六百八十八条 当事人在保证合同中约定保证人和债务人对债务承担连带责任的，为连带责任保证。

连带责任保证的债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，债权人可以请求债务人履行债务，也可以请求保证人在其保证范围内承担保证责任。

第六百八十九条 保证人可以要求债务人提供反担保。

第六百九十条 保证人与债权人可以协商订立最高额保证的合同，约定在最高债权额限度内就一定期间连续发生的债权提供保证。

最高额保证除适用本章规定外，参照适用本法第二编最高额抵押权的有关规定。

第二节 保证责任

第六百九十一条 保证的范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。

第六百九十二条 保证期间是确定保证人承担保证责任的期间，不发生中止、中断和延长。

债权人与保证人可以约定保证期间，但是约定的保证期间早于主债务履行期限或者与主债务履行期限同时届满的，视为没有约定；没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起六个月。

债权人与债务人对主债务履行期限没有约定或者约定不明确的，保证期间自债权人请求债务人履行债务的宽限期届满之日起计算。

第六百九十三条 一般保证的债权人未在保证期间对债务人提起诉讼

或者申请仲裁的，保证人不再承担保证责任。

连带责任保证的债权人未在保证期间请求保证人承担保证责任的，保证人不再承担保证责任。

第六百九十四条 一般保证的债权人在保证期间届满前对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，从保证人拒绝承担保证责任的权利消灭之日起，开始计算保证债务的诉讼时效。

连带责任保证的债权人在保证期间届满前请求保证人承担保证责任的，从债权人请求保证人承担保证责任之日起，开始计算保证债务的诉讼时效。

第六百九十五条 债权人和债务人未经保证人书面同意，协商变更主债权债务合同内容，减轻债务的，保证人仍对变更后的债务承担保证责任；加重债务的，保证人对加重的部分不承担保证责任。

债权人和债务人变更主债权债务合同的履行期限，未经保证人书面同意的，保证期间不受影响。

第六百九十六条 债权人转让全部或者部分债权，未通知保证人的，该转让对保证人不发生效力。

保证人与债权人约定禁止债权转让，债权人未经保证人书面同意转让债权的，保证人对受让人不再承担保证责任。

第六百九十七条 债权人未经保证人书面同意，允许债务人转移全部或者部分债务，保证人对未经其同意转移的债务不再承担保证责任，但是债权人和保证人另有约定的除外。

第三人加入债务的，保证人的保证责任不受影响。

第六百九十八条 一般保证的保证人在主债务履行期限届满后，向债权人提供债务人可供执行财产的真实情况，债权人放弃或者怠于行使权利致使该财产不能被执行的，保证人在其提供可供执行财产的价值范围内不再承担保证责任。

第六百九十九条 同一债务有两个以上保证人的，保证人应当按照保证合同约定的保证份额，承担保证责任；没有约定保证份额的，债权人可以请求任何一个保证人在其保证范围内承担保证责任。

第七百条 保证人承担保证责任后，除当事人另有约定外，有权在其承担保证责任的范围内向债务人追偿，享有债权人对债务人的权利，但是不得损害债权人的利益。

第七百零一条 保证人可以主张债务人对债权人的抗辩。债务人放弃抗辩的，保证人仍有权向债权人主张抗辩。

第七百零二条 债务人对债权人享有抵销权或者撤销权的，保证人可以在相应范围内拒绝承担保证责任。

第十四章 租赁合同

第七百零三条 租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。

第七百零四条 租赁合同的内容一般包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。

第七百零五条 租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。

租赁期限届满，当事人可以续订租赁合同；但是，约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

第七百零六条 当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。

第七百零七条 租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式，无法确定租赁期限的，视为不定期租赁。

第七百零八条 出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。

第七百零九条 承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，应当根据租赁物的性质使用。

第七百一十条 承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损耗的，不承担赔偿责任。

第七百一十一条 承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使

用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并请求赔偿损失。

第七百一十二条 出租人应当履行租赁物的维修义务，但是当事人另有约定的除外。

第七百一十三条 承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。

因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。

第七百一十四条 承租人应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

第七百一十五条 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。

承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。

第七百一十六条 承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失。

承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

第七百一十七条 承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力，但是出租人与承租人另有约定的除外。

第七百一十八条 出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在六个月内未提出异议的，视为出租人同意转租。

第七百一十九条 承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金，但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。

次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金；超出其应付的租金数额的，可以向承租人追偿。

第七百二十条 在租赁期限内因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有，但是当事人另有约定的除外。

第七百二十一条 承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付租金的期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定，租赁期限不满一年的，应当在租赁期限届满时支付；租赁期限一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期限不满一年的，应当在租赁期限届满时支付。

第七百二十二条 承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请求承租人在合理期限内支付；承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

第七百二十三条 因第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用、收益的，承租人可以请求减少租金或者不支付租金。

第三人主张权利的，承租人应当及时通知出租人。

第七百二十四条 有下列情形之一，非因承租人原因致使租赁物无法使用的，承租人可以解除合同：

（一）租赁物被司法机关或者行政机关依法查封、扣押；

（二）租赁物权属有争议；

（三）租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形。

第七百二十五条 租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

第七百二十六条 出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

第七百二十七条 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在拍卖五日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。

第七百二十八条 出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

第七百二十九条 因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以请求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。

第七百三十条 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁；当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

第七百三十一条 租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。

第七百三十二条 承租人在房屋租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

第七百三十三条 租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。

第七百三十四条 租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期。

租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。

第十五章 融资租赁合同

第七百三十五条 融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。

第七百三十六条 融资租赁合同的内容一般包括租赁物的名称、数量、规格、技术性能、检验方法，租赁期限，租金构成及其支付期限和方式、币种，租赁期限届满租赁物的归属等条款。

融资租赁合同应当采用书面形式。

第七百三十七条 当事人以虚构租赁物方式订立的融资租赁合同无效。

第七百三十八条 依照法律、行政法规的规定，对于租赁物的经营使用

应当取得行政许可的，出租人未取得行政许可不影响融资租赁合同的效力。

第七百三十九条 出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同，出卖人应当按照约定向承租人交付标的物，承租人享有与受领标的物有关的买受人的权利。

第七百四十条 出卖人违反向承租人交付标的物的义务，有下列情形之一的，承租人可以拒绝受领出卖人向其交付的标的物：

（一）标的物严重不符合约定；

（二）未按照约定交付标的物，经承租人或者出租人催告后在合理期限内仍未交付。

承租人拒绝受领标的物的，应当及时通知出租人。

第七百四十一条 出租人、出卖人、承租人可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。承租人行使索赔权利的，出租人应当协助。

第七百四十二条 承租人对出卖人行使索赔权利，不影响其履行支付租金的义务。但是，承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的，承租人可以请求减免相应租金。

第七百四十三条 出租人有下列情形之一，致使承租人对出卖人行使索赔权利失败的，承租人有权请求出租人承担相应的责任：

（一）明知租赁物有质量瑕疵而不告知承租人；

（二）承租人行使索赔权利时，未及时提供必要协助。

出租人怠于行使只能由其对出卖人行使的索赔权利，造成承租人损失的，承租人有权请求出租人承担赔偿责任。

第七百四十四条 出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同，未经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容。

第七百四十五条 出租人对租赁物享有的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

第七百四十六条 融资租赁合同的租金，除当事人另有约定外，应当根据购买租赁物的大部分或者全部成本以及出租人的合理利润确定。

第七百四十七条 租赁物不符合约定或者不符合使用目的的，出租人不承担责任。但是，承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。

第七百四十八条 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。

出租人有下列情形之一的，承租人有权请求其赔偿损失：

（一）无正当理由收回租赁物；

（二）无正当理由妨碍、干扰承租人对租赁物的占有和使用；

（三）因出租人的原因致使第三人对租赁物主张权利；

（四）不当影响承租人对租赁物占有和使用的其他情形。

第七百四十九条 承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人人身损害或者财产损失的，出租人不承担责任。

第七百五十条 承租人应当妥善保管、使用租赁物。

承租人应当履行占有租赁物期间的维修义务。

第七百五十一条 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，出租人有权请求承租人继续支付租金，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第七百五十二条 承租人应当按照约定支付租金。承租人经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以请求支付全部租金；也可以解除合同，收回租赁物。

第七百五十三条 承租人未经出租人同意，将租赁物转让、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分的，出租人可以解除融资租赁合同。

第七百五十四条 有下列情形之一的，出租人或者承租人可以解除融资租赁合同：

（一）出租人与出卖人订立的买卖合同解除、被确认无效或者被撤销，且未能重新订立买卖合同；

（二）租赁物因不可归责于当事人的原因毁损、灭失，且不能修复或者确定替代物；

（三）因出卖人的原因致使融资租赁合同的目的不能实现。

第七百五十五条 融资租赁合同因买卖合同解除、被确认无效或者被撤销而解除，出卖人、租赁物系由承租人选择的，出租人有权请求承租人赔偿相应损失；但是，因出租人原因致使买卖合同解除、被确认无效或者被撤销的除外。

出租人的损失已经在买卖合同解除、被确认无效或者被撤销时获得赔偿的，承租人不再承担相应的赔偿责任。

第七百五十六条 融资租赁合同因租赁物交付承租人后意外毁损、灭失等不可归责于当事人的原因解除的，出租人可以请求承租人按照租赁物折旧情况给予补偿。

第七百五十七条 出租人和承租人可以约定租赁期限届满租赁物的归属；对租赁物的归属没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，租赁物的所有权归出租人。

第七百五十八条 当事人约定租赁期限届满租赁物归承租人所有，承租人已经支付大部分租金，但是无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物，收回的租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的，承租人可以请求相应返还。

当事人约定租赁期限届满租赁物归出租人所有，因租赁物毁损、灭失或者附合、混合于他物致使承租人不能返还的，出租人有权请求承租人给予合理补偿。

第七百五十九条 当事人约定租赁期限届满，承租人仅需向出租人支付象征性价款的，视为约定的租金义务履行完毕后租赁物的所有权归承租人。

第七百六十条 融资租赁合同无效，当事人就该情形下租赁物的归属有约定的，按照其约定；没有约定或者约定不明确的，租赁物应当返还出租人。但是，因承租人原因致使合同无效，出租人不请求返还或者返还后会显著降低租赁物效用的，租赁物的所有权归承租人，由承租人给予出租人合理补偿。

第十六章 保理合同

第七百六十一条 保理合同是应收账款债权人将现有的或者将有的应

收账款转让给保理人，保理人提供资金融通、应收账款管理或者催收、应收账款债务人付款担保等服务的合同。

第七百六十二条 保理合同的内容一般包括业务类型、服务范围、服务期限、基础交易合同情况、应收账款信息、保理融资款或者服务报酬及其支付方式等条款。

保理合同应当采用书面形式。

第七百六十三条 应收账款债权人与债务人虚构应收账款作为转让标的，与保理人订立保理合同的，应收账款债务人不得以应收账款不存在为由对抗保理人，但是保理人明知虚构的除外。

第七百六十四条 保理人向应收账款债务人发出应收账款转让通知的，应当表明保理人身份并附有必要凭证。

第七百六十五条 应收账款债务人接到应收账款转让通知后，应收账款债权人与债务人无正当理由协商变更或者终止基础交易合同，对保理人产生不利影响的，对保理人不发生效力。

第七百六十六条 当事人约定有追索权保理的，保理人可以向应收账款债权人主张返还保理融资款本息或者回购应收账款债权，也可以向应收账款债务人主张应收账款债权。保理人向应收账款债务人主张应收账款债权，在扣除保理融资款本息和相关费用后有剩余的，剩余部分应当返还给应收账款债权人。

第七百六十七条 当事人约定无追索权保理的，保理人应当向应收账款债务人主张应收账款债权，保理人取得超过保理融资款本息和相关费用的部分，无需向应收账款债权人返还。

第七百六十八条 应收账款债权人就同一应收账款订立多个保理合同，致使多个保理人主张权利的，已经登记的先于未登记的取得应收账款；均已经登记的，按照登记时间的先后顺序取得应收账款；均未登记的，由最先到达应收账款债务人的转让通知中载明的保理人取得应收账款；既未登记也未通知的，按照保理融资款或者服务报酬的比例取得应收账款。

第七百六十九条 本章没有规定的，适用本编第六章债权转让的有关

规定。

第十七章　承揽合同

第七百七十条　承揽合同是承揽人按照定作人的要求完成工作，交付工作成果，定作人支付报酬的合同。

承揽包括加工、定作、修理、复制、测试、检验等工作。

第七百七十一条　承揽合同的内容一般包括承揽的标的、数量、质量、报酬，承揽方式，材料的提供，履行期限，验收标准和方法等条款。

第七百七十二条　承揽人应当以自己的设备、技术和劳力，完成主要工作，但是当事人另有约定的除外。

承揽人将其承揽的主要工作交由第三人完成的，应当就该第三人完成的工作成果向定作人负责；未经定作人同意的，定作人也可以解除合同。

第七百七十三条　承揽人可以将其承揽的辅助工作交由第三人完成。承揽人将其承揽的辅助工作交由第三人完成的，应当就该第三人完成的工作成果向定作人负责。

第七百七十四条　承揽人提供材料的，应当按照约定选用材料，并接受定作人检验。

第七百七十五条　定作人提供材料的，应当按照约定提供材料。承揽人对定作人提供的材料应当及时检验，发现不符合约定时，应当及时通知定作人更换、补齐或者采取其他补救措施。

承揽人不得擅自更换定作人提供的材料，不得更换不需要修理的零部件。

第七百七十六条　承揽人发现定作人提供的图纸或者技术要求不合理的，应当及时通知定作人。因定作人怠于答复等原因造成承揽人损失的，应当赔偿损失。

第七百七十七条　定作人中途变更承揽工作的要求，造成承揽人损失的，应当赔偿损失。

第七百七十八条　承揽工作需要定作人协助的，定作人有协助的义务。定作人不履行协助义务致使承揽工作不能完成的，承揽人可以催告定

作人在合理期限内履行义务，并可以顺延履行期限；定作人逾期不履行的，承揽人可以解除合同。

第七百七十九条 承揽人在工作期间，应当接受定作人必要的监督检验。定作人不得因监督检验妨碍承揽人的正常工作。

第七百八十条 承揽人完成工作的，应当向定作人交付工作成果，并提交必要的技术资料和有关质量证明。定作人应当验收该工作成果。

第七百八十一条 承揽人交付的工作成果不符合质量要求的，定作人可以合理选择请求承揽人承担修理、重作、减少报酬、赔偿损失等违约责任。

第七百八十二条 定作人应当按照约定的期限支付报酬。对支付报酬的期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，定作人应当在承揽人交付工作成果时支付；工作成果部分交付的，定作人应当相应支付。

第七百八十三条 定作人未向承揽人支付报酬或者材料费等价款的，承揽人对完成的工作成果享有留置权或者有权拒绝交付，但是当事人另有约定的除外。

第七百八十四条 承揽人应当妥善保管定作人提供的材料以及完成的工作成果，因保管不善造成毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

第七百八十五条 承揽人应当按照定作人的要求保守秘密，未经定作人许可，不得留存复制品或者技术资料。

第七百八十六条 共同承揽人对定作人承担连带责任，但是当事人另有约定的除外。

第七百八十七条 定作人在承揽人完成工作前可以随时解除合同，造成承揽人损失的，应当赔偿损失。

第十八章 建设工程合同

第七百八十八条 建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。

建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。

第七百八十九条 建设工程合同应当采用书面形式。

第七百九十条 建设工程的招标投标活动，应当依照有关法律的规定公开、公平、公正进行。

第七百九十一条 发包人可以与总承包人订立建设工程合同，也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程支解成若干部分发包给数个承包人。

总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。

禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

第七百九十二条 国家重大建设工程合同，应当按照国家规定的程序和国家批准的投资计划、可行性研究报告等文件订立。

第七百九十三条 建设工程施工合同无效，但是建设工程经验收合格的，可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。

建设工程施工合同无效，且建设工程经验收不合格的，按照以下情形处理：

（一）修复后的建设工程经验收合格的，发包人可以请求承包人承担修复费用；

（二）修复后的建设工程经验收不合格的，承包人无权请求参照合同关于工程价款的约定折价补偿。

发包人对因建设工程不合格造成的损失有过错的，应当承担相应的责任。

第七百九十四条 勘察、设计合同的内容一般包括提交有关基础资料和概预算等文件的期限、质量要求、费用以及其他协作条件等条款。

第七百九十五条 施工合同的内容一般包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时

间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、相互协作等条款。

第七百九十六条 建设工程实行监理的，发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。发包人与监理人的权利和义务以及法律责任，应当依照本编委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。

第七百九十七条 发包人在不妨碍承包人正常作业的情况下，可以随时对作业进度、质量进行检查。

第七百九十八条 隐蔽工程在隐蔽以前，承包人应当通知发包人检查。发包人没有及时检查的，承包人可以顺延工程日期，并有权请求赔偿停工、窝工等损失。

第七百九十九条 建设工程竣工后，发包人应当根据施工图纸及说明书、国家颁发的施工验收规范和质量检验标准及时进行验收。验收合格的，发包人应当按照约定支付价款，并接收该建设工程。

建设工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

第八百条 勘察、设计的质量不符合要求或者未按照期限提交勘察、设计文件拖延工期，造成发包人损失的，勘察人、设计人应当继续完善勘察、设计，减收或者免收勘察、设计费并赔偿损失。

第八百零一条 因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权请求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担违约责任。

第八百零二条 因承包人的原因致使建设工程在合理使用期限内造成人身损害和财产损失的，承包人应当承担赔偿责任。

第八百零三条 发包人未按照约定的时间和要求提供原材料、设备、场地、资金、技术资料的，承包人可以顺延工程日期，并有权请求赔偿停工、窝工等损失。

第八百零四条 因发包人的原因致使工程中途停建、缓建的，发包人应当采取措施弥补或者减少损失，赔偿承包人因此造成的停工、窝工、倒

运、机械设备调迁、材料和构件积压等损失和实际费用。

第八百零五条 因发包人变更计划，提供的资料不准确，或者未按照期限提供必需的勘察、设计工作条件而造成勘察、设计的返工、停工或者修改设计，发包人应当按照勘察人、设计人实际消耗的工作量增付费用。

第八百零六条 承包人将建设工程转包、违法分包的，发包人可以解除合同。

发包人提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准或者不履行协助义务，致使承包人无法施工，经催告后在合理期限内仍未履行相应义务的，承包人可以解除合同。

合同解除后，已经完成的建设工程质量合格的，发包人应当按照约定支付相应的工程价款；已经完成的建设工程质量不合格的，参照本法第七百九十三条的规定处理。

第八百零七条 发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

第八百零八条 本章没有规定的，适用承揽合同的有关规定。

第十九章 运输合同

第一节 一般规定

第八百零九条 运输合同是承运人将旅客或者货物从起运地点运输到约定地点，旅客、托运人或者收货人支付票款或者运输费用的合同。

第八百一十条 从事公共运输的承运人不得拒绝旅客、托运人通常、合理的运输要求。

第八百一十一条 承运人应当在约定期限或者合理期限内将旅客、货物安全运输到约定地点。

第八百一十二条 承运人应当按照约定的或者通常的运输路线将旅客、货物运输到约定地点。

第八百一十三条 旅客、托运人或者收货人应当支付票款或者运输费用。承运人未按照约定路线或者通常路线运输增加票款或者运输费用的，旅客、托运人或者收货人可以拒绝支付增加部分的票款或者运输费用。

第二节 客运合同

第八百一十四条 客运合同自承运人向旅客出具客票时成立，但是当事人另有约定或者另有交易习惯的除外。

第八百一十五条 旅客应当按照有效客票记载的时间、班次和座位号乘坐。旅客无票乘坐、超程乘坐、越级乘坐或者持不符合减价条件的优惠客票乘坐的，应当补交票款，承运人可以按照规定加收票款；旅客不支付票款的，承运人可以拒绝运输。

实名制客运合同的旅客丢失客票的，可以请求承运人挂失补办，承运人不得再次收取票款和其他不合理费用。

第八百一十六条 旅客因自己的原因不能按照客票记载的时间乘坐的，应当在约定的期限内办理退票或者变更手续；逾期办理的，承运人可以不退票款，并不再承担运输义务。

第八百一十七条 旅客随身携带行李应当符合约定的限量和品类要求；超过限量或者违反品类要求携带行李的，应当办理托运手续。

第八百一十八条 旅客不得随身携带或者在行李中夹带易燃、易爆、有毒、有腐蚀性、有放射性以及可能危及运输工具上人身和财产安全的危险物品或者违禁物品。

旅客违反前款规定的，承运人可以将危险物品或者违禁物品卸下、销毁或者送交有关部门。旅客坚持携带或者夹带危险物品或者违禁物品的，承运人应当拒绝运输。

第八百一十九条 承运人应当严格履行安全运输义务，及时告知旅客安全运输应当注意的事项。旅客对承运人为安全运输所作的合理安排应当积极协助和配合。

第八百二十条 承运人应当按照有效客票记载的时间、班次和座位号运输旅客。承运人迟延运输或者有其他不能正常运输情形的，应当及时告

知和提醒旅客，采取必要的安置措施，并根据旅客的要求安排改乘其他班次或者退票；由此造成旅客损失的，承运人应当承担赔偿责任，但是不可归责于承运人的除外。

第八百二十一条 承运人擅自降低服务标准的，应当根据旅客的请求退票或者减收票款；提高服务标准的，不得加收票款。

第八百二十二条 承运人在运输过程中，应当尽力救助患有急病、分娩、遇险的旅客。

第八百二十三条 承运人应当对运输过程中旅客的伤亡承担赔偿责任；但是，伤亡是旅客自身健康原因造成的或者承运人证明伤亡是旅客故意、重大过失造成的除外。

前款规定适用于按照规定免票、持优待票或者经承运人许可搭乘的无票旅客。

第八百二十四条 在运输过程中旅客随身携带物品毁损、灭失，承运人有过错的，应当承担赔偿责任。

旅客托运的行李毁损、灭失的，适用货物运输的有关规定。

第三节 货运合同

第八百二十五条 托运人办理货物运输，应当向承运人准确表明收货人的姓名、名称或者凭指示的收货人，货物的名称、性质、重量、数量，收货地点等有关货物运输的必要情况。

因托运人申报不实或者遗漏重要情况，造成承运人损失的，托运人应当承担赔偿责任。

第八百二十六条 货物运输需要办理审批、检验等手续的，托运人应当将办理完有关手续的文件提交承运人。

第八百二十七条 托运人应当按照约定的方式包装货物。对包装方式没有约定或者约定不明确的，适用本法第六百一十九条的规定。

托运人违反前款规定的，承运人可以拒绝运输。

第八百二十八条 托运人托运易燃、易爆、有毒、有腐蚀性、有放射性等危险物品的，应当按照国家有关危险物品运输的规定对危险物品妥善

包装，做出危险物品标志和标签，并将有关危险物品的名称、性质和防范措施的书面材料提交承运人。

托运人违反前款规定的，承运人可以拒绝运输，也可以采取相应措施以避免损失的发生，因此产生的费用由托运人负担。

第八百二十九条 在承运人将货物交付收货人之前，托运人可以要求承运人中止运输、返还货物、变更到达地或者将货物交给其他收货人，但是应当赔偿承运人因此受到的损失。

第八百三十条 货物运输到达后，承运人知道收货人的，应当及时通知收货人，收货人应当及时提货。收货人逾期提货的，应当向承运人支付保管费等费用。

第八百三十一条 收货人提货时应当按照约定的期限检验货物。对检验货物的期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，应当在合理期限内检验货物。收货人在约定的期限或者合理期限内对货物的数量、毁损等未提出异议的，视为承运人已经按照运输单证的记载交付的初步证据。

第八百三十二条 承运人对运输过程中货物的毁损、灭失承担赔偿责任。但是，承运人证明货物的毁损、灭失是因不可抗力、货物本身的自然性质或者合理损耗以及托运人、收货人的过错造成的，不承担赔偿责任。

第八百三十三条 货物的毁损、灭失的赔偿额，当事人有约定的，按照其约定；没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，按照交付或者应当交付时货物到达地的市场价格计算。法律、行政法规对赔偿额的计算方法和赔偿限额另有规定的，依照其规定。

第八百三十四条 两个以上承运人以同一运输方式联运的，与托运人订立合同的承运人应当对全程运输承担责任；损失发生在某一运输区段的，与托运人订立合同的承运人和该区段的承运人承担连带责任。

第八百三十五条 货物在运输过程中因不可抗力灭失，未收取运费的，承运人不得请求支付运费；已经收取运费的，托运人可以请求返还。法律另有规定的，依照其规定。

第八百三十六条 托运人或者收货人不支付运费、保管费或者其他费用的，承运人对相应的运输货物享有留置权，但是当事人另有约定的除外。

第八百三十七条 收货人不明或者收货人无正当理由拒绝受领货物的，承运人依法可以提存货物。

第四节 多式联运合同

第八百三十八条 多式联运经营人负责履行或者组织履行多式联运合同，对全程运输享有承运人的权利，承担承运人的义务。

第八百三十九条 多式联运经营人可以与参加多式联运的各区段承运人就多式联运合同的各区段运输约定相互之间的责任；但是，该约定不影响多式联运经营人对全程运输承担的义务。

第八百四十条 多式联运经营人收到托运人交付的货物时，应当签发多式联运单据。按照托运人的要求，多式联运单据可以是可转让单据，也可以是不可转让单据。

第八百四十一条 因托运人托运货物时的过错造成多式联运经营人损失的，即使托运人已经转让多式联运单据，托运人仍然应当承担赔偿责任。

第八百四十二条 货物的毁损、灭失发生于多式联运的某一运输区段的，多式联运经营人的赔偿责任和责任限额，适用调整该区段运输方式的有关法律规定；货物毁损、灭失发生的运输区段不能确定的，依照本章规定承担赔偿责任。

第二十章 技术合同

第一节 一般规定

第八百四十三条 技术合同是当事人就技术开发、转让、许可、咨询或者服务订立的确立相互之间权利和义务的合同。

第八百四十四条 订立技术合同，应当有利于知识产权的保护和科学技术的进步，促进科学技术成果的研发、转化、应用和推广。

第八百四十五条 技术合同的内容一般包括项目的名称，标的的内容、范围和要求，履行的计划、地点和方式，技术信息和资料的保密，技术成果的归属和收益的分配办法，验收标准和方法，名词和术语的解释等

条款。

与履行合同有关的技术背景资料、可行性论证和技术评价报告、项目任务书和计划书、技术标准、技术规范、原始设计和工艺文件，以及其他技术文档，按照当事人的约定可以作为合同的组成部分。

技术合同涉及专利的，应当注明发明创造的名称、专利申请人和专利权人、申请日期、申请号、专利号以及专利权的有效期限。

第八百四十六条 技术合同价款、报酬或者使用费的支付方式由当事人约定，可以采取一次总算、一次总付或者一次总算、分期支付，也可以采取提成支付或者提成支付附加预付入门费的方式。

约定提成支付的，可以按照产品价格、实施专利和使用技术秘密后新增的产值、利润或者产品销售额的一定比例提成，也可以按照约定的其他方式计算。提成支付的比例可以采取固定比例、逐年递增比例或者逐年递减比例。

约定提成支付的，当事人可以约定查阅有关会计账目的办法。

第八百四十七条 职务技术成果的使用权、转让权属于法人或者非法人组织的，法人或者非法人组织可以就该项职务技术成果订立技术合同。法人或者非法人组织订立技术合同转让职务技术成果时，职务技术成果的完成人享有以同等条件优先受让的权利。

职务技术成果是执行法人或者非法人组织的工作任务，或者主要是利用法人或者非法人组织的物质技术条件所完成的技术成果。

第八百四十八条 非职务技术成果的使用权、转让权属于完成技术成果的个人，完成技术成果的个人可以就该项非职务技术成果订立技术合同。

第八百四十九条 完成技术成果的个人享有在有关技术成果文件上写明自己是技术成果完成者的权利和取得荣誉证书、奖励的权利。

第八百五十条 非法垄断技术或者侵害他人技术成果的技术合同无效。

第二节 技术开发合同

第八百五十一条 技术开发合同是当事人之间就新技术、新产品、新

工艺、新品种或者新材料及其系统的研究开发所订立的合同。

技术开发合同包括委托开发合同和合作开发合同。

技术开发合同应当采用书面形式。

当事人之间就具有实用价值的科技成果实施转化订立的合同，参照适用技术开发合同的有关规定。

第八百五十二条 委托开发合同的委托人应当按照约定支付研究开发经费和报酬，提供技术资料，提出研究开发要求，完成协作事项，接受研究开发成果。

第八百五十三条 委托开发合同的研究开发人应当按照约定制定和实施研究开发计划，合理使用研究开发经费，按期完成研究开发工作，交付研究开发成果，提供有关的技术资料和必要的技术指导，帮助委托人掌握研究开发成果。

第八百五十四条 委托开发合同的当事人违反约定造成研究开发工作停滞、延误或者失败的，应当承担违约责任。

第八百五十五条 合作开发合同的当事人应当按照约定进行投资，包括以技术进行投资，分工参与研究开发工作，协作配合研究开发工作。

第八百五十六条 合作开发合同的当事人违反约定造成研究开发工作停滞、延误或者失败的，应当承担违约责任。

第八百五十七条 作为技术开发合同标的的技术已经由他人公开，致使技术开发合同的履行没有意义的，当事人可以解除合同。

第八百五十八条 技术开发合同履行过程中，因出现无法克服的技术困难，致使研究开发失败或者部分失败的，该风险由当事人约定；没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，风险由当事人合理分担。

当事人一方发现前款规定的可能致使研究开发失败或者部分失败的情形时，应当及时通知另一方并采取适当措施减少损失；没有及时通知并采取适当措施，致使损失扩大的，应当就扩大的损失承担责任。

第八百五十九条 委托开发完成的发明创造，除法律另有规定或者当

事人另有约定外，申请专利的权利属于研究开发人。研究开发人取得专利权的，委托人可以依法实施该专利。

研究开发人转让专利申请权的，委托人享有以同等条件优先受让的权利。

第八百六十条 合作开发完成的发明创造，申请专利的权利属于合作开发的当事人共有；当事人一方转让其共有的专利申请权的，其他各方享有以同等条件优先受让的权利。但是，当事人另有约定的除外。

合作开发的当事人一方声明放弃其共有的专利申请权的，除当事人另有约定外，可以由另一方单独申请或者由其他各方共同申请。申请人取得专利权的，放弃专利申请权的一方可以免费实施该专利。

合作开发的当事人一方不同意申请专利的，另一方或者其他各方不得申请专利。

第八百六十一条 委托开发或者合作开发完成的技术秘密成果的使用权、转让权以及收益的分配办法，由当事人约定；没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，在没有相同技术方案被授予专利权前，当事人均有使用和转让的权利。但是，委托开发的研究开发人不得在向委托人交付研究开发成果之前，将研究开发成果转让给第三人。

第三节 技术转让合同和技术许可合同

第八百六十二条 技术转让合同是合法拥有技术的权利人，将现有特定的专利、专利申请、技术秘密的相关权利让与他人所订立的合同。

技术许可合同是合法拥有技术的权利人，将现有特定的专利、技术秘密的相关权利许可他人实施、使用所订立的合同。

技术转让合同和技术许可合同中关于提供实施技术的专用设备、原材料或者提供有关的技术咨询、技术服务的约定，属于合同的组成部分。

第八百六十三条 技术转让合同包括专利权转让、专利申请权转让、技术秘密转让等合同。

技术许可合同包括专利实施许可、技术秘密使用许可等合同。

技术转让合同和技术许可合同应当采用书面形式。

第八百六十四条 技术转让合同和技术许可合同可以约定实施专利或者使用技术秘密的范围，但是不得限制技术竞争和技术发展。

第八百六十五条 专利实施许可合同仅在该专利权的存续期限内有效。专利权有效期限届满或者专利权被宣告无效的，专利权人不得就该专利与他人订立专利实施许可合同。

第八百六十六条 专利实施许可合同的许可人应当按照约定许可被许可人实施专利，交付实施专利有关的技术资料，提供必要的技术指导。

第八百六十七条 专利实施许可合同的被许可人应当按照约定实施专利，不得许可约定以外的第三人实施该专利，并按照约定支付使用费。

第八百六十八条 技术秘密转让合同的让与人和技术秘密使用许可合同的许可人应当按照约定提供技术资料，进行技术指导，保证技术的实用性、可靠性，承担保密义务。

前款规定的保密义务，不限制许可人申请专利，但是当事人另有约定的除外。

第八百六十九条 技术秘密转让合同的受让人和技术秘密使用许可合同的被许可人应当按照约定使用技术，支付转让费、使用费，承担保密义务。

第八百七十条 技术转让合同的让与人和技术许可合同的许可人应当保证自己是所提供的技术的合法拥有者，并保证所提供的技术完整、无误、有效，能够达到约定的目标。

第八百七十一条 技术转让合同的受让人和技术许可合同的被许可人应当按照约定的范围和期限，对让与人、许可人提供的技术中尚未公开的秘密部分，承担保密义务。

第八百七十二条 许可人未按照约定许可技术的，应当返还部分或者全部使用费，并应当承担违约责任；实施专利或者使用技术秘密超越约定的范围的，违反约定擅自许可第三人实施该项专利或者使用该项技术秘密的，应当停止违约行为，承担违约责任；违反约定的保密义务的，应当承担违约责任。

让与人承担违约责任，参照适用前款规定。

第八百七十三条 被许可人未按照约定支付使用费的，应当补交使用费并按照约定支付违约金；不补交使用费或者支付违约金的，应当停止实施专利或者使用技术秘密，交还技术资料，承担违约责任；实施专利或者使用技术秘密超越约定的范围的，未经许可人同意擅自许可第三人实施该专利或者使用该技术秘密的，应当停止违约行为，承担违约责任；违反约定的保密义务的，应当承担违约责任。

受让人承担违约责任，参照适用前款规定。

第八百七十四条 受让人或者被许可人按照约定实施专利、使用技术秘密侵害他人合法权益的，由让与人或者许可人承担责任，但是当事人另有约定的除外。

第八百七十五条 当事人可以按照互利的原则，在合同中约定实施专利、使用技术秘密后续改进的技术成果的分享办法；没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，一方后续改进的技术成果，其他各方无权分享。

第八百七十六条 集成电路布图设计专有权、植物新品种权、计算机软件著作权等其他知识产权的转让和许可，参照适用本节的有关规定。

第八百七十七条 法律、行政法规对技术进出口合同或者专利、专利申请合同另有规定的，依照其规定。

第四节 技术咨询合同和技术服务合同

第八百七十八条 技术咨询合同是当事人一方以技术知识为对方就特定技术项目提供可行性论证、技术预测、专题技术调查、分析评价报告等所订立的合同。

技术服务合同是当事人一方以技术知识为对方解决特定技术问题所订立的合同，不包括承揽合同和建设工程合同。

第八百七十九条 技术咨询合同的委托人应当按照约定阐明咨询的问题，提供技术背景材料及有关技术资料，接受受托人的工作成果，支付报酬。

第八百八十条 技术咨询合同的受托人应当按照约定的期限完成咨询报告或者解答问题，提出的咨询报告应当达到约定的要求。

第八百八十一条 技术咨询合同的委托人未按照约定提供必要的资料，影响工作进度和质量，不接受或者逾期接受工作成果的，支付的报酬不得追回，未支付的报酬应当支付。

技术咨询合同的受托人未按期提出咨询报告或者提出的咨询报告不符合约定的，应当承担减收或者免收报酬等违约责任。

技术咨询合同的委托人按照受托人符合约定要求的咨询报告和意见作出决策所造成的损失，由委托人承担，但是当事人另有约定的除外。

第八百八十二条 技术服务合同的委托人应当按照约定提供工作条件，完成配合事项，接受工作成果并支付报酬。

第八百八十三条 技术服务合同的受托人应当按照约定完成服务项目，解决技术问题，保证工作质量，并传授解决技术问题的知识。

第八百八十四条 技术服务合同的委托人不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，影响工作进度和质量，不接受或者逾期接受工作成果的，支付的报酬不得追回，未支付的报酬应当支付。

技术服务合同的受托人未按照约定完成服务工作的，应当承担免收报酬等违约责任。

第八百八十五条 技术咨询合同、技术服务合同履行过程中，受托人利用委托人提供的技术资料和工作条件完成的新的技术成果，属于受托人。委托人利用受托人的工作成果完成的新的技术成果，属于委托人。当事人另有约定的，按照其约定。

第八百八十六条 技术咨询合同和技术服务合同对受托人正常开展工作所需费用的负担没有约定或者约定不明确的，由受托人负担。

第八百八十七条 法律、行政法规对技术中介合同、技术培训合同另有规定的，依照其规定。

第二十一章　保管合同

第八百八十八条　保管合同是保管人保管寄存人交付的保管物，并返还该物的合同。

寄存人到保管人处从事购物、就餐、住宿等活动，将物品存放在指定场所的，视为保管，但是当事人另有约定或者另有交易习惯的除外。

第八百八十九条　寄存人应当按照约定向保管人支付保管费。

当事人对保管费没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，视为无偿保管。

第八百九十条　保管合同自保管物交付时成立，但是当事人另有约定的除外。

第八百九十一条　寄存人向保管人交付保管物的，保管人应当出具保管凭证，但是另有交易习惯的除外。

第八百九十二条　保管人应当妥善保管保管物。

当事人可以约定保管场所或者方法。除紧急情况或者为维护寄存人利益外，不得擅自改变保管场所或者方法。

第八百九十三条　寄存人交付的保管物有瑕疵或者根据保管物的性质需要采取特殊保管措施的，寄存人应当将有关情况告知保管人。寄存人未告知，致使保管物受损失的，保管人不承担赔偿责任；保管人因此受损失的，除保管人知道或者应当知道且未采取补救措施外，寄存人应当承担赔偿责任。

第八百九十四条　保管人不得将保管物转交第三人保管，但是当事人另有约定的除外。

保管人违反前款规定，将保管物转交第三人保管，造成保管物损失的，应当承担赔偿责任。

第八百九十五条　保管人不得使用或者许可第三人使用保管物，但是当事人另有约定的除外。

第八百九十六条　第三人对保管物主张权利的，除依法对保管物采取保全或者执行措施外，保管人应当履行向寄存人返还保管物的义务。

第三人对保管人提起诉讼或者对保管物申请扣押的，保管人应当及时通知寄存人。

第八百九十七条 保管期内，因保管人保管不善造成保管物毁损、灭失的，保管人应当承担赔偿责任。但是，无偿保管人证明自己没有故意或者重大过失的，不承担赔偿责任。

第八百九十八条 寄存人寄存货币、有价证券或者其他贵重物品的，应当向保管人声明，由保管人验收或者封存；寄存人未声明的，该物品毁损、灭失后，保管人可以按照一般物品予以赔偿。

第八百九十九条 寄存人可以随时领取保管物。

当事人对保管期限没有约定或者约定不明确的，保管人可以随时请求寄存人领取保管物；约定保管期限的，保管人无特别事由，不得请求寄存人提前领取保管物。

第九百条 保管期限届满或者寄存人提前领取保管物的，保管人应当将原物及其孳息归还寄存人。

第九百零一条 保管人保管货币的，可以返还相同种类、数量的货币；保管其他可替代物的，可以按照约定返还相同种类、品质、数量的物品。

第九百零二条 有偿的保管合同，寄存人应当按照约定的期限向保管人支付保管费。

当事人对支付期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，应当在领取保管物的同时支付。

第九百零三条 寄存人未按照约定支付保管费或者其他费用的，保管人对保管物享有留置权，但是当事人另有约定的除外。

第二十二章 仓储合同

第九百零四条 仓储合同是保管人储存存货人交付的仓储物，存货人支付仓储费的合同。

第九百零五条 仓储合同自保管人和存货人意思表示一致时成立。

第九百零六条 储存易燃、易爆、有毒、有腐蚀性、有放射性等危险物品或者易变质物品的，存货人应当说明该物品的性质，提供有关资料。

存货人违反前款规定的，保管人可以拒收仓储物，也可以采取相应措施以避免损失的发生，因此产生的费用由存货人负担。

保管人储存易燃、易爆、有毒、有腐蚀性、有放射性等危险物品的，应当具备相应的保管条件。

第九百零七条 保管人应当按照约定对入库仓储物进行验收。保管人验收时发现入库仓储物与约定不符合的，应当及时通知存货人。保管人验收后，发生仓储物的品种、数量、质量不符合约定的，保管人应当承担赔偿责任。

第九百零八条 存货人交付仓储物的，保管人应当出具仓单、入库单等凭证。

第九百零九条 保管人应当在仓单上签名或者盖章。仓单包括下列事项：

（一）存货人的姓名或者名称和住所；

（二）仓储物的品种、数量、质量、包装及其件数和标记；

（三）仓储物的损耗标准；

（四）储存场所；

（五）储存期限；

（六）仓储费；

（七）仓储物已经办理保险的，其保险金额、期间以及保险人的名称；

（八）填发人、填发地和填发日期。

第九百一十条 仓单是提取仓储物的凭证。存货人或者仓单持有人在仓单上背书并经保管人签名或者盖章的，可以转让提取仓储物的权利。

第九百一十一条 保管人根据存货人或者仓单持有人的要求，应当同意其检查仓储物或者提取样品。

第九百一十二条 保管人发现入库仓储物有变质或者其他损坏的，应当及时通知存货人或者仓单持有人。

第九百一十三条 保管人发现入库仓储物有变质或者其他损坏，危及其他仓储物的安全和正常保管的，应当催告存货人或者仓单持有人作出必

要的处置。因情况紧急，保管人可以作出必要的处置；但是，事后应当将该情况及时通知存货人或者仓单持有人。

第九百一十四条 当事人对储存期限没有约定或者约定不明确的，存货人或者仓单持有人可以随时提取仓储物，保管人也可以随时请求存货人或者仓单持有人提取仓储物，但是应当给予必要的准备时间。

第九百一十五条 储存期限届满，存货人或者仓单持有人应当凭仓单、入库单等提取仓储物。存货人或者仓单持有人逾期提取的，应当加收仓储费；提前提取的，不减收仓储费。

第九百一十六条 储存期限届满，存货人或者仓单持有人不提取仓储物的，保管人可以催告其在合理期限内提取；逾期不提取的，保管人可以提存仓储物。

第九百一十七条 储存期内，因保管不善造成仓储物毁损、灭失的，保管人应当承担赔偿责任。因仓储物本身的自然性质、包装不符合约定或者超过有效储存期造成仓储物变质、损坏的，保管人不承担赔偿责任。

第九百一十八条 本章没有规定的，适用保管合同的有关规定。

第二十三章 委托合同

第九百一十九条 委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。

第九百二十条 委托人可以特别委托受托人处理一项或者数项事务，也可以概括委托受托人处理一切事务。

第九百二十一条 委托人应当预付处理委托事务的费用。受托人为处理委托事务垫付的必要费用，委托人应当偿还该费用并支付利息。

第九百二十二条 受托人应当按照委托人的指示处理委托事务。需要变更委托人指示的，应当经委托人同意；因情况紧急，难以和委托人取得联系的，受托人应当妥善处理委托事务，但是事后应当将该情况及时报告委托人。

第九百二十三条 受托人应当亲自处理委托事务。经委托人同意，受托人可以转委托。转委托经同意或者追认的，委托人可以就委托事务直接

指示转委托的第三人，受托人仅就第三人的选任及其对第三人的指示承担责任。转委托未经同意或者追认的，受托人应当对转委托的第三人的行为承担责任；但是，在紧急情况下受托人为了维护委托人的利益需要转委托第三人的除外。

第九百二十四条 受托人应当按照委托人的要求，报告委托事务的处理情况。委托合同终止时，受托人应当报告委托事务的结果。

第九百二十五条 受托人以自己的名义，在委托人的授权范围内与第三人订立的合同，第三人在订立合同时知道受托人与委托人之间的代理关系的，该合同直接约束委托人和第三人；但是，有确切证据证明该合同只约束受托人和第三人的除外。

第九百二十六条 受托人以自己的名义与第三人订立合同时，第三人不知道受托人与委托人之间的代理关系的，受托人因第三人的原因对委托人不履行义务，受托人应当向委托人披露第三人，委托人因此可以行使受托人对第三人的权利。但是，第三人与受托人订立合同时如果知道该委托人就不会订立合同的除外。

受托人因委托人的原因对第三人不履行义务，受托人应当向第三人披露委托人，第三人因此可以选择受托人或者委托人作为相对人主张其权利，但是第三人不得变更选定的相对人。

委托人行使受托人对第三人的权利的，第三人可以向委托人主张其对受托人的抗辩。第三人选定委托人作为其相对人的，委托人可以向第三人主张其对受托人的抗辩以及受托人对第三人的抗辩。

第九百二十七条 受托人处理委托事务取得的财产，应当转交给委托人。

第九百二十八条 受托人完成委托事务的，委托人应当按照约定向其支付报酬。

因不可归责于受托人的事由，委托合同解除或者委托事务不能完成的，委托人应当向受托人支付相应的报酬。当事人另有约定的，按照其约定。

第九百二十九条 有偿的委托合同，因受托人的过错造成委托人损失

的，委托人可以请求赔偿损失。无偿的委托合同，因受托人的故意或者重大过失造成委托人损失的，委托人可以请求赔偿损失。

受托人超越权限造成委托人损失的，应当赔偿损失。

第九百三十条 受托人处理委托事务时，因不可归责于自己的事由受到损失的，可以向委托人请求赔偿损失。

第九百三十一条 委托人经受托人同意，可以在受托人之外委托第三人处理委托事务。因此造成受托人损失的，受托人可以向委托人请求赔偿损失。

第九百三十二条 两个以上的受托人共同处理委托事务的，对委托人承担连带责任。

第九百三十三条 委托人或者受托人可以随时解除委托合同。因解除合同造成对方损失的，除不可归责于该当事人的事由外，无偿委托合同的解除方应当赔偿因解除时间不当造成的直接损失，有偿委托合同的解除方应当赔偿对方的直接损失和合同履行后可以获得的利益。

第九百三十四条 委托人死亡、终止或者受托人死亡、丧失民事行为能力、终止的，委托合同终止；但是，当事人另有约定或者根据委托事务的性质不宜终止的除外。

第九百三十五条 因委托人死亡或者被宣告破产、解散，致使委托合同终止将损害委托人利益的，在委托人的继承人、遗产管理人或者清算人承受委托事务之前，受托人应当继续处理委托事务。

第九百三十六条 因受托人死亡、丧失民事行为能力或者被宣告破产、解散，致使委托合同终止的，受托人的继承人、遗产管理人、法定代理人或者清算人应当及时通知委托人。因委托合同终止将损害委托人利益的，在委托人作出善后处理之前，受托人的继承人、遗产管理人、法定代理人或者清算人应当采取必要措施。

第二十四章 物业服务合同

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。

第九百三十八条 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。

物业服务合同应当采用书面形式。

第九百三十九条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

第九百四十条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第九百四十一条 物业服务人将物业服务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。

第九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第九百四十三条 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

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。

第九百四十五条 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

第九百四十六条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

第九百四十七条 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，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。

物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

第九百四十八条 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

第九百四十九条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期

限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、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。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

第九百五十条 物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

第二十五章 行纪合同

第九百五十一条 行纪合同是行纪人以自己的名义为委托人从事贸易活动，委托人支付报酬的合同。

第九百五十二条 行纪人处理委托事务支出的费用，由行纪人负担，但是当事人另有约定的除外。

第九百五十三条 行纪人占有委托物的，应当妥善保管委托物。

第九百五十四条 委托物交付给行纪人时有瑕疵或者容易腐烂、变质的，经委托人同意，行纪人可以处分该物；不能与委托人及时取得联系的，行纪人可以合理处分。

第九百五十五条 行纪人低于委托人指定的价格卖出或者高于委托人指定的价格买入的，应当经委托人同意；未经委托人同意，行纪人补偿其差额的，该买卖对委托人发生效力。

行纪人高于委托人指定的价格卖出或者低于委托人指定的价格买入的，可以按照约定增加报酬；没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，该利益属于委托人。

委托人对价格有特别指示的，行纪人不得违背该指示卖出或者买入。

第九百五十六条 行纪人卖出或者买入具有市场定价的商品，除委托人有相反的意思表示外，行纪人自己可以作为买受人或者出卖人。

行纪人有前款规定情形的，仍然可以请求委托人支付报酬。

第九百五十七条 行纪人按照约定买入委托物，委托人应当及时受领。经行纪人催告，委托人无正当理由拒绝受领的，行纪人依法可以提存委托物。

委托物不能卖出或者委托人撤回出卖，经行纪人催告，委托人不取回或者不处分该物的，行纪人依法可以提存委托物。

第九百五十八条 行纪人与第三人订立合同的，行纪人对该合同直接享有权利、承担义务。

第三人不履行义务致使委托人受到损害的，行纪人应当承担赔偿责任，但是行纪人与委托人另有约定的除外。

第九百五十九条 行纪人完成或者部分完成委托事务的，委托人应当向其支付相应的报酬。委托人逾期不支付报酬的，行纪人对委托物享有留置权，但是当事人另有约定的除外。

第九百六十条 本章没有规定的，参照适用委托合同的有关规定。

第二十六章 中介合同

第九百六十一条 中介合同是中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务，委托人支付报酬的合同。

第九百六十二条 中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。

中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。

第九百六十三条 中介人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。对中介人的报酬没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，根据中介人的劳务合理确定。因中介人提供订立合同的媒介服务而促成合同成立的，由该合同的当事人平均负担中介人的报酬。

中介人促成合同成立的，中介活动的费用，由中介人负担。

第九百六十四条 中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用。

第九百六十五条 委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的

交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接订立合同的，应当向中介人支付报酬。

第九百六十六条 本章没有规定的，参照适用委托合同的有关规定。

第二十七章 合伙合同

第九百六十七条 合伙合同是两个以上合伙人为了共同的事业目的，订立的共享利益、共担风险的协议。

第九百六十八条 合伙人应当按照约定的出资方式、数额和缴付期限，履行出资义务。

第九百六十九条 合伙人的出资、因合伙事务依法取得的收益和其他财产，属于合伙财产。

合伙合同终止前，合伙人不得请求分割合伙财产。

第九百七十条 合伙人就合伙事务作出决定的，除合伙合同另有约定外，应当经全体合伙人一致同意。

合伙事务由全体合伙人共同执行。按照合伙合同的约定或者全体合伙人的决定，可以委托一个或者数个合伙人执行合伙事务；其他合伙人不再执行合伙事务，但是有权监督执行情况。

合伙人分别执行合伙事务的，执行事务合伙人可以对其他合伙人执行的事务提出异议；提出异议后，其他合伙人应当暂停该项事务的执行。

第九百七十一条 合伙人不得因执行合伙事务而请求支付报酬，但是合伙合同另有约定的除外。

第九百七十二条 合伙的利润分配和亏损分担，按照合伙合同的约定办理；合伙合同没有约定或者约定不明确的，由合伙人协商决定；协商不成的，由合伙人按照实缴出资比例分配、分担；无法确定出资比例的，由合伙人平均分配、分担。

第九百七十三条 合伙人对合伙债务承担连带责任。清偿合伙债务超过自己应当承担份额的合伙人，有权向其他合伙人追偿。

第九百七十四条 除合伙合同另有约定外，合伙人向合伙人以外的人转让其全部或者部分财产份额的，须经其他合伙人一致同意。

第九百七十五条 合伙人的债权人不得代位行使合伙人依照本章规定和合伙合同享有的权利，但是合伙人享有的利益分配请求权除外。

第九百七十六条 合伙人对合伙期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，视为不定期合伙。

合伙期限届满，合伙人继续执行合伙事务，其他合伙人没有提出异议的，原合伙合同继续有效，但是合伙期限为不定期。

合伙人可以随时解除不定期合伙合同，但是应当在合理期限之前通知其他合伙人。

第九百七十七条 合伙人死亡、丧失民事行为能力或者终止的，合伙合同终止；但是，合伙合同另有约定或者根据合伙事务的性质不宜终止的除外。

第九百七十八条 合伙合同终止后，合伙财产在支付因终止而产生的费用以及清偿合伙债务后有剩余的，依据本法第九百七十二条的规定进行分配。

第三分编 准合同

第二十八章 无因管理

第九百七十九条 管理人没有法定的或者约定的义务，为避免他人利益受损失而管理他人事务的，可以请求受益人偿还因管理事务而支出的必要费用；管理人因管理事务受到损失的，可以请求受益人给予适当补偿。

管理事务不符合受益人真实意思的，管理人不享有前款规定的权利；但是，受益人的真实意思违反法律或者违背公序良俗的除外。

第九百八十条 管理人管理事务不属于前条规定的情形，但是受益人享有管理利益的，受益人应当在其获得的利益范围内向管理人承担前条第一款规定的义务。

第九百八十一条 管理人管理他人事务，应当采取有利于受益人的方法。中断管理对受益人不利的，无正当理由不得中断。

第九百八十二条 管理人管理他人事务，能够通知受益人的，应当及时通知受益人。管理的事务不需要紧急处理的，应当等待受益人的指示。

第九百八十三条 管理结束后，管理人应当向受益人报告管理事务的情况。管理人管理事务取得的财产，应当及时转交给受益人。

第九百八十四条 管理人管理事务经受益人事后追认的，从管理事务开始时起，适用委托合同的有关规定，但是管理人另有意思表示的除外。

第二十九章 不当得利

第九百八十五条 得利人没有法律根据取得不当利益的，受损失的人可以请求得利人返还取得的利益，但是有下列情形之一的除外：

（一）为履行道德义务进行的给付；

（二）债务到期之前的清偿；

（三）明知无给付义务而进行的债务清偿。

第九百八十六条 得利人不知道且不应当知道取得的利益没有法律根据，取得的利益已经不存在的，不承担返还该利益的义务。

第九百八十七条 得利人知道或者应当知道取得的利益没有法律根据的，受损失的人可以请求得利人返还其取得的利益并依法赔偿损失。

第九百八十八条 得利人已经将取得的利益无偿转让给第三人的，受损失的人可以请求第三人在相应范围内承担返还义务。

第四编 人格权

第一章 一般规定

第九百八十九条 本编调整因人格权的享有和保护产生的民事关系。

第九百九十条 人格权是民事主体享有的生命权、身体权、健康权、姓名权、名称权、肖像权、名誉权、荣誉权、隐私权等权利。

除前款规定的人格权外，自然人享有基于人身自由、人格尊严产生的其他人格权益。

第九百九十一条 民事主体的人格权受法律保护，任何组织或者个人不得侵害。

第九百九十二条 人格权不得放弃、转让或者继承。

第九百九十三条 民事主体可以将自己的姓名、名称、肖像等许可他

人使用，但是依照法律规定或者根据其性质不得许可的除外。

第九百九十四条 死者的姓名、肖像、名誉、荣誉、隐私、遗体等受到侵害的，其配偶、子女、父母有权依法请求行为人承担民事责任；死者没有配偶、子女且父母已经死亡的，其他近亲属有权依法请求行为人承担民事责任。

第九百九十五条 人格权受到侵害的，受害人有权依照本法和其他法律的规定请求行为人承担民事责任。受害人的停止侵害、排除妨碍、消除危险、消除影响、恢复名誉、赔礼道歉请求权，不适用诉讼时效的规定。

第九百九十六条 因当事人一方的违约行为，损害对方人格权并造成严重精神损害，受损害方选择请求其承担违约责任的，不影响受损害方请求精神损害赔偿。

第九百九十七条 民事主体有证据证明行为人正在实施或者即将实施侵害其人格权的违法行为，不及时制止将使其合法权益受到难以弥补的损害的，有权依法向人民法院申请采取责令行为人停止有关行为的措施。

第九百九十八条 认定行为人承担侵害除生命权、身体权和健康权外的人格权的民事责任，应当考虑行为人和受害人的职业、影响范围、过错程度，以及行为的目的、方式、后果等因素。

第九百九十九条 为公共利益实施新闻报道、舆论监督等行为的，可以合理使用民事主体的姓名、名称、肖像、个人信息等；使用不合理侵害民事主体人格权的，应当依法承担民事责任。

第一千条 行为人因侵害人格权承担消除影响、恢复名誉、赔礼道歉等民事责任的，应当与行为的具体方式和造成的影响范围相当。

行为人拒不承担前款规定的民事责任的，人民法院可以采取在报刊、网络等媒体上发布公告或者公布生效裁判文书等方式执行，产生的费用由行为人负担。

第一千零一条 对自然人因婚姻家庭关系等产生的身份权利的保护，适用本法第一编、第五编和其他法律的相关规定；没有规定的，可以根据其性质参照适用本编人格权保护的有关规定。

第二章　生命权、身体权和健康权

第一千零二条　自然人享有生命权。自然人的生命安全和生命尊严受法律保护。任何组织或者个人不得侵害他人的生命权。

第一千零三条　自然人享有身体权。自然人的身体完整和行动自由受法律保护。任何组织或者个人不得侵害他人的身体权。

第一千零四条　自然人享有健康权。自然人的身心健康受法律保护。任何组织或者个人不得侵害他人的健康权。

第一千零五条　自然人的生命权、身体权、健康权受到侵害或者处于其他危难情形的，负有法定救助义务的组织或者个人应当及时施救。

第一千零六条　完全民事行为能力人有权依法自主决定无偿捐献其人体细胞、人体组织、人体器官、遗体。任何组织或者个人不得强迫、欺骗、利诱其捐献。

完全民事行为能力人依据前款规定同意捐献的，应当采用书面形式，也可以订立遗嘱。

自然人生前未表示不同意捐献的，该自然人死亡后，其配偶、成年子女、父母可以共同决定捐献，决定捐献应当采用书面形式。

第一千零七条　禁止以任何形式买卖人体细胞、人体组织、人体器官、遗体。

违反前款规定的买卖行为无效。

第一千零八条　为研制新药、医疗器械或者发展新的预防和治疗方法，需要进行临床试验的，应当依法经相关主管部门批准并经伦理委员会审查同意，向受试者或者受试者的监护人告知试验目的、用途和可能产生的风险等详细情况，并经其书面同意。

进行临床试验的，不得向受试者收取试验费用。

第一千零九条　从事与人体基因、人体胚胎等有关的医学和科研活动，应当遵守法律、行政法规和国家有关规定，不得危害人体健康，不得违背伦理道德，不得损害公共利益。

第一千零一十条　违背他人意愿，以言语、文字、图像、肢体行为等

方式对他人实施性骚扰的，受害人有权依法请求行为人承担民事责任。

机关、企业、学校等单位应当采取合理的预防、受理投诉、调查处置等措施，防止和制止利用职权、从属关系等实施性骚扰。

第一千零一十一条 以非法拘禁等方式剥夺、限制他人的行动自由，或者非法搜查他人身体的，受害人有权依法请求行为人承担民事责任。

第三章 姓名权和名称权

第一千零一十二条 自然人享有姓名权，有权依法决定、使用、变更或者许可他人使用自己的姓名，但是不得违背公序良俗。

第一千零一十三条 法人、非法人组织享有名称权，有权依法决定、使用、变更、转让或者许可他人使用自己的名称。

第一千零一十四条 任何组织或者个人不得以干涉、盗用、假冒等方式侵害他人的姓名权或者名称权。

第一千零一十五条 自然人应当随父姓或者母姓，但是有下列情形之一的，可以在父姓和母姓之外选取姓氏：

（一）选取其他直系长辈血亲的姓氏；

（二）因由法定扶养人以外的人扶养而选取扶养人姓氏；

（三）有不违背公序良俗的其他正当理由。

少数民族自然人的姓氏可以遵从本民族的文化传统和风俗习惯。

第一千零一十六条 自然人决定、变更姓名，或者法人、非法人组织决定、变更、转让名称的，应当依法向有关机关办理登记手续，但是法律另有规定的除外。

民事主体变更姓名、名称的，变更前实施的民事法律行为对其具有法律约束力。

第一千零一十七条 具有一定社会知名度，被他人使用足以造成公众混淆的笔名、艺名、网名、译名、字号、姓名和名称的简称等，参照适用姓名权和名称权保护的有关规定。

第四章　肖像权

第一千零一十八条　自然人享有肖像权，有权依法制作、使用、公开或者许可他人使用自己的肖像。

肖像是通过影像、雕塑、绘画等方式在一定载体上所反映的特定自然人可以被识别的外部形象。

第一千零一十九条　任何组织或者个人不得以丑化、污损，或者利用信息技术手段伪造等方式侵害他人的肖像权。未经肖像权人同意，不得制作、使用、公开肖像权人的肖像，但是法律另有规定的除外。

未经肖像权人同意，肖像作品权利人不得以发表、复制、发行、出租、展览等方式使用或者公开肖像权人的肖像。

第一千零二十条　合理实施下列行为的，可以不经肖像权人同意：

（一）为个人学习、艺术欣赏、课堂教学或者科学研究，在必要范围内使用肖像权人已经公开的肖像；

（二）为实施新闻报道，不可避免地制作、使用、公开肖像权人的肖像；

（三）为依法履行职责，国家机关在必要范围内制作、使用、公开肖像权人的肖像；

（四）为展示特定公共环境，不可避免地制作、使用、公开肖像权人的肖像；

（五）为维护公共利益或者肖像权人合法权益，制作、使用、公开肖像权人的肖像的其他行为。

第一千零二十一条　当事人对肖像许可使用合同中关于肖像使用条款的理解有争议的，应当作出有利于肖像权人的解释。

第一千零二十二条　当事人对肖像许可使用期限没有约定或者约定不明确的，任何一方当事人可以随时解除肖像许可使用合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

当事人对肖像许可使用期限有明确约定，肖像权人有正当理由的，可以解除肖像许可使用合同，但是应当在合理期限之前通知对方。因解除合

同造成对方损失的，除不可归责于肖像权人的事由外，应当赔偿损失。

第一千零二十三条 对姓名等的许可使用，参照适用肖像许可使用的有关规定。

对自然人声音的保护，参照适用肖像权保护的有关规定。

第五章 名誉权和荣誉权

第一千零二十四条 民事主体享有名誉权。任何组织或者个人不得以侮辱、诽谤等方式侵害他人的名誉权。

名誉是对民事主体的品德、声望、才能、信用等的社会评价。

第一千零二十五条 行为人为公共利益实施新闻报道、舆论监督等行为，影响他人名誉的，不承担民事责任，但是有下列情形之一的除外：

（一）捏造、歪曲事实；

（二）对他人提供的严重失实内容未尽到合理核实义务；

（三）使用侮辱性言辞等贬损他人名誉。

第一千零二十六条 认定行为人是否尽到前条第二项规定的合理核实义务，应当考虑下列因素：

（一）内容来源的可信度；

（二）对明显可能引发争议的内容是否进行了必要的调查；

（三）内容的时限性；

（四）内容与公序良俗的关联性；

（五）受害人名誉受贬损的可能性；

（六）核实能力和核实成本。

第一千零二十七条 行为人发表的文学、艺术作品以真人真事或者特定人为描述对象，含有侮辱、诽谤内容，侵害他人名誉权的，受害人有权依法请求该行为人承担民事责任。

行为人发表的文学、艺术作品不以特定人为描述对象，仅其中的情节与该特定人的情况相似的，不承担民事责任。

第一千零二十八条 民事主体有证据证明报刊、网络等媒体报道的内容失实，侵害其名誉权的，有权请求该媒体及时采取更正或者删除等必要

措施。

第一千零二十九条 民事主体可以依法查询自己的信用评价；发现信用评价不当的，有权提出异议并请求采取更正、删除等必要措施。信用评价人应当及时核查，经核查属实的，应当及时采取必要措施。

第一千零三十条 民事主体与征信机构等信用信息处理者之间的关系，适用本编有关个人信息保护的规定和其他法律、行政法规的有关规定。

第一千零三十一条 民事主体享有荣誉权。任何组织或者个人不得非法剥夺他人的荣誉称号，不得诋毁、贬损他人的荣誉。

获得的荣誉称号应当记载而没有记载的，民事主体可以请求记载；获得的荣誉称号记载错误的，民事主体可以请求更正。

第六章 隐私权和个人信息保护

第一千零三十二条 自然人享有隐私权。任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。

隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息。

第一千零三十三条 除法律另有规定或者权利人明确同意外，任何组织或者个人不得实施下列行为：

（一）以电话、短信、即时通讯工具、电子邮件、传单等方式侵扰他人的私人生活安宁；

（二）进入、拍摄、窥视他人的住宅、宾馆房间等私密空间；

（三）拍摄、窥视、窃听、公开他人的私密活动；

（四）拍摄、窥视他人身体的私密部位；

（五）处理他人的私密信息；

（六）以其他方式侵害他人的隐私权。

第一千零三十四条 自然人的个人信息受法律保护。

个人信息是以电子或者其他方式记录的能够单独或者与其他信息结合识别特定自然人的各种信息，包括自然人的姓名、出生日期、身份证件号码、生物识别信息、住址、电话号码、电子邮箱、健康信息、行踪信息等。

个人信息中的私密信息，适用有关隐私权的规定；没有规定的，适用有关个人信息保护的规定。

第一千零三十五条 处理个人信息的，应当遵循合法、正当、必要原则，不得过度处理，并符合下列条件：

（一）征得该自然人或者其监护人同意，但是法律、行政法规另有规定的除外；

（二）公开处理信息的规则；

（三）明示处理信息的目的、方式和范围；

（四）不违反法律、行政法规的规定和双方的约定。

个人信息的处理包括个人信息的收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等。

第一千零三十六条 处理个人信息，有下列情形之一的，行为人不承担民事责任：

（一）在该自然人或者其监护人同意的范围内合理实施的行为；

（二）合理处理该自然人自行公开的或者其他已经合法公开的信息，但是该自然人明确拒绝或者处理该信息侵害其重大利益的除外；

（三）为维护公共利益或者该自然人合法权益，合理实施的其他行为。

第一千零三十七条 自然人可以依法向信息处理者查阅或者复制其个人信息；发现信息有错误的，有权提出异议并请求及时采取更正等必要措施。

自然人发现信息处理者违反法律、行政法规的规定或者双方的约定处理其个人信息的，有权请求信息处理者及时删除。

第一千零三十八条 信息处理者不得泄露或者篡改其收集、存储的个人信息；未经自然人同意，不得向他人非法提供其个人信息，但是经过加工无法识别特定个人且不能复原的除外。

信息处理者应当采取技术措施和其他必要措施，确保其收集、存储的个人信息安全，防止信息泄露、篡改、丢失；发生或者可能发生个人信息

泄露、篡改、丢失的，应当及时采取补救措施，按照规定告知自然人并向有关主管部门报告。

第一千零三十九条 国家机关、承担行政职能的法定机构及其工作人员对于履行职责过程中知悉的自然人的隐私和个人信息，应当予以保密，不得泄露或者向他人非法提供。

第五编 婚姻家庭

第一章 一般规定

第一千零四十条 本编调整因婚姻家庭产生的民事关系。

第一千零四十一条 婚姻家庭受国家保护。

实行婚姻自由、一夫一妻、男女平等的婚姻制度。

保护妇女、未成年人、老年人、残疾人的合法权益。

第一千零四十二条 禁止包办、买卖婚姻和其他干涉婚姻自由的行为。禁止借婚姻索取财物。

禁止重婚。禁止有配偶者与他人同居。

禁止家庭暴力。禁止家庭成员间的虐待和遗弃。

第一千零四十三条 家庭应当树立优良家风，弘扬家庭美德，重视家庭文明建设。

夫妻应当互相忠实，互相尊重，互相关爱；家庭成员应当敬老爱幼，互相帮助，维护平等、和睦、文明的婚姻家庭关系。

第一千零四十四条 收养应当遵循最有利于被收养人的原则，保障被收养人和收养人的合法权益。

禁止借收养名义买卖未成年人。

第一千零四十五条 亲属包括配偶、血亲和姻亲。

配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女为近亲属。

配偶、父母、子女和其他共同生活的近亲属为家庭成员。

第二章　结　婚

第一千零四十六条　结婚应当男女双方完全自愿，禁止任何一方对另一方加以强迫，禁止任何组织或者个人加以干涉。

第一千零四十七条　结婚年龄，男不得早于二十二周岁，女不得早于二十周岁。

第一千零四十八条　直系血亲或者三代以内的旁系血亲禁止结婚。

第一千零四十九条　要求结婚的男女双方应当亲自到婚姻登记机关申请结婚登记。符合本法规定的，予以登记，发给结婚证。完成结婚登记，即确立婚姻关系。未办理结婚登记的，应当补办登记。

第一千零五十条　登记结婚后，按照男女双方约定，女方可以成为男方家庭的成员，男方可以成为女方家庭的成员。

第一千零五十一条　有下列情形之一的，婚姻无效：

（一）重婚；

（二）有禁止结婚的亲属关系；

（三）未到法定婚龄。

第一千零五十二条　因胁迫结婚的，受胁迫的一方可以向人民法院请求撤销婚姻。

请求撤销婚姻的，应当自胁迫行为终止之日起一年内提出。

被非法限制人身自由的当事人请求撤销婚姻的，应当自恢复人身自由之日起一年内提出。

第一千零五十三条　一方患有重大疾病的，应当在结婚登记前如实告知另一方；不如实告知的，另一方可以向人民法院请求撤销婚姻。

请求撤销婚姻的，应当自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内提出。

第一千零五十四条　无效的或者被撤销的婚姻自始没有法律约束力，当事人不具有夫妻的权利和义务。同居期间所得的财产，由当事人协议处理；协议不成的，由人民法院根据照顾无过错方的原则判决。对重婚导致的无效婚姻的财产处理，不得侵害合法婚姻当事人的财产权益。当事人所

生的子女，适用本法关于父母子女的规定。

婚姻无效或者被撤销的，无过错方有权请求损害赔偿。

第三章　家庭关系

第一节　夫妻关系

第一千零五十五条　夫妻在婚姻家庭中地位平等。

第一千零五十六条　夫妻双方都有各自使用自己姓名的权利。

第一千零五十七条　夫妻双方都有参加生产、工作、学习和社会活动的自由，一方不得对另一方加以限制或者干涉。

第一千零五十八条　夫妻双方平等享有对未成年子女抚养、教育和保护的权利，共同承担对未成年子女抚养、教育和保护的义务。

第一千零五十九条　夫妻有相互扶养的义务。

需要扶养的一方，在另一方不履行扶养义务时，有要求其给付扶养费的权利。

第一千零六十条　夫妻一方因家庭日常生活需要而实施的民事法律行为，对夫妻双方发生效力，但是夫妻一方与相对人另有约定的除外。

夫妻之间对一方可以实施的民事法律行为范围的限制，不得对抗善意相对人。

第一千零六十一条　夫妻有相互继承遗产的权利。

第一千零六十二条　夫妻在婚姻关系存续期间所得的下列财产，为夫妻的共同财产，归夫妻共同所有：

（一）工资、奖金、劳务报酬；

（二）生产、经营、投资的收益；

（三）知识产权的收益；

（四）继承或者受赠的财产，但是本法第一千零六十三条第三项规定的除外；

（五）其他应当归共同所有的财产。

夫妻对共同财产，有平等的处理权。

第一千零六十三条　下列财产为夫妻一方的个人财产：

（一）一方的婚前财产；

（二）一方因受到人身损害获得的赔偿或者补偿；

（三）遗嘱或者赠与合同中确定只归一方的财产；

（四）一方专用的生活用品；

（五）其他应当归一方的财产。

第一千零六十四条 夫妻双方共同签名或者夫妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务，以及夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务，属于夫妻共同债务。

夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务，不属于夫妻共同债务；但是，债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示的除外。

第一千零六十五条 男女双方可以约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或者部分各自所有、部分共同所有。约定应当采用书面形式。没有约定或者约定不明确的，适用本法第一千零六十二条、第一千零六十三条的规定。

夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产的约定，对双方具有法律约束力。

夫妻对婚姻关系存续期间所得的财产约定归各自所有，夫或者妻一方对外所负的债务，相对人知道该约定的，以夫或者妻一方的个人财产清偿。

第一千零六十六条 婚姻关系存续期间，有下列情形之一的，夫妻一方可以向人民法院请求分割共同财产：

（一）一方有隐藏、转移、变卖、毁损、挥霍夫妻共同财产或者伪造夫妻共同债务等严重损害夫妻共同财产利益的行为；

（二）一方负有法定扶养义务的人患重大疾病需要医治，另一方不同意支付相关医疗费用。

第二节 父母子女关系和其他近亲属关系

第一千零六十七条 父母不履行抚养义务的，未成年子女或者不能独

立生活的成年子女，有要求父母给付抚养费的权利。

成年子女不履行赡养义务的，缺乏劳动能力或者生活困难的父母，有要求成年子女给付赡养费的权利。

第一千零六十八条 父母有教育、保护未成年子女的权利和义务。未成年子女造成他人损害的，父母应当依法承担民事责任。

第一千零六十九条 子女应当尊重父母的婚姻权利，不得干涉父母离婚、再婚以及婚后的生活。子女对父母的赡养义务，不因父母的婚姻关系变化而终止。

第一千零七十条 父母和子女有相互继承遗产的权利。

第一千零七十一条 非婚生子女享有与婚生子女同等的权利，任何组织或者个人不得加以危害和歧视。

不直接抚养非婚生子女的生父或者生母，应当负担未成年子女或者不能独立生活的成年子女的抚养费。

第一千零七十二条 继父母与继子女间，不得虐待或者歧视。

继父或者继母和受其抚养教育的继子女间的权利义务关系，适用本法关于父母子女关系的规定。

第一千零七十三条 对亲子关系有异议且有正当理由的，父或者母可以向人民法院提起诉讼，请求确认或者否认亲子关系。

对亲子关系有异议且有正当理由的，成年子女可以向人民法院提起诉讼，请求确认亲子关系。

第一千零七十四条 有负担能力的祖父母、外祖父母，对于父母已经死亡或者父母无力抚养的未成年孙子女、外孙子女，有抚养的义务。

有负担能力的孙子女、外孙子女，对于子女已经死亡或者子女无力赡养的祖父母、外祖父母，有赡养的义务。

第一千零七十五条 有负担能力的兄、姐，对于父母已经死亡或者父母无力抚养的未成年弟、妹，有扶养的义务。

由兄、姐扶养长大的有负担能力的弟、妹，对于缺乏劳动能力又缺乏生活来源的兄、姐，有扶养的义务。

第四章　离　婚

第一千零七十六条　夫妻双方自愿离婚的，应当签订书面离婚协议，并亲自到婚姻登记机关申请离婚登记。

离婚协议应当载明双方自愿离婚的意思表示和对子女抚养、财产以及债务处理等事项协商一致的意见。

第一千零七十七条　自婚姻登记机关收到离婚登记申请之日起三十日内，任何一方不愿意离婚的，可以向婚姻登记机关撤回离婚登记申请。

前款规定期限届满后三十日内，双方应当亲自到婚姻登记机关申请发给离婚证；未申请的，视为撤回离婚登记申请。

第一千零七十八条　婚姻登记机关查明双方确实是自愿离婚，并已经对子女抚养、财产以及债务处理等事项协商一致的，予以登记，发给离婚证。

第一千零七十九条　夫妻一方要求离婚的，可以由有关组织进行调解或者直接向人民法院提起离婚诉讼。

人民法院审理离婚案件，应当进行调解；如果感情确已破裂，调解无效的，应当准予离婚。

有下列情形之一，调解无效的，应当准予离婚：

（一）重婚或者与他人同居；

（二）实施家庭暴力或者虐待、遗弃家庭成员；

（三）有赌博、吸毒等恶习屡教不改；

（四）因感情不和分居满二年；

（五）其他导致夫妻感情破裂的情形。

一方被宣告失踪，另一方提起离婚诉讼的，应当准予离婚。

经人民法院判决不准离婚后，双方又分居满一年，一方再次提起离婚诉讼的，应当准予离婚。

第一千零八十条　完成离婚登记，或者离婚判决书、调解书生效，即解除婚姻关系。

第一千零八十一条　现役军人的配偶要求离婚，应当征得军人同意，但是军人一方有重大过错的除外。

第一千零八十二条 女方在怀孕期间、分娩后一年内或者终止妊娠后六个月内，男方不得提出离婚；但是，女方提出离婚或者人民法院认为确有必要受理男方离婚请求的除外。

第一千零八十三条 离婚后，男女双方自愿恢复婚姻关系的，应当到婚姻登记机关重新进行结婚登记。

第一千零八十四条 父母与子女间的关系，不因父母离婚而消除。离婚后，子女无论由父或者母直接抚养，仍是父母双方的子女。

离婚后，父母对于子女仍有抚养、教育、保护的权利和义务。

离婚后，不满两周岁的子女，以由母亲直接抚养为原则。已满两周岁的子女，父母双方对抚养问题协议不成的，由人民法院根据双方的具体情况，按照最有利于未成年子女的原则判决。子女已满八周岁的，应当尊重其真实意愿。

第一千零八十五条 离婚后，子女由一方直接抚养的，另一方应当负担部分或者全部抚养费。负担费用的多少和期限的长短，由双方协议；协议不成的，由人民法院判决。

前款规定的协议或者判决，不妨碍子女在必要时向父母任何一方提出超过协议或者判决原定数额的合理要求。

第一千零八十六条 离婚后，不直接抚养子女的父或者母，有探望子女的权利，另一方有协助的义务。

行使探望权利的方式、时间由当事人协议；协议不成的，由人民法院判决。

父或者母探望子女，不利于子女身心健康的，由人民法院依法中止探望；中止的事由消失后，应当恢复探望。

第一千零八十七条 离婚时，夫妻的共同财产由双方协议处理；协议不成的，由人民法院根据财产的具体情况，按照照顾子女、女方和无过错方权益的原则判决。

对夫或者妻在家庭土地承包经营中享有的权益等，应当依法予以保护。

第一千零八十八条 夫妻一方因抚育子女、照料老年人、协助另一方

工作等负担较多义务的，离婚时有权向另一方请求补偿，另一方应当给予补偿。具体办法由双方协议；协议不成的，由人民法院判决。

第一千零八十九条 离婚时，夫妻共同债务应当共同偿还。共同财产不足清偿或者财产归各自所有的，由双方协议清偿；协议不成的，由人民法院判决。

第一千零九十条 离婚时，如果一方生活困难，有负担能力的另一方应当给予适当帮助。具体办法由双方协议；协议不成的，由人民法院判决。

第一千零九十一条 有下列情形之一，导致离婚的，无过错方有权请求损害赔偿：

（一）重婚；

（二）与他人同居；

（三）实施家庭暴力；

（四）虐待、遗弃家庭成员；

（五）有其他重大过错。

第一千零九十二条 夫妻一方隐藏、转移、变卖、毁损、挥霍夫妻共同财产，或者伪造夫妻共同债务企图侵占另一方财产的，在离婚分割夫妻共同财产时，对该方可以少分或者不分。离婚后，另一方发现有上述行为的，可以向人民法院提起诉讼，请求再次分割夫妻共同财产。

第五章 收 养

第一节 收养关系的成立

第一千零九十三条 下列未成年人，可以被收养：

（一）丧失父母的孤儿；

（二）查找不到生父母的未成年人；

（三）生父母有特殊困难无力抚养的子女。

第一千零九十四条 下列个人、组织可以作送养人：

（一）孤儿的监护人；

（二）儿童福利机构；

（三）有特殊困难无力抚养子女的生父母。

第一千零九十五条 未成年人的父母均不具备完全民事行为能力且可能严重危害该未成年人的，该未成年人的监护人可以将其送养。

第一千零九十六条 监护人送养孤儿的，应当征得有抚养义务的人同意。有抚养义务的人不同意送养、监护人不愿意继续履行监护职责的，应当依照本法第一编的规定另行确定监护人。

第一千零九十七条 生父母送养子女，应当双方共同送养。生父母一方不明或者查找不到的，可以单方送养。

第一千零九十八条 收养人应当同时具备下列条件：

（一）无子女或者只有一名子女；

（二）有抚养、教育和保护被收养人的能力；

（三）未患有在医学上认为不应当收养子女的疾病；

（四）无不利于被收养人健康成长的违法犯罪记录；

（五）年满三十周岁。

第一千零九十九条 收养三代以内旁系同辈血亲的子女，可以不受本法第一千零九十三条第三项、第一千零九十四条第三项和第一千一百零二条规定的限制。

华侨收养三代以内旁系同辈血亲的子女，还可以不受本法第一千零九十八条第一项规定的限制。

第一千一百条 无子女的收养人可以收养两名子女；有子女的收养人只能收养一名子女。

收养孤儿、残疾未成年人或者儿童福利机构抚养的查找不到生父母的未成年人，可以不受前款和本法第一千零九十八条第一项规定的限制。

第一千一百零一条 有配偶者收养子女，应当夫妻共同收养。

第一千一百零二条 无配偶者收养异性子女的，收养人与被收养人的年龄应当相差四十周岁以上。

第一千一百零三条 继父或者继母经继子女的生父母同意，可以收养继子女，并可以不受本法第一千零九十三条第三项、第一千零九十四条第三项、第一千零九十八条和第一千一百条第一款规定的限制。

第一千一百零四条 收养人收养与送养人送养，应当双方自愿。收养八周岁以上未成年人的，应当征得被收养人的同意。

第一千一百零五条 收养应当向县级以上人民政府民政部门登记。收养关系自登记之日起成立。

收养查找不到生父母的未成年人的，办理登记的民政部门应当在登记前予以公告。

收养关系当事人愿意签订收养协议的，可以签订收养协议。

收养关系当事人各方或者一方要求办理收养公证的，应当办理收养公证。

县级以上人民政府民政部门应当依法进行收养评估。

第一千一百零六条 收养关系成立后，公安机关应当按照国家有关规定为被收养人办理户口登记。

第一千一百零七条 孤儿或者生父母无力抚养的子女，可以由生父母的亲属、朋友抚养；抚养人与被抚养人的关系不适用本章规定。

第一千一百零八条 配偶一方死亡，另一方送养未成年子女的，死亡一方的父母有优先抚养的权利。

第一千一百零九条 外国人依法可以在中华人民共和国收养子女。

外国人在中华人民共和国收养子女，应当经其所在国主管机关依照该国法律审查同意。收养人应当提供由其所在国有权机构出具的有关其年龄、婚姻、职业、财产、健康、有无受过刑事处罚等状况的证明材料，并与送养人签订书面协议，亲自向省、自治区、直辖市人民政府民政部门登记。

前款规定的证明材料应当经收养人所在国外交机关或者外交机关授权的机构认证，并经中华人民共和国驻该国使领馆认证，但是国家另有规定的除外。

第一千一百一十条 收养人、送养人要求保守收养秘密的，其他人应当尊重其意愿，不得泄露。

第二节 收养的效力

第一千一百一十一条 自收养关系成立之日起，养父母与养子女间的

权利义务关系，适用本法关于父母子女关系的规定；养子女与养父母的近亲属间的权利义务关系，适用本法关于子女与父母的近亲属关系的规定。

养子女与生父母以及其他近亲属间的权利义务关系，因收养关系的成立而消除。

第一千一百一十二条 养子女可以随养父或者养母的姓氏，经当事人协商一致，也可以保留原姓氏。

第一千一百一十三条 有本法第一编关于民事法律行为无效规定情形或者违反本编规定的收养行为无效。

无效的收养行为自始没有法律约束力。

第三节 收养关系的解除

第一千一百一十四条 收养人在被收养人成年以前，不得解除收养关系，但是收养人、送养人双方协议解除的除外。养子女八周岁以上的，应当征得本人同意。

收养人不履行抚养义务，有虐待、遗弃等侵害未成年养子女合法权益行为的，送养人有权要求解除养父母与养子女间的收养关系。送养人、收养人不能达成解除收养关系协议的，可以向人民法院提起诉讼。

第一千一百一十五条 养父母与成年养子女关系恶化、无法共同生活的，可以协议解除收养关系。不能达成协议的，可以向人民法院提起诉讼。

第一千一百一十六条 当事人协议解除收养关系的，应当到民政部门办理解除收养关系登记。

第一千一百一十七条 收养关系解除后，养子女与养父母以及其他近亲属间的权利义务关系即行消除，与生父母以及其他近亲属间的权利义务关系自行恢复。但是，成年养子女与生父母以及其他近亲属间的权利义务关系是否恢复，可以协商确定。

第一千一百一十八条 收养关系解除后，经养父母抚养的成年养子女，对缺乏劳动能力又缺乏生活来源的养父母，应当给付生活费。因养子女成年后虐待、遗弃养父母而解除收养关系的，养父母可以要求养子女补偿收养期间支出的抚养费。

生父母要求解除收养关系的，养父母可以要求生父母适当补偿收养期间支出的抚养费；但是，因养父母虐待、遗弃养子女而解除收养关系的除外。

第六编　继　承

第一章　一般规定

第一千一百一十九条　本编调整因继承产生的民事关系。

第一千一百二十条　国家保护自然人的继承权。

第一千一百二十一条　继承从被继承人死亡时开始。

相互有继承关系的数人在同一事件中死亡，难以确定死亡时间的，推定没有其他继承人的人先死亡。都有其他继承人，辈份不同的，推定长辈先死亡；辈份相同的，推定同时死亡，相互不发生继承。

第一千一百二十二条　遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产。

依照法律规定或者根据其性质不得继承的遗产，不得继承。

第一千一百二十三条　继承开始后，按照法定继承办理；有遗嘱的，按照遗嘱继承或者遗赠办理；有遗赠扶养协议的，按照协议办理。

第一千一百二十四条　继承开始后，继承人放弃继承的，应当在遗产处理前，以书面形式作出放弃继承的表示；没有表示的，视为接受继承。

受遗赠人应当在知道受遗赠后六十日内，作出接受或者放弃受遗赠的表示；到期没有表示的，视为放弃受遗赠。

第一千一百二十五条　继承人有下列行为之一的，丧失继承权：

（一）故意杀害被继承人；

（二）为争夺遗产而杀害其他继承人；

（三）遗弃被继承人，或者虐待被继承人情节严重；

（四）伪造、篡改、隐匿或者销毁遗嘱，情节严重；

（五）以欺诈、胁迫手段迫使或者妨碍被继承人设立、变更或者撤回遗嘱，情节严重。

继承人有前款第三项至第五项行为，确有悔改表现，被继承人表示宽恕或者事后在遗嘱中将其列为继承人的，该继承人不丧失继承权。

受遗赠人有本条第一款规定行为的，丧失受遗赠权。

第二章　法定继承

第一千一百二十六条　继承权男女平等。

第一千一百二十七条　遗产按照下列顺序继承：

（一）第一顺序：配偶、子女、父母；

（二）第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不继承；没有第一顺序继承人继承的，由第二顺序继承人继承。

本编所称子女，包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有扶养关系的继子女。

本编所称父母，包括生父母、养父母和有扶养关系的继父母。

本编所称兄弟姐妹，包括同父母的兄弟姐妹、同父异母或者同母异父的兄弟姐妹、养兄弟姐妹、有扶养关系的继兄弟姐妹。

第一千一百二十八条　被继承人的子女先于被继承人死亡的，由被继承人的子女的直系晚辈血亲代位继承。

被继承人的兄弟姐妹先于被继承人死亡的，由被继承人的兄弟姐妹的子女代位继承。

代位继承人一般只能继承被代位继承人有权继承的遗产份额。

第一千一百二十九条　丧偶儿媳对公婆，丧偶女婿对岳父母，尽了主要赡养义务的，作为第一顺序继承人。

第一千一百三十条　同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等。

对生活有特殊困难又缺乏劳动能力的继承人，分配遗产时，应当予以照顾。

对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人，分配遗产时，可以多分。

有扶养能力和有扶养条件的继承人，不尽扶养义务的，分配遗产时，应当不分或者少分。

继承人协商同意的，也可以不均等。

第一千一百三十一条　对继承人以外的依靠被继承人扶养的人，或者

继承人以外的对被继承人扶养较多的人，可以分给适当的遗产。

第一千一百三十二条 继承人应当本着互谅互让、和睦团结的精神，协商处理继承问题。遗产分割的时间、办法和份额，由继承人协商确定；协商不成的，可以由人民调解委员会调解或者向人民法院提起诉讼。

第三章 遗嘱继承和遗赠

第一千一百三十三条 自然人可以依照本法规定立遗嘱处分个人财产，并可以指定遗嘱执行人。

自然人可以立遗嘱将个人财产指定由法定继承人中的一人或者数人继承。

自然人可以立遗嘱将个人财产赠与国家、集体或者法定继承人以外的组织、个人。

自然人可以依法设立遗嘱信托。

第一千一百三十四条 自书遗嘱由遗嘱人亲笔书写，签名，注明年、月、日。

第一千一百三十五条 代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证，由其中一人代书，并由遗嘱人、代书人和其他见证人签名，注明年、月、日。

第一千一百三十六条 打印遗嘱应当有两个以上见证人在场见证。遗嘱人和见证人应当在遗嘱每一页签名，注明年、月、日。

第一千一百三十七条 以录音录像形式立的遗嘱，应当有两个以上见证人在场见证。遗嘱人和见证人应当在录音录像中记录其姓名或者肖像，以及年、月、日。

第一千一百三十八条 遗嘱人在危急情况下，可以立口头遗嘱。口头遗嘱应当有两个以上见证人在场见证。危急情况消除后，遗嘱人能够以书面或者录音录像形式立遗嘱的，所立的口头遗嘱无效。

第一千一百三十九条 公证遗嘱由遗嘱人经公证机构办理。

第一千一百四十条 下列人员不能作为遗嘱见证人：

（一）无民事行为能力人、限制民事行为能力人以及其他不具有见证能力的人；

（二）继承人、受遗赠人；

（三）与继承人、受遗赠人有利害关系的人。

第一千一百四十一条 遗嘱应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产份额。

第一千一百四十二条 遗嘱人可以撤回、变更自己所立的遗嘱。

立遗嘱后，遗嘱人实施与遗嘱内容相反的民事法律行为的，视为对遗嘱相关内容的撤回。

立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准。

第一千一百四十三条 无民事行为能力人或者限制民事行为能力人所立的遗嘱无效。

遗嘱必须表示遗嘱人的真实意思，受欺诈、胁迫所立的遗嘱无效。

伪造的遗嘱无效。

遗嘱被篡改的，篡改的内容无效。

第一千一百四十四条 遗嘱继承或者遗赠附有义务的，继承人或者受遗赠人应当履行义务。没有正当理由不履行义务的，经利害关系人或者有关组织请求，人民法院可以取消其接受附义务部分遗产的权利。

第四章 遗产的处理

第一千一百四十五条 继承开始后，遗嘱执行人为遗产管理人；没有遗嘱执行人的，继承人应当及时推选遗产管理人；继承人未推选的，由继承人共同担任遗产管理人；没有继承人或者继承人均放弃继承的，由被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任遗产管理人。

第一千一百四十六条 对遗产管理人的确定有争议的，利害关系人可以向人民法院申请指定遗产管理人。

第一千一百四十七条 遗产管理人应当履行下列职责：

（一）清理遗产并制作遗产清单；

（二）向继承人报告遗产情况；

（三）采取必要措施防止遗产毁损、灭失；

（四）处理被继承人的债权债务；

（五）按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产；

（六）实施与管理遗产有关的其他必要行为。

第一千一百四十八条 遗产管理人应当依法履行职责，因故意或者重大过失造成继承人、受遗赠人、债权人损害的，应当承担民事责任。

第一千一百四十九条 遗产管理人可以依照法律规定或者按照约定获得报酬。

第一千一百五十条 继承开始后，知道被继承人死亡的继承人应当及时通知其他继承人和遗嘱执行人。继承人中无人知道被继承人死亡或者知道被继承人死亡而不能通知的，由被继承人生前所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会负责通知。

第一千一百五十一条 存有遗产的人，应当妥善保管遗产，任何组织或者个人不得侵吞或者争抢。

第一千一百五十二条 继承开始后，继承人于遗产分割前死亡，并没有放弃继承的，该继承人应当继承的遗产转给其继承人，但是遗嘱另有安排的除外。

第一千一百五十三条 夫妻共同所有的财产，除有约定的外，遗产分割时，应当先将共同所有的财产的一半分出为配偶所有，其余的为被继承人的遗产。

遗产在家庭共有财产之中的，遗产分割时，应当先分出他人的财产。

第一千一百五十四条 有下列情形之一的，遗产中的有关部分按照法定继承办理：

（一）遗嘱继承人放弃继承或者受遗赠人放弃受遗赠；

（二）遗嘱继承人丧失继承权或者受遗赠人丧失受遗赠权；

（三）遗嘱继承人、受遗赠人先于遗嘱人死亡或者终止；

（四）遗嘱无效部分所涉及的遗产；

（五）遗嘱未处分的遗产。

第一千一百五十五条 遗产分割时，应当保留胎儿的继承份额。胎儿娩出时是死体的，保留的份额按照法定继承办理。

第一千一百五十六条 遗产分割应当有利于生产和生活需要，不损害遗产的效用。

不宜分割的遗产，可以采取折价、适当补偿或者共有等方法处理。

第一千一百五十七条 夫妻一方死亡后另一方再婚的，有权处分所继承的财产，任何组织或者个人不得干涉。

第一千一百五十八条 自然人可以与继承人以外的组织或者个人签订遗赠扶养协议。按照协议，该组织或者个人承担该自然人生养死葬的义务，享有受遗赠的权利。

第一千一百五十九条 分割遗产，应当清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务；但是，应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产。

第一千一百六十条 无人继承又无人受遗赠的遗产，归国家所有，用于公益事业；死者生前是集体所有制组织成员的，归所在集体所有制组织所有。

第一千一百六十一条 继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。超过遗产实际价值部分，继承人自愿偿还的不在此限。

继承人放弃继承的，对被继承人依法应当缴纳的税款和债务可以不负清偿责任。

第一千一百六十二条 执行遗赠不得妨碍清偿遗赠人依法应当缴纳的税款和债务。

第一千一百六十三条 既有法定继承又有遗嘱继承、遗赠的，由法定继承人清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务；超过法定继承遗产实际价值部分，由遗嘱继承人和受遗赠人按比例以所得遗产清偿。

第七编 侵权责任

第一章 一般规定

第一千一百六十四条 本编调整因侵害民事权益产生的民事关系。

第一千一百六十五条 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。

第一千一百六十六条 行为人造成他人民事权益损害，不论行为人有无过错，法律规定应当承担侵权责任的，依照其规定。

第一千一百六十七条 侵权行为危及他人人身、财产安全的，被侵权人有权请求侵权人承担停止侵害、排除妨碍、消除危险等侵权责任。

第一千一百六十八条 二人以上共同实施侵权行为，造成他人损害的，应当承担连带责任。

第一千一百六十九条 教唆、帮助他人实施侵权行为的，应当与行为人承担连带责任。

教唆、帮助无民事行为能力人、限制民事行为能力人实施侵权行为的，应当承担侵权责任；该无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人未尽到监护职责的，应当承担相应的责任。

第一千一百七十条 二人以上实施危及他人人身、财产安全的行为，其中一人或者数人的行为造成他人损害，能够确定具体侵权人的，由侵权人承担责任；不能确定具体侵权人的，行为人承担连带责任。

第一千一百七十一条 二人以上分别实施侵权行为造成同一损害，每个人的侵权行为都足以造成全部损害的，行为人承担连带责任。

第一千一百七十二条 二人以上分别实施侵权行为造成同一损害，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担责任。

第一千一百七十三条 被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的，可以减轻侵权人的责任。

第一千一百七十四条 损害是因受害人故意造成的，行为人不承担责任。

第一千一百七十五条 损害是因第三人造成的，第三人应当承担侵权责任。

第一千一百七十六条 自愿参加具有一定风险的文体活动，因其他参加者的行为受到损害的，受害人不得请求其他参加者承担侵权责任；但是，其他参加者对损害的发生有故意或者重大过失的除外。

活动组织者的责任适用本法第一千一百九十八条至第一千二百零一条的规定。

第一千一百七十七条 合法权益受到侵害，情况紧迫且不能及时获得国家机关保护，不立即采取措施将使其合法权益受到难以弥补的损害的，受害人可以在保护自己合法权益的必要范围内采取扣留侵权人的财物等合理措施；但是，应当立即请求有关国家机关处理。

受害人采取的措施不当造成他人损害的，应当承担侵权责任。

第一千一百七十八条 本法和其他法律对不承担责任或者减轻责任的情形另有规定的，依照其规定。

第二章 损害赔偿

第一千一百七十九条 侵害他人造成人身损害的，应当赔偿医疗费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用，以及因误工减少的收入。造成残疾的，还应当赔偿辅助器具费和残疾赔偿金；造成死亡的，还应当赔偿丧葬费和死亡赔偿金。

第一千一百八十条 因同一侵权行为造成多人死亡的，可以以相同数额确定死亡赔偿金。

第一千一百八十一条 被侵权人死亡的，其近亲属有权请求侵权人承担侵权责任。被侵权人为组织，该组织分立、合并的，承继权利的组织有权请求侵权人承担侵权责任。

被侵权人死亡的，支付被侵权人医疗费、丧葬费等合理费用的人有权请求侵权人赔偿费用，但是侵权人已经支付该费用的除外。

第一千一百八十二条 侵害他人人身权益造成财产损失的，按照被侵权人因此受到的损失或者侵权人因此获得的利益赔偿；被侵权人因此受到的损失以及侵权人因此获得的利益难以确定，被侵权人和侵权人就赔偿数额协商不一致，向人民法院提起诉讼的，由人民法院根据实际情况确定赔

偿数额。

第一千一百八十三条 侵害自然人人身权益造成严重精神损害的，被侵权人有权请求精神损害赔偿。

因故意或者重大过失侵害自然人具有人身意义的特定物造成严重精神损害的，被侵权人有权请求精神损害赔偿。

第一千一百八十四条 侵害他人财产的，财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他合理方式计算。

第一千一百八十五条 故意侵害他人知识产权，情节严重的，被侵权人有权请求相应的惩罚性赔偿。

第一千一百八十六条 受害人和行为人对损害的发生都没有过错的，依照法律的规定由双方分担损失。

第一千一百八十七条 损害发生后，当事人可以协商赔偿费用的支付方式。协商不一致的，赔偿费用应当一次性支付；一次性支付确有困难的，可以分期支付，但是被侵权人有权请求提供相应的担保。

第三章 责任主体的特殊规定

第一千一百八十八条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害的，由监护人承担侵权责任。监护人尽到监护职责的，可以减轻其侵权责任。

有财产的无民事行为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害的，从本人财产中支付赔偿费用；不足部分，由监护人赔偿。

第一千一百八十九条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害，监护人将监护职责委托给他人的，监护人应当承担侵权责任；受托人有过错的，承担相应的责任。

第一千一百九十条 完全民事行为能力人对自己的行为暂时没有意识或者失去控制造成他人损害有过错的，应当承担侵权责任；没有过错的，根据行为人的经济状况对受害人适当补偿。

完全民事行为能力人因醉酒、滥用麻醉药品或者精神药品对自己的行为暂时没有意识或者失去控制造成他人损害的，应当承担侵权责任。

第一千一百九十一条 用人单位的工作人员因执行工作任务造成他人损害的，由用人单位承担侵权责任。用人单位承担侵权责任后，可以向有故意或者重大过失的工作人员追偿。

劳务派遣期间，被派遣的工作人员因执行工作任务造成他人损害的，由接受劳务派遣的用工单位承担侵权责任；劳务派遣单位有过错的，承担相应的责任。

第一千一百九十二条 个人之间形成劳务关系，提供劳务一方因劳务造成他人损害的，由接受劳务一方承担侵权责任。接受劳务一方承担侵权责任后，可以向有故意或者重大过失的提供劳务一方追偿。提供劳务一方因劳务受到损害的，根据双方各自的过错承担相应的责任。

提供劳务期间，因第三人的行为造成提供劳务一方损害的，提供劳务一方有权请求第三人承担侵权责任，也有权请求接受劳务一方给予补偿。接受劳务一方补偿后，可以向第三人追偿。

第一千一百九十三条 承揽人在完成工作过程中造成第三人损害或者自己损害的，定作人不承担侵权责任。但是，定作人对定作、指示或者选任有过错的，应当承担相应的责任。

第一千一百九十四条 网络用户、网络服务提供者利用网络侵害他人民事权益的，应当承担侵权责任。法律另有规定的，依照其规定。

第一千一百九十五条 网络用户利用网络服务实施侵权行为的，权利人有权通知网络服务提供者采取删除、屏蔽、断开链接等必要措施。通知应当包括构成侵权的初步证据及权利人的真实身份信息。

网络服务提供者接到通知后，应当及时将该通知转送相关网络用户，并根据构成侵权的初步证据和服务类型采取必要措施；未及时采取必要措施的，对损害的扩大部分与该网络用户承担连带责任。

权利人因错误通知造成网络用户或者网络服务提供者损害的，应当承担侵权责任。法律另有规定的，依照其规定。

第一千一百九十六条 网络用户接到转送的通知后，可以向网络服务提供者提交不存在侵权行为的声明。声明应当包括不存在侵权行为的初步

证据及网络用户的真实身份信息。

网络服务提供者接到声明后，应当将该声明转送发出通知的权利人，并告知其可以向有关部门投诉或者向人民法院提起诉讼。网络服务提供者在转送声明到达权利人后的合理期限内，未收到权利人已经投诉或者提起诉讼通知的，应当及时终止所采取的措施。

第一千一百九十七条 网络服务提供者知道或者应当知道网络用户利用其网络服务侵害他人民事权益，未采取必要措施的，与该网络用户承担连带责任。

第一千一百九十八条 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。

第一千一百九十九条 无民事行为能力人在幼儿园、学校或者其他教育机构学习、生活期间受到人身损害的，幼儿园、学校或者其他教育机构应当承担侵权责任；但是，能够证明尽到教育、管理职责的，不承担侵权责任。

第一千二百条 限制民事行为能力人在学校或者其他教育机构学习、生活期间受到人身损害，学校或者其他教育机构未尽到教育、管理职责的，应当承担侵权责任。

第一千二百零一条 无民事行为能力人或者限制民事行为能力人在幼儿园、学校或者其他教育机构学习、生活期间，受到幼儿园、学校或者其他教育机构以外的第三人人身损害的，由第三人承担侵权责任；幼儿园、学校或者其他教育机构未尽到管理职责的，承担相应的补充责任。幼儿园、学校或者其他教育机构承担补充责任后，可以向第三人追偿。

第四章　产品责任

第一千二百零二条　因产品存在缺陷造成他人损害的，生产者应当承担侵权责任。

第一千二百零三条　因产品存在缺陷造成他人损害的，被侵权人可以向产品的生产者请求赔偿，也可以向产品的销售者请求赔偿。

产品缺陷由生产者造成的，销售者赔偿后，有权向生产者追偿。因销售者的过错使产品存在缺陷的，生产者赔偿后，有权向销售者追偿。

第一千二百零四条　因运输者、仓储者等第三人的过错使产品存在缺陷，造成他人损害的，产品的生产者、销售者赔偿后，有权向第三人追偿。

第一千二百零五条　因产品缺陷危及他人人身、财产安全的，被侵权人有权请求生产者、销售者承担停止侵害、排除妨碍、消除危险等侵权责任。

第一千二百零六条　产品投入流通后发现存在缺陷的，生产者、销售者应当及时采取停止销售、警示、召回等补救措施；未及时采取补救措施或者补救措施不力造成损害扩大的，对扩大的损害也应当承担侵权责任。

依据前款规定采取召回措施的，生产者、销售者应当负担被侵权人因此支出的必要费用。

第一千二百零七条　明知产品存在缺陷仍然生产、销售，或者没有依据前条规定采取有效补救措施，造成他人死亡或者健康严重损害的，被侵权人有权请求相应的惩罚性赔偿。

第五章　机动车交通事故责任

第一千二百零八条　机动车发生交通事故造成损害的，依照道路交通安全法律和本法的有关规定承担赔偿责任。

第一千二百零九条　因租赁、借用等情形机动车所有人、管理人与使用人不是同一人时，发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任的，由机动车使用人承担赔偿责任；机动车所有人、管理人对损害的发生有过错的，承担相应的赔偿责任。

第一千二百一十条　当事人之间已经以买卖或者其他方式转让并交付机动车但是未办理登记，发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任

的，由受让人承担赔偿责任。

第一千二百一十一条 以挂靠形式从事道路运输经营活动的机动车，发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任的，由挂靠人和被挂靠人承担连带责任。

第一千二百一十二条 未经允许驾驶他人机动车，发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任的，由机动车使用人承担赔偿责任；机动车所有人、管理人对损害的发生有过错的，承担相应的赔偿责任，但是本章另有规定的除外。

第一千二百一十三条 机动车发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任的，先由承保机动车强制保险的保险人在强制保险责任限额范围内予以赔偿；不足部分，由承保机动车商业保险的保险人按照保险合同的约定予以赔偿；仍然不足或者没有投保机动车商业保险的，由侵权人赔偿。

第一千二百一十四条 以买卖或者其他方式转让拼装或者已经达到报废标准的机动车，发生交通事故造成损害的，由转让人和受让人承担连带责任。

第一千二百一十五条 盗窃、抢劫或者抢夺的机动车发生交通事故造成损害的，由盗窃人、抢劫人或者抢夺人承担赔偿责任。盗窃人、抢劫人或者抢夺人与机动车使用人不是同一人，发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任的，由盗窃人、抢劫人或者抢夺人与机动车使用人承担连带责任。

保险人在机动车强制保险责任限额范围内垫付抢救费用的，有权向交通事故责任人追偿。

第一千二百一十六条 机动车驾驶人发生交通事故后逃逸，该机动车参加强制保险的，由保险人在机动车强制保险责任限额范围内予以赔偿；机动车不明、该机动车未参加强制保险或者抢救费用超过机动车强制保险责任限额，需要支付被侵权人人身伤亡的抢救、丧葬等费用的，由道路交通事故社会救助基金垫付。道路交通事故社会救助基金垫付后，其管理机

构有权向交通事故责任人追偿。

第一千二百一十七条 非营运机动车发生交通事故造成无偿搭乘人损害，属于该机动车一方责任的，应当减轻其赔偿责任，但是机动车使用人有故意或者重大过失的除外。

第六章 医疗损害责任

第一千二百一十八条 患者在诊疗活动中受到损害，医疗机构或者其医务人员有过错的，由医疗机构承担赔偿责任。

第一千二百一十九条 医务人员在诊疗活动中应当向患者说明病情和医疗措施。需要实施手术、特殊检查、特殊治疗的，医务人员应当及时向患者具体说明医疗风险、替代医疗方案等情况，并取得其明确同意；不能或者不宜向患者说明的，应当向患者的近亲属说明，并取得其明确同意。

医务人员未尽到前款义务，造成患者损害的，医疗机构应当承担赔偿责任。

第一千二百二十条 因抢救生命垂危的患者等紧急情况，不能取得患者或者其近亲属意见的，经医疗机构负责人或者授权的负责人批准，可以立即实施相应的医疗措施。

第一千二百二十一条 医务人员在诊疗活动中未尽到与当时的医疗水平相应的诊疗义务，造成患者损害的，医疗机构应当承担赔偿责任。

第一千二百二十二条 患者在诊疗活动中受到损害，有下列情形之一的，推定医疗机构有过错：

（一）违反法律、行政法规、规章以及其他有关诊疗规范的规定；

（二）隐匿或者拒绝提供与纠纷有关的病历资料；

（三）遗失、伪造、篡改或者违法销毁病历资料。

第一千二百二十三条 因药品、消毒产品、医疗器械的缺陷，或者输入不合格的血液造成患者损害的，患者可以向药品上市许可持有人、生产者、血液提供机构请求赔偿，也可以向医疗机构请求赔偿。患者向医疗机构请求赔偿的，医疗机构赔偿后，有权向负有责任的药品上市许可持有人、生产者、血液提供机构追偿。

第一千二百二十四条 患者在诊疗活动中受到损害，有下列情形之一的，医疗机构不承担赔偿责任：

（一）患者或者其近亲属不配合医疗机构进行符合诊疗规范的诊疗；

（二）医务人员在抢救生命垂危的患者等紧急情况下已经尽到合理诊疗义务；

（三）限于当时的医疗水平难以诊疗。

前款第一项情形中，医疗机构或者其医务人员也有过错的，应当承担相应的赔偿责任。

第一千二百二十五条 医疗机构及其医务人员应当按照规定填写并妥善保管住院志、医嘱单、检验报告、手术及麻醉记录、病理资料、护理记录等病历资料。

患者要求查阅、复制前款规定的病历资料的，医疗机构应当及时提供。

第一千二百二十六条 医疗机构及其医务人员应当对患者的隐私和个人信息保密。泄露患者的隐私和个人信息，或者未经患者同意公开其病历资料的，应当承担侵权责任。

第一千二百二十七条 医疗机构及其医务人员不得违反诊疗规范实施不必要的检查。

第一千二百二十八条 医疗机构及其医务人员的合法权益受法律保护。

干扰医疗秩序，妨碍医务人员工作、生活，侵害医务人员合法权益的，应当依法承担法律责任。

第七章 环境污染和生态破坏责任

第一千二百二十九条 因污染环境、破坏生态造成他人损害的，侵权人应当承担侵权责任。

第一千二百三十条 因污染环境、破坏生态发生纠纷，行为人应当就法律规定的不承担责任或者减轻责任的情形及其行为与损害之间不存在因果关系承担举证责任。

第一千二百三十一条 两个以上侵权人污染环境、破坏生态的，承担

责任的大小，根据污染物的种类、浓度、排放量，破坏生态的方式、范围、程度，以及行为对损害后果所起的作用等因素确定。

第一千二百三十二条 侵权人违反法律规定故意污染环境、破坏生态造成严重后果的，被侵权人有权请求相应的惩罚性赔偿。

第一千二百三十三条 因第三人的过错污染环境、破坏生态的，被侵权人可以向侵权人请求赔偿，也可以向第三人请求赔偿。侵权人赔偿后，有权向第三人追偿。

第一千二百三十四条 违反国家规定造成生态环境损害，生态环境能够修复的，国家规定的机关或者法律规定的组织有权请求侵权人在合理期限内承担修复责任。侵权人在期限内未修复的，国家规定的机关或者法律规定的组织可以自行或者委托他人进行修复，所需费用由侵权人负担。

第一千二百三十五条 违反国家规定造成生态环境损害的，国家规定的机关或者法律规定的组织有权请求侵权人赔偿下列损失和费用：

（一）生态环境受到损害至修复完成期间服务功能丧失导致的损失；

（二）生态环境功能永久性损害造成的损失；

（三）生态环境损害调查、鉴定评估等费用；

（四）清除污染、修复生态环境费用；

（五）防止损害的发生和扩大所支出的合理费用。

第八章 高度危险责任

第一千二百三十六条 从事高度危险作业造成他人损害的，应当承担侵权责任。

第一千二百三十七条 民用核设施或者运入运出核设施的核材料发生核事故造成他人损害的，民用核设施的营运单位应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因战争、武装冲突、暴乱等情形或者受害人故意造成的，不承担责任。

第一千二百三十八条 民用航空器造成他人损害的，民用航空器的经营者应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因受害人故意造成的，不承担责任。

第一千二百三十九条 占有或者使用易燃、易爆、剧毒、高放射性、强腐蚀性、高致病性等高度危险物造成他人损害的，占有人或者使用人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因受害人故意或者不可抗力造成的，不承担责任。被侵权人对损害的发生有重大过失的，可以减轻占有人或者使用人的责任。

第一千二百四十条 从事高空、高压、地下挖掘活动或者使用高速轨道运输工具造成他人损害的，经营者应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因受害人故意或者不可抗力造成的，不承担责任。被侵权人对损害的发生有重大过失的，可以减轻经营者的责任。

第一千二百四十一条 遗失、抛弃高度危险物造成他人损害的，由所有人承担侵权责任。所有人将高度危险物交由他人管理的，由管理人承担侵权责任；所有人有过错的，与管理人承担连带责任。

第一千二百四十二条 非法占有高度危险物造成他人损害的，由非法占有人承担侵权责任。所有人、管理人不能证明对防止非法占有尽到高度注意义务的，与非法占有人承担连带责任。

第一千二百四十三条 未经许可进入高度危险活动区域或者高度危险物存放区域受到损害，管理人能够证明已经采取足够安全措施并尽到充分警示义务的，可以减轻或者不承担责任。

第一千二百四十四条 承担高度危险责任，法律规定赔偿限额的，依照其规定，但是行为人有故意或者重大过失的除外。

第九章 饲养动物损害责任

第一千二百四十五条 饲养的动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的，可以不承担或者减轻责任。

第一千二百四十六条 违反管理规定，未对动物采取安全措施造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意造成的，可以减轻责任。

第一千二百四十七条 禁止饲养的烈性犬等危险动物造成他人损害

的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。

第一千二百四十八条 动物园的动物造成他人损害的，动物园应当承担侵权责任；但是，能够证明尽到管理职责的，不承担侵权责任。

第一千二百四十九条 遗弃、逃逸的动物在遗弃、逃逸期间造成他人损害的，由动物原饲养人或者管理人承担侵权责任。

第一千二百五十条 因第三人的过错致使动物造成他人损害的，被侵权人可以向动物饲养人或者管理人请求赔偿，也可以向第三人请求赔偿。动物饲养人或者管理人赔偿后，有权向第三人追偿。

第一千二百五十一条 饲养动物应当遵守法律法规，尊重社会公德，不得妨碍他人生活。

第十章 建筑物和物件损害责任

第一千二百五十二条 建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由建设单位与施工单位承担连带责任，但是建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。建设单位、施工单位赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。

因所有人、管理人、使用人或者第三人的原因，建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由所有人、管理人、使用人或者第三人承担侵权责任。

第一千二百五十三条 建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。

第一千二百五十四条 禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的，由侵权人依法承担侵权责任；经调查难以确定具体侵权人的，除能够证明自己不是侵权人的外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。可能加害的建筑物使用人补偿后，有权向侵权人追偿。

物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。

发生本条第一款规定的情形的，公安等机关应当依法及时调查，查清责任人。

第一千二百五十五条 堆放物倒塌、滚落或者滑落造成他人损害，堆放人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

第一千二百五十六条 在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品造成他人损害的，由行为人承担侵权责任。公共道路管理人不能证明已经尽到清理、防护、警示等义务的，应当承担相应的责任。

第一千二百五十七条 因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害，林木的所有人或者管理人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

第一千二百五十八条 在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害，施工人不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的，应当承担侵权责任。

窨井等地下设施造成他人损害，管理人不能证明尽到管理职责的，应当承担侵权责任。

附 则

第一千二百五十九条 民法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”，包括本数；所称的“不满”、“超过”、“以外”，不包括本数。

第一千二百六十条 本法自 2021 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国收养法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国侵权责任法》、《中华人民共和国民法总则》同时废止。

中华人民共和国城市房地产管理法

（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过　根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正　根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正　根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

目　录

第一章　总　则
第二章　房地产开发用地
第一节　土地使用权出让
第二节　土地使用权划拨
第三章　房地产开发
第四章　房地产交易
第一节　一般规定
第二节　房地产转让
第三节　房地产抵押
第四节　房屋租赁
第五节　中介服务机构
第五章　房地产权属登记管理
第六章　法律责任
第七章　附　则

第一章　总　则

第一条　为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第六条 为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

第七条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第九条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。

第十条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十二条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十三条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十四条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十五条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十六条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十八条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十九条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第二十条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十一条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十二条 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十三条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十四条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨：

（一）国家机关用地和军事用地；

（二）城市基础设施用地和公益事业用地；

（三）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；

（四）法律、行政法规规定的其他用地。

第三章　房地产开发

第二十五条　房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十六条　以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第二十七条　房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十八条　依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十九条　国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第三十条　房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

（一）有自己的名称和组织机构；

（二）有固定的经营场所；

（三）有符合国务院规定的注册资本；

（四）有足够的专业技术人员；

（五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商

行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。

房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

第三十一条 房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例应当符合国家有关规定。

房地产开发企业分期开发房地产的，分期投资额应当与项目规模相适应，并按照土地使用权出让合同的约定，按期投入资金，用于项目建设。

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第三十二条 房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。

第三十三条 基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。

第三十四条 国家实行房地产价格评估制度。

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。

第三十五条 国家实行房地产成交价格申报制度。

房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。

第三十六条 房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记。

第二节 房地产转让

第三十七条 房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其

他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

第三十八条 下列房地产，不得转让：

（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；

（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（三）依法收回土地使用权的；

（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（五）权属有争议的；

（六）未依法登记领取权属证书的；

（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

第三十九条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

第四十条 以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四十一条 房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明

土地使用权取得的方式。

第四十二条 房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

第四十三条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用权的使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

第四十四条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第四十五条 商品房预售，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证；

（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第四十六条 商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。

第三节 房地产抵押

第四十七条 房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

第四十八条 依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权。

以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权。

第四十九条 房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理。

第五十条 房地产抵押，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同。

第五十一条 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

第五十二条 房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四节 房屋租赁

第五十三条 房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第五十四条 房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

第五十五条 住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第五十六条 以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。

第五节 中介服务机构

第五十七条 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。

第五十八条 房地产中介服务机构应当具备下列条件：

（一）有自己的名称和组织机构；

（二）有固定的服务场所；

（三）有必要的财产和经费；

（四）有足够数量的专业人员；

（五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产中介服务机构，应当向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后，方可开业。

第五十九条 国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。

第五章 房地产权属登记管理

第六十条 国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

第六十一条 以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。

在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。

房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

法律另有规定的，依照有关法律的规定办理。

第六十二条 房地产抵押时，应当向县级以上地方人民政府规定的部门办理抵押登记。

因处分抵押房地产而取得土地使用权和房屋所有权的，应当依照本章规定办理过户登记。

第六十三条 经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作、颁发统一的房地产权证书，依照本法第六十一条的规定，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。

第六章　法律责任

第六十四条　违反本法第十一条、第十二条的规定，擅自批准出让或者擅自出让土地使用权用于房地产开发的，由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第六十五条　违反本法第三十条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十六条　违反本法第三十九条第一款的规定转让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。

第六十七条　违反本法第四十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十八条　违反本法第四十五条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第六十九条　违反本法第五十八条的规定，未取得营业执照擅自从事房地产中介服务业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产中介服务业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。

第七十条　没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第七十一条　房产管理部门、土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

房产管理部门、土地管理部门工作人员利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予行政处分。

第七章　附　则

第七十二条　在城市规划区外的国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、交易活动以及实施房地产管理，参照本法执行。

第七十三条　本法自 1995 年 1 月 1 日起施行。

城市房地产开发经营管理条例

（1998 年 7 月 20 日中华人民共和国国务院令第 248 号发布　根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订　根据 2018 年 3 月 19 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订　根据 2019 年 3 月 24 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订　根据 2020 年 3 月 27 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第四次修订　根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订）

第一章　总　则

第一条　为了规范房地产开发经营行为，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理，促进和保障房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定，制定本条例。

第二条　本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

第三条　房地产开发经营应当按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第四条　国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。

县级以上人民政府负责土地管理工作的部门依照有关法律、行政法规的规定，负责与房地产开发经营有关的土地管理工作。

第二章　房地产开发企业

第五条　设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

(一)有 100 万元以上的注册资本;

(二)有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员,2 名以上持有资格证书的专职会计人员。

省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况,对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。

第六条 外商投资设立房地产开发企业的,除应当符合本条例第五条的规定外,还应当符合外商投资法律、行政法规的规定。

第七条 设立房地产开发企业,应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例第五条规定条件的,应当自收到申请之日起 30 日内予以登记;对不符合条件不予登记的,应当说明理由。

工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时,应当听取同级房地产开发主管部门的意见。

第八条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内,提交下列纸质或者电子材料,向登记机关所在地的房地产开发主管部门备案:

(一)营业执照复印件;

(二)企业章程;

(三)专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等,对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级,承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三章 房地产开发建设

第十条 确定房地产开发项目,应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求;按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的,还应当报计划主管部门批准,并纳入年度固定资产投资计划。

第十一条 确定房地产开发项目，应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得；但是，法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前，县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一：

(一)房地产开发项目的性质、规模和开发期限；

(二)城市规划设计条件；

(三)基础设施和公共设施的建设要求；

(四)基础设施建成后的产权界定；

(五)项目拆迁补偿、安置要求。

第十三条 房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于 20%。

第十四条 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施，并根据先地下、后地上的原则实施。

第十五条 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。出让合同约定的动工开发期限满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20%以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工迟延的除外。

第十六条 房地产开发企业开发建设的房地产项目，应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。

房地产开发企业应当对其开发建设的房地产开发项目的质量承担责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定，承担相应的责任。

第十七条 房地产开发项目竣工，依照《建设工程质量管理条例》的规定验收合格后，方可交付使用。

第十八条 房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在房地产开发项目手册中，并定期送房地产开发主管部门备案。

第四章 房地产经营

第十九条 转让房地产开发项目，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条、第四十条规定的条件。

第二十条 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起 30 日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。

第二十一条 房地产开发企业转让房地产开发项目时，尚未完成拆迁补偿安置的，原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给受让人。项目转让人应当书面通知被拆迁人。

第二十二条 房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

(一)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

(二)持有建设工程规划许可证和施工许可证；

(三)按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；

(四)已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

第二十三条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应当提交下列文件：

(一)本条例第二十二条第(一)项至第(三)项规定的证明材料；

(二)营业执照和资质等级证书；

(三)工程施工合同；

(四)预售商品房分层平面图；

(五)商品房预售方案。

第二十四条 房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起10 日内，作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的，应当核发商品房预售许可证明；不同意预售的，应当说明理由。

第二十五条 房地产开发企业不得进行虚假广告宣传，商品房预售广告中应当载明商品房预售许可证明的文号。

第二十六条 房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证明。

房地产开发企业应当自商品房预售合同签订之日起 30 日内，到商品房所在地的县级以上人民政府房地产开发主管部门和负责土地管理工作的部门备案。

第二十七条 商品房销售，当事人双方应当签订书面合同。合同应当载明商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方的违约责任。

第二十八条 房地产开发企业委托中介机构代理销售商品房的，应当向中介机构出具委托书。中介机构销售商品房时，应当向商品房购买人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十九条 房地产开发项目转让和商品房销售价格，由当事人协商议定；但是，享受国家优惠政策的居民住宅价格，应当实行政府指导价或者政府定价。

第三十条 房地产开发企业应当在商品房交付使用时，向购买人提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

住宅质量保证书应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。房地产开发企业应当按照住宅质量保证书的约定，承担商品房保修责任。

保修期内，因房地产开发企业对商品房进行维修，致使房屋原使用功能受到影响，给购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十一条 商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格

的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第三十二条 预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起 90 日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本条例规定，未取得营业执照，擅自从事房地产开发经营的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发经营活动，没收违法所得，可以并处违法所得 5 倍以下的罚款。

第三十四条 违反本条例规定，未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由工商行政管理部门吊销营业执照。

第三十五条 违反本条例规定，擅自转让房地产开发项目的，由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得 5 倍以下的罚款。

第三十六条 违反本条例规定，擅自预售商品房的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款 1%以下的罚款。

第三十七条 国家机关工作人员在房地产开发经营监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第六章 附 则

第三十八条 在城市规划区外国有土地上从事房地产开发经营，实施

房地产开发经营监督管理，参照本条例执行。

第三十九条 城市规划区内集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，方可用于房地产开发经营。

第四十条 本条例自发布之日起施行。

物业管理条例

（2003 年 6 月 8 日中华人民共和国国务院令第 379 号公布　根据 2007 年 8 月 26 日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》第一次修订　根据 2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订　根据 2018 年 3 月 19 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订）

第一章　总　则

第一条　为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

第二条　本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条　国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第四条　国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第五条　国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章　业主及业主大会

第六条　房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、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。但是，只有一个业主的，或者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。

第十一条 下列事项由业主共同决定：

（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成员；

（四）选聘和解聘物业服务企业；

（五）筹集和使用专项维修资金；

（六）改建、重建建筑物及其附属设施；

（七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（四）监督管理规约的实施；

（五）业主大会赋予的其他职责。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委

员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章　前期物业管理

第二十一条　在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条　建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条　建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第二十四条　国家提倡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。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第二十五条　建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第二十六条　前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十七条　业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

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。

第三十一条 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。

第四章 物业管理服务

第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

第三十三条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第三十四条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十六条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十七条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十八条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

第三十九条 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

第四十条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

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。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十二条 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十三条 物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十四条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十五条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十六条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十七条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十八条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第四十九条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用

途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

第五十一条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

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

第五十二条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

第五十三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第五十五条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，

责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章　法律责任

第五十六条　违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处 10 万元以下的罚款。

第五十七条　违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十八条　违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处 1 万元以上 10 万元以下的罚款。

第五十九条　违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款 30%以上 50%以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条　违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，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。

第六十一条　违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照

规定配置必要的物业管理用房的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

第六十二条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 1 万元以上 10 万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第六十三条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处 1000 元以上 1 万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处 5 万元以上 20 万元以下的罚款。

第六十四条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第六十五条 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

第六十六条 违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理

职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七章　附　则

第六十七条　本条例自 2003 年 9 月 1 日起施行。

国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知

（国办发〔2010〕4 号）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

2008 年四季度以来，各地区、各有关部门认真贯彻落实国务院关于促进房地产市场健康发展的一系列政策措施，取得了积极成效，新建商品住房成交面积大幅度增加，保障性安居工程建设进度进一步加快，这对于提振信心、活跃市场、解决低收入家庭住房困难问题、促进住房消费和投资，实现保增长、扩内需、惠民生的目标，发挥了重要作用。但是，随着房地产市场的回升，近期部分城市出现了房价上涨过快等问题，需要引起高度重视。为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，经国务院同意，现就有关问题通知如下：

一、增加保障性住房和普通商品住房有效供给

（一）加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。对已批未建、已建未售的普通商品住房项目，要采取促开工、促上市措施，督促房地产开发企业加快项目建设和销售。要适当加大经济适用住房建设力度，扩大经济适用住房供应范围。商品住房价格过高、上涨过快的城市，要切实增加限价商品住房、经济适用住房、公共租赁住房供应。

（二）增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。各地要根据房地产市场运行情况，把握好土地供应的总量、结构和时序。城市人民政府要在城市总体规划和土地利用总体规划确定的城市建设用地规模内，抓紧编制 2010—2012 年住房建设规划，重点明确中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房的建设规模，并分解到住房用地年度供应计划，落实到地块，明确各地块住房套型结构比例等控制性指标要求。房价过高、上涨过快、住房有效供应不足的城市，要切实扩大上述五类住房的建设用地供应量和比例。要加强商品住房项目的规划管理，提高规划审批效率。要及时向社会公布住房用地年度供应计划，对需要办理农用地征转用手续的，要加快审

批工作，确保供地计划落到实处。

二、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求

（三）加大差别化信贷政策执行力度。金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，要严格二套住房购房贷款管理，合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。

（四）继续实施差别化的住房税收政策。要严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策。对不符合规定条件的，一律不得给予相关税收优惠。同时，要加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念。

三、加强风险防范和市场监管

（五）加强房地产信贷风险管理。金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度，坚持公平、有序竞争，严格执行信贷标准。要严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。人民银行、银监会要加大对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。有关部门要加强对信贷资金流向和跨境投融资活动的监控，防范信贷资金违规进入房地产市场，防止境外“热钱”冲击我国市场。

（六）继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。

（七）进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。

（八）加强市场监测。地方人民政府要继续加强房地产市场统计、分析和监测，及时针对新情况、新问题提出解决措施和办法。有关部门要及时发布市场调控和相关统计信息，稳定市场预期。

四、加快推进保障性安居工程建设

（九）力争到 2012 年末，基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。各地要通过城市棚户区改造和新建、改建、政府购置等方式增加廉租住房及经济适用住房房源，着力解决城市低收入家庭的住房困难。要加快建设限价商品住房、公共租赁住房，解决中等偏下收入家庭的住房困难。全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，继续推进林区、垦区棚户区改造。同时，加大农村危房改造力度，适当增加试点户数。

（十）中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准，改进和完善中央补助资金的下达方式，调动地方积极性，确保资金使用效果。各地区、各有关部门要加强监督检查，确保保障性安居工程建设用地和资金的落实。同时，鼓励金融机构向符合条件的城市和国有工矿棚户区改造项目提供贷款。保障性安居工程的建设计划、建设进度和资金使用等情况，要及时向社会公示。

五、落实地方各级人民政府责任

（十一）进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。各

地要结合本地区房地产市场情况，认真落实差别化的土地、金融、税收等政策，抓紧清理和纠正地方出台的越权减免税以及其他与中央调控要求不相符合的规定。对于境外机构和个人在境内投资购买房地产的，要严格按照现行政策执行。要按照支持居民合理住房消费、抑制投资投机性购房、增加有效供给、完善相关政策的原则，加大工作力度，促进房地产市场健康发展。

国务院有关部门要加强对各地贯彻落实房地产市场调控政策情况的检查和指导，对房价上涨过快的地区和城市要进行重点督查。各省、自治区、直辖市也要加大对市、县工作的指导力度，加强监督检查，确保各项工作措施落到实处。

国务院办公厅

二〇一〇年一月七日

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革 加快住房建设的通知

（国发〔1998〕23 号）

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻党的十五大精神，进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设，现就有关问题通知如下：

一、指导思想、目标和基本原则

（一）深化城镇住房制度改革的指导思想是：稳步推进住房商品化、社会化，逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房新制度；加快住房建设，促使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇居民日益增长的住房需求。

（二）深化城镇住房制度改革的目标是：停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场。

（三）深化城镇住房制度改革工作的基本原则是：坚持在国家统一政策目标指导下，地方分别决策，因地制宜，量力而行；坚持国家、单位和个人合理负担；坚持“新房新制度、老房老办法”，平稳过渡，综合配套。

二、停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化

（四）1998 年下半年开始停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化，具体时间、步骤由各省、自治区、直辖市人民政府根据本地实际确定。停止住房实物分配后，新建经济适用住房原则上只售不租。职工购房资金来源主要有：职工工资，住房公积金，个人住房贷款，以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。

（五）全面推行和不断完善住房公积金制度。到 1999 年底，职工个人和单位住房公积金的缴交率应不低于 5%,有条件的地区可适当提高。要建立健全职工个人住房公积金帐户，进一步提高住房公积金的归集率，继

续按照“房委会决策，中心运作，银行专户，财政监督”的原则，加强住房公积金管理工作。

（六）停止住房实物分配后，房价收入比（即本地区一套建筑面积为60 平方米的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比）在 4倍以上，且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区，可以对无房和住房面积人未达到规定标准的职工实行住房补贴。住房补贴的具体办法，由市（县）人民政府根据本地实际情况制订，报省、自治区、直辖市人民政府批准后执行。

三、建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系

（七）对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房；中低收入家庭购买经济适用住房；其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房。住房供应政策具体办法，由市（县）人民政府制定。

（八）调整住房投资结构，重点发展经济适用住房（安居工程），加快解决城镇住房困难居民的住房问题。新建的经济适用住房出售价格实行政府指导价，按保本微利原则确定。其中经济适用住房的成本包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、管理费、贷款利息和税金等 7 项因素，利润控制在 3%以下。要采取有效措施，取消各种不合理收费，特别是降低征地和拆迁补偿费，切实降低经济适用住房建设成本，使经济适用住房价格与中低收入家庭的承受能力相适应，促进居民购买住房。

（九）廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决，也可以由政府或单位出资兴建。廉租住房的租金实行政府定价。具体标准由市（县）人民政府制定。

（十）购买经济适用住房和承租廉租住房实行申请、审批制度。具体办法由市（县）人民政府制定。

四、继续推进现有公有住房改革，培育和规范住房交易市场

（十一）按照《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发

〔1994〕43 号，以下简称《决定》）规定，继续推进租金改革。租金改革要考虑职工的承受能力，与提高职工工资相结合。租金提高后，对家庭确有困难的离退休职工、民政部门确定的社会救济对象和非在职的优抚对象等，各地可根据实际情况制定减、免政策。

（十二）按照《决定》规定，进一步搞好现有公有住房出售工作，规范出售价格。从 1998 年下半年起，出售现有公有住房，原则上实行成本价，并与经济适用住房房价相衔接。要保留足够的公有住房供最低收入家庭廉价租赁。

校园内不能分割及封闭管理的住房不能出售，教师公寓等周转用房不得出售。具体办法按教育部、建设部有关规定执行。

（十三）要在对城镇职工家庭住房状况进行认真普查，清查和纠正住房制度改革过程中的违纪违规行为，建立个人住房档案，制定办法，先行试点的基础上，并经省、自治区、直辖市人民政府批准，稳步开放已购公有住房和经济适用住房的交易市场。已购公有住房和经济适用住房上市交易实行准入制度，具体办法由建设部会同有关部门制定。

五、采取扶持政策，加快经济适用住房建设

（十四）经济适用住房建设应符合土地利用总体规划和城市总体规划，坚持合理利用土地、节约用地的原则。经济适用住房建设用地应在建设用地年度计划中统筹安排，并采取行政划拨方式供应。

（十五）各地可以从本地实际出发，制定对经济适用住房建设的扶持政策。要控制经济适用住房设计和建设标准，大力降低征地拆迁费用，理顺城市建设配套资金来源，控制开发建设利润。停止征收商业网点建设费，不再无偿划拨经营性公建设施。

（十六）经济适用住房的开发建设应实行招标投标制度，用竞争方式确定开发建设单位。要严格限制工程环节的不合理转包，加强对开发建设企业的成本管理和监控。

（十七）在符合城市总体规划和坚持节约用地的前提下，可以继续发展集资建房和合作建房，多渠道加快经济适用住房建设。

（十八）完善住宅小区的竣工验收制度，推行住房质量保证书制度、住房和设备及部件的质量赔偿制度和质量保险制度，提高住房工程质量。

（十九）经济适用住房建设要注重节约能源，节约原材料。应加快住宅产业现代化的步伐，大力推广性能好、价格合理的新材料和住宅部件，逐步建立标准化、集约化、系列化的住宅部件、配件生产供应方式。

六、发展住房金融

（二十）扩大个人住房贷款的发放范围，所有商业银行在所有城镇均可发放个人住房贷款。取消对个人住房贷款的规模限制，适当放宽个人住房贷款的贷款期限。

（二十一）对经济适用住房开发建设贷款，实行指导性计划管理。商业银行在资产负债比例管理要求内，优先发放经济适用住房开发建设贷款。

（二十二）完善住房产权抵押登记制度，发展住房贷款保险，防范贷款风险，保证贷款安全。

（二十三）调整住房公积金贷款方向，主要用于职工个人购买、建造、大修理自住住房贷款。

（二十四）发展住房公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合住房贷款业务。住房资金管理机构和商业银行要简化手续，提高服务效率。

七、加强住房物业管理

（二十五）加快改革现行的住房维修、管理体制，建立业主自治与物业管理企业专业管理相结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制。

（二十六）加强住房售后的维修管理，建立住房共用部位、设备和小区公共设施专项维修资金，并健全业主对专项维修资金管理和使用的监督制度。

（二十七）物业管理企业要加强内部管理，努力提高服务质量，向用户提供质价相符的服务，不得只收费不服务或多收费少服务，切实减轻住户负担。物业管理要引入竞争机制，促进管理水平的提高。有关主管部门要加强对物业管理企业的监管。

八、加强领导，统筹安排，保证改革的顺利实施

（二十八）各级地方人民政府要切实加强对城镇住房制度改革工作的领导。各地可根据本通知精神，结合本地区实际制定具体的实施方案，报经省、自治区、直辖市人民政府批准后实施。建设部要会同有关部门根据本通知要求抓紧制定配套政策，并加强对地方工作的指导和监督。

（二十九）加强舆论引导，做好宣传工作，转变城镇居民住房观念，保证城镇住房制度改革的顺利实施。

（三十）严肃纪律，加强监督检查。对违反《决定》和本通知精神，继续实行无偿实物分配住房，低价出售公有住房，变相增加住房补贴，用成本价或低于成本价超标出售、购买公有住房，公房私租牟取暴利等行为，各级监察部门要认真查处，从严处理。国务院责成建设部会同监察部等有关部门监督检查本通知的贯彻执行情况。

本通知自发布之日起实行。原有的有关政策和规定，凡与本通知不一致的，一律以本通知为准。

中华人民共和国国务院

一九九八年七月三日

商品房销售管理办法

（2001 年 3 月 14 日经建设部第 38 次部常委会议审议通过　2001 年 4 月 4 日中华人民共和国建设部令第 88 号发布　自 2001 年 6 月 1 日起施行）

第一章　总　则

第一条　为了规范商品房销售行为，保障商品房交易双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》，制定本办法。

第二条　商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第三条　商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

本办法所称商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第四条　房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。

第五条　国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

第二章　销售条件

第六条　商品房预售实行预售许可制度。商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

第七条　商品房现售，应当符合以下条件：

（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；

（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；

（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（四）已通过竣工验收；

（五）拆迁安置已经落实；

（六）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；

（七）物业管理方案已经落实。

第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。

第九条 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房，其抵押权的处理按照《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。

第十条 房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

第十一条 房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

第十二条 商品住宅按套销售，不得分割拆零销售。

第十三条 商品房销售时，房地产开发企业选聘了物业管理企业的，买受人应当在订立商品房买卖合同时与房地产开发企业选聘的物业管理企业订立有关物业管理的协议。

第三章 广告与合同

第十四条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告，应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规

定》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确。

第十五条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。

第十六条 商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

商品房买卖合同应当明确以下主要内容：

（一）当事人名称或者姓名和住所；

（二）商品房基本状况；

（三）商品房的销售方式；

（四）商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；

（五）交付使用条件及日期；

（六）装饰、设备标准承诺；

（七）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任；

（八）公共配套建筑的产权归属；

（九）面积差异的处理方式；

（十）办理产权登记有关事宜；

（十一）解决争议的方法；

（十二）违约责任；

（十三）双方约定的其他事项。

第十七条 商品房销售价格由当事人协商议定，国家另有规定的除外。

第十八条 商品房销售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。

按套（单元）计价或者按套内建筑面积计价的，商品房买卖合同中应

当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

第十九条 按套（单元）计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

按套（单元）计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，合同中未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第二十条 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明

合同约定面积

与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出 3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起 30 日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3%以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；超出 3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出 3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比}=\frac{\text{产权登记面积}-\text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}}\times 100\%$$

因本办法第二十四条规定的规划设计变更造成面积差异，当事人不解

除合同的，应当签署补充协议。

第二十一条 按建筑面积计价的，当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

第二十二条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约定。

第二十三条 房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预售管理办法》。

第二十四条 房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内，书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第四章 销售代理

第二十五条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，受托机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委

托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

第二十六条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十七条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。

受托房地产中介服务机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第二十八条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时不得收取佣金以外的其他费用。

第二十九条 商品房销售人员应当经过专业培训，方可从事商品房销售业务。

第五章 交 付

第三十条 房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的，房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当及时告知买受人。

第三十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三十二条 销售商品住宅时，房地产开发企业应当根据《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》（以下简称《规定》），向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

第三十三条 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。

商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期；存续期少于《规定》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《规定》中确定的最低保修期限。

非住宅商品房的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期。

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损坏，房地产开发企业不承担责任。

第三十四条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房产测绘资格的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。

房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 60 日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

房地产开发企业应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

第三十五条 商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；给买受人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第六章 法律责任

第三十六条 未取得营业执照，擅自销售商品房的，由县级以上人民政府工商行政管理部门依照《城市房地产开发经营管理条例》的规定处罚。

第三十七条 未取得房地产开发企业资质证书，擅自销售商品房的，责令停止销售活动，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。

第三十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款 1%以下的罚款。

第三十九条 在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处 2 万元以上 3 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。

第四十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房地产行政主管部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以 2 万元以上 3 万元以下罚款。

第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以 1 万元以上 3 万元以下罚款。

（一）未按照规定的现售条件现售商品房的；

（二）未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；

（三）返本销售或者变相返本销售商品房的；

（四）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

（五）分割拆零销售商品住宅的；

（六）不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

（七）未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；

（八）委托没有资格的机构代理销售商品房的。

第四十三条 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责令停止销售，并可处以 2 万元以上 3 万元以下罚款。

第四十四条 国家机关工作人员在商品房销售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十五条 本办法所称返本销售，是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

本办法所称售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅

分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。

本办法所称产权登记面积，是指房地产行政主管部门确认登记的房屋面积。

第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第四十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第四十八条 本办法自 2001 年 6 月 1 日起施行。

房地产估价机构管理办法

（2005 年 10 月 12 日建设部令第 142 号发布　根据 2013 年 10 月 16 日住房和城乡建设部令第 14 号《住房和城乡建设部关于修改＜房地产估价机构管理办法＞的决定》第一次修正　根据 2015 年 5 月 4 日住房和城乡建设部令第 24 号《住房和城乡建设部关于修改＜房地产开发企业资质管理规定＞等部门规章的决定》第二次修正）

第一章　总　则

第一条　为了规范房地产估价机构行为，维护房地产估价市场秩序，保障房地产估价活动当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》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申请房地产估价机构资质，从事房地产估价活动，对房地产估价机构实施监督管理，适用本办法。

第三条　本办法所称房地产估价机构，是指依法设立并取得房地产估价机构资质，从事房地产估价活动的中介服务机构。

本办法所称房地产估价活动，包括土地、建筑物、构筑物、在建工程、以房地产为主的企业整体资产、企业整体资产中的房地产等各类房地产评估，以及因转让、抵押、房屋征收、司法鉴定、课税、公司上市、企业改制、企业清算、资产重组、资产处置等需要进行的房地产评估。

第四条　房地产估价机构从事房地产估价活动，应当坚持独立、客观、公正的原则，执行房地产估价规范和标准。

房地产估价机构依法从事房地产估价活动，不受行政区域、行业限制。任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。

第五条　国务院住房城乡建设主管部门负责全国房地产估价机构的监督管理工作。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

市、县人民政府房地产主管部门负责本行政区域内房地产估价机构的监督管理工作。

第六条 房地产估价行业组织应当加强房地产估价行业自律管理。

鼓励房地产估价机构加入房地产估价行业组织。

第七条 国家建立全国统一的房地产估价行业管理信息平台，实现房地产估价机构资质核准、人员注册、信用档案管理等信息关联共享。

第二章 估价机构资质核准

第八条 房地产估价机构资质等级分为一、二、三级。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当执行国家统一的资质许可条件，加强房地产估价机构资质许可管理，营造公平竞争的市场环境。

国务院住房城乡建设主管部门应当加强对省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门资质许可工作的指导和监督检查，及时纠正资质许可中的违法行为。

第九条 房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立。

第十条 各资质等级房地产估价机构的条件如下：

（一）一级资质

1.机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

2.从事房地产估价活动连续 6 年以上，且取得二级房地产估价机构资质 3 年以上；

3.有 15 名以上专职注册房地产估价师；

4.在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 50 万平方米以上或者土地面积 25 万平方米以上；

5.法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

6.有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

7.有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；

8.有固定的经营服务场所；

9.估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

10.随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

11.在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

（二）二级资质

1.机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

2.取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续 4 年以上；

3.有 8 名以上专职注册房地产估价师；

4.在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 30 万平方米以上或者土地面积 15 万平方米以上；

5.法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

6.有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

7.有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；

8.有固定的经营服务场所；

9.估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度

健全；

10.随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

11.在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

（三）三级资质

1.机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；

2.有 3 名以上专职注册房地产估价师；

3.在暂定期内完成估价标的物建筑面积 8 万平方米以上或者土地面积 3 万平方米以上；

4.法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

5.有限责任公司的股东中有 2 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；

6.有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；

7.有固定的经营服务场所；

8.估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；

9.随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；

10.在申请核定资质等级之日前 3 年内无本办法第三十三条禁止的行为。

第十一条 申请核定房地产估价机构资质等级，应当如实向资质许可机关提交下列材料：

（一）房地产估价机构资质等级申请表（一式二份，加盖申报机构公章）；

（二）房地产估价机构原资质证书正本复印件、副本原件；

（三）营业执照正、副本复印件（加盖申报机构公章）；

（四）法定代表人或者执行合伙人的任职文件复印件（加盖申报机构公章）；

（五）专职注册房地产估价师证明；

（六）固定经营服务场所的证明；

（七）经工商行政管理部门备案的公司章程或者合伙协议复印件（加盖申报机构公章）及有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件、申报机构信用档案信息；

（八）随机抽查的在申请核定资质等级之日前 3 年内申报机构所完成的 1 份房地产估价报告复印件（一式二份，加盖申报机构公章）。

申请人应当对其提交的申请材料实质内容的真实性负责。

第十二条 新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质的，应当提供第十一条第（一）项、第（三）项至第（八）项材料。

新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级资质，设 1 年的暂定期。

第十三条 房地产估价机构资质核准中的房地产估价报告抽查，应当执行全国统一的标准。

第十四条 申请核定房地产估价机构资质的，应当向设区的市人民政府房地产主管部门提出申请，并提交本办法第十一条规定的材料。

设区的市人民政府房地产主管部门应当自受理申请之日起 20 日内审查完毕，并将初审意见和全部申请材料报省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当自受理申请材料之日起 20 日内作出决定。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在作出资质许可决定之日起 10 日内，将准予资质许可的决定报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第十五条 房地产估价机构资质证书分为正本和副本，由国务院住房

城乡建设主管部门统一印制，正、副本具有同等法律效力。

房地产估价机构遗失资质证书的，应当在公众媒体上声明作废后，申请补办。

第十六条 房地产估价机构资质有效期为3年。

资质有效期届满，房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的，应当在资质有效期届满 30 日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请作出是否准予延续的决定。准予延续的，有效期延续3年。

在资质有效期内遵守有关房地产估价的法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构，经原资质许可机关同意，不再审查，有效期延续3年。

第十七条 房地产估价机构的名称、法定代表人或者执行合伙人、组织形式、住所等事项发生变更的，应当在工商行政管理部门办理变更手续后30日内，到资质许可机关办理资质证书变更手续。

第十八条 房地产估价机构合并的，合并后存续或者新设立的房地产估价机构可以承继合并前各方中较高的资质等级，但应当符合相应的资质等级条件。

房地产估价机构分立的，只能由分立后的一方房地产估价机构承继原房地产估价机构资质，但应当符合原房地产估价机构资质等级条件。承继原房地产估价机构资质的一方由各方协商确定；其他各方按照新设立的中介服务机构申请房地产估价机构资质。

第十九条 房地产估价机构的工商登记注销后，其资质证书失效。

第三章 分支机构的设立

第二十条 一级资质房地产估价机构可以按照本办法第二十一条的规定设立分支机构。二、三级资质房地产估价机构不得设立分支机构。

分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构的名义出具估价报告，并加盖该房地产估价机构公章。

第二十一条 分支机构应当具备下列条件：

（一）名称采用“房地产估价机构名称＋分支机构所在地行政区划名＋分公司（分所）”的形式；

（二）分支机构负责人应当是注册后从事房地产估价工作 3 年以上并无不良执业记录的专职注册房地产估价师；

（三）在分支机构所在地有 3 名以上专职注册房地产估价师；

（四）有固定的经营服务场所；

（五）估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项内部管理制度健全。

注册于分支机构的专职注册房地产估价师，不计入设立分支机构的房地产估价机构的专职注册房地产估价师人数。

第二十二条 新设立的分支机构，应当自领取分支机构营业执照之日起 30 日内，到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门备案。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门应当在接受备案后 10 日内，告知分支机构工商注册所在地的市、县人民政府房地产主管部门，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

第二十三条 分支机构备案，应当提交下列材料：

（一）分支机构的营业执照复印件；

（二）房地产估价机构资质证书正本复印件；

（三）分支机构及设立该分支机构的房地产估价机构负责人的身份证明；

（四）拟在分支机构执业的专职注册房地产估价师注册证书复印件。

第二十四条 分支机构变更名称、负责人、住所等事项或房地产估价机构撤销分支机构，应当在工商行政管理部门办理变更或者注销登记手续后 30 日内，报原备案机关备案。

第四章 估价管理

第二十五条 从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。

一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。

三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。

暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、房屋征收、在建工程抵押以外的房地产估价业务。

第二十六条 房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。

房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。

第二十七条 房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。

第二十八条 房地产估价机构承揽房地产估价业务，应当与委托人签订书面估价委托合同。

估价委托合同应当包括下列内容：

（一）委托人的名称或者姓名和住所；

（二）估价机构的名称和住所；

（三）估价对象；

（四）估价目的；

（五）价值时点；

（六）委托人的协助义务；

（七）估价服务费及其支付方式；

（八）估价报告交付的日期和方式；

（九）违约责任；

（十）解决争议的方法。

第二十九条 房地产估价机构未经委托人书面同意，不得转让受托的估价业务。

经委托人书面同意，房地产估价机构可以与其他房地产估价机构合作完成估价业务，以合作双方的名义共同出具估价报告。

第三十条 委托人及相关当事人应当协助房地产估价机构进行实地查勘，如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

第三十一条 房地产估价机构和注册房地产估价师因估价需要向房地产主管部门查询房地产交易、登记信息时，房地产主管部门应当提供查询服务，但涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的内容除外。

第三十二条 房地产估价报告应当由房地产估价机构出具，加盖房地产估价机构公章，并有至少 2 名专职注册房地产估价师签字。

第三十三条 房地产估价机构不得有下列行为：

（一）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；

（二）超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；

（三）以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

（四）违反房地产估价规范和标准；

（五）出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

（六）擅自设立分支机构；

（七）未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；

（八）法律、法规禁止的其他行为。

第三十四条 房地产估价机构应当妥善保管房地产估价报告及相关资料。

房地产估价报告及相关资料的保管期限自估价报告出具之日起不得少于 10 年。保管期限届满而估价服务的行为尚未结束的，应当保管到估价服务的行为结束为止。

第三十五条 除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，房地产估价机构不得对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料。

第三十六条 房地产估价机构应当加强对执业人员的职业道德教育和

业务培训，为本机构的房地产估价师参加继续教育提供必要的条件。

第三十七条 县级以上人民政府房地产主管部门应当依照有关法律、法规和本办法的规定，对房地产估价机构和分支机构的设立、估价业务及执行房地产估价规范和标准的情况实施监督检查。

第三十八条 县级以上人民政府房地产主管部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查单位提供房地产估价机构资质证书、房地产估价师注册证书，有关房地产估价业务的文档，有关估价质量管理、估价档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件；

（二）进入被检查单位进行检查，查阅房地产估价报告以及估价委托合同、实地查勘记录等估价相关资料；

（三）纠正违反有关法律、法规和本办法及房地产估价规范和标准的行为。

县级以上人民政府房地产主管部门应当将监督检查的处理结果向社会公布。

第三十九条 县级以上人民政府房地产主管部门进行监督检查时，应当有两名以上监督检查人员参加，并出示执法证件，不得妨碍被检查单位的正常经营活动，不得索取或者收受财物、谋取其他利益。

有关单位和个人对依法进行的监督检查应当协助与配合，不得拒绝或者阻挠。

第四十条 房地产估价机构违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地的县级以上地方人民政府房地产主管部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果及处理建议及时报告该估价机构资质的许可机关。

第四十一条 有下列情形之一的，资质许可机关或者其上级机关，根据利害关系人的请求或者依据职权，可以撤销房地产估价机构资质：

（一）资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予房地产估价机构资质许可的；

（二）超越法定职权作出准予房地产估价机构资质许可的；

（三）违反法定程序作出准予房地产估价机构资质许可的；

（四）对不符合许可条件的申请人作出准予房地产估价机构资质许可的；

（五）依法可以撤销房地产估价机构资质的其他情形。

房地产估价机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，应当予以撤销。

第四十二条 房地产估价机构取得房地产估价机构资质后，不再符合相应资质条件的，资质许可机关根据利害关系人的请求或者依据职权，可以责令其限期改正；逾期不改的，可以撤回其资质。

第四十三条 有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销房地产估价机构资质：

（一）房地产估价机构资质有效期届满未延续的；

（二）房地产估价机构依法终止的；

（三）房地产估价机构资质被撤销、撤回，或者房地产估价资质证书依法被吊销的；

（四）法律、法规规定的应当注销房地产估价机构资质的其他情形。

第四十四条 资质许可机关或者房地产估价行业组织应当建立房地产估价机构信用档案。

房地产估价机构应当按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息。

房地产估价机构信用档案应当包括房地产估价机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为房地产估价机构的不良记录记入其信用档案。

房地产估价机构的不良行为应当作为该机构法定代表人或者执行合伙人的不良行为记入其信用档案。

任何单位和个人有权查阅信用档案。

第五章　法律责任

第四十五条　申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价机构资质的，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告，申请人在 1 年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十六条　以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款，申请人 3 年内不得再次申请房地产估价机构资质。

第四十七条　未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

第四十八条　违反本办法第十七条规定，房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处 1 万元以下的罚款。

第四十九条　有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处 1 万元以上 2 万元以下的罚款：

（一）违反本办法第二十条第一款规定设立分支机构的；

（二）违反本办法第二十一条规定设立分支机构的；

（三）违反本办法第二十二条第一款规定，新设立的分支机构不备案的。

第五十条　有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处 5 千元以上 2 万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）违反本办法第二十六条规定承揽业务的；

（二）违反本办法第二十九条第一款规定，擅自转让受托的估价业务的；

（三）违反本办法第二十条第二款、第二十九条第二款、第三十二条规定出具估价报告的。

第五十一条 违反本办法第二十七条规定，房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并可处 1 万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十二条 违反本办法第三十一条规定，房地产主管部门拒绝提供房地产交易、登记信息查询服务的，由其上级房地产主管部门责令改正。

第五十三条 房地产估价机构有本办法第三十三条行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产主管部门给予警告，责令限期改正，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十四条 违反本办法第三十五条规定，房地产估价机构擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料，给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十五条 资质许可机关有下列情形之一的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，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）对不符合法定条件的申请人准予房地产估价机构资质许可或者超越职权作出准予房地产估价机构资质许可决定的；

（二）对符合法定条件的申请人不予房地产估价机构资质许可或者不在法定期限内作出准予房地产估价机构资质许可决定的；

（三）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他利益的；

（四）不履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的。

第六章 附 则

第五十六条 本办法自 2005 年 12 月 1 日起施行。1997 年 1 月 9 日建设部颁布的《关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》（建房〔1997〕12 号）同时废止。

本办法施行前建设部发布的规章的规定与本办法的规定不一致的，以本办法为准。

房地产经纪管理办法

（2011 年 1 月 20 日经 2010 年 10 月 27 日住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第 8 号发布　根据 2016 年 3 月 1 日《住房城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部关于修改＜房地产经纪管理办法＞的决定》修正）

第一章　总　则

第一条　为了规范房地产经纪活动，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规，制定本办法。

第二条　在中华人民共和国境内从事房地产经纪活动，应当遵守本办法。

第三条　本办法所称房地产经纪，是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。

第四条　从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则，遵守职业规范，恪守职业道德。

第五条　县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当按照职责分工，分别负责房地产经纪活动的监督和管理。

第六条　房地产经纪行业组织应当按照章程实行自律管理，向有关部门反映行业发展的意见和建议，促进房地产经纪行业发展和人员素质提高。

第二章　房地产经纪机构和人员

第七条　本办法所称房地产经纪机构，是指依法设立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。

房地产经纪机构可以设立分支机构。

第八条　设立房地产经纪机构和分支机构，应当具有足够数量的房地

产经纪人员。

本办法所称房地产经纪人员，是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。

房地产经纪机构和分支机构与其招用的房地产经纪人员，应当按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定签订劳动合同。

第九条 国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划和管理。

第十条 房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由房地产经纪行业组织负责管理和实施考试工作，原则上每年举行一次考试。国务院住房城乡建设主管部门、人力资源社会保障部门负责对房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格考试进行指导、监督和检查。

第十一条 房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起30日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。

第十二条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息向社会公示。

第十三条 房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起30日内，办理备案变更或者注销手续。

第三章 房地产经纪活动

第十四条 房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。

房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

第十五条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容：

（一）营业执照和备案证明文件；

（二）服务项目、内容、标准；

（三）业务流程；

（四）收费项目、依据、标准；

（五）交易资金监管方式；

（六）信用档案查询方式、投诉电话及 12358 价格举报电话；

（七）政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；

（八）法律、法规、规章规定的其他事项。

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

第十六条 房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。

房地产经纪服务合同应当包含下列内容：

（一）房地产经纪服务双方当事人的姓名（名称）、住所等情况和从事业务的房地产经纪人员情况；

（二）房地产经纪服务的项目、内容、要求以及完成的标准；

（三）服务费用及其支付方式；

（四）合同当事人的权利和义务；

（五）违约责任和纠纷解决方式。

建设（房地产）主管部门或者房地产经纪行业组织可以制定房地产经纪服务合同示范文本，供当事人选用。

第十七条 房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。

第十八条 房地产经纪服务实行明码标价制度。房地产经纪机构应当遵守价格法律、法规和规章规定，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服

务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用；不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价、捆绑标价。

第十九条 房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，不得收取佣金。

两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。

第二十条 房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。

第二十一条 房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相关内容，并书面告知下列事项：

（一）是否与委托房屋有利害关系；

（二）应当由委托人协助的事宜、提供的资料；

（三）委托房屋的市场参考价格；

（四）房屋交易的一般程序及可能存在的风险；

（五）房屋交易涉及的税费；

（六）经纪服务的内容及完成标准；

（七）经纪服务收费标准和支付时间；

（八）其他需要告知的事项。

房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名（盖章）确认。

第二十二条 房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可

以对外发布相应的房源信息。

房地产经纪机构与委托人签订房屋承购、承租经纪服务合同，应当查看委托人身份证明等有关资料。

第二十三条 委托人与房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同，应当向房地产经纪机构提供真实有效的身份证明。委托出售、出租房屋的，还应当向房地产经纪机构提供真实有效的房屋权属证书。委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符的，房地产经纪机构应当拒绝接受委托。

第二十四条 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。

交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。

第二十五条 房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：

（一）捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；

（二）对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；

（三）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；

（四）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

（五）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

（六）改变房屋内部结构分割出租；

（七）侵占、挪用房地产交易资金；

（八）承购、承租自己提供经纪服务的房屋；

（九）为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第二十六条 房地产经纪机构应当建立业务记录制度，如实记录业务情况。

房地产经纪机构应当保存房地产经纪服务合同，保存期不少于 5 年。

第二十七条 房地产经纪行业组织应当制定房地产经纪从业规程，逐步建立并完善资信评价体系和房地产经纪房源、客源信息共享系统。

第四章 监督管理

第二十八条 建设（房地产）主管部门、价格主管部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督。

房地产经纪机构违反人力资源和社会保障法律法规的行为，由人力资源和社会保障主管部门依法予以查处。

被检查的房地产经纪机构和房地产经纪人员应当予以配合，并根据要求提供检查所需的资料。

第二十九条 建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当建立房地产经纪机构和房地产经纪人员信息共享制度。建设（房地产）主管部门应当定期将备案的房地产经纪机构情况通报同级价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门。

第三十条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台，为备案的房地产经纪机构提供下列服务：

（一）房地产经纪机构备案信息公示；

（二）房地产交易与登记信息查询；

（三）房地产交易合同网上签订；

（四）房地产经纪信用档案公示；

（五）法律、法规和规章规定的其他事项。

经备案的房地产经纪机构可以取得网上签约资格。

第三十一条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当建立房地产经纪信用档案，并向社会公示。

县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当将在日常监督检查中发现的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录等情况，作为不良信用记录记入其信用档案。

第三十二条 房地产经纪机构和房地产经纪人员应当按照规定提供真实、完整的信用档案信息。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以 1 万元罚款；对房地产经纪机构处以 1 万元以上 3 万元以下罚款：

（一）房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；

（二）房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；

（三）房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；

（四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；

（五）房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。

第三十四条 违反本办法第十八条、第十九条、第二十五条第（一）项、第（二）项，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。

第三十五条 违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期

改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以 1 万元以上 3 万元以下罚款。

第三十六条 违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以 3 万元罚款。

第三十七条 违反本办法第二十五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项、第（十）项的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以 1 万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元罚款。

第三十八条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门的工作人员在房地产经纪监督管理工作中，玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十九条 各地可以依据本办法制定实施细则。

第四十条 本办法自 2011 年 4 月 1 日起施行。

房地产开发企业资质管理规定

（2000年3月29日建设部令第77号公布　根据2015年5月4日中华人民共和国住房和城乡建设部令第24号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》第一次修正　根据2022年03月02日中华人民共和国住房和城乡建设部令第54号《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》第二次修正）

第一条　为了加强房地产开发企业资质管理，规范房地产开发企业经营行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》，制定本规定。

第二条　本规定所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。

第三条　房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。

未取得房地产开发资质等级证书（以下简称资质证书）的企业，不得从事房地产开发经营业务。

第四条　国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作；县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

第五条　房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级。

各资质等级企业的条件如下：

（一）一级资质：

1．从事房地产开发经营5年以上；

2．近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；

3．连续5年建筑工程质量合格率达100%；

4．上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；

5．有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人；

6．工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

7．具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

8．未发生过重大工程质量事故

（二）二级资质：

1.有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，其中专职会计人员不少于 2 人；

2.工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有统计人员；

3.具有完善的质量保证体系。

第六条 临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业管理、技术人员总数。

第七条 申请核定资质等级的房地产开发企业，应当提交下列材料：

（一）一级资质：

1.企业资质等级申报表；

2.专业管理、技术人员的职称证件；

3.已开发经营项目的有关材料；

4.《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况报告，建立质量管理制度、具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明。

（二）二级资质：

1.企业资质等级申报表；

2.专业管理、技术人员的职称证件；

3.建立质量管理制度、具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明。

第八条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。

一级资质由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡住房和城乡建设主管部门初审，报国务院住房和城乡建设主管部门审批。

二级资质由省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门或者其确定的设区的市级人民政府房地产开发主管部门审批。

经资质审查合格的企业，由资质审批部门发给相应等级的资质证书。资质证书有效期为3年。

申请核定资质的房地产开发企业，应当通过相应的政务服务平台提出申请。

第九条 资质证书由国务院建设行政主管部门统一制作。资质证书分为正本和副本，资质审批部门可以根据需要核发资质证书副本若干份。

第十条 任何单位和个人不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。

企业遗失资质证书，必须在新闻媒体上声明作废后，方可补领。

第十一条 企业发生分立、合并的，应当在向办理变更手续后的市场监督管理部门30日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。

第十二条 企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，应当在变更30日内，向原资质审批部门办理变更手续。

第十三条 企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，应当在向市场监督管理部门办理注销营业执照后的15日内，到原资质审批部门注销资质证书。

第十四条 县级以上人民政府房地产开发主管部门应当开展‘双随机、一公开’监管，依法查处房地产开发企业的违法违规行为。

“县级以上人民政府房地产开发主管部门应当加强对房地产开发企业信用监管，不断提升信用监管水平。

第十五条 一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建筑规模不受限制。

二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目。

第十六条 企业未取得资质证书从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由房地产开发主管部门提请工商行政管理部门吊销营业执照。

第十七条 企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门提请市场监督管理部门吊销营业执照，并依法注销资质证书。

第十八条 企业有下列行为之一的，由原资质审批部门按照《中华人民共和国行政许可法》等法律法规规定予以处理，并可处以1万元以上3万元以下的罚款：

（一）隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的；

（二）涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第十九条 企业开发经营活动中有违法行为的，按照《中华人民共和国行政处罚法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《民用建筑节能条例》等有关法律法规规定予以处罚。

第二十条 各级住房和城乡建设主管部门工作人员在资质审批和管理中玩忽职守、滥用职权，徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十一条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本规定制定实施细则。

第二十二条 本规定由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十三条 本规定自发布之日起施行。2018年12月22日住房和建设部发布的《房地产开发企业资质管理规定》（2018修正）（建设部令第28号）同时废止。

公共租赁住房管理办法

（2012 年 5 月 28 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号发布 自 2012 年 7 月 15 日起施行）

第一章　总　则

第一条　为了加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，制定本办法。

第二条　公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

第三条　本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条　国务院住房和城乡建设主管部门负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作。

第五条　直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第六条　任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

住房城乡建设（住房保障）主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章　申请与审核

第七条　申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；

（二）收入、财产低于规定标准；

（三）申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业达到规定年限。

具体条件由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

第八条 申请人应当根据市、县级人民政府住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意市、县级人民政府住房保障主管部门核实其申报信息。

申请人提交的申请材料齐全的，市、县级人民政府住房保障主管部门应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

对在开发区和园区集中建设面向用工单位或者园区就业人员配租的公共租赁住房，用人单位可以代表本单位职工申请。

第九条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向市、县级人民政府住房保障主管部门申请复核。市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第三章 轮候与配租

第十条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房。

直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门应当根据本地区经济发展水平和公共租赁住房需求，合理确定公共租赁住房轮候期，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。轮候期一般不超过 5 年。

第十一条 公共租赁住房房源确定后，市、县级人民政府住房保障主

管部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限等内容。

企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围，可以规定为本单位职工。

第十二条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到市、县级人民政府住房保障主管部门进行意向登记。

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，在 15 个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第十三条 对复审通过的轮候对象，市、县级人民政府住房保障主管部门可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第十四条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

配租结果应当向社会公开。

第十五条 复审通过的轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，可以优先安排公共租赁住房。优先对象的范围和优先安排的办法由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

社会力量投资和用人单位代表本单位职工申请的公共租赁住房，只能向经审核登记为轮候对象的申请人配租。

第十六条 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

租赁合同签订前，所有权人或者其委托的运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第十七条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

（六）退回公共租赁住房的情形；

（七）违约责任及争议解决办法；

（八）其他应当约定的事项。

省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门应当制定公共租赁住房租赁合同示范文本。

合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在 30 日内将合同报市、县级人民政府住房保障主管部门备案。

第十八条 公共租赁住房租赁期限一般不超过 5 年。

第十九条 市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第二十条 公共租赁住房租赁合同约定的租金数额，应当根据市、县级人民政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

第二十一条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

承租人收入低于当地规定标准的，可以依照有关规定申请租赁补贴或者减免。

第二十二条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第二十三条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经

公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第四章　使用与退出

第二十四条　公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十五条　公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十六条　承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第二十七条　承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（二）改变所承租公共租赁住房用途的；

（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，市、县级人民政府住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，市、县级人民政府住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第二十八条　市、县级人民政府住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第二十九条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向市、县级人民政府住房保障主管部门提出申请。

市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十一条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十二条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第五章 法律责任

第三十三条 住房城乡建设（住房保障）主管部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职

守、徇私舞弊的，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。

第三十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由市、县级人民政府住房保障主管部门责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；

（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；

（三）改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第三十三条处理。

第三十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，市、县级人民政府住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市、县级人民政府住房保障主管部门处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十六条 承租人有下列行为之一的，由市、县级人民政府住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款：

（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（二）改变所承租公共租赁住房用途的；

（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 违反本办法第三十二条的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第六章 附 则

第三十八条 省、自治区、直辖市住房城乡建设（住房保障）主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第三十九条 本办法自 2012 年 7 月 15 日起施行。

住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知

（建房〔2010〕53号）

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市建委（房地局），新疆生产建设兵团建设局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）要求，进一步加强房地产市场监管，完善商品住房预售制度，整顿和规范房地产市场秩序，维护住房消费者合法权益，现就有关问题通知如下：

一、进一步加强房地产市场监管

（一）加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。

（二）严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。

（三）加强房地产销售代理和房地产经纪监管。实行代理销售商品住房的，应当委托在房地产主管部门备案的房地产经纪机构代理。房地产经纪机构应当将经纪服务项目、服务内容和收费标准在显著位置公示；额外提供的延伸服务项目，需事先向当事人说明，并在委托合同中明确约定，

不得分解收费项目和强制收取代书费、银行按揭服务费等费用。房地产经纪机构和执业人员不得炒卖房号，不得在代理过程中赚取差价，不得通过签订“阴阳合同”违规交易，不得发布虚假信息和未经核实的信息，不得采取内部认购、雇人排队等手段制造销售旺盛的虚假氛围。

（四）加强商品住房买卖合同管理。各地要完善商品住房买卖合同示范文本，积极推行商品住房买卖合同网上签订和备案制度。商品住房买卖合同示范文本应对商品住房质量性能，物业会所、车位等设施归属，交付使用条件及其违约责任做出明确约定，并将《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》作为合同附件。房地产开发企业应当将商品住房买卖合同在合同订立前向购房人明示。

（五）健全房地产信息公开机制。各地要加强和完善房地产市场信息系统建设，及时准确地向社会公布市场信息。市、县房地产主管部门要及时将批准的预售信息、可售楼盘及房源信息、违法违规行为查处情况等向社会公开。房地产开发企业应将预售许可情况、商品住房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况等信息，在销售现场清晰明示。

（六）鼓励推行商品住房现售试点。各地可结合当地实际，制定商品住房现售管理办法，鼓励和引导房地产开发企业现售商品住房。实行现售的商品住房，应符合《商品房销售管理办法》规定的现售条件；在商品住房现售前，房地产开发企业应当将符合现售条件的有关证明文件和房地产开发项目手册报送房地产开发主管部门备案。

二、完善商品住房预售制度

（七）严格商品住房预售许可管理。各地要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。住房供应不足的地区，要建立商品住房预售许可绿色通道，提高行政办事效率，支持具备预售条件的商品住房项目尽快办理预售许可。

（八）强化商品住房预售方案管理。房地产开发企业应当按照商品住

房预售方案销售商品住房。预售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施等。预售方案中主要内容发生变更的，应当报主管部门备案并公示。

（九）完善预售资金监管机制。各地要加快完善商品住房预售资金监管制度。尚未建立监管制度的地方，要加快制定本地区商品住房预售资金监管办法。商品住房预售资金要全部纳入监管账户，由监管机构负责监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设；预售资金可按建设进度进行核拨，但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付。

（十）严格预售商品住房退房管理。商品住房严格实行购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名。各地要规范商品住房预订行为，对可售房源预订次数做出限制规定。购房人预订商品住房后，未在规定时间内签订预售合同的，预订应予以解除，解除的房源应当公开销售。已签订商品住房买卖合同并网上备案、经双方协商一致需解除合同的，双方应递交申请并说明理由，所退房源应当公开销售。

三、加强预售商品住房交付和质量管理

（十一）明确商品住房交付使用条件。各地要依据法律法规及有关建设标准，制定本地商品住房交付使用条件。商品住房交付使用条件应包括工程经竣工验收合格并在当地主管部门备案、配套基础设施和公共设施已建成并满足使用要求、北方地区住宅分户热计量装置安装符合设计要求、住宅质量保证书和住宅使用说明书制度已落实、商品住房质量责任承担主体已明确、前期物业管理已落实。房地产开发企业在商品住房交付使用时，应当向购房人出示上述相关证明资料。

（十二）完善商品住房交付使用制度。各地要建立健全商品住房交付使用管理制度，确保商品住房项目单体工程质量、节能环保性能、配套基础设施和公共设施符合交付使用的基本要求。有条件的地方可借鉴上海、山东等地经验，通过地方立法，完善新建商品住房交付使用制度。各地要

加强商品住房竣工验收管理，积极推行商品住房工程质量分户验收制度。北方地区要加强商品住房分户热计量装置安装的验收管理。

（十三）落实预售商品住房质量责任。房地产开发企业应当对其开发建设的商品住房质量承担首要责任，勘察、设计、施工、监理等单位应当依据有关法律、法规的规定或者合同的约定承担相应责任。房地产开发企业、勘察、设计、施工、监理等单位的法定代表人、工程项目负责人、工程技术负责人、注册执业人员按各自职责承担相应责任。预售商品住房存在质量问题的，购房人有权依照法律、法规及合同约定要求房地产开发企业承担责任并赔偿相应损失。房地产开发企业承担责任后，有权向造成质量问题的相关单位和个人追责。

（十四）强化预售商品住房质量保证机制。暂定资质的房地产开发企业在申请商品住房预售许可时提交的预售方案，应当明确企业破产、解散等清算情况发生后的商品住房质量责任承担主体，由质量责任承担主体提供担保函。质量责任承担主体必须具备独立的法人资格和相应的赔偿能力。各地要将房地产开发企业是否建立商品住房质量保证制度作为企业资质管理的重要内容。各地要鼓励推行预售商品住房质量保证金制度，研究建立专业化维修制度。

四、健全房地产市场监督管理机制

（十五）全面开展预售商品住房项目清理。各地近期要对所有在建的商品住房项目进行一次清理和整治。对已取得预售许可的商品住房项目逐一排查，准确掌握已预售的商品住房数量、正在预售的商品住房数量和尚未开盘的商品住房数量等情况，并将清理情况向社会公开；对尚未开盘的商品住房项目，要责成房地产开发企业限期公开销售。直辖市、省会城市（自治区首府城市）、计划单列市要将清理结果于今年 6 月底前报住房城乡建设部。

（十六）加大对违法违规行为的查处力度。各地要通过房地产信息网络公开、设立举报投诉电话、现场巡查等措施，加强房地产市场行为监管，加大对违法违规行为的查处力度。对退房率高、价格异常以及消费者

投诉集中的项目，要重点核查。对存在违法违规行为的，要责令限期整改，记入房地产信用档案，并可暂停商品住房网上签约；对拒不整改的，要依法从严查处，直至取消其开发企业资质，并将有关信息通报土地、税收、金融、工商等相关部门，限制其参加土地购置、金融信贷等活动。

（十七）加强房地产信用管理。各地要积极拓展房地产信用档案功能和覆盖面，发挥信用档案作用，将销售行为、住房质量、交付使用、信息公开等方面内容纳入房地产信用体系，信用档案应当作为考核企业资质的依据。对违法违规销售、存在较为严重的质量问题、将不符合交付条件的住房交付使用、信息公开不及时不准确等行为，应当记入房地产开发企业信用档案，公开予以曝光。

（十八）严格相关人员责任追究制度。各地要加强对违法违规企业相关责任人的责任追究。对造成重大工程质量事故的房地产开发企业法定代表人、负责人，无论其在何职何岗，身居何处，都要依法追究相应责任。对在预售商品住房管理中工作不力、失职渎职的有关工作人员，要依法追究行政责任；对以权谋私、玩忽职守的，依法依规追究有关责任人的行政和法律责任。

（十九）落实监督检查责任制度。各地要强化房地产主管部门管理职能，加强房地产市场执法队伍建设。省级住房和城乡建设主管部门要加强对市、县（区）房地产市场监管工作的指导和检查。市、县（区）房地产主管部门要建立商品住房市场动态监管制度，加强销售现场巡查；建设、规划等部门要按照各自职责加强监管。各部门要加强协作、沟通和配合，建立健全信息共享、情况通报以及违法违规行为的联合查处机制。各地要畅通举报投诉渠道，重视和支持舆论监督，积极妥善处理矛盾纠纷，并及时公布处理结果。

其他商品房的市场监管参照本通知执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇一〇年四月十三日

住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知

（建房〔2016〕223号）

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委、房地局：

为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，现就进一步规范房地产开发企业经营行为有关工作通知如下：

一、积极引导房地产开发企业规范经营

各级房地产主管部门要充分认识规范房地产开发企业经营行为，维护房地产市场秩序对稳定房地产市场的重大意义，通过推进简政放权、放管结合、优化服务改革，加强监管创新，加快构建事中事后监管体系，依法保护合法经营房地产开发企业的正当利益，严肃查处房地产开发企业违法违规等不正当经营行为，营造公平竞争的房地产市场环境。

房地产开发企业要遵纪守法，诚实守信，恪守对消费者在商品和服务质量方面的承诺；要发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；要接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。

二、依法查处房地产开发企业不正当经营行为

一些房地产开发企业为了追求不正当利益，存在违法违规等不正当经营行为，其中包括：

（一）发布虚假房源信息和广告；

（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；

（三）未取得预售许可证销售商品房；

（四）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；

（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；

（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；

（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；

（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；

（九）其他不正当经营行为。

对存在上述行为的房地产开发企业，各级房地产主管部门要加大执法检查力度，依法严肃查处。不正当经营行为应当由其他部门处理的，及时移交有关部门依法处理。涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

在此基础上，各级房地产主管部门应当视情节轻重，对房地产开发企业采取以下措施：

（一）书面警示；

（二）约谈企业主要负责人；

（三）公开通报企业不正当经营行为；

（四）列入严重违法失信房地产开发企业名单；

（五）由资质许可机关在资质审查中重点审核。

各地要按照本通知要求，认真抓好落实，并结合实际制定相关办法。

住房和城乡建设部

2016 年 10 月 10 日

住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见

（建房〔2016〕168号）

各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅（建委、房地局）、发展改革委、物价局、通信管理局、工商局（市场监督管理部门）、银监局，中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市、计划单列市国家税务局、地方税务局：

房地产中介行业是房地产业的重要组成部分。近年来，房地产中介行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用。但部分中介机构和从业人员存在着经营行为不规范、侵害群众合法权益、扰乱市场秩序等问题。为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，现提出以下意见：

一、规范中介服务行为

（一）规范中介机构承接业务。中介机构在接受业务委托时，应当与委托人签订书面房地产中介服务合同并归档备查，房地产中介服务合同中应当约定进行房源信息核验的内容。中介机构不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供中介服务。

（二）加强房源信息尽职调查。中介机构对外发布房源信息前，应当核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料，经委托人同意后到房地产主管部门进行房源信息核验，并编制房屋状况说明书。房屋状况说明书要标明房源信息核验情况、房地产中介服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等，以及其它应当说明的重要事项。

（三）加强房源信息发布管理。中介机构发布的房源信息应当内容真实、全面、准确，在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。房地产中介从业人员应当实名在网站等渠道上发布房源信息。中介机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息，不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。对已出售或出租的房屋，促成交易的中介机构要在房屋买卖或

租赁合同签订之日起 2 个工作日内，将房源信息从门店、网站等发布渠道上撤除；对委托人已取消委托的房屋，中介机构要在 2 个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。

（四）规范中介服务价格行为。房地产中介服务收费由当事人依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。中介机构应当严格遵守《中华人民共和国价格法》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》及《商品房销售明码标价规定》等法律法规，在经营场所醒目位置标识全部服务项目、服务内容、计费方式和收费标准，各项服务均须单独标价。提供代办产权过户、贷款等服务的，应当由委托人自愿选择，并在房地产中介服务合同中约定。中介机构不得实施违反《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国反垄断法》规定的价格违法行为。

（五）规范中介机构与金融机构业务合作。中介机构提供住房贷款代办服务的，应当由委托人自主选择金融机构，并提供当地的贷款条件、最低首付比例和利率等房地产信贷政策，供委托人参考。中介机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构，不得将金融服务与其他服务捆绑，不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务，不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。金融机构不得与未在房地产主管部门备案的中介机构合作提供金融服务。

（六）规范中介机构涉税服务。中介机构和从业人员在协助房地产交易当事人办理纳税申报等涉税事项时，应当如实告知税收规定和优惠政策，协助交易当事人依法诚信纳税。税务机关对在房地产主管部门备案的中介机构和取得职业资格的从业人员，其协助房地产交易当事人办理申报纳税事项诚信记录良好的，应当提供方便快捷的服务。从业人员在办理涉税业务时，应当主动出示标明姓名、机构名称、国家职业资格等信息的工作牌。中介机构和从业人员不得诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”，低报成交价格；不得帮助或唆使交易当事人伪造虚假证明，骗取税收优惠；不得倒卖纳税预约号码。

二、完善行业管理制度

（七）提供便捷的房源核验服务。市、县房地产主管部门要对房屋产权人、备案的中介机构提供房源核验服务，发放房源核验二维码，并实时更新产权状况。积极推行房地产中介服务合同网签和统一编号管理制度。房地产中介服务合同编号应当与房源核验二维码关联，确保真实房源、真实委托。中介机构应当在发布的房源信息中明确标识房源核验二维码。

（八）全面推行交易合同网签制度。市、县房地产主管部门应当按照《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）要求，全面推进存量房交易合同网签系统建设。备案的中介机构可进行存量房交易合同网上签约。已建立存量房交易合同网签系统的市、县，要进一步完善系统，实现行政区域的全覆盖和交易产权档案的数字化；尚未建立系统的，要按规定完成系统建设并投入使用。住房城乡建设部将开展存量房交易合同网签系统建设和使用情况的专项督查。

（九）健全交易资金监管制度。市、县房地产主管部门要建立健全存量房交易资金监管制度。中介机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。已建立存量房交易资金监管制度的市、县，要对制度执行情况进行评估，不断优化监管方式；尚未建立存量房交易资金监管制度的，要在 2016 年 12 月 31 日前出台监管办法，明确监管制度并组织实施。省级住房城乡建设部门要对所辖市、县交易资金监管制度落实情况进行督促检查，并于 2016 年 12 月 31 日前将落实情况报住房城乡建设部。

（十）建立房屋成交价格和租金定期发布制度。市、县房地产主管部门要会同价格主管部门加强房屋成交价格和租金的监测分析工作，指导房屋交易机构、价格监测机构等建立分区域房屋成交价格和租金定期发布制度，合理引导市场预期。

三、加强中介市场监管

（十一）严格落实中介机构备案制度。中介机构及其分支机构应当按规定到房地产主管部门备案。通过互联网提供房地产中介服务的机构，应当到机构所在地省级通信主管部门办理网站备案，并到服务覆盖地的市、县房

地产主管部门备案。房地产、通信、工商行政主管部门要建立联动机制，定期交换中介机构工商登记和备案信息，并在政府网站等媒体上公示备案、未备案的中介机构名单，提醒群众防范交易风险，审慎选择中介机构。

（十二）积极推行从业人员实名服务制度。中介机构备案时，要提供本机构所有从事经纪业务的人员信息。市、县房地产主管部门要对中介从业人员实名登记。中介从业人员服务时应当佩戴标明姓名、机构名称、国家职业资格等信息的工作牌。各地房地产主管部门要积极落实房地产经纪专业人员职业资格制度，鼓励中介从业人员参加职业资格考试、接受继续教育和培训，不断提升职业能力和服务水平。

（十三）加强行业信用管理。市、县房地产主管部门要会同价格、通信、金融、税务、工商行政等主管部门加快建设房地产中介行业信用管理平台，定期交换中介机构及从业人员的诚信记录，及时将中介机构及从业人员的基本情况、良好行为以及不良行为记入信用管理平台，并向社会公示。有关部门要不断完善诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，建立健全守信联合激励和失信联合惩戒制度。对诚实守信的中介机构和从业人员，在办理房源核验、合同网签、代办贷款等业务时，可根据实际情况实施“绿色通道”等便利服务措施；在日常检查、专项检查中优化检查频次；在选择中介机构运营管理政府投资的公租房时，优先考虑诚信中介机构。对违法违规的中介机构和从业人员，有关部门要在依法依规对失信行为作出处理和评价的基础上，通过信息共享，对严重失信行为采取联合惩戒措施，将严重失信主体列为重点监管对象，限制其从事各类房地产中介服务。有关部门对中介机构作出的违法违规决定和“黑名单”情况，要通过企业信用信息公示系统依法公示。对严重失信中介机构及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员等，要联合实施市场和行业禁入措施。逐步建立全国房地产中介行业信用管理平台，并纳入全国社会信用体系。

（十四）强化行业自律管理。充分发挥行业协会作用，建立健全地方行业协会组织。行业协会要建立健全行规行约、职业道德准则、争议处理

规则，推行行业质量检查，公开检查和处分的信息，增强行业协会在行业自律、监督、协调、服务等方面的功能。各级行业协会要积极开展行业诚信服务承诺活动，督促房地产中介从业人员遵守职业道德准则，保护消费者权益，及时向主管部门提出行业发展的意见和建议。

（十五）建立多部门联动机制。省级房地产、价格、通信、金融、税务、工商行政等主管部门要加强对市、县工作的监督和指导，建立联动监管机制。市、县房地产主管部门负责房地产中介行业管理和组织协调，加强中介机构和从业人员管理；价格主管部门负责中介价格行为监管，充分发挥 12358 价格监管平台作用，及时处理投诉举报，依法查处价格违法行为；通信主管部门负责房地产中介网站管理，依法处置违法违规房地产中介网站；工商行政主管部门负责中介机构工商登记，依法查处未办理营业执照从事中介业务的机构；金融、税务等监管部门按照职责分工，配合做好房地产中介行业管理工作。

（十六）强化行业监督检查。市、县房地产主管部门要加强房地产中介行业管理队伍建设，会同有关部门建立健全日常巡查、投诉受理等制度，大力推广随机抽查监管，建立“双随机”抽查机制，开展联合抽查。对存在违法违规行为的中介机构和从业人员，应当责令限期改正，依法给予罚款等行政处罚，记入信用档案；对违法违规的中介机构，应按规定取消其网上签约资格。对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构，工商行政主管部门要依法将其清出市场。

住房和城乡建设部

国家发展和改革委员会

工业和信息化部

中国人民银行

国家税务总局

国家工商行政管理总局

中国银行业监督管理委员会

2016 年 7 月 29 日

财政部、住房城乡建设部关于印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》的通知

（财资〔2018〕106号）

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、住房城乡建设厅（委），新疆生产建设兵团财政局、建设局：

为规范公共租赁住房资产管理工作，根据党的十九大精神，以及《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国预算法》等法律法规，我们制定了《公共租赁住房资产管理暂行办法》。现予印发，请遵照执行。执行中有何问题，请及时与我们联系。

附件：公共租赁住房资产管理暂行办法

财政部

住房城乡建设部

2018年12月25日

公共租赁住房资产管理暂行办法

第一章　总　则

第一条　为规范和加强公共租赁住房资产（以下简称公租房资产）管理，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国预算法》等法律法规，制定本办法。

第二条　本办法适用于公租房资产管理行为。本办法所称公租房资产，是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。公租房资产包括公租房项目中的住宅，以及配套的非住宅资产（公共用房、经营性用房、车位、设施设备用房等房屋建筑物）。

企业所有的公租房及行政事业单位所持有的非保障性质的住房不适用本办法。

第三条　财政部、住房城乡建设部负责制定全国公租房资产管理制度

并组织实施，开展绩效评价和监督管理等工作。

地方各级财政部门、地方各级住房保障主管部门负责制定本行政区域公租房资产管理制度并组织实施，开展财务管理、绩效评价和监督管理等工作。

地方各级财政部门按国家和本地区有关规定权限办理本级政府公租房资产相关预算、资产相关收入收缴、处置事项审核，以及组织资产报告编制、审核、汇总等管理工作。

地方各级住房保障主管部门按国家和本地区有关规定权限办理本级政府公租房资产的登记入账、配置、使用、处置、信息管理以及编制资产报告等管理工作。

地方各级住房保障主管部门可以委托城镇住房保障实施机构，承担本行政区域内公租房保障的具体工作。

第四条 公租房资产管理原则：

（一）所有权和使用权相分离；

（二）合理配置、高效使用、规范处置；

（三）资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。

第二章 资产配置

第五条 公租房资产配置方式包括建设（含改扩建）、购置、调剂、接受捐赠等。

第六条 公租房资产配置依据主要是：

（一）城镇保障性安居工程规划或年度计划；

（二）公租房实际需求；

（三）公租房资产存量情况及绩效评价结果；

（四）政府财力及债务状况等。

第七条 地方各级住房保障主管部门组织编制本级政府公租房资产配置计划。

公租房资产配置计划包括当年公租房资产的增减套数、面积、资金需求和来源、上一年度资产存量以及配置方式、经营维护等情况。公租房资

产配置计划随同部门预算一同上报财政部门，申请资金纳入部门预算。

第八条 地方各级住房保障主管部门应严格执行经批准的公租房资产相关预算。

第九条 地方各级住房保障主管部门采用建设、购买等方式配置公租房资产的，应执行国家有关招投标、政府采购等法律法规规定。

第十条 地方各级住房保障主管部门应在公租房项目工程验收合格并办理交付使用手续后，按照国家统一的会计制度要求，及时将在建工程转为公租房资产，并接收相关建设资料。

第十一条 地方各级住房保障主管部门应与建设单位在合同中约定，建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物。

第三章 资产使用

第十二条 地方各级住房保障主管部门应按照《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第 11 号）等制度出租公租房资产。公租房资产出租收入和罚款收入按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

第十三条 适合通过政府购买服务方式实施的公租房资产运营管理和维护等服务事项，住房保障主管部门可按规定实施政府购买服务，并应在购买服务合同中约定承接主体相应的运营管理和维护等方面责任和义务，确保公租房资产的合理使用和正常运转。

第十四条 地方各级住房保障主管部门可以组织对同一城市不同行政区划的公租房资产建立调剂使用机制，充分发挥公租房资产使用效率。

第十五条 公租房项目配套的非住宅资产对外出租应当通过公开方式进行招租。

第十六条 公租房中的住宅资产租赁合同到期后，根据政策可以续租的，地方各级住房保障主管部门应按相关工作程序将公租房资产继续出租给保障对象；保障对象不再续租或不再符合保障条件的，地方各级住房保障主管部门应及时收回公租房资产。

第十七条 保障对象在租赁合同到期后拒不腾退的，住房保障主管部门应依法依规采取措施，要求保障对象腾退公租房。

第十八条 接受捐赠的公租房资产，应纳入公租房体系统一管理和使用。捐赠人对捐赠房产有指定要求的，住房保障主管部门按指定要求管理使用。

第十九条 地方各级住房保障主管部门不得以公租房资产进行担保。

第四章 资产处置

第二十条 由于机构职能调整或住房保障工作需要，公租房资产在不同行政事业单位之间进行划转的，划出方应报同级财政部门审核后报同级人民政府批准。

第二十一条 符合下列条件之一需拆除公租房资产的，经同级财政部门审核，地方各级住房保障主管部门可以按照国家和本地区房地产管理有关规定办理：

（一）由于自然灾害等不可抗力致使毁损的；

（二）根据市政规划，需要拆除的；

（三）经有资质的房屋鉴定部门鉴定，房屋达到D级危房的。

第二十二条 国家对公租房资产处置事项另有规定的，依照其规定。

第二十三条 公租房资产处置收入，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

第五章 资产财务管理

第二十四条 地方各级住房保障主管部门应按照国家统一的会计制度规定，及时对公租房资产进行会计核算。

第二十五条 公租房交付使用后，地方各级住房保障主管部门应根据会计账簿及项目交付使用验收单等资料建立公租房资产卡片。

第二十六条 公租房资产卡片分为主卡片和子卡片，主卡片按公租房项目建立，主要填写内容为：卡片编号、资产名称、产权所有人、位置、住宅套数、账面价值、累计折旧、账面余额、总建筑面积、占地面积等信

息。

在主卡片下建立相应的子卡片，子卡片主要填写内容为：子卡片编号、主卡片资产名称、资产类型、地址、账面价值、累计折旧、账面余额、建筑面积、租金标准等信息。

第二十七条 公租房因合并、分立、改扩建，资产名称、账面价值、套数、建筑面积、占地面积等发生变更的，住房保障主管部门应及时变更资产卡片相应的信息。

公租房资产因使用人发生变更的，住房保障主管部门应根据租赁合同、领交房手续等凭证及时更新资产卡片相应的信息。

第二十八条 地方各级住房保障主管部门应定期组织开展资产盘点工作，确保资产“账、卡、物”相一致。

第二十九条 地方各级住房保障主管部门应加强公租房资产信息管理，会同财政部门建立健全公租房资产信息管理系统，全面反映公租房资产信息。

第三十条 对产权登记在国有企业，由地方各级住房保障主管部门控制或管理的公租房资产，地方各级住房保障主管部门不进行会计核算，但应将其相关信息录入公租房资产信息管理系统。

第六章 资产报告

第三十一条 地方各级住房保障主管部门、地方各级财政部门应根据有关要求，将公租房资产管理情况纳入行政事业性国有资产年度报告。

第三十二条 地方各级住房保障主管部门应根据会计账簿、会计报表、资产卡片，按行政事业性国有资产年度报告有关要求定期编制资产报告，向同级财政部门报送，全面反映公租房资产管理情况。主要内容应包括：

（一）公租房资产情况；

（二）公租房资产相关管理制度建立和实施情况；

（三）公租房资产配置、使用、处置和收入情况；

（四）其他需要报告的事项。

第三十三条 地方各级财政部门应汇总和编报本行政区域包含公租房资产在内的国有资产管理情况年度报告，并按有关要求做好向本级人大常委会报告工作。

第三十四条 对产权登记在国有企业，由地方各级住房保障主管部门统一管理的公租房资产，地方各级住房保障主管部门应参照第三十二条有关要求，将其作为附件随本部门的资产报告报送。

第三十五条 地方各级住房保障主管部门应定期公开本级政府公租房资产存量、变动和使用情况等信息。

第七章 监督管理

第三十六条 各级财政部门、住房保障主管部门及其工作人员，应认真履行公租房资产监管职责，依法维护资产的安全、完整。

第三十七条 地方各级住房保障主管部门应对保障对象使用公租房资产情况和保障对象家庭人口、住房、经济变化情况进行监督，对违反保障性住房政策和合同约定使用资产的，按照合同约定收回资产，并按照有关规定追究责任。

第三十八条 各级财政部门、住房保障主管部门及其工作人员违反本办法规定，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违纪违法行为的，按照《中华人民共和国公务员法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第八章 附 则

第三十九条 各省、自治区、直辖市、计划单列市财政部门和住房保障主管部门，可以根据本办法，结合本地区实际情况，制定具体实施办法并报财政部、住房城乡建设部备案。

第四十条 地方各级住房保障主管部门持有的，未纳入城镇住房保障规划和年度计划的其他公租房参照本办法进行管理。

第四十一条 本办法自 2019 年 1 月 1 日起施行。

住房和城乡建设部、中国共产党中央委员会宣传部、公安部、司法部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知

（建房〔2018〕58号）

各有关省、自治区、直辖市党委宣传部，住房城乡建设厅（建委、国土房管局）、公安厅（局）、司法厅（局）、工商行政管理局（市场监督管理部门）、发展改革委（物价局）、银监局、保监局，国家税务总局各有关省、自治区、直辖市和计划单列市税务局：

为全面贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，决定于2018年7月初至12月底，在部分城市（名单附后）先行开展打击侵害群众利益违法违规行为、治理房地产市场乱象专项行动。现将有关事项通知如下：

一、工作目标

针对近期房地产市场乱象，通过部门联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益。

二、整治重点

（一）投机炒房行为。

1.垄断房源，操纵房价、房租。

2.捂盘惜售或者变相囤积房源。

3.通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息，以及雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价。

4.通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房。

5.通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人

垫付或者变相垫付首付款。

（二）房地产“黑中介”违法违规行为。

1.采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金。

2.为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息。

3.为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避房屋交易税费。

4.非法侵占或者挪用客户交易资金。

5.强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费。

6.与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益。

（三）房地产开发企业违法违规行为。

1.在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用。

2.未按政府备案价格要求销售商品房，或者以附加条件限制购房人合法权利（如捆绑车位、装修）等方式，变相实行价外加价。

3.一房多卖，损害购房人合法权益。

4.利用合同格式条款，免除自身法定义务、加重购房人责任、排除购房人合法权利。

5.限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。

6.未标明房源销售状态、销售价等违反明码标价规定的行为。

（四）虚假房地产广告。

1.通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期。

2.发布虚假房源和价格信息，欺骗、误导购房人。

3.发布未取得许可或备案的房地产项目预售、销售广告。

4.在房地产广告中承诺为购房人办理户口、就业、升学等事项。

5.在房地产广告中承诺房产升值或者投资回报。

三、工作要求

（一）切实履行主体责任。各地要把打击侵害群众利益违法违规行为，作为整治房地产市场乱象工作的重中之重。在上述整治重点的基础上，根据本地区实际情况，制定工作方案，细化工作任务，明确整治措施，落实监管职责，确保专项行动取得实效。切实履行房地产市场监管的主体责任，加强组织领导，建立联合查处机制，发挥部门合力，全面排查、精准打击。各省级住房城乡建设部门要对本地区专项行动工作开展情况进行总结，及时上报典型案例。

（二）广泛发动群众监督。要通过开通购房人热线等方式，畅通群众举报投诉渠道，引导公众参与整治房地产市场乱象专项行动。对群众反映强烈、问题突出的典型案例要挂牌督办，及时公布查处结果，回应社会关切，着力构建房地产市场共治共管的局面。

（三）营造良好舆论环境。各级住房城乡建设部门牵头建立专项行动信息发布机制，各级工商、物价、公安、银监、保监、司法、宣传等部门积极配合，通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等加强政策解读，正面引导舆论，通过定期集中曝光违法违规典型案例，形成震慑，为房地产市场营造良好舆论环境。

（四）强化督查问责机制。对专项行动实施过程中发现的违法违规行为，要依法从严惩处。对开展整治行动不力、人民群众投诉较多、房地产市场违法违规行为较严重的地方，要加大督查力度。对涉嫌隐瞒包庇、滥用职权、玩忽职守的部门和人员，要坚决问责。

（五）建立监管长效机制。要坚持整顿规范与制度建设并重、专项整治与日常监督并重、加强管理与改善服务并重、投诉受理与主动监管并重，逐步建立健全房地产行业信用体系，积极推进房地产领域守信联合激励和失信联合惩戒机制建设。

附件：先行开展专项行动城市名单

中华人民共和国住房和城乡建设部

中国共产党中央委员会宣传部

中华人民共和国公安部
中华人民共和国司法部
国家税务总局
国家市场监督管理总局
中国银行保险监督管理委员会
2018 年 6 月 25 日

附件

先行开展专项行动城市名单

北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳

广东省商品房预售管理条例

（1998年7月29日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过　根据2000年8月22日广东省第九届人民代表大会常务委员会第二十次会议第一次修正　根据2010年7月23日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正　根据2014年9月25日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈广东省商品房预售管理条例〉等二十七项地方性法规的决定》第三次修正）

第一章　总　则

第一条　为了加强商品房预售管理，维护预售人和预购人的合法权益，促进房地产业的健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条　本条例所称预售商品房，是指依法成立的房地产开发经营企业依法将其开发的商品房在竣工验收前出售，由预购人按合同约定支付购房款，预售人按合同约定交付商品房的行为。

本条例所称预售人，是指预售商品房的房地产开发经营企业。

本条例所称预购人，是指购买预售的商品房的单位和个人。

第三条　本条例适用在本省行政区域内依法开发的商品房的预售行为及其管理。

第四条　省人民政府建设行政主管部门和市、县人民政府建设行政主管部门或者房地产管理部门（以下称“主管部门”），负责本行政区域内商品房预售管理和本条例的组织实施。

政府其他有关行政管理部门在各自的职责范围内，做好商品房预售管理工作。

第五条　预售商品房应当遵循公平和诚实信用的原则。

第二章　商品房预售项目管理

第六条　预售商品房时，应当取得商品房预售许可证。取得商品房预

售许可

证应当具备下列条件：

（一）预售人已取得房地产开发资质证书、营业执照；

（二）按照土地管理部门有关规定交付土地使用权出让金，已取得土地使用权证书；

（三）持有建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，并已办理建设工程质量和安全监督手续；

（四）已确定施工进度和竣工交付使用时间；

（五）三层以下的商品房项目已完成基础和结构工程；四层以上的商品房项目，有地下室工程的，已完成基础和首层结构工程，无地下室工程的，已完成基础和四层结构工程；

（六）已在项目所在地商业银行开设商品房预售款专用账户；

（七）预售商品房项目及其土地使用权未设定他项权；

（八）法律、法规规定的其他条件。

省建设行政主管部门可根据市场供求状况，在不低于前款第五项规定的条件下，对商品房预售项目工程形象进度进行调整，报省人民政府批准后实施。

第七条 预售人应当分期或者分单项向主管部门申请商品房预售许可证。

主管部门收到申请后，应当依照本条例规定的预售条件对项目进行核实，自受理申请之日起十日内，对符合条件的项目核发商品房预售许可证，对不符合条件的，应当书面通知申请人并告知不予核发的理由。

商品房预售许可证应当载明预售人的名称和预售商品房项目的坐落位置、楼号、楼层建筑面积数，并附图注明预售商品房项目的坐落位置和楼号。

第八条 主管部门核发商品房预售许可证时，应当要求预售人提交施工进度方案、投资计划和资金来源等材料，通过实地考察和分析，核准项目竣工交付使用时间的合理性。主管部门能证明其不合理的，应当责令预售人进行修改。

第九条 已预售的商品房项目竣工验收合格交付使用前，预售人不得用该商品房项目及其土地使用权设定他项权。

第十条 预售人不得擅自变更已预售的商品房项目的设计；对预售的商品房项目的结构型式、户型、使用功能、使用面积和合同约定的其他事项的设计进行变更时，应当征得相关的预购人同意；预购人不同意变更，经双方协商达不成补偿协议的，可以索取已交付的商品房预售款本息，并可以依照合同约定追偿预售人的违约金，合同没有约定违约金的，可以依法追偿已付预售款百分之十以上百分之二十以下的违约金。

第十一条 预售人将已预售的商品房项目转让给其他房地产开发企业开发建设时，应当经拥有已预售商品房建筑面积的三分之二以上的预购人同意。

转让预售的商品房项目的，受让方应当为依法成立并符合资质等级要求的房地产开发经营企业。

第十二条 转让预售的商品房项目的，受让方应当享有原预售人对预购人享有的权利，并承担原预售人对预购人所承担的义务。

第十三条 受让方与预售人签订项目转让合同之日起三十日内，受让方应当持下列文件到原发证机关变更商品房预售许可证：

（一）商品房项目的转让合同；

（二）原商品房预售许可证；

（三）土地管理和城市规划等部门同意变更的有关证件；

（四）受让方的房地产开发资质证书；

（五）在项目所在地商业银行开设的预售房款专用账户；

（六）法律、法规规定的其他条件的证明材料。

对符合条件的项目，主管部门应当自受理申请之日起十五日内变更商品房预售许可证。

预售人自签订项目转让合同之日起，应当停止预售商品房；受让方未换领商品房预售许可证的，不得预售商品房。

第十四条 市、县主管部门应当对已核发商品房预售许可证的项目进

展情况进行跟踪监督，发现问题时，应当责令预售人限期改正。

第十五条 预售的商品房项目竣工后，主管部门应当按照法律、法规的规定组织竣工验收，验收合格后，方可交付预购人使用。

第十六条 市、县主管部门应当设立和公布商品房预售的查询和投诉电话；对受理的投诉，应当及时处理并予答复。

第三章 商品房预售行为管理

第十七条 预售商品房时，预售人应当以书面方式向预购人明示下列事项：

（一）预售人的名称、注册地址、联系电话和法定代表人；

（二）商品房预售许可证或者其经发证机关确认的复印件；

（三）项目开发进度和竣工交付使用时间；

（四）项目及其配套设施的平面示意图；

（五）商品房的结构类型、户型、装修标准：公共和公用建筑面积的分摊办法；

（六）预售商品房的价格和付款办法；

（七）商品房预售款的专用账户：

（八）物业管理事项；

（九）法律、法规规定的其他事项。

第十八条 预售人委托房地产中介机构代理销售的，应当委托有资格的中介机构代理并出具委托书，明确委托代理的范围和权限。代理人应当以书面方式向预购人明示第十七条规定的事项和下列事项：

（一）代理人的资格证书；

（二）预售人出具给代理人的委托书；

（三）代理人的地址和联系电话。

第十九条 预售人发布预售广告时，应当已取得商品房预售许可证。预售广告的内容必须真实、准确，不得有误导、欺骗公众和不符合预售的商品房项目的内容，并载明商品房预售许可证的编号和发证机关。

第二十条 预售人发布的预售商品房广告和印发的宣传资料所明示的

事项，预购人有权要求在商品房预购销合同中约定。

第二十一条 预售人发布预售商品房广告时，应当提前五日将拟发布的广告式样报核发商品房预售许可证的主管部门和工商行政管理部门备案，主管部门和工商行政管理部门发现该广告内容与项目不符时，应当责令其停止发布。

第二十二条 预售商品房时，预售人应当与预购人签订书面的商品房预购销合同，在该合同签订三十日内持该合同到项目所在地房地产交易登记机构办理登记备案手续；房地产交易登记机构应当自受理之日起二十日内予以登记备案。

第二十三条 预购人与预售人签订书面的商品房预购销合同前，经双方协商同意，预售人可以向预购人收取一定数额的商品房预购定金；预售人收取定金前，应当向预购人提供商品房预购销合同草案。

收取商品房预购定金时，预售人与预购人应当订立书面协议，约定所收定金的具体数额和退还与不退还的具体办法。

预售人与预购人签订书面的商品房预购销合同后，预售人向预购人收取的商品房预购定金应当转作预购人支付的商品房预售款。

第二十四条 商品房预购销合同应当载明和约定下列事项：

（一）预售人、预购人和双方的委托代理人姓名（名称）、地址、邮政编码和合法证件号码；

（二）预售人用地依据和预售的商品房的坐落位置；

（三）预购的商品房的实得建筑面积、分摊建筑面积及其所含项目、楼号、楼层、房号和层高；

（四）预购的商品房的价格和代收税费的项目和标准；

（五）交付使用时的实际面积与预售时约定面积差异的处理办法；

（六）付款时间和方式及预购人逾期付款的违约责任；

（七）预售的商品房竣工交付使用的时间及逾期的违约责任；

（八）装修项目、标准和设备品牌、型号、材料规格及违约责任；

（九）基础设施、公共配套建筑的建设标准和运行要求及违约责任；

（十）物业管理事项；

（十一）双方认为需要约定的其他事项。

预售人、预购人和双方的委托代理人的姓名（名称）、地址、邮政编码、联系电话变更时，应当自变更之日起七日内书面通知相关各方。

第二十五条 商品房预购销合同应当附有预购商品房项目及楼层的平面图，并在平面图上标明预购人所购商品房的楼号、楼层和房号的位置。

预售的商品房价格和代收税费经预售人和预购人在合同中约定和载明后，除国家和省新开征的税费外，预售人不得向预购人收取其他款项。

第二十六条 预售人设置商品房样板房的，其布置、装修和设备的质量，除当事人另有约定的外，应当与预售说明书和实际交付使用的商品房一致；样板房在预售的商品房竣工交付使用前不得拆除。

第二十七条 商品房预售后，预售人应当定期向预购人通报商品房建设进展情况。

第二十八条 预售人向预购人交付预售的住宅商品房时，应当提供住宅质量保证书和住宅使用说明书。

住宅质量保证书应当载明住宅商品房的质量等级，承诺对地基基础和主体结构在合理使用年限内承担保修责任，承诺在正常使用情况下对住宅商品房各部位、部件的保修内容及其保修期限。

住宅使用说明书应当对住宅商品房的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准作出说明，并提出使用时应当注意的事项。

第四章 商品房预售款的监督管理

第二十九条 商品房预售款是预购人依照合同的约定，预先支付给预售人，在商品房竣工验收交付使用前用作该商品房建设费用的款项。

第三十条 预售人在商品房项目所在地的银行设立商品房预售款专用账户内的款项，在项目竣工之前，只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用。

预售人有多个商品房预售项目的，应当分别设立商品房预售款专用账户。

第三十一条 预购人应当按合同约定的付款时间，将商品房预售款直接存入商品房预售款专用账户，凭银行出具的存款凭证，向预售人换领交款收据。

预售人代预购人办理商品房房地产权证的，预购人可以留百分之十五的商品房价款，其中百分之十的商品房价款在预售的商品房竣工验收之后、交付使用之前支付，百分之五的商品房价款在预售人交付商品房房地产权证时支付。

预购人自己办理商品房房地产权证的，预购人可以留百分之十的商品房价款，在预售人取得商品房项目产权确认证明书并将商品房交付使用之日起十日内支付。

第三十二条 预售的商品房所在地的市、县房地产交易登记机构负责监督管理商品房预售款收存和使用。

第三十三条 预售人申请商品房预购销合同登记时，应当同时附送银行出具给预购人的首期商品房预售款存入专用账户的凭证。

预售人使用商品房预售款时，银行应当按房地产交易登记机构核准同意支付的数额拨付。

房地产交易登记机构应当自收到预售人使用商品房预售款申请之日起五日内作出答复；对符合本条例第三十条第一款规定的，应当同意其使用；对不同意使用的，应当以书面方式说明理由。

第五章 法律责任

第三十四条 预售人违反本条例第六条、第九条、第十条、第十一条、第十二条、第十三条、第十五条、第十七条、第十八条、第二十二条、第二十三条、第二十四条、第二十五条、第二十七条、第二十八条、第三十条、第三十一条规定或者预购人违反本条例第二十四条、第三十一条第一款规定，给对方造成损失的，应当依法承担赔偿责任。涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第三十五条 违反本条例第六条规定预售商品房的，由主管部门责令停止预售，没收违法所得，可以处以其已预售的商品房价款百分之三十以

上百分之五十以下的罚款。

第三十六条 违反本条例第九条规定，用已预售的商品房项目及其土地使用权设定他项权的，其设定无效。由此造成的损失，由预售人承担。

第三十七条 违反本条例第十三条第三款规定预售商品房的，主管部门应当责令其停止预售，补办手续，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款。

第三十八条 违反本条例第十七条、第十八条规定，预售人和代理人未向预购人明示法定事项，预购人提出请求仍不明示的，主管部门应当责令改正，予以警告，可以处以五百元以上二千元以下的罚款。

第三十九条 预售人发布虚假广告和印发虚假宣传资料，欺骗和误导预购人，使预购人的合法权益受到损害的，预售人应当承担民事责任。广告经营者、发布者明知或者应知广告虚假仍设计、制作、发布的，应当依法承担连带责任。

第四十条 预售人违反本条例第三十条第一款规定使用商品房预售款和违反本条例第三十一条第一款规定直接收存商品房预售款的，主管部门应当责令其改正，降低或者注销其房地产开发资质，可以处以违法使用款项百分之十以上百分之二十以下的罚款。

第四十一条 银行违反本条例第三十三条第二款支付商品房预售款和房地产交易登记机构违反本条例第三十条第一款规定同意使用商品房预售款的，上一级主管部门应当责令其改正和追回流失款项；给预购人造成损失的，依法承担连带责任。

预售人合法使用商品房预售款，房地产交易登记机构不予同意，给预售人造成损失的，应当承担赔偿责任。

第四十二条 当事人对主管部门和其他有关行政管理部门作出的具体行政行为不服的，可以在接到行政决定之日起十五日内向上一级机关申请行政复议，或者直接向人民法院起诉。对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起十五日内向人民法院起诉。

当事人对具体行政行为既不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履

行具体行政决定的，由作出具体行政行为的机关申请人民法院强制执行。

第四十三条 主管部门和其他有关行政管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，由司法机关依法处理。

第六章 附 则

第四十四条 本条例自 1998 年 10 月 1 日起施行。

广东省物业管理条例

（1998 年 7 月 29 日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过　2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议修订　2008 年 11 月 28 日公布　自 2009 年 3 月 1 日起施行）

第一章　总　则

第一条　为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、《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　本条例适用于本省行政区域内物业管理活动。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条　各级人民政府应当规范物业管理工作，保障业主对物业依法享有的管理权，促进物业管理向专业化、市场化发展，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

第四条　省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

市、县（区）人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

各级人民政府有关行政管理部门在各自职责范围内，做好物业管理区域内的有关工作。

第五条　街道办事处、乡镇人民政府会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，协调处理物业管理中的纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。

第六条 物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，建立物业服务企业及其从业人员诚信档案，督促其依法、诚信经营和服务，对违反法律法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责，促进行业健康发展。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但其设施设备能够分割、独立使用的，可以划定为不同的物业管理区域。

旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的，由街道办事处、乡镇人民政府征求相关业主意见后，确定物业管理区域。

对物业管理区域划定有争议的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、居民委员会的意见后确定。

第八条 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的区、县人民政府房地产行政主管部门备案，并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

已经实施物业管理的区域，由物业服务企业向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

街道办事处、乡镇人民政府确定的物业管理区域，由街道办事处、乡镇人民政府向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会，由一个物业服务企业提供物业管理服务。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十条 房屋的所有权人为业主。

尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有

权的法律行为已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。

第十一条 业主依法成立业主大会，选举业主委员会。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法履行职责。

一个物业管理区域内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、业主委员会的职责。

第十二条 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十的，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府，并在物业管理区域的显著位置公告。

第十三条 百分之二十以上业主可以联名向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上的，业主可以向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

符合前两款情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位以及街道办事处、乡镇人民政府代表七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置公告。

第十四条 建设单位和物业服务企业应当协助业主大会筹备组工作，向业主大会筹备组提供业主清册、物业建筑的基本资料（包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等）、已筹集的专项维修资金清册等文件资料，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持。

业主大会筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料用于与业主大会筹备无关的活动。

第十五条 业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内，组织召开首次业主大会会议。

业主大会筹备组履行下列职责：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（二）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（三）确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；

（四）确定业主委员会委员候选人产生办法及名单；

（五）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款（一）至（四）项的内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域的显著位置公告并书面通知全体业主。

第十六条 首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则进行表决，并选举业主委员会。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约对全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序，业主委员会的组成、成员任期及职务终止等事项作出约定。

第十八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。

经业主委员会决定，或者百分之二十以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主委员会不按照前两款规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当协调组织召开。

第十九条 召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告，并书面通知全体业主。

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等

形式。采用书面征求意见形式的，应将书面征求意见的结果在物业管理区域内公示三十日以上，业主有权查阅相关资料。

第二十条 业主可以幢、单元或者楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

第二十一条 业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托他人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

第二十二条 业主大会决定筹集和使用专项维修资金、改建或者重建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他有关共有和共同管理权利重大事项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。面积和业主人数按照下列方式确定：

（一）专有部分面积，按照建筑面积计算；建筑物总面积，按专有部分面积之和计算。

（二）建设单位已经出售的专有部分的业主人数，一户按一人计算；建设单位未出售的专有部分按一人计算；总人数，按照两者之和计算。

第二十三条 业主大会会议表决采用记名投票的方式。

任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。

第二十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

（二）代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服

务企业履行物业服务合同；

（四）督促业主、物业使用人遵守管理规约，协调处理物业管理活动中的相关问题；

（五）配合街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；

（六）法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

业主委员会对全体业主负责，接受业主监督。

第二十五条 业主委员会委员应当从具备以下条件的业主中选举产生：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；

（三）遵守管理规约，履行业主义务，按时交纳住宅专项维修资金和物业服务费用，无损害公共利益行为；

（四）本人及其近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

第二十六条 业主委员会一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会委员候选人由业主联名推荐、业主自荐等方式产生。

业主委员会是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则约定。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员且得票数达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员人数由业主大会议事规则约定。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府

备案。备案时应提交以下材料：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会的会议记录和会议决定；

（三）业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况。

物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当在收到上述材料后五日内发出备案回执。

业主委员会收到备案回执后，应将备案情况告知物业服务企业，并在物业管理区域的显著位置公告。

备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第二十八条 业主委员会凭物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的备案回执，向公安机关申请刻制印章，按照业主大会议事规则的规定和业主大会的决定使用。

第二十九条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定定期召开。经三分之一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，可以召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意，并在物业管理区域的显著位置公布。

第三十条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有财产；

（二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；

（三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；

（四）违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用；

（五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

（六）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

（一）因物业转让等原因不再是业主的；

（二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（三）任职期间被依法追究刑事责任的；

（四）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（五）业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十二条 业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置公告。

职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起三日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。

第三十三条 业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足五人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

业主委员会委员集体辞职的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会。业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

第三十四条 业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

业主委员会应当在任期届满三日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

第三十五条 业主委员会日常工作经费由全体业主承担，经费的筹

集、管理和使用由业主大会决定。

业主委员会应当按季度在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况，接受业主监督。

第四章　前期物业管理

第三十六条　前期物业管理阶段的住宅物业，建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业进行前期物业管理服务，并签订书面的前期物业服务合同。投标人少于三个或者总建筑面积不超过五万平方米的住宅物业，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，应当由同一物业服务企业提供服务。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将前期物业服务合同报物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三十七条　建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，载明由物业买受人交纳的前期物业服务费的时间、标准和方式。

实行政府指导价的前期物业服务费标准，应当按照政府指导价的有关规定执行。

第三十八条　建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米，最高不超过三百平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于十平方米，最高不超过六十平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二的比例配置物业服务用房。

物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，不得挪作他用。

第三十九条 县级以上人民政府城乡规划行政主管部门应当在审批建设工程规划许可证时，按前条规定明确物业服务用房的位置和面积。建设单位应当在商品房预售时予以公布。

县级以上人民政府房地产行政主管部门应当在办理所有权初始登记时，在房地产登记簿中注明物业服务用房面积和房号以及物业的其他共有部分。业主有权查询。

第四十条 建设单位在交付物业前，应当对物业服务用房、共用场地、共用设施设备配置独立的水电气计量器具。

第四十一条 物业买受人应当在建设单位交付物业后按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费用。

物业管理区域尚未出售或者已出售但尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费用由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

建设单位出售物业时，不得承诺或者约定减免物业服务费用。建设单位已经承诺或者约定减免的物业服务费用，由建设单位承担。

第四十二条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）物业的报建、批准文件，竣工总平面、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；

（二）设施设备买卖合同复印件及安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

（五）物业及配套设施的产权清单；

（六）物业服务用房的清单；

（七）物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

建设单位、物业服务企业不得泄露业主资料，物业服务企业不得将业主资料用于与物业管理服务无关的活动。在前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将前款资料移交给业主委员会。

第四十三条 物业服务企业应当听取业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，及时处理业主投诉，改进物业管理服务。

物业服务企业不及时处理业主的投诉的，居民委员会、街道办事处、乡镇人民政府、物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当及时协调处理；对物业服务企业损害业主、物业使用人合法权益的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当责令其限期整改，物业服务企业应当按期整改。

第五章 物业管理服务

第四十四条 业主大会成立后，业主委员会应当与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。签订合同时，业主委员会应当出具业主大会选聘或者续聘物业服务企业的决定和业主委员会的合法有效证明。

物业服务合同应当对物业管理范围、物业管理服务事项、服务标准、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业服务用房的使用、共用部位和共用设施设备的管理使用、合同期限、物业服务企业的退出、资料的移交、违约责任等内容进行约定。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将物业服务合同报物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第四十五条 物业服务企业应当按照法律法规的规定和物业服务合同的约定，为业主提供服务，并配合政府有关部门、街道办事处、乡镇人民政府开展社区服务和社区文化活动。

第四十六条 物业服务企业应当明码标价，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域的显著位置进行公示。

物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方协商确定。

第四十七条 业主应当按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费用；物业产权转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

第四十八条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等单位应当服务到最终用户，并向最终用户收取有关费用。

第四十九条 物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主委员会可以聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

物业服务企业应当定期公布共用场地、共用设施设备产生的水电用量、单价、金额，按照实际费用和约定的方式向全体业主合理分摊。没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况，以及共用场地、共用设施设备产生的水电费的分摊情况提出异议时，物业服务企业应当及时答复。

第五十条 物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业，并将决定书面告知物业服务企业；物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，原物业服务企业自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

第五十一条 物业服务企业退出时，应当向业主委员会移交其合法占

有的下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

（一）第四十二条规定的资料；

（二）物业服务用房；

（三）物业管理服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；

（四）物业管理服务期间配置的固定设施设备；

（五）其他应当移交的财物、资料。

第五十二条 业主委员会应当督促物业服务企业按照物业服务合同的约定做好物业管理服务，协调、处理业主、物业使用人对物业管理服务的投诉。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对于物业管理服务有争议的，可以向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会申请协调处理。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对有关物业服务收费有争议的，可以向物业所在地价格行政主管部门申请协调处理。

第六章 物业的使用和维护

第五十三条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

任何人不得擅自占用、挖掘物业管理区域的道路、场地，损害业主的共同利益。

利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场地作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主和业主大会的同意，并依法办理相关手续。所得收益依法归全体业主共有。

第五十四条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域业主的需要。

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

出租给本区域业主、物业使用人。在满足本区域业主、物业使用人需要后，建设单位将车位、车库出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的，其租赁合同期限不得超过六个月。

建设单位依法取得车位、车库权属登记后方能出售车位、车库。建设单位应当在出售车位、车库一个月前，以书面形式告知本区域全体业主，并在物业管理区域的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房屋套数时，每户业主只能购买一个车位、车库。

第五十五条 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）违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

（三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

（四）破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）违法搭建建筑物、构筑物；

（六）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；

（七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（八）损毁树木、园林；

（九）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品；

（十）乱丢垃圾，高空抛物；

（十一）发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风；

（十二）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业

使用人应当积极予以配合。

第五十六条 物业共用部位、共用设施设备维修、更新时，相关业主、物业使用人应当予以配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修、更新，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

因物业共用部位、共用设施设备维修、更新等原因，造成房屋、设施设备等损害的，责任人应当予以恢复原状或者赔偿。

第五十七条 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。

第五十八条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家规定交存住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

住宅专项维修资金专户以物业管理区域为单位设账，并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。

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第五十九条 业主转让物业时，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，一并转让给新业主。

第六十条 共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第六十一条 物业保修期内发生的维修费用，由建设单位承担，不得从住宅专项维修资金中列支。

物业管理区域内依法应当由供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位承担的相关管线和设施设备的维修、养护费用，不得从住宅专项维修资金中列支。

第七章　法律责任

第六十二条　建设单位未按照本条例第十二条规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报告并在物业管理区域公告的，或者未按照本条例第十四条规定向业主大会筹备组提供相关文件资料的，由物业所在地县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可以处五万元以下的罚款。

建设单位未按照本条例第三十八条规定提供物业服务用房的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期提供；逾期不提供的，责令向业主大会交纳相应价款，用于解决物业服务用房，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第六十三条　物业服务企业有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门按照以下规定予以处罚：

（一）业主大会决定选聘新的物业服务企业后，原物业服务企业不按规定退出物业管理区域的，责令限期退出；逾期拒不退出的，处五万元以上十五万元以下的罚款，并由颁发其资质证书的房地产行政主管部门吊销其资质证书；

（二）损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物和共用设施设备的，可处五万元以上二十万元以下的罚款。

物业服务企业违反本条例第三十七条第二款规定，擅自提高收费标准，增加收费项目的，由县级以上人民政府价格行政主管部门根据有关法律法规的规定予以处罚。

第六十四条　物业服务企业人员对业主或者物业使用人采取人身、财产侵害等行为的，应当依法承担民事责任；对违反治安管理的行为，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十五条　业主委员会作出的决定违反法律法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担民事责任。

业主委员会违反法律法规规定，严重侵害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，由政府有关部门依法追究责任。

第六十六条 业主委员会委员违反本条例第三十条规定的，由县级以上人民政府相关行政主管部门依法处理，并在其物业管理区域内予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会委员职务终止后未将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会，业主委员会任期届满后未及时将有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并给予警告。

第六十七条 违反本条例规定，泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理服务无关的活动的，依法追究法律责任。

第六十八条 违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第一项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

（二）违反第二项、第四项、第五项规定的，由县级以上人民政府城乡规划行政主管部门依照有关法律法规的规定查处。

（三）违反第三项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，县级以上人民政府建设行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

（四）违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款。

（五）违反第八项、第九项、第十项、第十一项、第十二项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

第六十九条 县级以上人民政府房地产行政主管部门、街道办事处、

乡镇人民政府以及其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，尚未构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章　附　则

第七十条　本条例所称共用部位，是指属于业主共有共用的房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等）、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房，以及房屋外墙面等。

本条例所称共用设施设备，是指物业区域内供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气（天燃气）管道、消防设施、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备。

第七十一条　本条例自 2009 年 3 月 1 日起施行。

广东省城镇住房保障办法

（2013 年 1 月 14 日广东省人民政府第十一届 110 次常务会议通过 2013 年 1 月 29 日广东省人民政府令第 181 号公布　自 2013 年 5 月 1 日起施行）

第一章　总　则

第一条　为了建立健全城镇住房保障制度，保障城镇住房困难居民基本居住需求，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规，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城镇住房保障的规划、实施和监督管理工作。

第三条　城镇住房保障应当遵循政府主导、社会参与、以需定建、适度保障、公开、公平、公正的原则。

第四条　本办法所称城镇住房保障，是指符合条件的住房困难家庭或者个人通过申请租住保障性住房（以下简称保障房）或者领取住房保障租赁补贴，满足基本居住需求。

第五条　住房保障是各级人民政府的重要职责。省、市、区（县）人民政府统一领导、组织、协调住房保障工作。

县级以上人民政府住房保障主管部门负责本行政区域内城镇住房保障的组织实施、监督管理和指导协调等工作，建立健全申请、审核、轮候、退出等制度。

发展改革、公安、民政、财政、社保、国土资源、价格、金融等相关部门按照各自职责，协助做好住房保障工作。

街道办事处或者镇人民政府和社区居民委员会应当协助有关部门和机构，做好城镇住房保障相关工作。

第六条　市、县级人民政府可以设立住房保障委员会，成员由政府部门、人大代表、政协委员、专家学者、群众代表等人员组成，行使住房保障工作的决策权。具体职责由委员会章程规定。

第七条 市、县级人民政府可以设立或者明确城镇住房保障实施机构，也可以委托社会组织或者向市场购买服务。涉及工程发包与承包、货物采购事宜的，应当遵守《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定。

住房保障实施机构具体承办本行政区域内下列城镇住房保障事务：

（一）住房保障需求的调查、分析、统计；

（二）住房保障申请的审核；

（三）保障房选配、收回、回购和租赁补贴发放、调整、终止等事务的执行；

（四）保障房的运营管理和维修养护；

（五）保障房入住、退出和使用情况的登记和检查；

（六）建立健全住房保障服务网络；

（七）其他住房保障有关事务。

第二章 规划与建设

第八条 市、县级人民政府应当定期组织开展城镇居民住房状况调查，根据经济社会发展水平和住房保障的需求，组织编制住房保障规划和年度计划。

住房保障规划应当明确住房保障的目标任务、总体要求、建设和供应规模、土地和资金安排、规划实施措施和工作机制等内容，应当符合土地利用总体规划和城乡规划，并纳入国民经济和社会发展规划。

住房保障年度计划应当明确计划年度内住房保障资金安排、保障房建设用地安排、项目建设用地选址、供应规模及主要政策措施等内容。

第九条 市、县级人民政府应当根据住房保障需求建立住房保障土地储备制度，确保用地供应。

城乡规划部门编制城乡规划时，应当明确保障房的空间布局。国土资源主管部门会同住房保障主管部门根据城乡规划和土地利用规划，编制住房保障用地储备规划，明确保障房建设的具体地块。在符合城市规划控制

指标的前提下，保障房用地可以适当提高容积率。

市、县国土资源部门编制住房用地供应计划时，应当对保障房用地供应计划单列。对其中需要使用新增建设用地的，在下达各市、县新增建设用地计划指标中单列，保障房用地供应计划应当与年度土地供应计划相衔接，用地供应后，非经法定程序不得改变用地性质。

第十条 县级以上人民政府应当建立与住房保障需求相适应的资金保障机制，将住房保障资金和住房保障工作经费纳入财政预算。

县级以上人民政府可以按下列渠道筹集住房保障资金：

（一）中央和省安排的专项补助资金；

（二）当地财政年度预算安排资金；

（三）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

（四）每年提取土地出让净收益 10%以上的资金；

（五）通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金；

（六）出租保障房和配套设施回收的资金；

（七）按照国家规定发行的企业专项债券；

（八）社会捐赠的资金；

（九）可以纳入的其他资金。

第十一条 县级以上人民政府应当加强住房保障政策研究，创新引资模式，鼓励社会资金和社会机构参与建设保障房。

鼓励银行机构发放住房保障中长期贷款，鼓励保险机构积极参与建设项目的保险、再保险。鼓励各类金融机构支持符合条件的企业发行中长期债券筹集资金，专项用于保障房建设和运营。

第十二条 保障房来源包括：

（一）政府投资建设、购买、租赁或者依法收回、回购、没收的住房；

（二）政府委托企业或者其他组织建设、配套建设的住房，企业或者其他组织按照与政府约定建设、配套建设的住房；

（三）单位自筹建设的住房；

（四）产业园区集中配套建设的住房；

（五）社会赠予政府的住房；

（六）其他途径筹集的住房。

第十三条 保障房建设实行集中建设和配套建设相结合。

保障房与商品房配套建设的，国土资源主管部门应当在建设项目用地出让条件中明确配套建设的保障房总建筑面积、分摊的土地面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、房屋权属等事项，并在土地出让合同中约定。

保障房与商品房配套建设的，应当同时规划、设计、施工，并同时交付使用。商品房分期建设的，保障房应当与首期商品房同时建设和交付使用。竣工时应当对照土地出让合同进行验收。

第十四条 住房保障实施机构应当向社会公告拟建设的保障房项目的选址地点、规划设计方案和配套设施，并征求公众意见。

第十五条 保障房项目开发建设，应当符合基本建设程序，严格执行住房建设标准以及建筑工程质量安全、节能和环保等标准，并按照城市规划要求配套建设道路交通、学校、医院、文体等基础设施、公共服务设施和商业服务设施，同期交付使用。

第十六条 省住房和城乡建设主管部门应当依照国家有关工程标准及技术规范，制定保障房的相关工程建设地方标准。鼓励保障房项目开发建设应用节水节能等设备，以及生活用水循环利用技术、太阳能等新能源。

市、县住房保障主管部门应当按照省住房和城乡建设主管部门制定的保障房工程建设地方标准，合理确定保障房项目的建筑面积、套型结构、室内装饰装修标准和配套设施。

第十七条 新建的保障房交付使用前，建设单位应当按照环保、节能、经济适用的原则完成室内装饰装修。以其他方式筹集的保障房在出租前，应当参照新建保障房室内装修标准作相应修缮。

第三章 申请与轮候

第十八条 申请租住保障房或者领取租赁补贴，应当符合以下条件：

（一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；

（二）收入、财产低于规定标准。

申请人为异地务工人员的，在本地就业达到规定年限。

具体标准由市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，定期调整，报本级人民政府批准后实施，并向社会公布。

第十九条 住房保障由申请人向户籍或者就业所在地街道办事处或者镇人民政府提出申请。各类产业园区的异地务工人员可以由其所在企业统一申报。

第二十条 申请住房保障应当提交下列书面证明材料：

（一）家庭成员及其户籍状况；

（二）收入状况；

（三）住房、存款和其他财产状况；

（四）住房保障主管部门规定的其他材料。

申请人对申请材料的真实性负责。按照规定需要由有关单位或者个人出具证明材料的，有关单位和个人应当出具，并对材料的真实性负责。

第二十一条 住房保障申请，由申请人户籍或者就业所在街道办事处或者镇人民政府受理和初审，经住房保障实施机构会同民政等有关部门复审后，报市、县级住房保障主管部门审核。

第二十二条 住房保障主管部门和实施机构可以通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式，对申请人及其家庭成员的收入、车辆、存款、有价证券等有关财产情况进行调查核实。公安、银行、证券、国土、房管、税务、工商等部门根据各自职责，依法向住房保障主管部门和实施机构出具申请人有关财产证明。

第二十三条 住房保障申请的审核结果，由受理的街道办事处或者镇人民政府和住房保障实施机构，在办公场所并通过门户网站予以公示，公示期限不少于 20 日。公示期内，对公示内容有异议的单位和个人，应当以书面形式提出。街道办事处或者镇人民政府、住房保障实施机构应当对异议进行核实，并公布核实结果。

拒不配合审查、经审查不合格或者因公示期内有异议经核实成立的，

由街道办事处或者镇人民政府和住房保障实施机构退回申请，并书面说明理由。

第二十四条 市、县级住房保障主管部门应当制定轮候规则，报市、县人民政府批准后执行。住房保障实施机构应当建立住房保障轮候登记册，将符合条件的申请人按照轮候规则，列入轮候登记册进行轮候，并将轮候信息在当地政府网站公开。轮候时间一般为 3 年，最长不超过 5 年。

轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等按照规定应当优先照顾的住户，优先安排保障房。行动不便的残疾人、老年人等享有优先选择出入方便、楼层较低保障房的权利。

依法被征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。

单位建设、产业园集中配套建设的保障房，筹建单位和产业园内部保障对象享有优先分配权。

第二十五条 在轮候期间，家庭成员及其户籍、收入、财产和住房等情况发生变动的，申请人应当主动向住房保障实施机构申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，住房保障实施机构应当取消其轮候资格，并书面告知。

轮候超过一定期限的，住房保障实施机构应当对申请人是否符合规定条件重新审核，申请人应当予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候次序不变。

第二十六条 轮候到位的申请人在提供选择的保障房范围内，按照轮候规则选定保障房；放弃选择的，则重新轮候，由排在其后的申请人依次递补。

第二十七条 申请人选定具体的住房或者选择租赁补贴后，应当在规定的时间内，与住房保障实施机构签订保障房租赁合同或者租赁补贴协议，明确双方的权利义务。

申请人拒签、逾期未签租赁合同或者租赁补贴协议的，视为放弃住房保障的权利。再次申请的，应当重新轮候。

第四章　管理与监督

第二十八条　保障房及其附属设施、物业共用部分、共用设施设备的运营管理和维修养护，由出租人承担。

未经住房保障和城乡规划主管部门同意，承租人不得擅自改建、重建保障房及其附属设施。

政府投资建设的保障房小区的物业服务，由住房保障实施机构主导，公开选聘物业服务企业提供服务。

第二十九条　保障房的租金实行政府定价或者政府指导价，具体标准由市、县级价格主管部门会同同级住房保障主管部门提出，报同级人民政府批准后执行。

保障房的租金价格应当根据当地社会经济发展状况、物价变动情况和住房保障水平适时进行调整。

第三十条　符合低收入条件的住房保障对象按照分档补贴的原则，依申请由政府给予租赁补贴。保障对象领取租赁补贴后可以申请承租政府提供的公共租赁住房，也可以通过市场租赁住房或者充分利用现有住房资源等途径解决基本居住需求。

租赁补贴标准按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，并实行动态化管理。

低收入条件和具体补贴办法由市、县人民政府确定。

第三十一条　保障房应当自住，不得转让、出租、闲置、出借、抵押。

第三十二条　住房保障对象有下列情形之一的，应当按照合同约定支付违约金，住房保障实施机构应当根据合同约定或者法定情形，解除合同并收回保障房：

（一）无正当理由连续 6 个月以上未在保障房内居住的；

（二）无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月以上未缴纳租金的；

（三）擅自互换、出借、转租、抵押保障房的；

（四）将保障房用于经营性用途或者改变使用功能的；

（五）因故意或者重大过失，造成租赁的保障房严重毁损的；

（六）存款、股票基金等资产价值超过规定数额或者经审核不再符合保障条件的；

（七）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第三十三条 保障房租赁合同期限一般为 3 至 5 年。租赁期满符合条件的可以申请续租。

保障房租赁合同或者租赁补贴协议期限届满需要续期的，申请人应当在期满 3 个月以前提出延续申请，住房保障实施机构审核后应当公示，公示时间不少于 20 日。

通过审核公示无异议或者有异议但经核实不成立的，申请人可以重新签订租赁合同或者租赁补贴协议。

经审核不符合条件的，住房保障实施机构应当在原租赁合同或者租赁补贴协议期限届满之日，收回保障房或者停止发放租赁补贴。

第三十四条 住房保障实施机构应当定期核查申请人有关情况，对不再符合保障条件的，收回保障房或者停止发放租赁补贴，并办理相关手续。

第三十五条 保障房被收回的，原租赁保障房的家庭或者个人，应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起 30 日内搬迁，并办理相关手续。

有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过 6 个月的延长居住期限。延长期内，按照同期同区域同类型住房的市场租金收取租金。

无正当理由逾期不搬迁的，住房保障实施机构应当责令其搬迁，拒不执行的，可以依法申请人民法院强制执行，并按照同期同区域同类型住房的市场租金的 2 倍收取租金。

第三十六条 县级以上人民政府应当公开城镇住房保障规划、计划、实施、资金、用地指标、管理使用以及保障对象等情况。

第三十七条 县级以上人民政府住房保障主管部门应当建立城镇住房保障信息系统，记载并公开保障房规划、建设、审核、轮候等相关信息；

记载并公示有关当事人违法、违约等不良行为，同时将公示内容告知当事人所属单位和征信机构。

公安、民政、社保、金融等信息平台应当与城镇住房保障信息系统建立信息共享机制。

第三十八条 市、县住房保障主管部门应当加强城镇住房保障档案管理，建立健全保障房建设项目档案和住房保障对象档案，详细记录申请人申请、审核、公示、轮候、配租、合同、房屋使用、调换、续租、退出及相关失信、违纪、处罚等情况。

第三十九条 上级人民政府应当建立对下级人民政府城镇住房保障工作实施情况的监督考核制度。

县级以上人民政府住房保障主管部门和住房保障实施机构应当加强对保障对象遵守住房保障法律、法规、规章规定情况的监督检查。

住房保障主管部门和住房保障实施机构实施监督检查，有权采取以下措施：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，并要求对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明资料；

（二）依法检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解保障房住户家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反住房保障相关法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与住房保障有关的资料。

住房保障主管部门、住房保障实施机构及其工作人员，对工作中知悉的公民个人信息应当保密，但按照规定应当予以公示的个人信息除外。

第四十条 住房保障主管部门和其他主管部门，住房保障实施机构及其工作人员行使职权，应当接受社会和公民的监督。

住房保障主管部门应当公开投诉、举报的渠道和方式。接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第五章　法律责任

第四十一条　县级以上人民政府住房保障主管部门、住房保障实施机构、镇人民政府或者街道办事处有下列情形之一的，由本级人民政府或者相关主管部门、上级人民政府住房保障主管部门责令改正，给予通报批评并依法追究主要负责人和直接责任人的责任：

（一）未依法编制住房保障规划和年度计划的；

（二）未按照规定向社会公布申请保障房条件的收入标准和住房困难标准的；

（三）未依法向符合规定条件的申请人提供保障房、发放住房租赁补贴的；

（四）未依法公示住房保障信息、建立保障房建设项目档案和住房保障对象档案的；

（五）向不符合规定条件的申请人提供保障房、发放住房租赁补贴的；

（六）擅自改变住房面积保障标准、装饰装修标准、租金、租赁补贴标准或者住房保障形式的；

（七）发现保障对象违反本办法规定的行为，不予查处或者接到举报后不依法处理的；

（八）未依法履行本办法规定的其他职责的。

第四十二条　县级以上人民政府有关主管部门有下列情形之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正，通报批评，并依法追究主要负责人和直接责任人的责任：

（一）发展改革部门未将住房保障计划纳入国民经济和社会发展计划的；

（二）以配套建设方式建设保障房的，国土资源主管部门和住房保障主管部门未将配建套数、建设标准、回购价格、收回条件等内容纳入建设用地划拨决定书、建设用地使用权出让合同的；

（三）财政部门未按规定对住房保障资金的筹措、使用进行监管的；

（四）国土资源主管部门未对保障房用地单列计划，未对保障房土地使用情况进行监管的；

（五）物价部门未按规定制定、调整保障房租金的；

（六）有关单位未依法出具按规定需由本单位出具的收入、户籍等证明材料，或者未依法提供申请人有关情况的。

第四十三条 房地产开发企业未按照土地出让合同的约定配套建设保障房的，由县级以上人民政府住房保障主管部门责令限期改正，不予批准其新的开发项目，并处 3 万元以上 10 万元以下的罚款，并可停止开发项目房地产预售、登记手续。

第四十四条 保障房开发建设单位未按保障房标准开发建设保障房项目的，由县级以上人民政府住房保障主管部门责令限期改正，并处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。

第四十五条 不符合条件的申请人隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况，或者采取不正当手段，申请保障房或者租赁补贴的，由县级以上人民政府住房保障主管部门驳回申请，并处 1 千元以下罚款，自驳回申请之日起 10 年内不予受理其住房保障申请。

符合条件的申请人有上述违法行为的，由县级以上人民政府住房保障主管部门驳回其申请，并处 1 千元以下罚款，自驳回申请之日起 3 年内不予受理其住房保障申请。

第四十六条 县级以上人民政府住房保障主管部门查明有关当事人以弄虚作假、贿赂等不正当手段获取保障房或者租赁补贴的，应当解除保障房租赁合同或者租赁补贴协议，收回保障房或者补贴资金，除按照本办法第四十五条的规定追究法律责任外，并按照同期同区域同类型普通商品房的市场租赁价格，补收租金或者按照银行同期贷款利率补收补贴资金的利息。

申请人故意隐瞒、虚报或者伪造有关信息骗取城镇住房保障，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 有关单位和个人为住房保障申请人出具虚假证明材料的，由县级以上人民政府住房保障主管部门予以公示，对责任单位处以 2

万元以上 5 万元以下罚款，并对主要负责人和直接责任人处以 2 千元以上 5 千元以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 住房保障对象违反本办法第三十二条规定的，由县级以上人民政府住房保障主管部门责令改正，没收违法所得，并处 1 千元以下罚款；情节严重的，自处罚决定之日起 5 年内不再受理其住房保障申请。

第四十九条 住房保障对象违反本办法第二十八条规定，擅自改建、重建保障房及其附属设施的，由县级以上人民政府住房保障主管部门责令限期改正，予以警告，并处 500 元以上 1 千元以下罚款。

违反本办法第三十九条规定，不配合监督检查，情节严重的，由住房保障主管部门取消其住房保障资格。

第五十条 住房保障主管部门及其他相关主管部门、住房保障实施机构工作人员有下列行为之一的，由任免机关或者监察机关按照管理权限依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）挪用、截留或者私分住房保障资金的；

（二）玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的。

第六章 附 则

第五十一条 本办法下列用语的含义是：

（一）公共租赁住房，是指由政府主导投资、建设和管理，或者由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，向符合条件的住房困难家庭和新就业职工、异地务工人员出租的保障房。

（二）租赁补贴，是指政府按照市场租金分档补贴原则，向符合条件的住房保障申请人发放现金补贴，以增强其承租住房的能力。

第五十二条 本办法规定需制定具体办法、轮候规则以及相关标准、条件的，县级以上人民政府或者其住房保障主管部门应当自本办法施行之日起 1 年内制定。

第五十三条 各市、县人民政府可以根据本办法制定实施细则。

第五十四条 本办法自 2013 年 5 月 1 日起施行。

广东省住房和城乡建设厅关于
做好省级行政职权事项调整实施工作的通知

（粤建人函〔2021〕312号）

中国（广东）自由贸易试验区南沙、前海、蛇口、横琴片区管委会：

为进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，推动中国（广东）自由贸易试验区（以下简称自贸试验区）进一步深化改革开放，赋予自贸试验区更大改革自主权，省人民政府决定将一批省级行政职权事项调整由自贸试验区各片区管委会实施。现就做好涉及我厅的行政职权事项调整实施工作通知如下：

一、调整实施的省级行政职权事项和实施时间

根据《广东省人民政府关于将第三批省级管理权限调整由中国（广东）自由贸易试验区各片区管委会实施的决定》（广东省人民政府令第283号），原由我厅实施的房地产开发企业二级资质核准等6项省级行政职权事项分别调整由自贸试验区南沙、前海、蛇口、横琴片区管委会实施（具体见附表），自2021年5月1日起施行。

二、实施调整事项的工作要求

（一）房地产开发企业二级资质核准、建设工程设计乙级资质（涉及铁路、交通、水利、信息产业、民航、海洋等方面除外）核准和建设工程勘察乙级资质核准、房地产估价机构备案等3项事项。承接单位要切实履行职责，依托“三库一平台管理信息服务系统”（http://210.76.74.216/Approve/default.aspx，以下简称“三库一平台系统”）实施上述调整事项，制定并向社会公布办事指南，明确办事流程、办理时限等相关工作要求，严格依法规范实施调整事项。办理结果在“三库一平台系统”公示公告，行政许可决定书、资质证书均采用电子证书，在“三库一平台系统”中制作并送达申请人。

（二）古树名木迁移审核。承接单位要根据《城市绿化条例》（国务院令第100号，2017年3月修订）、《城市古树名木保护管理办法》（建

城〔2020〕192 号）、《广东省城市绿化条例》（省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，2014 年 11 月修正）等规定，依法规范做好古树名木迁移审核。重点对古树名木进行调查鉴定，审核因公益性市政建设确需迁移古树名木的必要性，审查迁移施工保护方案。审核后报所在片区管委会批准。

（三）房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案。承接单位要根据《住房和城乡建设部关于修改＜房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法＞的决定》（住房和城乡建设部令第 2 号）和《广东省住房和城乡建设厅 广东省自然资源厅 广东省人民防空办公室 广东省档案局关于房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收的管理办法（试行）》（粤建规范〔2019〕3 号）等规定，制定并向社会公布办事指南，明确实施标准、程序和办理要求等，严格依法规范实施调整事项。

（四）房地产估价机构分支机构备案。承接单位要建立完善申报信息核查、信息公开和诚信建设等管理制度，依法规范实施调整事项。实施过程中，可依托中国房地产估价师与房地产经纪人学会官网（http://www.cirea.org.cn/）核查房地产估价机构、房地产估价师有关信息。

三、职责划分

（一）承接单位要按照调整实施权限依法依规实施上述调整事项，不得将调整事项再调整至其他机关、组织或个人实施。要结合实际制定并向社会公告调整实施事项的办事指南，及时登录广东省政务服务事项管理系统(http://19.15.0.100/zwml-cas/login?service=http://19.15.0.100:80/zwml-admin/shiro-cas)，做好相应事项实施清单、权责清单的编制和维护工作。建立健全实施调整事项的工作机制，完善监管措施，加强管理，及时公开有关信息，接受社会监督，并依法处置实施过程中发现的问题，发现违法线索及相关证据材料移送给有处罚权的单位。对超越调整权限或者在实施过程中有违法违规行为的，依法承担相应的法律责任。定期对调整事项实施情况进行总结，适时提出完善实施工作的建议，并于每年

3月底前将上一年度实施情况报送我厅。

（二）我厅将会同有关市住房城乡建设主管部门加强对实施调整事项的指导，采取随机抽查等方式强化监管。依法承担承接单位在调整权限范围内实施调整事项的法律责任。在依法承担相应责任后，可根据承接单位的过错依法予以追责。

附件：涉及省住房城乡建设厅的调整实施行政职权事项

广东省住房和城乡建设厅

2021年4月30日

附件

涉及省住房城乡建设厅的调整实施行政职权事项

序号	委托实施事项名称	事项类别	调整方式	调整实施的片区	备注
1	房地产开发企业二级资质核准	行政许可	下放	南沙、前海、蛇口、横琴	
2	古树名木迁移审核	行政许可	下放	南沙、前海、蛇口、横琴	
3	建设工程设计乙级资质（涉及铁路、交通、水利、信息产业、民航、海洋等方面除外）核准，建设工程勘察乙级资质核准	行政许可	委托	南沙、横琴	
4	房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案	其他	下放	南沙、前海、蛇口、横琴	
5	房地产估价机构备案	其他	委托	南沙、前海、蛇口、横琴	
6	房地产估价机构分支机构备案	其他	委托	南沙、前海、蛇口、横琴	

珠海经济特区物业管理条例

（2017 年 11 月 22 日珠海市第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过　根据 2021 年 9 月 27 日珠海市第九届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过的《珠海市人民代表大会常务委员会关于修改〈珠海经济特区物业管理条例〉等三项地方性法规的决定》修正）

第一章　总　则

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，营造和谐、安全、文明的生活和工作环境，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合珠海经济特区实际，制定本条例。

第二条　本条例适用于本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人，由业主和物业服务人按照物业服务合同约定，或者以自行管理的方式，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行管理、养护、维修，维护物业管理区域内环境卫生和秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条　物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。

第四条　市、区人民政府（以下简称市、区政府）应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区管理体系；建立和完善专业化、市场化、规范化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理水平。

横琴新区和经济功能区管理机构履行区政府职责。

第五条　市物业管理行政主管部门组织实施本条例，并履行下列职责：

（一）制定全市物业管理活动的相关政策；

（二）指导和监督各区开展物业管理行政监管工作；

（三）统筹全市物业专项维修资金监管工作；

（四）建立完善全市物业管理宣传和培训机制；

（五）建立全市物业管理信用体系；

（六）建立全市物业管理综合平台；

（七）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、承接查验协议、装饰装修管理服务协议等示范文本；

（八）法律、法规和规章规定的其他职责。

第六条 区物业管理行政主管部门履行下列职责：

（一）负责物业管理区域备案、物业承接查验备案、物业服务合同备案；

（二）负责业主委员会备案；

（三）指导和监督业主组织依法开展活动；

（四）负责物业专项维修资金使用监管；

（五）开展物业服务监督检查；

（六）建立物业管理档案；

（七）指导和监督辖区内镇人民政府、街道办事处（以下简称镇政府、街道办）调解处理物业管理纠纷；

（八）法律、法规和规章规定的其他职责。

第七条 镇政府、街道办对辖区内的物业管理活动履行下列职责：

（一）指导和监督业主设立业主大会、选举业主委员会；

（二）指导和监督物业管理项目的交接工作；

（三）指导和监督业主组织依法开展活动；

（四）协调处理辖区内物业管理纠纷；

（五）法律、法规和规章规定的其他职责。

镇政府、街道办应当配备专门的物业管理部门和专职的工作人员。

第八条 自然资源、住房城乡建设、公安、价格、市场监管、人民防空、城市管理综合执法等行政管理部门应当按照法定职责加强物业管理区域内房屋安全、物业收费、治安消防、公共秩序、环境卫生、房屋和设施设备使用等方面的指导、监督和服务。

供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等专营服务单位应当按照相关规定和合同约定，做好物业管理区域内的专项服务。

第九条 在业主组织中，根据中国共产党章程的规定，设立中国共产党的组织，开展党的活动，支持业主组织依法行使职权。

鼓励和支持党员业主通过法定程序成为业主委员会成员，发挥模范带头作用，依法履行职责。

加强社区党组织、居民委员会对业主委员会和物业服务人的指导和监督，建立健全社区党组织、居民委员会、业主委员会和物业服务人议事协调机制。

第十条 镇政府、街道办建立物业管理纠纷调解处理机制，负责召集区物业管理行政主管部门、公安派出所、司法所、居民委员会或者村民委员会、建设单位、物业服务人、业主委员会或者业主代表等处理辖区内物业管理纠纷，并可以邀请市物业管理行政主管部门和其他行政管理部门参加。

第十一条 市、区物业管理行政主管部门应当对镇政府、街道办、居民委员会、村民委员会物业管理工作人员和业主委员会成员进行培训，提高物业管理水平。

市、区物业管理行政主管部门和镇政府、街道办应当组织开展物业管理法律、法规和规章的宣传工作，增强业主实施自我管理的意识和能力。

有关培训和宣传经费列入同级人民政府财政预算。

第十二条 物业管理行业协会应当依法加强行业自律，制定物业服务规范，推进物业服务标准化建设，协助调解处理物业纠纷，维护市场秩序和公平竞争，促进行业健康发展。

第十三条 物业管理行政主管部门、镇政府、街道办、建设单位、物业服务人、业主大会筹备组、业主大会、业主委员会需要告知全体业主的事项，应当通过书面、在物业管理区域内显著的固定位置张贴、通过物业管理电子投票系统以及其他管理规约约定的方式发布。

发布人可以选择一种或者几种便于业主查阅的告知方式。

第二章 物业管理区域和共有物业

第十四条 划分物业管理区域时，应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，并遵循相对集中、便于管理的原则，按照以

下方式划分：

（一）新建物业按照建设用地规划许可证确定的红线图范围划定；

（二）已经实施物业管理的区域，按照现有物业管理区域范围划定；

（三）分期开发或者两个以上建设单位开发建设的物业，其配套设施设备和相关场地共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设施设备和相关场地能够分割、独立使用的，可以划定为不同的物业管理区域；

（四）已经实施物业管理且毗邻的不同物业管理区域，规模较小的，经各自的业主大会同意后可以合并为一个物业管理区域。

尚未划定或者需要调整物业管理区域的，由区物业管理行政主管部门会同镇政府、街道办，考虑居民委员会的布局、物业建设项目规划用地范围、建筑物规模、物业的共用设施设备等因素，划定或者调整物业管理区域。

对物业管理区域划定有争议的，由区物业管理行政主管部门确定。已划定的物业管理区域不得擅自变更。

本市对物业管理区域实行备案管理。

第十五条 新建物业出售时，建设单位应当将物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

物业服务人应当将物业管理区域向全体业主公告。

前两款规定明示或者公告的内容包括：

（一）物业管理区域的四至范围说明及附图；

（二）公共场所、公共绿地的面积和位置；

（三）车位、车库的数量和位置；

（四）地下室、底层架空层、天台的面积及权属；

（五）物业服务办公用房和业主委员会用房的面积和位置；

（六）共用设施设备名称及权属；

（七）其他需要明示的场所和设施设备。

第十六条 物业管理区域内的下列配套设施设备和相关场地属于业主共有，任何单位和个人不得擅自占有、处分：

（一）物业服务办公用房、门卫房、值班房、共用设施设备机房以及

其他为物业管理区域服务的公共用房；

（二）共用的架空层、走廊、通道、楼梯间、电梯间、垃圾房以及屋面、外墙的附属空间；

（三）物业管理区域内除城镇公共道路以外的其他道路，除城镇公共绿地或者依法属于个人以外的其他绿地，非经营性的共用文体设施；

（四）建设单位以房屋买卖合同或者其他书面形式承诺归全体业主共有的物业；

（五）其他法律、法规规定属于全体业主共有的设施设备和相关场地。

建设单位应当按照房屋买卖合同的约定，为业主完善物业管理区域内的配套设施设备和相关场地。

第十七条 建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房，包括物业服务办公用房和业主委员会办公用房。

物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于六十平方米；分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二的比例配置物业服务用房。

业主委员会的办公用房一般不少于三十平方米。

禁止改变物业服务用房的用途。

第十八条 自然资源部门在确定房地产项目规划设计要点时，应当按照本条例规定的标准提出物业服务用房的具体建设要求，在建设工程规划许可证中载明物业服务用房的建筑面积，并在附图中注明其具体位置。

建设单位申请商品房预售许可证、不动产权证书时，应当提交物业服务用房的房号、建筑面积等有关资料。建设单位未提交有关资料的，房地产行政主管部门不予核发商品房预售许可证，不动产登记机构不予核发不动产权证书。

房地产行政主管部门应当在商品房预售许可证中载明物业服务用房的

具体位置和面积。

不动产登记机构应当将物业服务用房登记为业主共有，并在不动产权证书中载明具体位置和面积。

第三章　业主和业主组织

第一节　业主及业主大会

第十九条　房屋的所有权人为业主。

尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中享有法律、法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。

第二十条　业主应当按照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，行使权利，履行义务。

第二十一条　一个物业管理区域设立一个业主大会，业主大会由物业管理区域内全体业主组成。

一个物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意决定不设立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第二十二条　符合下列情形之一的，业主可以向镇政府、街道办提出设立业主大会的书面要求：

（一）占物业管理区域内业主总人数百分之十以上的业主联名的；

（二）物业管理区域内物业出售并交付使用的建筑面积达到该区域建筑物总面积百分之五十以上的；

（三）首套房屋出售并交付使用超过两年，交付使用的建筑面积达到该区域建筑物总面积百分之三十以上的。

第二十三条　物业管理区域符合本条例第二十二条第二项、第三项规定情形的，建设单位应当在三十日内向全体业主公告，并向镇政府、街道办报送物业管理区域备案证明、物业服务用房配置证明、业主清册和公告情况报告。

建设单位未在规定期限内报送资料的，镇政府、街道办可以向不动产登记机构查询业主姓名和房屋面积，不动产登记机构应当及时提供。

第二十四条 符合业主大会设立条件的，镇政府、街道办应当在接到业主书面要求后的三十日内，指导业主成立业主大会筹备组。

业主大会筹备组由镇政府或者街道办代表、居民委员会代表、建设单位代表、业主代表组成，组长由镇政府或者街道办代表担任。建设单位已经解散或者决定不参加筹备组的，应当增加业主代表参加筹备组。

业主大会筹备组应当自成立之日起一年内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

业主大会筹备组自成立之日起一年内未能组织召开首次业主大会会议的，自行解散。申请延长筹备期限的，经镇政府或者街道办同意，可以延长一年。

第二十五条 业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则之日起设立。

业主大会可以持区物业管理行政主管部门出具的证明向公安机关申请刻制印章。

第二十六条 业主大会行使下列职权：

（一）制定、修改管理规约和业主大会议事规则；

（二）选举业主委员会或者更换业主委员会成员，监督业主委员会工作；

（三）选聘、解聘物业服务人，监督物业服务人依法履行合同；

（四）决定使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（五）决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）决定改建、重建建筑物及其附属设施；

（七）听取和审查业主委员会的工作报告和财务报告；

（八）决定改变共有部分的用途或者利用共有部分、共用设施设备从事经营活动，以及所得收益的分配和使用；

（九）决定业主大会、业主委员会、业主监事会等业主组织的工作经费；

（十）有关共有和共同管理的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第五项、第六项和第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主大会可以设立业主监事会，聘请业主委员会专职工作人员。业主监事会、专职工作人员的产生办法、工作职责、所需经费在管理规约或者业主大会议事规则中约定。

第二十七条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。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）持有百分之十以上投票权的业主提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）业主大会议事规则规定的其他情形。

发生前款规定的情形，业主委员会未及时组织召开会议的，由镇政府、街道办责令限期召开。逾期仍不组织召开的，由镇政府、街道办组织召开。

第二十八条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者电子投票等形式举行。

电子投票、书面征求意见与集体讨论决定具有同等法律效力。集体讨论决定或者电子投票形式产生的表决结果应当公示七日以上，书面征求意见形式产生的表决结果应当公示三十日以上。

采用电子投票形式的，应当通过物业管理电子投票系统表决。

第二十九条 业主大会投票表决事项应当书面送交、通过物业管理电子投票系统发送全体业主或者送至全体业主在该物业管理区域的专有部分内，并在物业管理区域显著位置公告七日。

投票表决期间，业主不在物业管理区域内居住的，筹备组、业主大会或者镇政府、街道办应当采取有效措施予以通知。

第三十条 业主的投票权按专有部分面积和业主人数两种方式计算。

专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积，按照专有部分面积总和计算。

业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。总人数，按照业主人数总和计算。

车位、车库不计入业主投票权，但涉及车位、车库共有部分的维修、更新、改造需要筹集和使用物业专项维修资金，以及管理规约和业主大会议事规则另有约定的除外。

第三十一条 业主大会在职权范围内的决定，对全体业主具有约束力。业主大会的决定应当在公示期满后七日内以书面形式在物业管理区域内进行公告，并报镇政府、街道办备案。

第三十二条 业主可以委托代理人出席业主大会。代理人出席业主大会的，应当出具载明委托事项、权限及期限的委托书，并交业主大会存档。

第三十三条 业主人数较多的，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。被推选的业主代表应当在参加会议前，就业主大会拟讨论的事项征求其所代表的业主意见。凡需要投票表决的，业主填写书面意见后，由业主代表在投票时代为提交。

第三十四条 市物业管理行政主管部门建立统一规范的物业管理电子投票系统，不动产登记机构等有关单位应当予以协助。电子投票系统建设、维护、管理经费列入财政预算，不得向业主收取费用。

第三十五条 管理规约应当对物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约对全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序，业主委员会的组成、成员任期及职务终止等事项依法作出约定。

业主拒绝支付物业服务费、不交纳物业专项维修资金以及实施其他损害业主合法权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其投票权的行使进行限制。

第二节　业主委员会

第三十六条　业主委员会是由业主大会选举产生的组织，履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议；

（二）组织召开业主大会会议，报告物业管理实施情况；

（三）与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（五）监督管理规约实施；

（六）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

（七）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（八）法律、法规和业主大会赋予的其他职责。

第三十七条　业主委员会委员人数的确定以及候选人的产生应当符合下列规定：

（一）业主委员会委员一般为五人以上单数，具体人数根据实际情况确定；

（二）业主委员会委员候选人采用业主自荐或者以幢、单元、楼层为单位进行推荐，以及居民委员会或者村民委员会推荐相结合的方式产生；

（三）业主委员会委员由差额选举产生。

镇政府、街道办应当对自荐人和被推荐人进行资格审查，确定业主委员会委员候选人名单。

第三十八条　业主委员会应当在选举产生之日起三十日内向区物业管理行政主管部门备案。

业主委员会备案的有关事项发生变更的，应当自变更之日起十五日内书面报告备案部门。

业主委员会持区物业管理行政主管部门备案证明，可以向相关单位申请刻制印章、设立银行账户。

第三十九条 业主有下列情形之一的，不得成为业主委员会委员：

（一）存在违法装修、搭建、改变物业使用功能以及违法占用物业共有部分等行为；

（二）本人及其近亲属在所聘请的物业服务人及其关联企业工作；

（三）存在索取、非法收受建设单位、物业服务人的利益或者报酬等行为；

（四）存在泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关活动的行为；

（五）存在其他违反有关法律、法规、规章、管理规约和业主大会议事规则规定的行为，不宜成为业主委员会委员的。

已当选的业主委员会委员违反前款规定的，业主委员会应当组织召开业主大会会议决定是否终止其委员职务。业主委员会不组织召开业主大会会议或者业主大会无法作出决定的，由镇政府、街道办审查，认为应当终止委员资格的，作出终止决定。

第四十条 业主委员会委员有下列情形之一的，委员资格自行终止，由业主委员会予以公告：

（一）已经不是本物业管理区域业主的；

（二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（三）因依法追究刑事责任而被限制人身自由的；

（四）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（五）业主大会议事规则规定的其他情形。

第四十一条 未当选业主委员会委员且得票数达半数以上的候选人，可以当选业主委员会候补委员。

业主委员会出现缺员时，由业主委员会候补委员按照得票顺序依次进行递补。经递补后业主委员会委员人数低于业主大会议事规则规定的业主委员会人数的半数或者低于五人时，应当召开业主大会会议，重新选举业

主委员会。

候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

第四十二条 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并签字认可。

业主委员会在职权范围内作出的决定，对全体业主具有约束力，并应当在决定作出后七日内以书面形式在物业管理区域内进行公告并报镇政府、街道办备案。

第四十三条 业主委员会应当及时向全体业主公布下列情况和资料，接受全体业主监督：

（一）管理规约和业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）物业专项维修资金的筹集、使用和管理情况；

（五）物业共有部分、共用设施设备的使用和收益情况；

（六）业主大会、业主委员会和业主监事会工作经费的收支情况；

（七）业主委员会委员、业主监事会监事的姓名、职务、联系方式、物业服务费用交纳情况；

（八）其他应当向业主公开的情况和资料。

业主委员会未按照前款的规定公布的，镇政府、街道办应当责令其限期公布。

第四十四条 业主委员会每届任期不超过五年，业主委员会应当在任期届满六个月前书面报告镇政府、街道办，提出换届选举意见。镇政府、街道办应当指导、协助成立换届选举小组，由换届选举小组参照首次业主大会的组织程序选举产生新一届业主委员会。

换届选举小组成立至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等共同管理事项，组织召开业主大会，但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即使用物业专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。

业主委员会应当在任期届满后三个工作日内，将业主大会和业主委员会印章、档案资料、财务资料以及其他属于业主大会和业主委员会的财物移交给新一届业主委员会；新一届业主委员会尚未产生的，移交给物业所在地的镇政府、街道办代为保管。

第四十五条 业主大会和业主委员会日常工作经费、业主委员会委员津贴、专职工作人员薪酬的发放、筹集、管理和使用由业主大会决定，并定期向全体业主公布，接受业主监督。

第四十六条 业主委员会应当建立规范的财务管理制度。管理规约或者业主大会议事规则可以约定聘请专业机构对物业专项维修资金、物业共有部分和共用设施设备经营收益、业主大会和业主委员会工作经费等收支情况进行审计。审计结果应当向全体业主公告。

业主委员会及其成员不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他财务收支资料。

第四十七条 区物业管理行政主管部门、镇政府、街道办应当定期对业主委员会依法履行职责的情况进行检查，发现业主委员会存在违法行为的应当及时予以纠正。

业主委员会有下列情形之一的，区物业管理行政主管部门会同镇政府、街道办组织召开业主大会，决定是否解散原业主委员会，选举产生新一届业主委员会：

（一）有超越职权、违反法律、法规的行为，严重侵害业主合法权益的；

（二）有严重影响社区安定和社会稳定行为的；

（三）对物业管理行政主管部门发现并责令改正的违法行为拒不改正的。

业主委员会解散的，业主委员会委员、候补委员应当做好有关财物清算和资料清理工作，并在清理后将业主大会和业主委员会印章、档案资料、财务资料以及其他属于业主大会和业主委员会的财物移交给物业所在地的镇政府、街道办代为保管。

第三节　其他规定

第四十八条　因客观原因未能选举产生业主委员会的，在新一届业主委员会产生之前，经占总人数百分之十以上的业主提请，镇政府、街道办可以设立物业管理委员会作为临时机构，代行业主委员会职责。物业管理委员会由业主代表以及镇政府、街道办、居民委员会代表组成。

物业管理委员会应当于新一届业主委员会成立之日解散。

第四十九条　由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且总人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，物业管理区域可以实行业主自行管理。

实行自行管理的，应当将执行机构、管理方案、收费标准、管理期限和法律责任等内容提交业主大会会议表决。

第五十条　建筑物专有部分的承租人、借用人、居住权人等物业使用人，根据法律、法规或者管理规约的规定，业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及与业主的约定，享有相应的权利，承担相应的义务。

第五十一条　建设单位、物业服务人、业主大会筹备组、业主委员会及其成员应当对业主资料保密。

第五十二条　业主大会或者业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，物业管理行政主管部门或者镇政府、街道办应当责令限期改正或者撤销决定，并通告全体业主。

业主大会或者业主委员会的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主委员会超越职权作出的决定造成损失或者不良影响的，由签名同意该决定的业主委员会委员承担与其过错相应的责任。

第四章　物业管理服务

第五十三条　一个物业管理区域由一个物业服务人提供物业管理与服务。

物业服务人应当在其接受委托的物业管理区域内设立管理处。

物业服务人应当向物业管理行政主管部门进行备案。

第五十四条 市物业管理行政主管部门应当建立物业管理招投标平台。

住宅物业的建设单位，应当通过物业管理招投标平台，以招投标的方式选聘物业服务人。投标人少于三个或者住宅规模较小的，经区物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务人。

鼓励业主大会通过物业管理招投标平台选聘物业服务人。住宅物业的业主大会选聘物业服务人的，应当将服务内容、标准、期限、选聘方法以及选聘结果向业主公示。

第五十五条 建设单位应当与前期物业服务人签订前期物业服务合同。建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同的附件应当包括前期物业服务合同和临时管理规约。

第五十六条 新建住宅物业交付使用十五日前，建设单位应当与物业服务人完成物业共有部分、共用设施设备的承接查验，并签订承接查验协议。

物业服务人应当将承接查验的结果在物业管理区域的显著位置长期公示。

建设单位与物业服务人恶意串通、弄虚作假，在承接查验过程中侵害业主利益的，应当依法承担赔偿责任。

第五十七条 建设单位应当在现场查验十五日前向物业服务人移交下列资料：

（一）物业管理区域备案证明、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）共用设施设备清单；

（三）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）物业服务用房相关资料；

（六）业主清册。

完成承接查验后十五日内，建设单位应当将承接查验结果和前款规定

的资料报区物业管理行政主管部门备案。

第五十八条 物业服务合同的期限一般不少于三年，不超过五年。

物业服务人应当于合同签订之日起十五日内将合同报区物业管理行政主管部门备案。

第五十九条 物业服务人可以将物业服务合同中的专项服务事项委托给专业性服务机构，并就转委托专项服务事项向业主负责，但不得将物业服务合同约定的全部事项委托给他人或者将全部服务支解后转委托。

物业服务人可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方协商确定。

第六十条 物业服务人应当接受业主的监督并及时答复业主对物业服务情况提出的询问；执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；积极参与社区建设，支持居民委员会开展工作，积极配合公安、民政、生态环境、城市管理综合执法等部门共同做好有关工作。

第六十一条 物业服务人应当建立巡查制度和业主投诉处理制度，发现建筑物及其附属设施设备存在安全隐患，应当采取合理措施保护业主的人身、财产安全，及时告知业主和相关部门。

物业服务人发现物业管理区域内存在违法装修、搭建、擅自改变房屋使用功能等行为的，应当采取合理措施制止，向有关行政管理部门报告并协助处理。

第六十二条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，由业主和物业服务人在物业服务合同中约定。行政主管部门可以会同市价格行政主管部门制定物业服务费参考价格，并向社会公布。国家和省对物业服务收费另有规定的，从其规定。

第六十三条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费。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。

业主未按照约定交纳物业服务费的，物业服务人、业主委员会可以通过上门催交、在物业管理区域显著位置公示等形式督促其限期交纳；逾期

不交纳的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者司法判决确认后有履行能力仍拒不履行的，按照有关规定纳入失信被执行人名单。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供燃气等方式催交物业费。

第六十四条 业主与物业服务人可以采用酬金制或者包干制等形式约定物业服务费用。

物业服务收费实行酬金制的，物业服务人应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况；业主委员会可以根据业主大会的决定或者管理规约的约定，聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

第六十五条 物业服务人应当在物业管理区域内显著的固定位置，将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等有关情况进行长期公示，并向业主大会、业主委员会报告。

第六十六条 物业服务人应当定期公布共用配套设施设备和相关场地用水、用电的费用，有关费用由相关业主分摊；物业服务合同另有约定的，从其约定。

建设单位应当对需要使用水、电、燃气等服务的共用设施设备和相关场地安装独立的经法定计量检定合格的计量器具。共用设施设备和相关场地是否安装独立计量器具应当纳入竣工验收范围。共用设施设备和相关场地未安装独立计量器具的，不予办理竣工验收备案。

第六十七条 物业服务费用按照下列规定承担：

（一）前期物业服务合同签订之日至物业交付业主当月发生的物业服务费用由建设单位承担；

（二）物业交付业主后次月起的物业服务费用由业主承担。

业主空置物业的，应当全额交纳物业服务费用。

物业服务人受专营服务单位委托代收费用的，不得向业主收取任何附加费用。

第六十八条 物业发生买卖、交换、赠与等产权转移的，原业主应当结清物业服务费、物业专项维修资金以及分摊费用。

第六十九条 物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知物业服务人。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务人续签物业服务合同；决定另聘的，物业服务人应当按照物业服务合同约定的期限退出物业管理区域，物业服务合同未约定期限的，应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出续聘或者另聘决定，原物业服务人自愿按照原合同约定继续提供服务的，原物业服务合同自动延续至业主大会作出续聘或者另聘决定为止。当事人可以随时解除该物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

物业服务人决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面告知业主委员会。

第七十条 物业服务人退出物业管理区域时，应当向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交下列资料和财物，并配合新聘的物业服务人做好交接工作；没有业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人的，应当移交物业所在地镇政府、街道办代管：

（一）本条例第五十七条规定移交的资料；

（二）物业服务用房、业主共有的场地和设施设备；

（三）物业服务期间配置的固定设施设备；

（四）物业服务人应当建档保存的资料；

（五）利用业主共有部分经营的相关资料、预收的物业服务费或者装修押金等其他应当移交的财物；

（六）在物业管理服务期间产生的业主信息资料；

（七）实行酬金制的，应当移交管理期限内的账本、凭证等全部财务资料；

（八）其他应当移交的资料和财物。

新聘的物业服务人应当在原物业服务人退出物业管理区域后，与业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人办理交接手续。原物业服务人应当如实告知物业的使用和管理状况。

镇政府、街道办应当监督、指导新旧物业服务人的交接。

第七十一条 业主、业主委员会、物业服务人应当遵守法律、法规以及管理规约，履行物业服务合同。

业主不得采用拒交物业服务费用等方式拒不履行合同；物业服务人不得采用降低物业服务质量或者中断物业服务等方式拒不履行合同。

第五章 物业的使用和维护

第七十二条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域业主的需要。

建设单位对物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库出租的，应当优先出租给本区域业主、物业使用人。在满足本区域业主、物业使用人需要后，建设单位可以将车位、车库出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人，但租赁合同期限不得超过六个月。

建设单位依法取得车位、车库权属登记后方可出售车位、车库。建设单位应当在出售车位、车库三十日前，以书面形式告知本区域全体业主，并在物业管理区域的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房屋套数时，每户业主只能购买一个车位或者车库。

第七十三条 物业管理区域内属于业主共有的车位，业主应当按划定的地点依序停车。物业服务人提供了管理与服务的，可以收取相应的管理服务费用。

利用人民防空工程停放汽车或者作其他用途的，收益归投资者所有。物业服务人提供了管理与服务的，可以收取相应的管理服务费用。

业主、物业使用人对车辆停放有特别保管要求的，由业主、物业使用人和物业服务人另行约定。

第七十四条 物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构、主体结构，破坏或者擅自改变房屋外观、降低或者提高首层地面标高；

（二）违法搭建建筑物、构筑物；

（三）擅自改建或者以其他方式改变物业共有部分，擅自改变物业的使用功能；对房屋进行分割搭建，将厨房间、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或者转租；

（四）擅自改变人防工程主体结构和平时使用功能，拆除、损坏人防工程设施设备；

（五）占用或者损坏共用配套设施设备和相关场地，擅自移动共用配套设施设备；

（六）超过设计规定的荷载使用物业；

（七）擅自改动、接驳共用管线；

（八）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，或者将厨房间改为卫生间；

（九）存放超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品；

（十）排放有毒、有害物质，发出超过规定标准的噪声；

（十一）乱设摊点，乱悬挂、张贴、涂写，高空抛物，随意抛弃垃圾、在公共场地放置杂物；

（十二）占用消防通道、封堵出入口通道等行为；

（十三）法律、法规和规章禁止的其他行为。

业主、物业使用人应当对可能影响公共安全的门窗、防护设施、搁置物、悬挂物及时进行检查维护，消除安全隐患。

第七十五条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。将住宅改为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

前款规定中有利害关系的业主，是指本栋建筑物内的其他业主及本栋

建筑物以外受到经营行为不利影响的其他业主。

第七十六条 利用物业共有部分、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主同意。

建设单位、物业服务人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。业主共有收益主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第七十七条 业主、物业服务人应当在物业服务合同中明确各自的物业日常维护责任及范围。业主、物业服务人应当按照物业服务合同的约定及时对物业进行日常维护。

建设单位按照国家规定的保修期限和保修范围，承担保修期间的物业保修责任。

保修期满后，物业专有部分的维修、更新费用，由业主自行承担。

第七十八条 住宅、商住、办公及商业等物业，应当按照规定交纳物业专项维修资金。

物业专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

物业专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共有部分、共用设施设备的维修、更新、改造，不得挪作他用。

第七十九条 共有物业的维修、更新、改造费用，有约定的，按照约定分摊；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分摊。

第八十条 业主应当按照有关规定交纳物业专项维修资金。

物业专项维修资金业主账面余额不足首期交存额的百分之三十的，业主应当按照有关规定续筹物业专项维修资金，续筹资金不低于首期归集的物业专项维修资金金额。

业主拒不续交物业专项维修资金的，业主委员会可以通过催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式，督促其限期交纳。

逾期不交纳的，发生共有部分、共用设施设备维修时，相关业主应当共同承担维修责任。

第八十一条 业主转让物业时，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让；因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，应当将物业专项维修资金余额全额退还业主。

第八十二条 发生下列危及房屋安全的紧急情况，需要立即进行维修的，业主委员会、业主、物业服务人均可以凭应急维修工程项目说明、维修工程实施方案，向物业专项维修资金管理部门提出资金使用申请并同时报告辖区居民委员会：

（一）屋顶、外墙出现严重渗漏；

（二）电梯出现故障，不能正常使用；

（三）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险；

（四）消防系统出现故障，不能正常使用；

（五）因台风等自然灾害对物业共有部分、共用设施造成其他损坏，危及房屋安全的。

物业专项维修资金管理部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起两个工作日内完成审核。应急维修工程竣工验收后，应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。

第八十三条 未建立物业专项维修资金或者现有物业专项维修资金不足以支付共有部分维修费用的物业管理区域，决定对全体共有的物业进行维修的，由业主委员会负责筹集维修费用；决定对部分共有的物业进行维修的，由业主委员会或者部分业主推选的业主代表负责筹集维修费用。

尚未成立业主大会的，业主意见的征集和物业维修费用的筹集，由物业所在地的镇政府、街道办组织推选的业主代表负责。

第八十四条 市物业管理行政主管部门应当建立业主、物业服务人信用体系，完善业主、物业服务人信用信息的采集、记录和交换共享机制，强化信用信息的公开、公示和应用。

建设单位、业主大会可以在招标文件中对失信物业服务人参与招投标活动予以限制。

第八十五条 物业服务人有下列行为之一的，应当录入物业服务人信

用信息档案：

（一）骗取、挪用或者侵占物业专项维修资金的；

（二）在物业管理招投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

（三）物业服务合同终止后拒不退出物业管理区域，或者退出时未按照规定办理交接手续和移交资料的；

（四）擅自改变物业管理区域内物业服务用房、共有部分和共用设施设备用途的；

（五）擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

（六）以暴力、胁迫方式阻挠业主组织成立的；

（七）提供物业服务质量明显不符合合同约定的；

（八）法律、法规规定的其他行为。

物业服务人的负责人有骗取、挪用或者侵占物业专项维修资金等严重损害业主利益行为的，应当录入个人信用档案，同时录入其所属物业服务人的信用档案。

第八十六条 业主有下列行为之一的，应当录入业主信用信息档案：

（一）未按约定交纳物业服务费用，经仲裁裁决或者法院判决拒不履行义务的；

（二）未按规定交纳物业专项维修资金的；

（三）法律、法规规定的其他行为。

第六章 法律责任

第八十七条 违反本条例第十七条第一款规定，建设单位未在物业管理区域内配置物业服务用房的，由物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，处三十万元以上五十万元以下的罚款。建设单位还应当继续承担物业服务用房的配置责任。

第八十八条 违反本条例第十七条第三款规定，建设单位未按照标准提供物业服务用房的，由物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，处十万元以上二十万元以下的罚款。

第八十九条 违反本条例第二十三条第一款规定，建设单位未向全体业主公告，或者未向镇政府、街道办报送物业管理区域备案证明、物业服务用房配置证明、业主清册和公告情况报告的，由物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可以处五万元以下的罚款。

第九十条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款：

（一）违反本条例第五十七条第二款规定，未将承接查验结果和资料报送区物业管理行政主管部门备案的；

（二）违反本条例第六十六条第二款规定，未在共用设施设备和相关场地安装独立的经法定计量检定合格的计量器具的。

第九十一条 业主委员会违反本条例规定，有下列情形之一的，由物业管理行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，对责任人员处五千元以上一万元以下罚款；拒不改正造成严重后果，相关责任人员涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本条例第四十四条第三款规定，未移交相关资料和财物的；

（二）违反本条例第四十六条第二款规定，转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他财务收支资料的；

（三）违反本条例第四十七条第二款规定，从事与物业管理无关的活动或者超越职权作出应当由业主大会作出的决定的；

（四）违反本条例第四十七条第三款规定，未做好有关财物清算和资料清理工作或者未移交给镇政府、街道办代为保管的。

第九十二条 业主委员会成员索取、非法收受建设单位、物业服务人或者有利害关系业主提供的利益，或者侵占业主共有财物的，由物业管理行政主管部门责令改正，并没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九十三条 物业服务人违反本条例规定，有下列情形之一的，由物

业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下的罚款：

（一）违反本条例第五十三条第三款规定，未办理物业服务人备案的；

（二）违反本条例第五十八条第二款规定，未办理物业服务合同备案的；

（三）违反本条例第六十五条规定，未公示物业服务的有关情况，或者未向业主大会、业主委员会报告的；

（四）违反本条例第六十六条第一款规定，未公布共用配套设施设备和相关场地用水、用电费用的。

第九十四条 违反本条例第六十九条第二款规定，物业服务人未退出物业管理区域的，由物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告；逾期不改正的，处十万元以上三十万元以下的罚款。违反治安管理处罚规定的，由公安机关依法追究责任。

第九十五条 有关行政管理部门的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

第九十六条 市政府应当根据本条例制定实施细则。

第九十七条 本条例自 2018 年 3 月 15 日起施行。

珠海市公共租赁住房管理办法

（2013 年 3 月 25 日珠海市人民政府八届 18 次市政府常务会议审议通过，2013 年 5 月 29 日珠海市人民政府令第 94 号公布　自 2013 年 6 月 29 日起施行）

第一章　总　则

第一条　为完善本市住房保障体系，规范公共租赁住房建设、分配和管理，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、房源筹集、分配和监督管理等活动，适用本办法。

第三条　本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向本市低收入住房困难家庭、新就业职工、专业人才和异地务工人员等对象出租的保障性住房。

公共租赁住房可以通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条　市、区住房保障主管部门负责统筹公共租赁住房的规划、建设、管理和监督工作。

市发展改革、金融、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土、统计、税务、房地产登记等部门按照各自职责负责公共租赁住房的相关工作。

市、区住房保障管理机构负责承办公共租赁住房的需求申报、审核登记、轮候配租以及建设、管理等事务性工作。

镇人民政府（街道办事处）应当安排专职或兼职工作人员，协助住房保障管理机构，做好本辖区保障性住房需求申报统计、公共租赁住房的申请受理和资格初审等工作。

第五条　本市公共租赁住房区分不同对象实行分类保障，优先保障低收入住房困难家庭。

第六条 珠海市住房保障网是本市公共租赁住房相关信息发布平台，市、区住房保障主管部门和住房保障管理机构应当及时更新相关信息。

金融、公安、民政、社会保险、房地产登记、税务等信息平台应当与市住房保障网逐步建立共享渠道。

第二章 规划、建设与房源筹集

第七条 市、区人民政府应当建立公共租赁住房需求申报、审核、公示制度。

第八条 市、区住房保障主管部门应当会同相关职能部门，编制公共租赁住房发展规划和年度建设计划，经市、区人民政府批准后公布实施。

公共租赁住房发展规划应当与城市总体规划和土地利用总体规划相协调，纳入国民经济和社会发展规划。

第九条 市、区人民政府应当建立保障性住房土地储备制度。列入保障性住房土地储备计划的用地，非经法定程序不得改变用地性质。

公共租赁住房年度建设用地计划应当纳入市人民政府年度土地供应计划，用地指标单列，并优先保障。

第十条 公共租赁住房的房源筹集来源包括：

（一）政府投资建设的公共租赁住房。

（二）政府提供政策支持由各类产业园区、企业配套建设的职工公寓和集体宿舍。

（三）政府提供政策支持由企业投资建设或在商品住房开发项目和城市更新项目中配建的公共租赁住房。

（四）利用农村留用地配套建设的公共租赁住房。

（五）政府购买、租赁的住房。

（六）政府存量公产房中转作公共租赁住房的住房。

（七）其他渠道筹集的住房。

第十一条 鼓励和支持企业及其他机构投资、建设、运营和管理公共租赁住房。

企业投资建设公共租赁住房应当按照政府批准的建设计划、规划方案

和人员准入与退出、租金标准、租赁期限等要求进行建设和管理，接受政府相关部门的监督和管理，并在土地出让合同中予以明确。

企业投资建设的公共租赁住房的投资、建设、营运和管理等规定，由市住房保障主管部门另行制定。

第十二条 新出让土地商品住房开发项目或城市更新项目需配建公共租赁住房的，配建面积不得低于住宅建筑面积 10%。

公共租赁住房的配建比例、面积、户型、建设标准等，由规划主管部门和住房保障主管部门在土地出让规划设计条件或城市更新批准文件中予以明确。

配建的公共租赁住房应当在土地出让合同中明确约定，其产权无偿归政府所有。

配建的公共租赁住房应当与项目同步规划、同步建设、同步交付使用。

第十三条 政府或企业利用各类园区产业项目 7%用地面积、15%建筑面积作为园区生活配套新建职工公寓和集体宿舍的，国土、规划主管部门在办理用地手续时，应当明确其公共租赁住房的性质及建设面积，并将相关批准文件抄送园区所在地住房保障主管部门及税务部门。

第十四条 公共租赁住房项目规划应当遵循合理布局、完善配套、有利生产、方便生活的原则。

公共租赁住房项目可以规划建设一定比例的配套商业服务设施，由住房保障管理机构或产权单位统一经营管理。

第十五条 新建的公共租赁住房满足基本住房需求，以每套建筑面积 40 平方米左右为主，不得超过 60 平方米。

公共租赁住房按照经济适用的原则进行装修，严格控制建设标准和工程造价。

第十六条 公共租赁住房建设资金按下列渠道筹集：

（一）年度财政预算安排的专项建设资金。

（二）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益。

（三）土地出让净收益中一定比例的资金。

（四）中央和省安排的专项补助资金。

（五）公共租赁住房及配套设施租金收入。

（六）通过投融资方式筹集的资金。

（七）其他资金。

第十七条 公共租赁住房及其用地性质不得改变，只以栋为单位登记产权，不分户办理房地产权证。

企业所有的公共租赁住房可以整体转让，但企业因产业需要配建的公共租赁住房应当与产业项目一并转让，转让后公共租赁住房的性质不变。

第十八条 公共租赁住房建设一律免收各项行政事业性收费和政府性基金，建设、购买、运营等环节免征城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、营业税、房产税。

享受政府扶持政策配建并纳入保障性住房统计的职工公寓和集体宿舍，水电费按民用住宅收取。

第三章 申请和审核

第十九条 公共租赁住房申请坚持诚信原则，实行失信惩戒制度。

申请人申请公共租赁住房，应当按照规定提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

第二十条 申请公共租赁住房以家庭为申请单位。申请公共租赁住房时，应当确定一名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。申请人与共同申请人之间应当具有法定的赡养、抚养或扶养关系。

单身居民申请公共租赁住房的，本人为申请人。

新就业职工和专业人才申请公共租赁住房的，由所在用人单位代表本单位职工统一申请。

第二十一条 家庭人均收入低于城镇低保标准 150%的低收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

（一）申请人与共同申请人应当具有本市城镇户籍且实际居住 3 年以上；申请人配偶非本市城镇户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请人。

（二）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于 13 平方米。

（三）申请人与共同申请人无机动车辆，但残疾人专用机动车除外。

（四）申请人及共同申请人在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产。

（五）家庭人均资产不超过 10 万元。

符合前款规定，年龄 35 周岁以上的单身居民，可以单独申请公共租赁住房；孤儿年满 18 岁后，如符合前款规定可独立申请。

第二十二条 对符合本办法第二十一条规定的申请人，政府可以采取实物配租或发放租赁住房补贴的方式予以保障。

租赁住房补贴标准应当根据本市低保标准、物价指数等因素适时进行调整。

第二十三条 除本办法第二十一条规定外的其他低收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

（一）申请人具有本市城镇户籍且实际居住 3 年以上，共同申请人可为非本市户籍的常住人口。

（二）家庭人均收入低于上年度本市城镇居民人均可支配收入 60%。

（三）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于 13 平方米。

（四）申请人与共同申请人无机动车辆，但残疾人专用机动车除外。

（五）申请人及共同申请人在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产。

（六）家庭人均资产不超过 15 万元。

符合前款规定，年龄 30 周岁以上的单身居民，可以单独申请公共租赁住房；孤儿年满 18 岁后，如符合前款规定可独立申请。

第二十四条 申请人及共同申请人因重大疾病等原因造成经济条件特别困难，在申请之日前 5 年内转移房产产权（不含转移给直系亲属及兄弟姐妹），根据本办法第二十一条、第二十三条申请公共租赁住房保障的，不受在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产的条件限制。

申请人及共同申请人应当提供二级以上（含二级）医院专科医生诊断及住院等相关证明材料。

第二十五条 新就业职工申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

（一）具有中专以上学历，且自毕业起不满 5 年。

（二）具有本市城镇户籍，且在本市工作 1 年以上。

（三）已与本市用人单位签订聘用期为 1 年以上的劳动合同。

（四）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于 13 平方米。

（五）在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产。

第二十六条 专业人才申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

（一）具有中级以上专业技术职称或中级以上技师资格，或者经政府相关部门认定的高新技术企业以及具有一定投资规模以上企业的高级管理人员。

（二）在本市工作 1 年以上，已与本市用人单位签订聘用期为 1 年以上的劳动合同。

（三）在本市属无房户，在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产。

（四）申请时没有享受本市高层次人才住房保障或其他住房保障。

第二十七条 异地务工人员主要通过政府提供政策支持、由产业园区配套建设或其他机构建设的公共租赁住房，就地就近解决基本居住需求。具体申请条件和配租方案由园区或企业自行制定。

市、区人民政府可根据实际需求，筹集一定数量公共租赁住房配租给异地务工人员。

第二十八条 低收入住房困难家庭或单身居民向其户籍所在地镇人民政府、街道办事处提出书面申请，新就业职工和专业人才由所在单位向单位所在地镇人民政府（街道办事处）提出书面申请。

已经享受政府扶持政策配建职工公寓和集体宿舍的企业，不得再申请政府投资建设或筹集的公共租赁住房。

第二十九条 镇人民政府（街道办事处）应当在受理申请之日起 10 个工作日内通过入户调查、邻里访问等方式对申请人的家庭、收入情况进行调查。经审核符合条件的，将申请人的相关信息录入市住房保障网，并在申请人户口所在地及居住地、工作单位公示，公示期限为 7 日。不符合条件的，书面告知申请人。

第三十条 区住房保障主管部门应当自收到镇人民政府（街道办事处）提交的申请材料之日起 15 个工作日内，采用查档取证、信函索证、信息查证等方式，对申请人的家庭人口、车辆、存款、住房、有价证券等情况进行核查。公安、房地产登记、人力资源社会保障、税务、工商、银行、证券等部门应根据各自职责，在收到查询函之日起 7 个工作日内书面回复核查结果。

经审核符合条件的，区住房保障主管部门应当在市住房保障网公示，公示期限为 7 日。对不符合申请条件的，书面告知申请人并说明理由。

区住房保障主管部门应当在公示结束后 15 个工作日内对符合申请条件的加具初审意见，将初审意见和全部资料一并报送市住房保障管理机构审核。

第三十一条 市住房保障管理机构应当自收到区住房保障主管部门提交的申请材料之日起 20 个工作日内进行复核。经复核不符合条件的，予以退回。符合条件的，市住房保障管理机构在办公场所和市住房保障网等媒体上公示，公示期限为 7 日。经公示无异议或者异议不成立的，复核结果为最终审核意见；公示期间有异议且异议成立的，取消申请人的申请资格，书面告知申请人并说明理由。

市住房保障管理机构应当将最终审核意见在公示期满后在市住房保障网上公布，并在 7 个工作日内报市住房保障主管部门备案。

第四章 轮候和配租

第三十二条 市、区住房保障主管部门将公示后符合条件的公共租赁住房需求申报申请人，确定为公共租赁住房轮候申请人。轮候时间一般为 3 年，最长不超过 5 年。

第三十三条 公共租赁住房的分配实行分类轮候和公开配租制度。轮候规则及相关信息应当在市住房保障网公布。

第三十四条 在轮候期间内，申请人家庭成员、户籍、收入、住房和财产等情况发生变化，应当主动向原申报登记机构报告。

第三十五条 市、区住房保障主管部门对已轮候到位的申请人，应当进行分配前再审核。经审核不符合条件的，取消配租资格。

第三十六条 审核符合条件的轮候到位申请人，属享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、见义勇为人员的，可以优先配租。

第三十七条 市、区住房保障主管部门根据本年度可供分配的公共租赁住房房源及轮候到位申请人情况，制定公共租赁住房配租方案，报同级人民政府批准后实施。区的配租方案经批准后报市住房保障主管部门备案。

由区人民政府直接投资或委托企业投资建设，为各类产业园区配套的职工公寓和集体宿舍的配租方案，应当报所在区人民政府批准后实施。由政府提供政策支持、企业投资建设的职工公寓和集体宿舍的配租方案，由企业自行制定，报所在区住房保障主管部门备案。

第三十八条 参加配租的申请人经分类抽签或摇号等方式，选定公共租赁住房。

申请人选定公共租赁住房时，有下列情形之一的，视同放弃配租资格，重新轮候：

（一）未按要求参加选房。

（二）已选房但未在规定时间内签订租赁合同。

（三）签订租赁合同后 30 日内未办理入住手续。

（四）其他放弃配租资格的情形。

第五章 使用管理和退出机制

第三十九条 承租人应当按照公共租赁住房租赁合同的约定使用公共租赁住房。

公共租赁住房租赁合同期限为 3 年。

公共租赁住房租赁合同示范文本由市住房保障主管部门制定并公布。

第四十条 公共租赁住房的租金标准参照市场租金水平确定，原则上按适当低于同地段、同类型住房市场租金的标准收取。

市、区住房保障主管部门应当会同物价、财政等部门，制定公共租赁住房的租金标准报同级人民政府批准后公布实施，并根据本地经济社会发展状况适时进行调整。

第四十一条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息、物业管理费补贴及公共租赁住房的建设、维护和管理。

第四十二条 对家庭人均收入低于城镇低保标准 150%的低收入住房困难家庭租赁公共租赁住房的，其物业管理费按应缴标准的 50%交纳，剩余50%的费用由申请人所在区人民政府对物业服务企业予以补贴。

第四十三条 实行公共租赁住房承租人资格定期复核制度。经复核，不再符合保障条件的，解除租赁合同，承租人应当退回公共租赁住房。

第四十四条 集中建设的公共租赁住房小区的物业服务，由住房保障管理机构或产权单位主导，公开选聘物业服务企业提供服务。

第四十五条 公共租赁住房的产权人或运营管理单位，负责公共租赁住房及其配套设施管理和维修养护。

第四十六条 承租人有下列情形之一的，应当退回公共租赁住房：

（一）擅自互换、出借、转租、抵押所承租公共租赁住房的。

（二）将所承租公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的。

（三）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

（四）无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月以上未交纳租金、物业管理费及其他费用的。

（五）因故意或者重大过失，造成所承租的公共租赁住房严重毁损的。

（六）擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的。

（七）在公共租赁住房内从事违法活动的。

（八）租赁期内，因获得其他住房等原因不再符合公共租赁住房配租条件的。

（九）租期届满，提出续租申请但经审核不符合续租条件的。

（十）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第四十七条 公共租赁住房被收回的，承租人应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起30日内搬迁，并办理相关手续。

承租人有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过 6 个月的延长居住期限。延长期内，按照同区域同类型住房的市场租金收取租金。延长期满仍拒不搬迁的按照同区域同类型住房的市场租金的2倍收取租金。

承租人无正当理由拒不退回公共租赁住房的，住房保障管理机构或产权单位应当要求其限期退回；逾期不退回的，住房保障管理机构应当依法予以清退，并按照同区域同类型住房的市场租金的2倍收取租金。

第四十八条 承租人不交纳租金的，其所在单位应当按照住房保障管理机构或产权单位要求协助催缴。

市、区住房保障管理机构应当将无故拖欠租金的承租人名单定期在市住房保障网和居住地公布。

第四十九条 市、区住房保障管理机构应当加强对公共租赁住房的日常巡查和管理，对已不符合承租条件的承租人，应当解除租赁合同，及时予以清退。

第五十条 对申请公共租赁住房的审核、轮候、配租结果等有异议的，可向市、区住房保障主管部门申请复核或者投诉。

第五十一条 具有本市户籍的公共租赁住房承租人及家庭成员可将户口迁入公共租赁住房所在辖区居委会集体户口，但不得迁入公共租赁住房内。

承租人确需开具住房租赁关系证明的，可由公共租赁住房出租方出具证明。

第五十二条 任何单位不得以出租公共租赁住房等名义变相进行实物分房。

第五十三条 任何单位和个人对违反本办法相关规定的申请人和承租人，可以向市、区住房保障主管部门举报。

市、区住房保障主管部门应当在 15 个工作日内进行调查处理；对经

调查属实的，给予举报人适当奖励。

第六章　法律责任

第五十四条　申请人或共同申请人弄虚作假、隐瞒户籍、家庭人口、收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明骗取公共租赁住房或租赁住房补贴的，经调查核实后，由住房保障主管部门驳回申请或取消其住房保障资格，5 年内不受理其公共租赁住房申请，将其不诚信行为在市住房保障网等媒体上公布，并处以 1000 元以下罚款。已配租的，收回公共租赁住房，并按市场价格补缴租金；已领取租赁住房补贴的，追回租赁住房补贴。

对出具虚假证明的单位，由市、区住房保障主管部门提请有关部门依法追究相关责任人的责任。

第五十五条　承租人违反本办法第四十六条规定的，由市、区住房保障主管部门责令改正，没收违法所得，并处 1000 元以下罚款；情节严重的，自处罚决定之日起 5 年内不再受理其公共租赁住房保障申请。

第五十六条　住房保障主管部门及其他相关部门、住房保障管理机构工作人员违反本办法规定，在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十七条　政府投资建设或筹集的公共租赁住房的产权人和运营管理单位有下列行为之一的，由市、区住房保障主管部门责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的。

（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的。

（三）改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

住房保障管理机构有前款规定行为的，按照本办法第五十六条规定处理。

第五十八条　公共租赁住房开发建设单位未按标准开发建设公共租赁住房项目的，由市、区住房保障主管部门责令限期改正，并处 3 万元以上

10 万元以下的罚款。

第七章　附　则

第五十九条　各区可根据本辖区实际，制定实施细则。

各区可在满足本办法规定的基本保障对象需求的基础上，扩大公共租赁住房保障范围。

第六十条　经我市认定、评审的高层次人才和青年优秀人才申请住房保障的，按照《珠海市高层次人才住房保障暂行办法》等规定执行。

第六十一条　本办法所称区，是指横琴新区、香洲区、金湾区、斗门区和各经济功能区。

本办法所称区人民政府，包括横琴新区管委会、香洲区人民政府、金湾区人民政府、斗门区人民政府和各经济功能区管委会。

第六十二条　本办法自 2013 年 6 月 29 日起施行。

珠海市人民政府关于印发《珠海经济特区物业管理条例实施细则》的通知

（珠府〔2019〕12号）

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

现将《珠海经济特区物业管理条例实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。实施过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

珠海市人民政府

2019年3月11日

第一章　总　则

第一条　为了贯彻实施《珠海经济特区物业管理条例》（以下简称《物业条例》），根据有关法律和法规的规定，结合珠海经济特区实际，制定本实施细则。

第二条　市、区和镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）应当配备专门的物业管理部门和专职的工作人员，并对工作经费予以保障。

第三条　市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）履行以下职责：

（一）制定全市物业管理发展规划；

（二）统筹全市物业管理招标投标监管工作；

（三）统筹全市信用体系监管工作；

（四）依法查处违反物业管理法律、法规的行为；

（五）指导和监督市物业管理行业协会开展工作，加强行业指导和行业自律；

（六）《物业条例》规定的其他职责。

第四条　区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）接受市物业主管部门指导，履行以下职责：

（一）指导和监督镇街履行物业管理行政监管职责；

（二）会同镇街决定是否解散业主委员会；

（三）会同镇街撤销业主大会、业主委员会的决定；

（四）会同镇街划定或者调整物业管理区域；

（五）指导和监督各方完成承接查验工作；

（六）审批协议选聘前期物业服务企业申请；

（七）定期对镇街、居民委员会或者村民委员会、物业管理人员及业主委员会成员、候补委员、业主监事会成员等进行培训；

（八）依法查处违反物业管理法律、法规的行为；

（九）《物业条例》规定的其他职责。

横琴新区和经济功能区管理机构履行区政府职责。

第五条 镇街在各级物业主管部门的指导下，履行以下职责：

（一）审查首次业主大会设立的书面要求，指导和监督成立业主大会筹备组；

（二）对业主委员会委员候选人进行资格审查，确定业主委员会委员候选人名单；

（三）指导和监督业主成立换届选举小组；

（四）依法组织召开业主大会会议；

（五）对业主大会及业主委员会会议资料进行备案；

（六）代为管理业主委员会移交的资料、印章、财物等物品；

（七）指导和监督设立物业管理委员会；

（八）组织召开物业管理联席会议；

（九）指导和监督物业管理招标投标活动；

（十）确定应急物业服务企业；

（十一）协助区物业主管部门调查、撤销业主大会、业主委员会的决定；

（十二）协助区物业主管部门划定或者调整物业管理区域；

（十三）《物业条例》规定的其他职责。

镇街可以依法委托居民委员会或者村民委员会办理物业管理相关事务。居民委员会或者村民委员会应当协助镇街开展物业管理相关工作。

第六条 镇街应当设立物业管理联席会议制度，联席会议由区物业主

管部门、城市管理和综合执法、建设、自然资源、生态环境、公安派出所、司法所、应急办、信访、居民委员会或者村民委员会、社区工作站等相关部门和建设单位代表、物业服务企业代表、业主委员会等相关人员组成。

第七条 联席会议协调处理辖区内下列物业管理事项：

（一）业主委员会任期届满未完成换届选举工作的；

（二）新旧物业服务企业交接中发生的矛盾纠纷；

（三）设立业主大会、组织召开业主大会会议过程中出现法律、法规、规章和规范性文件没有规定的相关情形；

（四）发生其他严重影响物业管理区域稳定的情形。

物业管理联席会议成员单位应当指定专人参加会议。物业管理联席会议成员单位应当在法定职责范围内执行物业管理联席会议决定的事项，无正当理由拒不执行的，依法追究行政责任。

第八条 鼓励业主、建设单位委托社会组织对设立业主大会、政策法律咨询以及纠纷协调处理等事项提供专业服务。

第二章 物业管理区域

第九条 本实施细则实施后的新建物业管理区域，由建设单位在前期物业管理招标工作开始前完成物业管理区域备案。

第十条 已实施物业管理的物业管理区域，由物业服务企业凭物业服务合同等材料办理物业管理区域备案。

业主实施自行管理的物业管理区域，由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构凭确定该物业管理区域的相关材料办理物业管理区域备案。

第十一条 一个物业管理区域需要划分为若干个物业管理区域，或者若干个物业管理区域需要合并为一个物业管理区域的，应当同时符合以下条件：

（一）已完成物业管理区域备案；

（二）对原物业管理区域内的共有道路、绿地和物业服务用房、消防、供水、供电等共有部分和共用设施设备的使用、维护等依法形成分割

方案或者合并方案；

（三）分割方案或者合并方案经原物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

物业管理区域合并后，只能设立一个业主大会，选举产生新的业主委员会，委托一个物业服务企业提供物业服务。

第十二条 物业管理区域依据本实施细则规定分割或者合并后，物业服务企业等相关主体凭分割或合并后物业管理区域的四至范围说明及附图、分割或者合并方案以及业主大会会议的表决结果办理物业管理区域变更备案。

第十三条 建设单位、物业服务企业等相关主体应当按照本章规定向区物业主管部门办理备案手续，区物业主管部门应当在七个工作日内完成备案。

第三章 业主大会和业主委员会

第一节 业主大会

第十四条 下列主体在物业管理活动中依法享有业主权利、履行业主义务：

（一）依法在不动产登记机构办理不动产登记的人；

（二）因人民法院、仲裁委员会的法律文书取得建筑物专有部分所有权的人；

（三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的人；

（四）因合法建造等事实行为取得建筑物专有部分所有权的人；

（五）其他符合法律、法规规定的人。

第十五条 业主提出设立业主大会申请，应当向镇街提交由业主签字的书面要求，业主身份根据不动产权属证书和身份证明确认。

符合《物业条例》第二十二条设立业主大会条件的，镇街应当自接到业主书面要求之日起三十日内，指导业主成立业主大会筹备组（以下简称筹备组）。

第十六条 筹备组成员为七人以上十五人以下单数，由镇街代表、居民委员会或者村民委员会代表、建设单位代表和业主代表共同组成，其中业主代表人数不得低于筹备组总人数的百分之六十。筹备组组长由镇街代表担任。

筹备组中的业主代表通过业主自荐、业主联名推荐、镇街推荐等方式产生。

每名业主只能推荐一名业主代表参加筹备组，镇街应当对业主代表进行资格审查，确定业主代表名单。业主自荐、业主联名推荐的业主代表，根据联名推荐业主人数的顺序确定；联名推荐业主人数相同的，根据联名推荐业主拥有专有部分面积总和的顺序确定；联名推荐业主人数和联名推荐人拥有专有部分面积总和相同的，由镇街确定。

第十七条 镇街应当将拟定的筹备组成员名单、基本情况、业主联名推荐人数、联名推荐业主拥有专有部分面积总和等情况向全体业主公示，公示时间不少于七日。业主或者其他相关单位、个人对筹备组成员名单有异议的，应当在公示期间实名向镇街提出意见。镇街应当在公示结束之日起七日内完成调查并予以书面答复，被调查人员应当回避。

筹备组成员发生变更的，应当按照前款规定重新公示。

拟定的筹备组成员名单公示期满，业主无异议或者异议不成立的，镇街应当向全体业主发布筹备组成立公告以及筹备组成员名单，筹备组自公告之日起成立。

筹备组的工作经费由全体业主承担。

第十八条 筹备组成立后可以持镇街出具的证明向公安机关申请刻制印章，印章由筹备组组长或者组长指定的专人保管。印章应当根据筹备组会议决定，用于筹备组决定等文书的公示、公告。

筹备组解散后，印章由保管人交回镇街销毁。

第十九条 筹备组成立后，镇街应当通知建设单位或者物业服务企业在三十日内向镇街提交包含全部业主姓名、房号和专有部分面积的业主清册。

建设单位或者物业服务企业未在规定期限内提供业主清册等相关资料，经镇街责令限期提供，逾期仍不提供的，镇街应当向不动产登记机构查询业主姓名、房号和专有部分面积，不动产登记机构应当提供，并不得收取费用。

筹备组应当对业主资料保密，不得将业主资料用于与业主大会无关的活动。

第二十条 筹备组应当遵守以下工作规定：

（一）筹备组会议由组长召集和主持，也可以由组长委托筹备组其他成员召集和主持；

（二）筹备组会议应当有过半数成员出席，作出的决定必须经全体成员半数以上同意；

（三）筹备组成员应当在表决结果上签字，注明同意、反对或者弃权。成员不签字的，不影响决定效力；

（四）筹备组会议应当有书面的会议记录并存档，筹备组组长应当对表决结果及会议记录予以签字确认；

（五）筹备组中的业主代表不得委托代理人参加会议，业主代表是法人或者非法人组织的除外；

（六）筹备组应当自决定作出之日起三日内向全体业主公示决定内容，公示时间不少于七日；

（七）筹备组应当自成立之日起一年内，完成自筹备组成立之日至业主大会启动投票之日期间的筹备工作，组织召开首次业主大会会议。筹备组自成立之日起一年内未能组织召开首次业主大会会议的，应当在筹备期限届满十五日前向镇街申请延长筹备期限，经镇街同意，可以延长一年。

筹备组逾期未完成筹备工作的，自行解散。镇街应当在物业管理区域内的显著位置公告筹备组解散时间并说明理由。

第二十一条 筹备组履行下列职责：

（一）确认业主人数以及业主拥有的专有部分面积；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、表决事项和

表决规则；

（三）拟定本物业管理区域的管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则等草案；

（四）拟定业主委员会委员及候补委员选举办法；

（五）其他准备工作。

筹备组应当在首次业主大会会议召开前，将前款内容及镇街确定的业主委员会正式候选人名单在物业管理区域内公示，公示期不少于十五日。拟表决事项发生变化，应当按照本实施细则规定重新公示，公示结束后五日内告知镇街。

业主对公示内容有异议的，应当在公示期间实名向筹备组提出意见。筹备组应当自收到意见之日起七日内集体讨论决定，并及时答复异议人。

业主委员会委员及候补委员选举办法不得与拟提交业主大会会议表决的管理规约和业主大会议事规则相冲突。

第二十二条 管理规约与业主大会议事规则应当参照市物业主管部门发布的示范文本制定，不得与法律、法规、规章和规范性文件相冲突。

下列事项应当由业主大会决定，业主大会不得授权给业主委员会自行决定：

（一）《物权法》第七十六条第一款规定的内容；

（二）业主共有部分和共用设施设备的经营以及经营所得收益的使用、分配等；

（三）与业主委员会委员、业主监事会成员津贴有关的事项；

（四）业主委员会免责、约定审计等事项；

（五）与业主对共有财物实施管理权有关的其他事项。

第二十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、换届选举小组或者镇街组织召开。

第二十四条 业主大会定期会议由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构根据业主大会议事规则组织召开。业主大会定期会议召开前，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当提前十五日向全

体业主公告以下内容：

（一）物业管理情况报告；

（二）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构工作报告；

（三）业主大会、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构、业主监事会工作经费的筹集、使用和管理情况；

（四）利用物业共有部分和共用设施设备经营所得收益和使用情况；

（五）业主大会会议拟表决事项。

第二十五条 业主依据《物业条例》第二十八条第一款第（一）项申请召开业主大会临时会议的，应当向业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构提供由业主签字的书面申请和身份证复印件。

业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当自收到业主申请之日起十五日内完成核实，存在下列情形之一的，由镇街负责核实：

（一）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构拒不核实，经镇街责令限期核实，业主委员会拒不履行的；

（二）业主委员会依法不能履行职责，且未能依法设立代行业主委员会职责的其他机构的；

（三）业主委员会委员或者代行业主委员会职责的其他机构与业主大会临时会议拟表决事项有利害关系，需要回避的。

符合召开业主大会临时会议条件的，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当自完成核实之日起五日内组织召开业主大会临时会议，业主大会临时会议的表决事项应当包含业主申请的事项。

业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构拒绝召开且经镇街责令限期召开，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构仍不组织召开的，由镇街组织召开业主大会临时会议。

第二十六条 业主大会会议采用集体讨论形式的，应当核实到会业主身份，现场公开计票，并现场公布计票结果、公示业主大会会议结果并向镇街备案。公示时间不少于七日。

第二十七条 业主大会会议采用书面征求意见形式的，应当按照下列

程序进行：

（一）表决票送达业主，并在物业管理区域内的显著位置公告七日；

（二）物业管理区域内设置固定投票箱，业主在规定的时间内将表决票填好投入投票箱，业主不在本地的可以采用邮寄方式进行投票；

（三）在镇街的指导和监督下进行计票，计票结束后，计票人及监票人应当立即对计票结果进行签名确认；

（四）业主大会会议表决结果应当在物业管理区域显著位置进行公示并向镇街备案。公示时间不少于三十日。

第二十八条 业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组、换届选举小组或者镇街决定使用电子投票形式组织召开业主大会会议的，应当通过市物业主管部门建立的物业管理电子投票系统表决。

第二十九条 业主的投票权数及其拥有的专有部门面积，应当在表决规则中予以明确，但确认的投票权数不得超出本物业管理区域内房屋的总套数。业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组、换届选举小组或者镇街应当将表决规则及投票权数计算说明和统计结果向全体业主进行公示，公示时间不少于十五日。

第三十条 表决事项按照下列规定送达业主：

（一）将表决事项直接送达至业主的专有部分，送交至业主本人或者同住的成年家属；

（二）对不在物业管理区域内居住的业主，业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组、换届选举小组或者镇街应当将表决事项邮寄至业主预留地址或者户籍地址；

（三）通过物业管理电子投票系统将表决事项发送至业主预留的电子终端；

（四）对于无法取得联系的业主，业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组、换届选举小组或者镇街应当将表决事项送达至业主在本物业管理区域内的专有部分；

（五）通过以上方式均无法送达的，应当在物业管理区域显著位置进

行公告，公告时间为七日。

第三十一条 业主委托代理人参加业主大会会议的，应当向代理人出具委托书。委托书中应当载明委托人和代理人的身份证号码、联系方式、委托人在本物业管理区域内的全部不动产权属证书编号及在本次业主大会会议中具体的委托事项。

表决票应当由业主本人或者代理人签名。

第三十二条 投票期限届满，参与投票的人数不足业主总人数二分之一的，业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组或者换届选举小组可以向镇街申请延期一次，经镇街同意，可以延长投票期限。延长期限不得超过第一次公告的投票期限。

延长投票期限的决定应当在物业管理区域内进行公示，公示时间不少于十五日。

第三十三条 业主大会的表决结果应当以书面形式在物业管理区域内进行公示，公示内容包括房号及专有部分面积、业主是否参与投票，参与投票业主的总人数及占专有部分的建筑物总面积、全体业主对表决事项赞同、反对或者弃权意见的汇总结果等。

公示期满后七日内，业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组或者换届选举小组应当将业主大会会议结果报镇街备案。

第三十四条 业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组或者换届选举小组应当将业主大会会议的选票、表决票和委托书交镇街妥善封存、保管，保管期限不少于五年。

自业主大会会议结果公布之日起一年内，业主有证据可以证明业主大会会议存在伪造选票情形的，有权向镇街申请对业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、筹备组或者换届选举小组会议记录、业主大会选票等资料进行查验。

镇街应当自收到业主申请之日起三十日内进行查验并将查验结果向全体业主公示，业主不得就已查验事实再次申请查验。

经镇街查验，确认存在伪造选票等弄虚作假情形的，镇街应当根据查

验结果重新统计表决结果，并按照本实施细则规定重新公示。

第二节　业主委员会

第三十五条　市物业主管部门应当制定业主委员会委员信用信息管理办法，对依法选举产生的业主委员会委员采用信用评分的办法进行管理。

业主委员会委员的信用评分录入业主委员会委员信用信息档案，作为物业管理活动相关主体监督、选举筹备组成员、业主委员会委员、业主委员会委员候补委员、业主监事会成员、业主代表的参考依据。

第三十六条　业主委员会委员由五至十五人单数组成，由筹备组根据本物业管理区域实际情况确定。

业主委员会委员采用差额选举办法产生，差额比例不低于百分之三十。

业主委员会委员候选人采用业主自荐、业主联名推荐及居民委员会或者村民委员会推荐等方式产生，其中居民委员会或者村民委员会推荐的业主委员会委员候选人不得超过业主委员会委员候选人总数的百分之三十。

每名业主只能推荐一名业主委员会委员候选人。业主自荐、业主联名推荐的业主委员会委员候选人，根据联名推荐业主人数的顺序确定；联名推荐业主人数相同的，根据联名推荐业主拥有专有部分面积总和的顺序确定；联名推荐业主人数和联名推荐人拥有专有部分面积总和相同的，由镇街确定。

第三十七条　自《物业条例》实施之日起，业主存在连续三个月或者累计六个月拖欠物业服务费用行为，不得成为业主委员会委员候选人。

在《物业条例》实施前，业主存在连续三个月或者累计六个月拖欠物业服务费用行为，在选举前补缴的可以成为业主委员会委员候选人。

第三十八条　业主委员会委员候选人名单应当在物业管理区域内进行公示，公示时间不少于七日。

公示期间，业主或者其他相关单位、个人对业主委员会委员候选人名单有异议的，应当在公示期内实名向镇街提出意见。镇街应当调查，并在公示结束之日起十五日内予以答复。

业主委员会委员候选人名单发生变更的，应当按照前款规定重新公示。

第三十九条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内持下列材料向区物业主管部门备案：

（一）业主委员会备案登记表；

（二）管理规约；

（三）业主大会议事规则；

（四）业主委员会委员名单及业主委员会议事规则；

（五）业主大会会议表决结果。

符合规定的，区物业主管部门应当在收到备案材料之日起五日内完成备案；不符合规定的，应当书面告知理由，提出处理意见。

业主委员会应当将备案结果、管理规约及业主大会议事规则在物业管理区域显著位置长期公示。

业主委员会应当自备案事项发生变更之日起十五日内书面报告备案部门。

第四十条 业主委员会持区物业主管部门的备案资料，可以向相关单位申请刻制印章、开设银行账户。

业主大会印章应当冠以“珠海市、行政区或者经济功能区名称、物业管理区域名称”字样；

业主委员会印章应当冠以“珠海市、行政区或者经济功能区名称、物业管理区域名称”字样与有效期。业主委员会印章有效期应当与本届业主委员会任期一致，业主委员会印章自有效期届满之日起自行失效。

第四十一条 已当选的业主委员会委员存在《物业条例》第四十一条第一款规定情形之一的，业主或者其他相关单位、个人均有权实名向镇街投诉，镇街应当自收到投诉之日起十五日内完成调查。投诉内容成立的，镇街应当责令业主委员会二十日内组织召开业主大会临时会议，决定是否终止该委员资格。业主委员会逾期未组织召开业主大会会议或者业主大会无法作出决定的，由镇街审查，认为应当终止委员资格的，由镇街作出终止决定。

第四十二条 业主委员会委员存在《物业条例》第四十一条第一款规

定情形的，在镇街审查以及组织召开业主大会临时会议期间，该委员暂停履行委员职务。

镇街审查结束或者业主大会作出决定后，该委员自镇街公告之日或者业主大会表决结果公告期满之日起恢复或者终止资格。

第四十三条 业主委员会委员存在《物业条例》第四十二条规定或者管理规约、业主大会议事规则约定委员资格应当自行终止情形的，业主委员会应当自知道或者应当知道之日起五日内调查；业主委员会拒绝调查的，业主或者其他相关单位、个人均有权实名向镇街投诉，镇街应当自收到投诉之日起十五日内完成调查。投诉成立的，镇街应当责令业主委员会在收到通知之日起五日内向全体业主公告。公告内容应当包含该业主委员会委员姓名、职务及自行终止的原因、依据等。公告时间不少于七日。

业主委员会拒绝公告的，由镇街代业主委员会向全体业主发布公告，并书面告知区物业主管部门。公告时间不少于七日。

该业主委员会委员资格自公告发布之日起自行终止。

第四十四条 业主委员会委员认为其资格终止错误的，有权向镇街申请恢复委员资格。经镇街审查，认为该委员资格终止无误，应当予以书面答复；镇街认为应当恢复该委员资格的，应当向业主委员会提出意见。

第四十五条 业主委员会委员应当自资格终止之日起三日内，将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章、财物等物品交还业主委员会。

经镇街责令限期移交，该委员仍拒绝移交的，镇街应当向全体业主公布移交情况，并协调相关部门协助移交。

第四十六条 业主委员会应当建立规范的财务管理制度。物业专项维修资金、物业共有部分和共用设施设备的经营所得收益、业主大会、业主委员会和业主监事会的工作经费应当按照要求建账并及时入账。业主委员会应当妥善保管收支的原始凭证及其它会计资料。

业主委员会应当建立业主大会、业主委员会活动档案，并指定专人保管。档案应当包括下列内容：

（一）业主大会、业主委员会会议记录、纪要；

（二）业主大会、业主委员会的决定、决议等；

（三）业主委员会备案等资料；

（四）业主委员会议事规则、印章管理规定；

（五）物业服务合同；

（六）业主及物业使用人的书面意见、建议；

（七）业主委员会财务管理规定；

（八）物业专项维修资金、共有部分和共用设施设备经营所得收益等资金的收支情况；

（九）业主大会、业主委员会印章使用登记情况；

（十）业主清册及业主代表名册；

（十一）其他与本物业管理区域相关的文件、资料、物品。业主有权查询上述材料，业主委员会应当予以配合。

第四十七条 业主委员会应当依法履行业主大会的决定和决议，不得有下列行为：

（一）弄虚作假，隐瞒事实真相；

（二）转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；

（三）擅自使用业主大会或者业主委员会印章；

（四）未经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，擅自与物业服务企业签订物业服务合同；

（五）擅自动用物业专项维修资金；

（六）侵占、侵犯业主共有财物；

（七）违反法律、法规、规章和规范性文件规定或者超越业主大会赋予的职权，侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员不得委托他人代为履行委员职责。

第四十八条 经三分之一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会议。已经选举产生业主监事

会的物业管理区域，应当通知业主监事会参加业主委员会会议。

业主委员会会议由业主委员会主任召集和主持，主任缺席的，由主任委托一名副主任召集和主持。

业主委员会应当提前七日将业主委员会会议拟表决事项在物业管理区域内向全体业主公示，同时以书面形式告知镇街，接受镇街指导。业主委员会会议应当作书面记录。业主委员会会议决定应当由参加会议的委员签名并加盖业主委员会印章后存档。

第四十九条 业主委员会应当自决定作出之日起七日内，在物业管理区域内公示并告知镇街，公示时间不少于十五日。

业主委员会应当将《物业条例》第四十五条第（四）项、第（五）项、第（六）项的内容，在物业管理区域显著位置予以公布，公布时间不少于十五日，一年至少公布一次。

业主委员会应当将《物业条例》第四十五条第（七）项的内容在物业管理区域内长期公布，公布内容发生变更，业主委员会应当自变更之日起七日内重新公布。

业主委员会未按前款规定公示、公布、更新的，镇街应当责令业主委员会公示、公布、更新。业主委员会拒不履行的，镇街应当将业主委员会拒不履行职责的行为告知全体业主。

第五十条 在新一届业主委员会产生前，原业主委员会应当自解散之日起三个工作日内将属于业主大会和业主委员会所有的资料、印章、财物等其他物品移交给镇街，由镇街代为保管。

镇街应当自新一届业主委员会选举产生之日起七日内将上述资料移交给新一届业主委员会。

第五十一条 业主大会、业主委员会及业主监事会的工作经费由全体业主承担。业主委员会、业主监事会工作经费的筹集、管理、使用办法由业主大会决定，可以从合法利用物业共有部分和共用设施设备经营所得收益中列支。

业主委员会应当设立专门的银行账号，依法对合法利用物业共有部分

和共用设施设备经营所得收益和业主大会、业主委员会、业主监事会的工作经费收支实施管理。

管理规约及业主大会议事规则可以约定业主委员会委员、业主监事会成员及业主委员会候补委员的津贴标准和支付方式。没有约定的，业主委员会委员、业主监事会成员及业主委员会候补委员不得领取津贴。

首次业主大会会议费用由全体业主共同承担，筹备组在业主和相关部门监督下筹集。

第五十二条 经管理规约或者业主大会议事规则约定，业主委员会应当委托专业机构对下列事项进行审计：

（一）物业专项维修资金的筹集、使用；

（二）利用物业共有部分和共用设施设备经营所得收益的使用、分配；

（三）业主大会、业主委员会以及业主监事会工作经费收支；

（四）业主委员会主任任期内的经济责任；

（五）管理规约或者业主大会议事规则约定的其他审计事项。

管理规约或者业主大会议事规则没有作出约定的，占总人数百分之十以上的业主可以提出书面申请，业主委员会应当自收到申请之日起十日内委托专业机构审计。

业主委员会拒绝委托审计，镇街应当责令业主委员会在三日内委托审计；业主委员会仍拒不履行，镇街可以委托专业机构审计，业主委员会应当予以配合。审计结果应当向全体业主公示，公示时间不少于十五日。

第五十三条 业主认为业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，可以向区物业主管部门或者镇街提出书面的撤销申请。

区物业主管部门或者镇街应当在十五个工作日内将审查结果书面告知申请人；业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规规定的，区物业主管部门应当会同镇街责令限期改正或者撤销，并向全体业主公示。

业主大会、业主委员会决定被撤销的，业主委员会或者其他主体依据该决定作出的行为应当及时予以纠正。

第五十四条 业主大会设立业主监事会的，应当在管理规约或者业主

大会议事规则中约定业主监事会选举规则、业主监事会成员的任职资格、任期、资格终止等事项。

没有约定的，参照《物业条例》及本实施细则中筹备组成员和业主委员会委员候选人的相关规定执行。

业主监事会成员为三至五人单数，每届任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会委员及其利害关系人不得担任业主监事会成员。

业主监事会应当自成立之日起三十日内，将业主监事会成员的姓名、职务、联系方式报区物业主管部门。

业主监事会每年至少召开一次会议，业主监事会的决定应当由过半数业主监事会成员出席且经全体业主监事会成员半数以上同意。

业主监事会可以对业主委员会的工作情况、物业共有部分和共用设施设备经营所得收益的收支情况、业主大会、业主委员会工作经费的收支情况等内容向业主委员会提出质询，业主委员会应当自收到质询函之日起五日内书面答复。

第五十五条 业主监事会履行以下职责：

（一）审核业主委员会的工作报告及年度工作计划、业主大会工作经费的收支报告及收支预算；

（二）查阅业主委员会财务账薄及其他会计资料，检查业主委员会财务状况和财务活动情况，包括筹集、使用物业专项维修资金；物业共有部分和共用设施设备经营所得收益、业主大会、业主委员会工作经费收支等情况；

（三）监督业主委员会执行业主大会的决定和决议的情况。业主委员会作出的决定或者决议违反法律、法规、规章和规范性文件规定或者管理规约、业主大会议事规则约定的，可以向业主大会提出撤销建议；

（四）对业主委员会侵害全体业主共同利益的行为，要求业主委员会予以纠正；

（五）在业主监事会或者业主监事会成员职权范围内的事项可以向业主大会会议提出提案；

（六）列席业主委员会会议，并对业主委员会决定的事项提出质询或者建议；

（七）可以对业主委员会财务活动的异常情况进行调查；必要时，可以聘请第三方专业机构协助其工作，因此发生的费用由全体业主共同承担；

（八）定期向业主大会报告业主监事会行使职权的情况并向全体业主公示；

（九）管理规约、业主大会议事规则赋予的其他职责。

第五十六条 经依法履行组织召开业主大会会议法定程序，但未能选举产生业主委员会的，在新一届业主委员会产生之前，占总人数百分之十以上的业主申请成立物业管理委员会的，应当向镇街提交书面申请等材料，由镇街决定是否设立物业管理委员会作为临时机构，代行业主委员会职责。

物业管理委员会中业主代表由镇街推荐产生，其中镇街、居民委员会或者村民委员会的代表不得低于总人数的百分之六十。

物业管理委员会成立后，可以持镇街出具的证明向公安机关申请刻制印章，印章由物业管理委员会负责人或者负责人指定的专人保管。印章应当根据物业管理委员会的会议决定使用。

物业管理委员会解散后，印章由保管人交回镇街销毁。

第四章 物业管理服务

第五十七条 在本市提供物业服务的企业应当持物业服务合同、劳动合同、社保缴纳清单等材料到物业主管部门进行备案，备案有效期三年。

第五十八条 前期物业管理是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

新建住宅物业销售时，建设单位应当将物业服务企业名称、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等内容，作为房地产销售明码标价的内容在销售场所的显著位置长期公示。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内，向区物业主管部门办理物业服务合同备案。

第五十九条 建设单位应当参照市物业主管部门颁布的示范文本制定临时管理规约，并将其作为房屋买卖合同的附件。

建设单位应当将临时管理规约在销售场所显著位置进行公示。物业买受人与建设单位签订买卖合同时，应当作出遵守临时管理规约的书面承诺。

第六十条 物业服务费的收取可以采用酬金制或者包干制的方式。

酬金制是指物业服务企业在预收的物业服务资金中按照约定比例或者金额提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足由业主享有或者承担的计费方式。

包干制是指业主向物业服务企业支付固定物业服务费，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的计费方式。

第六十一条 物业服务费的收取采用酬金制的，预收的物业服务资金归已交纳费用的业主所有，由物业服务企业代管，物业服务企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业服务企业每年提取的酬金比例或者金额由业主大会决定。物业服务企业应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金的年度预决算以及物业服务资金的收支情况，包括服务人员工资、物业共有部分和共用设施设备的日常运行、维护费用等。

业主、业主大会或者业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、业主监事会等可以委托专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计，并向全体业主公示审计结果。

第六十二条 物业服务费的收取采用酬金制的，占总人数百分之十以上的业主、业主大会或者业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、业主监事会等相关主体，对物业服务资金年度预决算、物业服务资金的收支或者共有部分和共用设施设备产生的水、电费的分摊明细等情况提出质询时，物业服务企业应当自收到质询之日起七日内书面答复。

第六十三条 物业管理区域内已竣工但尚未出售或者已出售但未交付给买受人的物业，物业服务费用由建设单位按照该物业管理区域内同类物业的标准全额交纳。

第六十四条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主未交纳物业服务费用，物业服务企业可以通过在物业管理区域内公示未交费业主的房号及欠费金额的方式进行催交。

第六十五条 物业服务企业可以根据物业服务合同的约定调整物业服务费；没有约定的，应当由业主大会表决。

没有设立业主大会或者因业主委员会期限届满等原因无法组织召开业主大会会议的，根据物业服务实际情况，确实需要调整物业服务费的，应当按照下列程序调整物业服务费：

（一）物业服务企业将上一年度本物业管理区域内物业服务费的收支情况在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于三十日；

（二）物业服务企业将包含拟调整的收费标准、服务内容和服务标准等内容的调价方案在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于三十日；

（三）调价方案经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主表决通过。表决结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于三十日。公示的表决结果应当包括参与表决的业主的房号、专有部分面积，全体业主赞同、反对或者弃权的汇总结果等；

（四）表决结果经公示并报镇街备案后，对全体业主具有约束力；

（五）物业服务企业应当将业主表决材料、公示文本原件及公示资料交由镇街封存、保管，保管期限不少于五年。自表决结果公布之日起六个月内，业主有证据可以证明存在伪造表决票情形的，有权向镇街提出申请查验。镇街应当自收到申请之日起三十日内进行查验并将查验结果向全体业主公示，业主不得就已查验事实再次申请查验；

（六）经镇街查验确认，存在伪造选票等弄虚作假情形的，镇街应当根据查验结果重新统计表决结果，并按照本实施细则规定公示。

第六十六条 业主、业主大会、业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构通过物业管理招标投标等平台，以招标方式选聘物业服务企业，应当将招标方案交由业主大会审议通过，并按招标投标

程序进行。业主、业主大会、业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构拟不通过招标方式选聘物业服务企业的，应当组织召开业主大会会议作出不通过招标选聘物业服务企业的决定，决定内容应当向全体业主公示，并书面告知镇街和区物业主管部门。

第六十七条 《物业条例》第五十六条“住宅规模较小”是指物业管理区域内建筑物总面积不超过三万平方米的物业管理区域。

分期开发的物业管理区域，其前期物业管理招标投标应当包括全部物业管理区域。

第六十八条 尚未设立业主大会的物业管理区域有下列情形之一的，物业服务企业应当提前三个月告知建设单位、全体业主及镇街：

（一）前期物业服务合同期满，物业服务企业不再续签合同的；

（二）前期物业服务合同履行期间，物业服务企业不再继续履行合同的；

（三）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他情形。

第六十九条 物业服务合同期限届满后，物业服务合同继续履行期间，业主、业主大会决定不再续聘的，业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当按照本实施细则第七十条规定的程序解聘物业服务企业。物业服务企业决定不再续聘的，应当按照本实施细则第七十一条规定的程序退出物业管理区域。

第七十条 物业服务合同期限届满前三个月，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当组织召开业主大会会议决定是否续聘原物业服务企业，经业主大会会议表决同意续聘的，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当将业主大会会议的决定书面告知原物业服务企业。

经业主大会会议表决，决定不续聘原物业服务企业的，应当按照下列程序选聘新的物业服务企业并办理交接手续：

（一）组织召开业主大会会议选聘新的物业服务企业，业主大会选聘新的物业服务企业后，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当在原物业服务企业退出期限届满前十五日书面告知镇街和原物业服务企业；

（二）原物业服务企业应当按照书面通知要求退出物业管理区域，并办理交接手续。原物业服务企业不得以债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成或存在其他未结诉讼等事项为由拒绝退出；

（三）原物业服务企业应当与接收方做好移交工作，制作移交记录。移交记录包括项目名称、查验时间、查验内容、查验结论、存在问题等，并由原物业服务企业和接收方签章确认。存在争议的，应当在移交记录中载明。

第七十一条 物业服务合同期限届满后，物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当做好下列工作：

（一）物业服务企业应当在物业服务合同终止前三个月，书面告知业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构，与业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构就退出事宜进行协商；同时应当书面告知镇街以及供水、供电、供气、通信、有线电视、特种设备等专营服务单位；

（二）物业服务企业应当在物业服务合同权利义务终止之日起十五日内退出物业管理区域，与业主大会、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构办理移交手续，并制作移交记录；

（三）物业管理区域内未设立业主大会或者业主委员会不能继续履行职责的，物业服务企业应当依法通知镇街，与镇街做好移交工作，并制作移交记录。

镇街应当通知建设单位、全体业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构依法选聘新的物业服务企业。物业管理区域内未设立业主大会或者业主委员会不能继续履行职责的，镇街应当依法确定应急物业服务企业。

第七十二条 物业服务企业要求提前解除合同的，适用下列程序：

（一）物业服务企业应当在拟解除合同之日前三个月，将拟退出原因、退出时间、违约责任的承担方式书面告知建设单位、全体业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构和镇街；

（二）上述主体应当在收到书面通知之日起三日内将物业服务企业退出的相关事宜在物业管理区域内进行公示，公示时间不少于七日。公示期满，持异议的业主所占专有部分未超过建筑物总面积二分之一且未超过总人数二分之一的，上述主体应当及时与物业服务企业就退出事宜进行协商，并依法签订退出协议。退出协议应当在物业管理区域内公示七日，并告知镇街；

（三）上述主体应当自签订退出协议之日起十五日内在镇街的指导和监督下依法选聘新的物业服务企业；

（四）公示期满，持异议业主所占专有部分超过建筑物总面积二分之一且超过总人数二分之一或者双方未达成退出协议的，物业服务合同应当继续履行。物业服务企业不愿意继续履行物业服务合同发生的争议，应当通过司法途径解决。

第七十三条 业主大会要求提前解除合同的，适用下列程序：

（一）持有百分之十以上投票权的业主可以申请提前解除合同，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当自收到申请之日起二十日内，组织召开业主大会临时会议。在组织召开业主大会临时会议前，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当提前十五日将解除合同的理由、时间、全体业主需承担的违约责任等内容以书面形式在物业管理区域内公示，同时告知镇街。其中，拟解除合同的时间应当在业主大会会议表决结果生效之日起三个月后；

（二）业主大会决定提前解除合同的，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当在业主大会作出决定后三日内，将解约原因、时间和全体业主承担的违约责任等内容书面告知物业服务企业，并及时与物业服务企业协商退出事宜，依法签订退出协议。退出协议应当在物业管理区域内公示七日，并告知镇街；

（三）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当在签订退出协议之日起十五日内，在镇街的指导下选聘新的物业服务企业。

第七十四条 物业服务企业退出物业管理区域应当本着维护社会和谐

稳定、保障业主正常生活秩序、诚信守法、平稳有序的原则进行。有下列情形之一的，物业服务合同的权利义务终止，物业服务企业应当退出物业管理区域：

（一）物业服务合同期限届满，业主、业主大会作出不续聘决定的；

（二）物业服务合同期限未满，业主、业主大会解聘原物业服务企业决定生效，且业主、业主大会与物业服务企业就退出事宜协商一致；

（三）物业服务合同履行期间，业主、业主大会依据物业服务合同的约定解除物业服务合同并选聘出新的物业服务企业；

（四）物业服务企业依据法律、法规规定或者双方约定解除合同的；

（五）物业服务企业因破产、注销、吊销营业执照等原因不能继续履行合同的；

（六）依法应当退出的其他情形。

原物业服务企业未及时退出物业管理区域，经业主大会授权，业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构可以通过司法途径要求原物业服务企业退出物业管理区域。

第七十五条 物业服务合同权利义务终止后，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构要求物业服务企业退出物业管理区域并移交相关资料，物业服务企业拒绝退出、移交资料，并以存在事实物业服务关系为由要求业主支付物业服务费的，业主有权拒绝。

第七十六条 市物业主管部门应当按照公开、自愿、择优的原则，建立物业服务企业应急预选库。

出现下列情形之一的，可以由镇街在物业服务企业应急预选库中抽签选定一家物业服务企业提供服务，并签订应急物业服务合同：

（一）物业服务合同期限届满之前或者期限届满后按照原物业服务合同约定继续提供服务期间，物业服务企业突然退出物业管理区域的；

（二）尚未选聘出新的物业服务企业，原物业服务企业依据人民法院、仲裁机构的法律文书退出物业管理区域的；

（三）物业服务合同期限届满后，物业服务企业按合同约定退出物业

管理区域，但该物业管理区域尚未设立业主大会或者业主大会因客观原因尚未选聘新的物业服务企业的；

（四）其他原因导致原物业服务企业退出，尚未选聘出新的物业服务企业，发生物业管理区域内没有物业服务企业提供服务的情形。

第七十七条 建设单位或者全体业主、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构等应当依法与物业服务企业对物业管理区域内共有部分和共用设施设备进行承接查验，签署承接查验协议。

第七十八条 物业服务企业在服务期间因改造、维修、保养物业共有部分和共用设施设备形成的以下技术资料，应当建档保存：

（一）房屋主体承重结构部位、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房、房屋外墙面等共有部分的档案及其维修、养护记录；

（二）给排水管道、水箱、加压水泵、电梯、日线、照明设施、供电线路、煤气、燃气管道、消防设施、安防监控、沟渠、池、井、公益性文体设施等共用设施设备的档案及其运行、维修、养护记录；

（三）物业服务企业或者建设单位与公用事业单位签订的供水、供电、供气、通讯、有线电视、网络、垃圾清运等书面协议；

（四）物业装饰装修管理资料；

（五）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他重要资料。

第七十九条 物业服务企业退出时，应当依据《物业条例》第七十二条规定向业主、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者镇街移交其合法占有的资料和财物，并配合新聘物业服务企业做好交接工作。

第八十条 原物业服务企业在交接期间应当继续按照合同约定提供服务。业主应当按照合同约定交纳物业服务费用至交接完成之日。

原物业服务企业不得以债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成或存在其他未结诉讼等事项为由拒绝办理交接。原物业服务企业可以委托新聘物业服务企业代为收取业主欠交的物业服务费用，也可以自行收取，但不得影响业主正常生活、工作秩序。新聘物业服务企业应当为原物业服务企业收取业主欠交的物业服务费用提供帮助。

原物业服务企业采用酬金制收取物业服务费的，业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构对原物业服务企业提供的账目有异议，可以聘请专业机构进行审计，审计费用由全体业主共同承担。业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当向业主公布审计结果及审计费用。原物业服务企业应当积极配合作好审计工作。

业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构与原物业服务企业在交接过程中出现争议的，可以由镇街会同区物业主管部门组织调解，未能调解一致的，可以通过司法途径解决。

第八十一条 物业管理区域出现未能依法选举产生业主委员会、业主委员会不能履行职责或者拒不履行职责等情形，且没有依法设立代行业主委员会职责的其他机构的，原物业服务企业可以在业主代表、镇街的指导和监督下，与新聘物业服务企业自行办理交接、承接查验手续。

第八十二条 物业服务企业接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专营服务单位委托代收费用的，不得向业主收取押金、手续费、水、电周转金等额外费用，但可以根据双方约定向专营服务单位收取劳务费。

第五章 物业的使用与维护

第八十三条 建设单位未出售的车位、车库，业主、物业使用人要求承租车位、车库的，建设单位不得以只售不租为由拒绝。

拟出租车位、车库数量少于本物业管理区域要求承租车位、车库的业主、物业使用人的房屋套数时，每拥有一套房屋的业主、物业使用人最多只能承租一个车位或者车库。

建设单位、业主和物业服务企业等车位、车库的所有权人、使用权人以及管理人在出租车位、车库时应当优先出租给本物业管理区域内的业主、物业使用人。在满足本物业管理区域内业主、物业使用人的购买和承租需求后，车位、车库存在多余情形的，可以出租给本物业管理区域外的使用人，租赁期限不得超过六个月。

第八十四条 占用业主共有道路或者其他场地划分的车位、车库的使

用方式，由业主大会决定。

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

第八十五条 业主、物业使用人在物业装饰装修工程开工前，应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。物业服务企业应当将装饰装修活动中禁止的行为和注意事项告知业主。

物业服务企业对装饰装修活动进行巡查时，业主或者物业使用人、装饰装修施工人员不得拒绝和阻碍。

第八十六条 业主或者物业使用人拒不签订装饰装修管理服务协议、不遵守装饰装修管理服务协议约定或者存在《物业条例》第七十六条规定情形之一的，物业服务企业应当及时劝阻、制止，并向相关部门和业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构报告。同时可以按照临时管理规约、管理规约或者业主大会议事规则约定，禁止装饰装修施工人员、建筑材料和设备进入物业管理区域。

第八十七条 物业服务企业可以按照装饰装修服务协议的约定收取装饰装修保证金，用于保证业主或者物业使用人依法装饰装修、及时清运装饰装修产生的垃圾等。装饰装修活动结束后，未发生前述行为的，物业服务企业应当于装饰装修工程投入使用后三十日内无息退还装饰装修保证金；发生前述行为的，应当在整改完成后三十日内无息退还保证金。保证金最高不超过三千元。

物业服务企业对装饰装修施工人员实行出入证管理的，可以向施工人员收取出入证押金或工本费。

第八十八条 业主应当依法自行或者委托物业服务企业清理装饰装修产生的垃圾。物业服务企业不得以统一管理为由强制提供清理服务并收取清运费。

业主拒绝自行清理装饰装修垃圾，同时未委托物业服务企业进行清理的，物业服务企业清理产生的费用由该业主承担。

第八十九条 业主或者业主大会依法作出维修决定后，相关业主应当

按照《物业条例》第七十九条规定承担费用。

第九十条 需要对物业共有部分和共用设施设备进行维修的，由共有部分和共用设施设备业主自行决定维修方案。

业主委托物业服务企业对物业共有部分和共用设施设备进行维修的，物业服务企业应当制定物业维修方案，并向该部分业主进行公示。维修结束后，应当明确维修费用的用途及金额，并向相应业主公布，接受业主监督。

第九十一条 供水、排水、供电、供气、通讯、网络、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备的维修养护责任，不得动用物业专项维修资金进行维修养护。

第九十二条 物业管理区域内物业存在《物业条例》第八十四条中列明的安全隐患，且该物业管理区域未建立物业专项维修资金的，业主应当依法交纳物业专项维修资金，由业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构负责筹集。

业主、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构对前款规定的物业未及时履行筹集义务的，物业服务企业向镇街出具书面报告后可以代为维修，代为维修费用根据《物业条例》第七十九条规定的原则，由相应业主承担。

第六章 附 则

第九十三条 业主委托其他管理人管理建筑物及其附属设施的，参照本实施细则的相关规定执行。

第九十四条 本实施细则自 2019 年 3 月 15 日起实施，有效期至 2024 年 3 月 14 日止。

珠海市人民政府办公室关于转发市住房和城乡规划建设局《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干意见》的通知

（珠府办函〔2016〕203号）

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市府直属各单位：

经市人民政府同意，现将市住房和城乡规划建设局制定的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》予以转发，自印发之日起实施，请认真贯彻执行。

珠海市人民政府办公室

2016年10月6日

关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见

为了进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，现提出如下意见：

一、加大住宅用地供应力度，加强土地出让监管

积极推进土地供给侧结构性改革，合理确定土地出让规模和节奏，防止区域分化拉大或出现局部区域过热，加快“城市更新”的步伐，进一步保障住房供应量，平衡市场供给。

强化土地购置资金的监管，提高竞买土地保证金的比例，企业和个人竞买土地保证金不得低于出让底价的50%。

“招拍挂”出让商品住房用地，土地溢价率超过一定比例，由竞价转为竞配人才住房或公共租赁住房面积。

二、加强住房保障工作

落实新出让土地商品住房开发项目、城市更新项目配建人才住房和公共租赁住房政策，配建面积不得低于住宅建筑面积10%，产权无偿归政府所有，主要用于解决高层次人才、符合公共租赁住房保障条件的技术和技能人才住房问题。

落实“十三五”住房保障专项规划中126公顷保障性住房储备用地总

量供给，已建成或在建项目加快配租（配售）或建设工作；未建设的在2016 年底前完成选址落地，各区政府（管委会）要根据住房保障需求加快推进建设，着重解决符合公共租赁住房保障条件的中低收入住房困难家庭、“夹心层”住房问题。

三、执行限购和差别化住房信贷政策

（一）自即日起，我市执行住房限购政策，对以下类型居民家庭，暂停在全市范围内向其销售建筑面积 144 平方米及以下的普通住房：

1.拥有 3 套及以上的本市户籍居民家庭；

2.拥有 1 套及以上的非本市户籍居民家庭；

3.无法提供购房之日前在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。

（二）根据银发〔2015〕305 号和银发〔2016〕 26 号等文件规定，实施限购措施城市首次购房和首套房最低首付款比例不低于 30%，二套房最低首付款比例不低于 40%，相关差别化住房信贷政策如下：

1.居民家庭首次购买普通住房（指从未购置过住房），按照国家政策，最低首付款比例不低于 30%。

2.对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭；有一套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例不低于 30%。

3.居民家庭拥有一套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例不低于 40%。

4.对拥有两套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

四、完善商品房交易价格报备及信息公开制度

新建商品房项目在销售（预售和现楼销售）前，应到市价格主管部门进行价格备案，对报价明显高于周边在售项目价格和本项目前期成交价格且不接受指导的商品住房项目，价格主管部门不予备案；没有进行价格备案的项目，属于期房预售的暂不核发预售许可、属于现房销售的暂不办理

现房销售备案。

对取得预售许可或办理现房销售备案的房地产开发项目，要在预售许可证核发的十天内一次性公开全部销售房源，并在售楼处将信息和预售许可证等证照予以公开；商品住房项目在销售中，要严格执行明码标价、一房一价的规定，实际销售价格不得高于申报价格。同一批次分批销售时，不得提高销售价格；下一批次备案价格不得高于上一批次同类型房屋成交均价。

五、整顿和规范房地产市场秩序

（一）加强商品房预售行为监管，进一步规范开发企业诚信经营。取得预售许可的商品房项目，应严格依照法律法规和《珠海市房地产开发企业信用管理办法》规定，依法依规、诚信经营。

（二）对未取得预售许可的项目，开发企业不得以诚意金、内部VIP、参加各种形式的电商活动、回馈活动等形式进行认筹；对取得预售许可的项目，开发企业不得采取拖延开盘时间或控制房源等手段“捂盘惜售”，故意制造房源紧张气氛；不得标示虚假信息或使用欺骗性、模糊性的语言误导消费者，侵害消费者知情权、选择权和公平交易权。

（三）加强对房地产经纪机构及其经纪活动的管理。房地产经纪机构及房地产经纪人员应依法从事房地产经纪活动，受客户委托对外发布真实的房源和价格信息，不得违规独占房源信息、哄抬房价。房地产经纪服务实行明码标价，不得利用虚假或容易使人误解的标价内容和方式等进行价格欺诈。严禁从事首付贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。

（四）严肃查处房地产市场违法违规行为。市住房和城乡规划建设局会同市国土、发改、税务、公安、工商等部门联合开展专项治理，加大市场监管执法力度，依法严肃查处、严厉打击开发企业“捂盘惜售”、囤积房源、闲置土地、炒地，以及房地产经纪机构参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为。

（五）加强商品房项目的价格和广告管理。价格主管部门严肃查处违

反价格报备规定、哄抬房价的行为；工商部门严查虚假、不实广告和宣传行为。对开发企业及房地产经纪机构的违法违规行为予以公开曝光，并纳入企业信用档案，由相关部门实施联合惩戒。

六、充分发挥金融监管作用

金融主管部门会同市处非办、公安、税务、公积金中心等部门，加强房地产市场金融秩序整顿和监管，重点打击零首付、首付贷、众筹买房等市场违法违规行为，继续开展房地产领域非法集资排查和整治。

七、切实加强部门联动，完善房地产调控联席会议制度

加强组织领导，建立由市住房和城乡规划建设局牵头，市发改、国土、统计、税务、工商、金融、市政府新闻办、人民银行、银监、不动产登记中心等单位参加的房地产调控联席会议制度，指导、协调推进全市房地产市场监管工作，加强对房地产市场的跟踪、分析和研判，及时完善相关监管措施。

八、正确引导社会舆论

各新闻媒体、网络平台要正面宣传和舆论引导，加强房地产法律、法规和政策的宣传，客观、公正地报道房地产市场情况，稳定市场预期，促进我市房地产业的健康、稳定、可持续发展。对各类机构及个人利用各种公共平台散布虚假消息，制造、传播谣言的，由公安机关、网络信息管理等部门坚决予以查处。

关于印发《珠海市物业管理招标投标管理办法》的通知

（珠建房规〔2019〕2号）

横琴新区建设环保局、各区建设行政主管部门，市物业行业协会、各物业服务企业：

现将《珠海市物业管理招标投标管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2019年2月28日

珠海市物业管理招标投标管理办法

第一章　总　则

第一条　为了规范物业服务项目招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业服务市场的公平竞争，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》及其他有关法律、法规、规章规定，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市范围内物业服务项目的招标投标活动。

第三条　市物业管理行政主管部门（以下简称“市物业主管部门”）应当建立物业管理招标投标平台，负责指导、监督本市行政区域内物业服务项目的招标投标活动。

各区物业管理行政主管部门（以下简称“区物业主管部门”）负责指导、监督本辖区内物业服务项目的招标投标活动。

镇人民政府、街道办事处（以下简称“镇街”）负责指导、监督本辖区内物业服务项目的招标投标活动。

第四条　物业服务项目的招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

第五条　任何单位和个人不得违反法律、法规、规章和规范性文件规

定，限制或者排斥具备投标资格的物业服务企业参加投标，不得以任何方式非法干预物业服务项目的招标投标活动。

第二章　招　标

第六条　本办法所称招标人是指依法对物业服务项目提出招标、组织招标的建设单位、业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构。

任何单位和个人不得将一个物业服务项目化整为零规避招标或者为不具备投标资格的物业服务企业创造投标条件。

第七条　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方式选聘物业服务企业。

业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构通过物业管理招标投标等平台，以招标的方式选聘物业服务企业，应当将招标方案交业主大会审议通过，并依法按照招标投标程序进行。业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构拟不通过招标方式选聘物业服务企业的，应当组织召开业主大会会议，作出不通过招标方式选聘物业服务企业的决定，决定内容应当向全体业主公示，并书面告知区物业主管部门和镇街。

提倡住宅以外的其他物业服务项目的招标人通过招标投标方式，选聘物业服务企业。

第八条　招标采用下列方式：

（一）公开招标：是指建设单位或者其委托的招标代理机构以在物业管理招标投标平台发布招标公告的方式邀请不特定的物业服务企业投标；其他招标人或者其委托的招标代理机构以在物业管理招标投标平台或者其他公开媒介发布招标公告的方式邀请不特定的物业服务企业投标。

（二）邀请招标：由建设单位或者其委托的招标代理机构通过物业管理招标投标平台邀请特定的物业服务企业投标；其他招标人或者其委托的招标代理机构通过物业管理招标投标平台或者以其他方式邀请特定的物业服务企业投标。

通过招标方式选聘物业服务企业,投标人少于三个的应当重新招标。

建筑物总面积超过三万平方米（不包含三万平方米）的物业管理区域，建设单位应当公开招标。

第九条 存在下列情形之一的，招标人可以向区物业主管部门申请采用协议方式选聘物业服务企业：

（一）建筑物总面积不超过三万平方米的物业管理区域，经过两次邀请招标，投标人均少于三个的；

（二）依法应当通过公开招标选聘物业服务企业的物业服务项目，委托招标代理机构公开招标，且经过两次公开招标，投标人均少于三个的；

经招标人申请，区物业主管部门应当自受理之日起的七个工作日内予以批复。

业主大会向区物业主管部门申请采用协议方式选聘物业服务企业，应当向区物业主管部门提交业主大会会议同意选聘该物业服务企业及审议、批准拟签订物业服务合同的表决结果等材料。

第十条 鼓励招标人委托招标代理机构实施招标活动。

第十一条 招标代理机构应当在招标人委托的范围内实施招标活动。

招标代理服务收费实行市场调节价，按照等价有偿原则，由招标人和招标代理机构协商确定，并由招标人支付。经招标人和招标代理机构约定，招标代理服务费可以由中标人承担，招标人或者招标代理机构应当在招标文件中注明。

第十二条 建设单位应当在下列规定时限内完成物业服务项目的招标工作：

（一）新建现售商品房项目应当在发售前三十日内完成；

（二）预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》前完成；

（三）非出售的新建物业服务项目应当在交付使用前九十日完成；

（四）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他情形。

第十三条 经业主大会表决通过，决定不再续聘原物业服务企业，业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的

其他机构应当在原物业服务企业退出物业管理区域前三个月，启动物业服务企业的选聘工作。

第十四条 招标人应当根据物业服务项目的特点和需要，编制招标文件。

招标文件应当包括以下内容：

（一）招标人基本情况，包括名称、地址、联系方式等；

（二）物业服务项目基本情况，包括物业名称、坐落地址、四至范围、物业类型、总占地面积、建筑物总面积、房屋幢数、房屋建筑结构、物业功能分区、配套设备的技术参数、绿化情况及物业服务用房配置、物业专项维修资金交纳情况等；

（三）物业服务内容及标准；

（四）对投标人及投标文件要求，包括对投标人的信用等级及投标文件的格式、主要内容、份数等；

（五）招标活动方案，包括招标人和招标代理机构、开标时间、地点、方法、程序等；

（六）评标标准和评标方法；

（七）前期物业服务合同或物业服务合同的签订说明；

（八）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他内容。

招标文件不得含有倾向或排斥潜在投标人的内容。招标文件应当对投标文件的规格、格式等方面作出说明；对招标人和物业服务项目的情况进行明确阐述；对投标人的商务部分、技术部分和经济部分提出具体要求并确定评标标准和方法。其中技术部分的分值不得低于总分值的百分之五十。

第十五条 招标人是业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构的，应当在招标文件交区物业主管部门备案后，将招标文件交业主大会审议、批准。

业主大会会议召开前，招标人根据业主意见修改招标文件的，应当将修改后的文件按照前款规定重新备案。

招标文件经业主大会审议、批准后不得修改。

第十六条 建设单位作为招标人的，应当在发布招标公告或发出投标邀请书十日前，持物业服务项目招标文件、招标公告或者投标邀请书、招标代理合同或者招标小组成员等资料，到物业服务项目所在地的区物业主管部门办理招标备案。

第十七条 业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构作为招标人的，应当在发布招标公告或发出投标邀请书十日前，到物业服务项目所在地的区物业主管部门再次办理招标备案。办理物业服务项目招标备案时应当提供以下材料：

（一）解聘原物业服务企业的业主大会会议决议；

（二）与招标代理机构签订的委托代理合同；

（三）招标公告或者投标邀请书；

（四）业主大会审议、批准招标文件的会议决议；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他材料。

前期物业服务期间，镇街组织成立的招标小组做为招标人的，应当持本条第（二）、（三）、（四）、（五）项规定的材料办理招标备案。

第十八条 区物业主管部门应当在收到备案文件之日起十日内完成备案工作，并向招标人发出《招标备案通知书》。区物业主管部门发现招标文件有违反法律、法规、规章和规范性文件规定的，应当责令招标人改正。

第十九条 招标人应当持下列材料在物业管理招标投标平台或者其他公开媒介及物业管理区域内发布招标公告或者投标邀请书：

（一）《招标备案通知书》；

（二）营业执照复印件；

（三）建设工程规划许可证以及经规划部门批准的修建性详细规划图或规划总平面图复印件；

（四）授权委托书；

（五）招标文件；

（六）招标公告；

（七）其他材料。

公告期不少于七日。

招标人通过邀请招标选聘物业服务企业，应当向不少于三个物业服务企业发送投标邀请书。

第二十条 招标公告应当载明以下主要事项：

（一）招标人名称、地址、联系方式；

（二）拟招标的物业服务项目名称、地址、建筑物总面积、竣工交付使用时间等基本情况；

（三）投标人的资格条件和投标截止时间；

（四）报名地点、期限以及获取招标文件途径；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他事项。

第二十一条 建设单位作为招标人的，可以设置最高投标限价，并在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法。

建设单位不得规定最低投标限价。

第二十二条 招标人可以在招标文件中要求投标人交纳投标保证金。投标保证金除现金外，可以提供银行出具的银行保函、保兑支票、银行汇票或者现金支票等。

投标保证金不得超过拟招标的物业服务项目在约定服务期限内，物业服务费估算总价的百分之二，投标保证金有效期应当与投标有效期一致。

第二十三条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于二十日。

第二十四条 建设单位对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改的，应当将澄清或者修改的内容再次报区物业主管部门备案。在取得新的《招标备案通知书》后，应当将招标文件中澄清或者修改的内容，在招标文件要求提交投标文件截止时间至少十五日前，以书面形式通知所有的潜在投标人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

潜在投标人自收到该澄清或者修改的内容之日起，距招标文件要求的投标截止时间不足十五日，招标人应当将提交投标文件截止时间顺延，顺

延时间不得少于十五日。

第二十五条 招标人不得向他人透露潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的其他情况。

第二十六条 在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质内容进行谈判。

第三章 投 标

第二十七条 本办法所称投标人是指具备投标资格并符合招标人确定的投标条件参加投标竞争的物业服务企业。

第二十八条 投标人对招标文件有异议的，应当书面向招标人提出。

招标人对已发出的招标文件进行澄清或修改的，投标人应当在规定时间内领取澄清或者修改的补充文件，逾期未领取的，视为放弃投标资格。

第二十九条 投标人应当按招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件做出全面响应，投标文件不得含有虚假承诺等不正当竞争行为的内容。投标文件应当包括以下内容：

（一）投标函。包括物业服务费、服务目标及其他履约承诺等；

（二）技术部分。包括服务的内容和标准、人员配备、主要工作环节运行程序及检查方法、物业服务企业内部管理制度；

（三）经济部分。包括物业服务费、特约服务费、其他委托代理服务费等收费标准报价，物业服务费收费形式以及相应项目的财务收支测算；

（四）商务部分。包括营业执照、信用等级文件、经营业绩、物业服务项目主要管理人员资格证书等情况。

第三十条 投标人应当在招标文件要求的提交投标文件截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。招标人或者招标代理机构收到投标文件后，应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证，并妥善保存投标文件。在开标前，任何单位和个人均不得开启投标文件。

第三十一条 投标人在招标文件要求的提交投标文件截止时间前，可以补充、修改已提交的投标文件。补充、修改的投标文件应当按照本办法第三十条的规定送达、签收和保管。

在招标文件要求的提交投标文件截止时间后送达的补充、修改内容无效。

第三十二条 投标文件有下列情形之一的，招标人应当拒收：

（一）逾期提交的；

（二）提交时未密封的；

（三）密封处无投标人的法定代表人或者授权代表签字和物业服务企业公章的；

（四）未按招标文件规定格式要求提交的；

（五）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他情况。

第三十三条 招标人根据物业服务项目具体情况，可以组织所有潜在投标人踏勘物业服务项目现场，并提供隐蔽工程图纸等材料。对潜在投标人提出的疑问，招标人应当予以澄清，并以书面形式发送给所有的潜在投标人。

第三十四条 投标人不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或其他投标人的合法权益。

投标人不得与招标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。

投标人不得以向招标人或者评标委员会委员行贿等不正当手段谋取中标。

第四章 开标、评标和中标

第三十五条 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间同一时间公开进行；开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

第三十六条 开标由招标人或者招标代理机构主持，邀请所有投标人参加。开标应当按照下列程序进行：

（一）由投标人推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构公证。经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣布投标

人名称、投标价格等内容；

（二）招标人在招标文件要求提交投标文件的截止日期前收到的所有投标文件，开标时都应当当众拆封、宣读；

（三）应当记录开标过程，并存档备查。

第三十七条 评标委员会由招标人代表和物业管理评标专家（以下简称“评标专家”）组成，评标活动由评标委员会负责。

评标委员会成员为五人以上单数，其中招标人代表以外的评标专家不得少于评标委员会成员总人数的三分之二。

评标委员会的专家成员，应当由招标人在开标前一个工作日内，在区物业主管部门的监督下，从市物业主管部门建立的专家名册中随机抽取，并在评标前予以保密。评标专家与招标人或者投标人存在利害关系的应当主动回避，不得进入相关物业服务项目的评标委员会；已经进入的应当更换。

第三十八条 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责，客观公正地评标，遵守评标工作纪律，对投标文件独立评审，提出评审意见，不受任何单位或者个人干预。

评标委员会成员不得与投标人或者任何与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人及其他利害关系人的财物或者其他好处。

评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得透露投标文件评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况，并接受物业主管部门的监督、检查。

前款所称与评标活动有关的工作人员，是指评标委员会成员以外，因参与评标监督工作或者事务性工作而知悉有关评标情况的所有人员。

第三十九条 评标包括评议技术标文件、经济标文件、商务标文件和现场答辩。除现场答辩外，评标应当保密进行。

在评标过程中召开现场答辩会的，应当事先在招标文件中说明，并注明所占评分比重。

评标委员会应当按照招标文件的评标要求，根据投标文件评分、现场

答辩等情况进行综合评标。

召开现场答辩会时，应当由投标人拟定的项目经理或者授权代表参加答辩。

第四十条 投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清或者说明的，可以要求投标人作出澄清或者说明。投标人应当响应评标委员会的要求进行澄清或者说明，其澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清或者说明，不得接受投标人主动提出的澄清或者说明。

第四十一条 技术标文件评议标准，主要包括下列内容：

（一）物业服务的内容和标准等方案；

（二）人员配备；

（三）物业服务质量控制方法；

（四）创优规划和创新服务方法；

（五）物业服务企业组织架构设置和资源配置方案等内部管理制度；

（六）其他主要内容。

第四十二条 设有经济标的，经济标文件评议标准，主要包括下列内容：

（一）物业服务费、特约服务费、其他委托代理服务费等收费标准的报价；

（二）物业服务项目经营成本支出测算报告或者服务酬金的比例；

（三）其他主要内容。

第四十三条 商务标准文件评议标准，主要包括下列内容：

（一）物业服务企业规模和信用等级资料；

（二）经营业绩；

（三）物业服务项目主要管理人员的资格证书；

（四）其他主要内容。

第四十四条 投标文件评定过程应当在保密的情况下进行，评定过程期间评标委员会成员应当遵守下列规定：

（一）客观、公正地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担责任；

（二）独立评审投标文件；

（三）严格按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审，并在评审结果中签字确认；

（四）招标人或者招标代理机构依法确定的其他评标纪律。

第四十五条 评标委员会完成评标后，应当向招标人出具书面评标报告。评标报告应当如实记载以下内容：

（一）评标的基本情况；

（二）评标委员会成员名单；

（三）开标记录；

（四）符合要求的投标人一览表；

（五）评分一览表；

（六）依据评标结果排序推荐的中标候选人名单；

（七）澄清、说明等事项纪要；

（八）废标情况说明；

（九）其他主要内容。

评标报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以采用书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述理由的，视为同意评标结论，评标委员会应当对此作出书面说明。

第四十六条 招标人应当根据评标结果的顺序直接确定中标人。排名第一的中标候选人出现放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。招标人应当在招标文件中予以明确。

第四十七条 经评审，因投标文件存在以下情形之一，导致不符合招标文件要求或者投标文件全部无效，不符合开标条件的，评标委员会应当否决其投标：

（一）投标文件未经投标单位法定代表人或者授权代表签字，或者未加盖投标人公章；

（二）投标人不符合法律、法规、规章和规范性文件或者招标文件规定的资格条件；

（三）同一投标人提交两个以上不同投标文件或者投标报价，招标文件要求提交备选投标文件或者投标报价的除外；

（四）投标报价高于招标文件设定的最高投标限价；

（五）投标文件未对招标文件的实质性要求和条件作出全面响应；

（六）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

（七）存在其他法律、法规、规章规定的情形，导致不符合招标文件要求或者投标文件全部无效的。

依法应当进行的物业服务项目，所有的投标均被否决或者不符合开标条件的，招标人应当重新组织招标。

第四十八条 建设单位应当依法公示物业服务项目的招标文件、最高投标限价评估报告和中标物业服务企业投标文件中的主要事项。

业主、业主大会、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当依法公示物业服务项目的招标文件和中标人投标文件中的主要事项。

评标结束后三日内，招标人应当在物业管理招标投标平台或其他公开媒介以及物业服务项目的物业管理区域内公示上述资料。公示时间不少于十五天。

第四十九条 公示期内投标人或者其他利害关系人对中标结果提出异议的，招标人或者招标代理机构应当自收到异议之日起三日内做出书面答复。作出答复前，应当暂停招标投标活动。

公示期届满后，投标人或者其他利害关系人提出异议的，不予受理。

第五十条 招标人应当自公示期满之日起三十日内向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

第五十一条 招标人应当保存招标投标过程中的书面材料，包括招标文件、中标物业服务企业的投标文件等，以及开标、评标过程中采集的影音资料。

第五十二条 自确定中标人之日起十五日内，招标人与中标人应当到物业服务项目所在地的区物业主管部门办理中标备案手续。

第五十三条 招标人应当自确定中标人之日起三十日内与中标人签订物业服务合同，中标人的投标文件应当作为物业服务合同的附件。招标人和中标人不得另行签订背离合同实质性内容的其他协议。

第五十四条 中标人应当按照物业服务合同履行义务，不得向他人转让中标项目。

第五十五条 招标人或者投标人有下列行为之一的，中标无效：

（一）招标人向他人透露潜在投标人的名称、数量或者可能影响公平竞争的有关招标投标其他情况的；

（二）招标人违反规定，与投标人就投标方案等实质性内容进行谈判的；

（三）招标人与投标人串通投标的；

（四）投标人互相串通投标的；

（五）投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等违法违纪手段谋取中标的；

（六）投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的；

（七）中标人无正当理由拒不签订物业服务合同的；

（八）法律、法规规定的其他情形。

第五章　投诉与处理

第五十六条　投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动的程序不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起十日内持证据资料向区物业主管部门投诉。

第五十七条　区物业主管部门应当自收到投诉之日起三个工作日内决定是否受理投诉，并自受理投诉之日起三十个工作日内作出书面处理决定。需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内，因检验、检测、鉴定、专家评审所产生的费用，由投诉人预付，最终由责任人承担。

投诉人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证据材料进行投诉的，区物业主管部门应当予以驳回。

第五十八条　区物业主管部门处理投诉时，有权查阅、复制有关文件、资料，调查有关情况，相关单位和人员应当予以配合。

区物业主管部门对监督检查过程中知悉的国家秘密、商业秘密，应当依法予以保密。

第六章　附　则

第五十九条　本办法自 2019 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 3 月 31 日。

珠海市住房和城乡建设局
关于印发《珠海市物业承接查验办法》的通知

珠建房规〔2019〕3 号

横琴新区建设环保局、各区建设行政主管部门，市物业行业协会、各物业服务企业：

现将《珠海市物业承接查验办法》印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2019 年 3 月 20 日

珠海市物业承接查验办法

第一章　总　则

第一条　为规范物业承接查验行为，维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益，根据《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》《物业承接查验办法》等相关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明、依法有序以及保护业主共有财产的原则。

第三条　鼓励物业服务企业通过参与建设工程的设计、施工、分户验收和竣工验收等活动，向建设单位提供有关物业服务的建议，为实施物业承接查验创造有利条件。

第四条　市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）负责指导和监督全市物业承接查验工作。

区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）负责本辖区内物业承接查验备案等监管工作。

第五条　新建物业的建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当约定所要交付的物业共有部分、共用设施设备的配置和建设标准。

建设单位应当按照法律、法规、规章和规范性文件相关规定以及房屋

买卖合同约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

第六条 新建物业的承接查验是指建设单位将物业服务项目移交前期物业服务企业之前，前期物业服务企业代表全体业主与建设单位之间对物业的共有部分、共用设施设备进行检查和验收。

非新建物业的承接查验是指物业服务企业退出或者进入物业管理区域之前，与业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构之间对物业的共有部分、共用设施设备进行的检查和验收。

第二章 新建物业的承接查验

第七条 前期物业服务合同或者临时管理规约应当对全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共有部分、共用设施设备的事项作出约定。

第八条 新建物业的承接查验应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；

（二）道路名称标志清楚，楼宇/栋号、户号牌编号准确并经公安部门确认；

（三）供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按照规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热安装独立计量表具；

（四）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施按照规划设计要求建成；

（五）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按照规划设计要求建成，并符合规划使用功能要求；

（六）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

（七）物业服务用房按照规定标准落实到位，并达到投入使用条件；

（八）实行分期开发的物业项目，同期内的公共设施设备及配套用房

通过竣工验收后，可以分期实施物业承接查验；

（九）物业使用、维护和管理相关技术资料完整齐全；

（十）建设单位依法选聘前期物业服务企业，并签订前期物业服务合同；

（十一）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第九条 建设单位应当在物业交付使用十五日前，与受聘物业服务企业完成新建物业的承接查验工作。

第十条 新建物业的承接查验主要依据下列文件：

（一）房屋买卖合同；

（二）临时管理规约；

（三）前期物业服务合同；

（四）物业规划设计方案；

（五）建设单位移交的图纸资料；

（六）建设工程及相关配套设施、设备质量法规、政策、标准和规范。

建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，应当包含物业承接查验事项。前期物业服务合同就物业承接查验标准进行约定；没有约定或者约定不明确的，建设单位与物业服务企业可以补充约定；不能达成补充协议的，按照国家、行业标准履行；没有国家、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准执行。

第十一条 新建物业的承接查验按照下列程序进行：

（一）在物业竣工验收合格、交付使用三十日前，建设单位应当书面通知物业服务企业，由物业服务企业对其拟承接的物业服务项目进行综合性的物业承接查验，确保物业服务项目达到规划设计和使用要求；

（二）物业服务企业与建设单位相关人员成立物业承接查验小组，由物业承接查验小组确定包括查验内容、查验方法和查验人员等内容的物业承接查验方案；

（三）建设单位向物业服务企业移交有关图纸资料及电子档案；

（四）物业承接查验小组依据物业承接查验方案查验物业共有部分、共用设施设备，并记录查验结果；

（五）物业服务企业将查验结果书面通知建设单位；

（六）建设单位解决物业承接查验中发现的问题或者出具书面承诺确定解决问题的时间；

（七）确认查验结果；

（八）签订物业承接查验协议；

（九）办理物业服务项目交接手续；

（十）办理物业承接查验备案。

第十二条 物业服务企业应当将物业共有部分、共用设施设备关于数量和质量不符合约定或者规划设计、建筑安装标准的情形进行记录，并书面通知建设单位。建设单位应当及时解决问题，并组织物业服务企业复检。

第十三条 建设单位应当自物业服务项目交接完成之日起三十日内，持下列资料向物业服务项目所在地的区物业主管部门申请备案：

（一）前期物业服务合同；

（二）临时管理规约；

（三）物业承接查验协议；

（四）建设单位移交资料清单；

（五）物业承接查验记录；

（六）交接记录；

（七）其他与物业承接查验有关的资料。

物业服务企业应当在完成物业承接查验备案之日起五日内，将备案情况书面告知物业服务项目所在地的镇人民政府或者街道办事处，同时在物业管理区域显著位置长期公示物业承接查验情况 。

第十四条 为保证新建物业承接查验工作顺利进行，受委托的物业服务企业前期介入时间一般不得少于三十日，前期介入费用的承担方式由建设单位与物业服务企业双方自行约定。

物业承接查验费用的承担方式，由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

第十五条 建设单位应当在现场查验十五日前，移交下列资料：

（一）物业规划批准资料、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，分幢分层平面图和套型图，物业管理区域内道路、景观、绿化、水系、地下停车库、配套设施、地下管网竣工图等竣工验收资料；

（二）共用设施设备清单及其安装、使用、维护保养和使用培训等技术资料，包括消防设施合格证、电梯准用证、机电设备出厂合格证、设备使用说明书、设备安装、调试报告和设备保修卡、保修协议等资料；

（三）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）业主购房合同备案范本、业主清册和物业清单；

（六）临时管理规约；

（七）物业服务用房相关资料；

（八）房屋销售时公布的物业管理方案与承诺、前期物业服务合同；

（九）物业专项维修资金交纳明细；

（十）物业管理区域内根据规划和住宅区域配套标准建设，未计入共有建筑面积进行分摊的车库（位），且符合房屋登记条件，所有权人为建设单位的权属材料；

（十一）物业管理区域内根据规划和住宅区域配套标准建设，依法属于全体业主共有的车库（位），且符合房屋登记条件，所有权人为全体业主共有的权属材料；

（十二）物业承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单，并书面承诺补交的具体时限。

第十六条 新建物业自移交之日起，物业服务企业应当全面履行前期物业服务合同约定、法律法规规定以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，承担因服务不当致使物业共有部分、共用设施设备毁损或者灭失的

责任。

新建物业移交后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当承担修复责任；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。

第三章　非新建物业的承接查验

第十七条　非新建物业的承接查验应当具备下列条件：

（一）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构已经依法与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（二）原物业服务企业已经依法退出物业管理区域；

（三）原物业服务企业已经依法与业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构进行交接；

（四）法律、法规、规章和规范性文件规定的应当具备的其他条件。

第十八条　非新建物业的承接查验主要依据下列文件：

（一）物业服务合同；

（二）管理规约；

（三）拟移交物业服务项目的规划设计方案；

（四）原物业服务企业依法应当移交的图纸资料；

（五）建设工程质量法规、政策、标准和规范。

第十九条　非新建物业应在物业服务合同生效前十五日内，由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构会同业主大会新聘的物业服务企业，与原物业服务企业完成承接查验工作。

第二十条　非新建物业的承接查验按照下列程序进行：

（一）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当书面通知新聘物业服务企业，由新聘物业服务企业对拟承接的物业服务项目进行综合性的物业承接查验，以确认物业管理区域内共有部分、共有设施设备的现有状态；

（二）新聘物业服务企业与业主委员会、代行业主委员会职责的其他

机构、业主代表等相关人员成立物业承接查验小组，由物业承接查验小组确定物业承接查验方案；

（三）物业承接查验小组应当将物业承接查验方案在物业管理区域显著位置进行公示，公示时间不得少于七日；

（四）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构向新聘物业服务企业移交有关图纸资料及电子档案；

（五）物业承接查验小组依据物业承接查验方案查验共有部分、共用设施设备；

（六）物业承接查验中发现的问题，应当详细记录。物业承

接查验记录应当包括查验项目名称、查验时间、查验内容、查验结论、存在问题等，并由查验人签字，双方企业和业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构盖章，并以书面形式明确有关问题的解决办法、时限等，存在争议的应当在物业承接查验记录中载明。交接双方应当对物业管理区域内消防、电梯等共用设施设备的使用维护现状给予确认；

（七）物业承接查验小组应当将查验结果在物业管理区域显著位置进行公示，公示时间不得少于七日；

（八）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构与新聘物业服务企业签订物业承接查验协议；

（九）办理物业服务项目交接手续。

第二十一条 非新建物业承接查验时应当移交下列资料：

（一）结合实际情况参照本办法第十五条内容进行移交，第（六）（八）项以外的内容；

（二）管理规约；

（三）物业服务项目档案资料，包括反映物业服务项目实际情况的图纸资料和技术档案资料，有关设施设备的使用说明、运行情况记录等技术资料；

（四）物业服务收费、停车费等资料，公共能耗分摊办法及收支情况资料，原物业服务企业利用物业共有部分、共用设施、共用设备等所得收

益的明细账目和收支情况；

（五）由业主交纳、原物业服务企业代收的公用水、电费资料；

（六）物业服务区域内共用设施设备维保协议；

（七）与物业服务和物业经营相关的合同及资料；

（八）承接物业服务项目时接收的以及管理过程中产生的其他资料；

（九）其他资料。

第四章　其　他

第二十二条　物业承接查验主要以核对的方法进行，除现场查验、设备调试外，还可以采用观感查验、使用查验、检测查验和试验查验等方法进行。

物业承接查验工作应当首先对物业产权资料、工程竣工资料、规划设计资料、设施设备资料等进行移交查验，为物业服务项目的现场查验奠定基础。

物业承接查验双方应当签订物业承接查验协议。

第二十三条　现场查验应当形成包括查验时间、项目名称、

查验范围、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容的物业承接查验记录，由物业承接查验人员共同签字确认。

第二十四条　物业承接查验协议应当对物业承接查验的内容、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

物业承接查验协议作为物业服务合同的补充协议，与物业服务合同具有同等法律效力。

第二十五条　物业服务项目的交接工作应当形成包括移交资料明细、物业共有部分、共用设施设备明细、交接时间等内容的物业服务项目交接记录，由物业承接查验人员共同签字确认。

第二十六条　物业承接查验的档案资料归物业管理区域内全体业主共同所有。

新建物业的承接查验档案资料由物业服务企业管理，非新建物业的承

接查验档案资料由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构保管，或者由被委托的物业服务企业保管。

物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止十五日前，向业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构移交物业承接查验档案资料；新选聘的物业服务企业应当向业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构办理物业承接查验档案资料的领用手续。

第二十七条 物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，依法承担违约责任。

第二十八条 建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电 、供气、通信和有线电视等共用设施设备，不作为物业服务企业现场检查和验收的内容，但建设单位应当将该部分共用设施设备的移交情况书面告知物业服务企业。

第二十九条 物业承接查验中出现纠纷，可以由双方协商解决，双方不能协商一致的，可以通过诉讼解决。

第三十条 物业承接查验双方可以聘请专业机构协助查验，并有权委托公证机构对物业承接查验的过程和结果进行公证。

第三十一条 建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务企业承接未经查验或者查验不合格的物业服务项目。

建设单位不得凭借关联关系滥用股东权利，在物业承接查验中免除自身责任，增加物业服务企业责任，损害物业买受人的权益。

第三十二条 未经查验或查验不合格的物业服务项目，物业服务企业有权拒绝接收。

物业服务企业擅自承接未经查验或者查验不合格的物业服务项目，并因此给业主造成损害的，应当承担相应的赔偿责任。

第三十三条 建设单位、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，物业承接查验的双方应当共同承担赔偿责任。

第三十四条 建设单位、物业服务企业未按本办法履行承接查验义务的，应当作为不良经营行为记入企业信用信息档案。

第五章 附 则

第三十五条 本办法自 2019 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 4 月 30 日。

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市物业专项维修资金管理办法》的通知

珠建房规〔2019〕4号

横琴新区建设环保局、各区建设行政主管部门，市物业行业协会、各物业服务企业：

现将《珠海市物业专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2019年3月20日

珠海市物业专项维修资金管理办法

第一章　总　则

第一条　为了加强本市物业专项维修资金管理，保障物业共有部分、共用设施设备正常使用，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市行政区域内住宅、商住、办公及商业等物业专项维修资金的交存、管理、使用和监督。

第三条　本办法所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称物业共有部分，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，由物业管理区域内全体业主共同共有或者部分业主共同共有的部分，一般包括：房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，由物业管理区域内全体业主共同共用或者部分业主共同共用的附属设施设备，一般包括：电梯、中央空调、天线、照明、消防设施设备、智

能系统、绿地、道路、路灯、排水设施、池、井、非经营性车场车库、物业服务用房、信报箱、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物和构筑物等。

第四条 市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）会同同级财政部门统筹全市物业专项维修资金的监管工作。

区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）会同同级财政部门负责本辖区内物业专项维修资金的使用监管工作。

财政、审计、自然资源、规划、市场监管、公安消防、不动产登记中心等部门按照各自职责，做好物业专项维修资金管理的相关工作。

镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）负责本辖区内物业专项维修资金监管的相关工作。

第五条 物业专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的管理原则。

第二章 交 存

第六条 一个物业管理区域内有两个以上业主的，应当交存物业专项维修资金。一个物业管理区域内仅有一个业主的，可以参照本办法的标准自愿交存物业专项维修资金。

物业管理区域内有两个以上业主，且部分物业属于已售公有住房的，业主和售房单位应当依法交存物业专项维修资金。已售公有住房物业专项维修资金交存办法由相关政府部门另行制定。

业主交存的物业专项维修资金属于已交存资金的业主所有。

第七条 业主应当按照其拥有物业的建筑面积交存物业专项维修资金。

首期物业专项维修资金的交存标准：

（一）未配置电梯的住宅物业交存标准为 70 元/平方米；

（二）配置电梯的住宅物业交存标准为 90 元/平方米；

（三）非住宅物业交存标准为 100 元/平方米。

物业管理区域内配建的车位、车库、地下室的业主交存的该部分物业

专项维修资金，专项用于车位、车库、地下室共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造。

第八条 新建物业的首期物业专项维修资金由建设单位按照本办法标准一次性代为交存，并在销售时一次性向业主收取。

没有出售或者由建设单位保留的物业单位，由建设单位交存物业专项维修资金。

第九条 建设单位应当按照以下规定交存首期物业专项维修资金：

（一）属于预售物业的，建设单位应当在申请商品房预售许可证之前，按照本办法第七条规定的标准，根据新建物业的建筑物总面积，将物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

（二）属于现房销售的（含有产权的车位、车库、地下室），建设单位应当在申请办理房屋竣工验收备案之前按照本办法第七条规定的标准，根据新建物业的建筑物总面积，将物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

建设单位凭市物业主管部门出具的《珠海市物业专项维修资金交存单》相应联，办理商品房预售许可、竣工验收备案、确权等手续。

第十条 建设单位交存物业专项维修资金后，凭专户监管银行出具的《物业专项维修资金对账折》，向业主收取物业专项维修资金。业主应当按照本办法第七条规定的标准一次性向建设单位支付物业专项维修资金。业主未按照本办法规定交存首期物业专项维修资金的，建设单位有权拒绝将房屋交付给业主。

第十一条 本办法施行前尚未交存首期物业专项维修资金的物业，业主应当自本办法施行之日起按照本办法第七条规定的标准向物业专项维修资金专户监管银行交存首期物业专项维修资金。

业主可以采用一次性或者分期的方式交存首期物业专项维修资金。一个物业管理区域，宜采用同一种方式交存。

采用分期方式交存首期物业专项维修资金的，未配置电梯的住宅物业按照每月 0.3 元/平方米、配置电梯的住宅及非住宅物业按照每月 0.4 元/

平方米的标准分期交存。

第十二条 物业属于城市更新项目的，城市更新项目实施方案应当包含物业专项维修资金的交存方案，明确物业专项维修资金的交存主体、方式、时间等内容。

第十三条 业主分户账面余额不足首期物业专项维修资金交存额的百分之三十时，物业服务企业、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构组织应当续筹物业专项维修资金，业主续筹后的物业专项维修资金不得低于首期物业专项维修资金金额。

业主应当将续筹的物业专项维修资金交存至本物业管理区域物业专项维修资金专户。

业主续筹物业专项维修资金的方式由业主大会表决确定。未设立业主大会的，由镇街推荐的业主代表拟定续筹方案，并征求业主意见。

第三章 管 理

第十四条 物业专项维修资金由市物业主管部门在物业专项维修资金专户监管银行（以下简称“专户监管银行”），开立银行专户进行代管，实行专款专用。

第十五条 市物业主管部门应当会同有关部门，按照公开、公平、公正的原则，依法通过公开招标的方式确定本市专户监管银行，并向社会公布。

专户监管银行应当建立信息化管理系统，对物业专项维修资金的账户设立、交存、使用、结息、增值、划转、结算、核算、对账、查询等事项进行统一管理。市物业主管部门应当与专户监管银行签订专户管理协议，就专户监管银行提供的上述服务事项和物业专项维修资金使用所涉及的第三方监督服务内容进行约定。

第十六条 物业专项维修资金专户按照物业管理区域实行由上至下的四级账户核算。市物业主管部门设立总账户，总账户为一级账户，总账户下按物业管理区域设立二级账户，按幢设立三级账户，按房屋户门号设立四级账户。

第十七条 业主可以通过市物业主管部门建立的市物业专项维修资金

公众服务平台查询账户余额。

第十八条 专户监管银行应当依法接受审计部门的审计监督。

第十九条 专户监管银行应当建立物业专项维修资金查询制度，接受物业主管部门、业主、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构对物业专项维修资金账户的使用、账面余额的查询。

第二十条 下列收益应当转入物业专项维修资金结存：

（一）物业专项维修资金自存入物业专项维修资金专户之日起的存储利息；

（二）利用物业共有部分、共用设施设备进行经营的所得收益，业主大会另有决定的除外；

（三）物业共用设施设备报废后回收的余值。

第二十一条 市不动产登记机构应当协助市物业主管部门，提供物业管理区域内分栋、分户数据等登记信息。

物业所有权转让时，业主分户账户中结余的物业专项维修资金随物业所有权同时转让。业主申请办理物业的过户登记或者抵押登记时，市不动产登记机构应当通过市物业专项维修资金公众服务平台查询业主交纳物业专项维修资金的情况。

业主未依法交纳物业专项维修资金，市不动产登记机构不予办理该物业的过户登记或者抵押登记。

第二十二条 物业灭失，业主分户账中结余的物业专项维修资金应返还业主，并办理账户注销手续。

第四章 使 用

第二十三条 物业专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十四条 物业专项维修资金应当专项用于物业共有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

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的物业共有部分、共用

设施设备维修和更新、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和更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏导致物业共有部分、共用设施设备所需的维修和更新、改造费用；

（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有部分、共用设施设备的维修和更新、改造费用。

第二十五条 物业共有部分、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据各自拥有的物业建筑面积比例，按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内物业共有部分、共用设施设备的，由全体业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（二）用于物业管理区域内单幢或多幢物业共有部分、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（三）用于物业管理区域内某单元物业共有部分、共用设施设备的，由该单元内业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊。

物业管理区域内规划的车位、车库、地下室，其共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造，由业主按照各自拥有的车位、车库、地下室的建筑面积比例分摊。属于业主共同所有的车位、车库、地下室除外。

业主分户账户中物业专项维修资金余额不足以支付分摊费用的，应当由该业主补足差额部分；业主未交存首期物业专项维修资金的，应当由该业主补交首期物业专项维修资金；属于未出售物业的，建设单位应当以拥有的未出售物业的建筑面积比例分摊费用。

第二十六条 物业专项维修资金的常规使用，应当按照以下流程办理：

（一）物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表依据业主要求和物业实际情况，拟定维修和更新、改造方案（以下简称“维修方案”）。维修方案应当包含拟维修和更新、改造的项目、标准、费用预算、分摊明细、组织实施等内容，还应当根据需要对招

标文件、委托施工单位、施工组织、监理、竣工验收、决算等事项做出安排；单次费用预算超过十万元的，维修方案经有资质的造价咨询机构审核后，在镇街的指导下，提交业主大会表决。

（二）维修方案经业主大会或相关业主表决通过后，物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当将表决结果在物业管理区域显著位置公示。集体讨论决定或者电子投票形式产生的业主大会表决结果应当公示七日以上；书面征求意见形式产生的业主大会表决结果应当公示三十日以上；相关业主表决通过的表决结果应当公示七日以上。公示应当拍照留存备查。

（三）表决结果经公示无异议的，由物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表将维修方案、表决结果等资料向物业所在地的区物业主管部门申请备案，区物业主管部门应当在两个工作日内予以备案。特殊情况，备案时间不得超过五个工作日。

单次使用物业专项维修资金超过五十万的，由市物业主管部门进行二次核查，核查时间不超过两个工作日。区物业主管部门发现备案内容不符合有关法律、法规、规章规定的，应当责令改正。

（四）物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表持物业所在地区物业主管部门的备案回执，向市物业主管部门申请核拨物业专项维修资金。

（五）专户监管银行接到市物业主管部门下发的资金核拨单后，根据工程进度将物业专项维修资金划拨至施工单位账户。

（六）维修工程完成后，物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当在镇街的指导、监督下，对维修工程进行竣工验收。经验收合格后，物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当将镇街盖章确认的竣工验收报告、费用清单、发票原件及决算报告在物业管理区域显著位置公示，公示时间不少于十五日。

（七）物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构

或者业主代表应及时将分摊明细表送交市物业主管部门，由专户监管银行在业主分户账户中列支。

第二十七条 物业管理区域内存在《珠海经济特区物业管理条例》第八十四条规定的情形时，物业服务企业、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当按照下列流程提出应急物业专项维修资金使用申请：

（一）报　告

由物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表将相关应急使用情况、维修费用总预算等书面报告物业所在地镇街。

（二）确　认

物业所在地的镇街收到书面报告后，应当在一个工作日内实地查勘现场，必要时可以请有关部门予以协助。符合《珠海经济特区物业管理条例》第八十四条规定情形的，应当在查勘结束后一个工作日内进行核准。物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当持镇街的核准结果，向区物业主管部门申请备案，区物业主管部门应当自收到备案申请之日起一个工作日内完成备案；物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表向市物业主管部门申请应急使用物业专项维修资金。

不符合《珠海经济特区物业管理条例》第八十四条规定的，应当驳回申请。

单次费用预算超过五万元的，申请前应当经有资质的造价咨询机构审核并出具报告；造价咨询机构应当在两个工作日内出具审核报告。单次使用物业专项维修资金超过五十万的，由市维修资金管理办公室进行程序性复核，复核时间不得超过两个工作日。

（三）维修及资金划拨

提出申请应急物业专项维修资金使用的物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表，在取得物业所在地的区物业主管部门的备案后，应立即组织应急维修。物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表持物业所在地区物业主管部门的备

案回执及公示的文件，向市物业主管部门申请划拨物业专项维修资金。

专户监管银行在收到市物业主管部门的核准结果后，按工程进度将物业专项维修资金划拨至施工单位账户。

（四）公　示

应急维修完成后三日内，物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当把相关应急维修费用，包括施工单位编制的工程结算报告、竣工验收报告、维修费用清单和票据、维修费用分摊明细表以及其他相关资料，在物业管理区域显著位置内进行公示，公示时间不得少于十五日。

对公示有异议的，由物业所在地镇街协调处理。

（五）列　支

物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当及时将分摊明细表送交市物业主管部门，由专户监管银行在业主分户账户中列支。

第二十八条　使用申请人在申请物业专项维修资金使用过程中，不得虚列维修工程项目或虚增维修工程量，不得将已拨付的物业专项维修资金用于维修方案之外的其他维修项目。

使用申请人应当对备案资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

区物业主管部门应当对备案资料是否齐备、内容填报是否规范进行审核。

第二十九条　专户监管银行应当通过转账结算物业专项维修资金，不得支取现金。

用于支付维修和更新、改造工程费用的物业专项维修资金只能支付到约定的施工单位账户中；用于支付评估、监理等费用的物业专项维修资金只能支付到约定的评估、监理等单位账户中。

第三十条　符合下列条件之一的维修和更新、改造项目，可以采取一次性表决的方式，经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业

主且占总人数三分之二以上的业主同意后，授权物业服务企业、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构分批使用物业专项维修资金：

（一）同一物业管理区域内全体业主受益；

（二）单项维修和更新、改造项目费用在五万元以下。

属于一次性表决范围内的维修和更新、改造项目物业服务企业应当根据物业管理区域的情况，拟定维修方案，提交业主大会表决。使用物业专项维修资金时，无须再次表决。

一次性表决使用物业专项维修资金的期限不得超过五年，期限内使用总金额不得超过本物业管理区域物业专项维修资金交存总额的百分之五。

第三十一条 物业服务企业、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应及其他单位或者个人存在违反本办法规定行为的，物业主管部门应当依法将其违规信息纳入信用信息系统。

第五章 附 则

第三十二条 本办法自 2019 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 4 月 30 日。《关于做好我市物业专项维修资金交存相关工作的通知》（珠规建房〔2015〕3 号）、《关于做好我市物业专项维修资金补建工作的通知》（珠规建房〔2015〕31 号）同时废止。

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市业主委员会委员信用信息管理办法》的通知

（珠建物规〔2019〕5号）

横琴新区建设环保局、各区建设行政主管部门，市物业行业协会、各物业服务企业：

现将《珠海市业主委员会委员信用信息管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2019年6月17日

珠海市业主委员会委员信用信息管理办法

目　录

第一章　总　则
第二章　评分标准
第三章　信用信息管理
第四章　各方责任
第五章　附　则

第一章　总　则

第一条　为进一步完善物业管理信用信息体系，规范本市行政区域内业主委员会委员的行为，维护业主的合法权益，根据《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例实施细则》《业主大会和业主委员会指导规则》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市行政区域内依法选举产生的业主委员会委员信用信息的采集、评定、披露、监督和管理工作。

第三条　业主委员会委员信用信息的采集、评定、披露、监督和管理，应当遵循公开、公正、客观、审慎的原则，维护各方主体的合法权益

和社会公共利益，保护国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第四条 本办法所称业主委员会委员信用信息，是指在物业管理活动中能够用以分析、评价业主委员会委员履行职责等方面信用状况的信息。

第五条 在物业管理活动中，对业主委员会委员的监督实行信用评分制度。由市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）统一制定业主委员会委员信用评分标准。

第六条 市物业主管部门负责全市业主委员会委员信用信息系统的建设、维护和管理工作，负责建立健全业主委员会委员信用信息体系。

区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）负责本辖区内业主委员会委员信用信息的采集、评定、披露以及监督和管理工作。

镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）协助区物业主管部门完成本辖区内业主委员会委员信用信息的采集、评定、披露以及监督和管理工作。

第二章 评分标准

第七条 业主委员会委员信用信息由基础信用信息、良好信用信息、提示信用信息和警示信用信息构成。

基础信用信息，是指业主委员会委员初始首次录入信用信息系统的信用信息。

良好信用信息，是指业主委员会委员在物业管理活动中，遵纪守法、模范履行业主义务和业主委员会委员职责的信用信息。

提示信用信息，是指业主委员会委员在物业管理活动中，违反有关法律、法规、规章、规范性文件规定或者业主大会议事规则、管理规约约定，拒绝接受物业主管部门或者镇街的监督和指导，被查证属实的不良信用信息。

警示信用信息，是指业主委员会委员在物业管理活动中，严重违反有关法律、法规、规章、规范性文件规定或者业主大会议事规则、管理规约约定，拒绝接受物业主管部门或者镇街的监督和指导，被查证属实的不良信用信息。

第八条 业主委员会委员信用信息采用积分评价制度。

业主委员会委员信用信息评分标准依据业主委员会委员行为情况分为20 分、15 分、10 分、5 分四类，具体评分内容按照《珠海市业主委员会委员信用评分标准》执行。

业主委员会委员的信用信息评分自业主当选业主委员会委员之日开始计算。

业主委员会委员的信用信息评分在业主委员会委员任期届满后五年内有效。

第九条 业主委员会委员信用信息的初始分值为 100 分。业主委员会委员首次进行信用信息录入的，信用信息评分以初始分为基础分；业主委员会委员非首次进行信用信息录入的，现有的信用信息分值为基础分。在基础分上加分或者减分，总分作为评定业主委员会委员信用等级的依据。

业主委员会委员信用信息分值为基础分值＋良好行为分值-不良行为分值。

第十条 根据业主委员会委员信用信息分值，业主委员会委员的信用分为 A 级（信用优秀）、B 级（信用良好）、C 级（信用一般）、D 级（信用较差）四个等级：

（一）A 级（信用优秀）：信用信息分值为 120 分（含 120 分）以上，无提示信用信息和警示信用信息。

（二）B 级（信用良好）：信用信息分值为 100 分（含 100 分）以上，不满 120 分，无提示信用信息和警示信用信息；或者信用信息分值为120 分以上（含 120 分），有提示信用信息，无警示信用信息。

（三）C 级（信用一般）：信用信息分值为 70 分（含 70 分）以上，不满 100 分，无提示信用信息和警示信用信息；或者信用信息分值为 100 分（含 100 分）以上，不满 120 分，有提示信用信息，无警示信用信息；或者信用信息分值为 120 分（含 120 分）以上，有警示信用信息。

（四）D 级（信用较差）：信用信息分值不满 70 分；或者信用信息分值为 70 分（含 70 分）以上，不满 100 分，有提示信用信息，无警示信用

信息；或者信用信息分值为100分（含100分）以上，有警示信用信息。

第十一条 业主委员会委员的基础信用信息包括：

（一）物业管理区域名称；

（二）物业管理区域位置；

（三）所属镇街；

（四）所属居委会或者村委会；

（五）业主委员会名称；

（六）姓名；

（七）性别；

（八）在本物业管理区域内拥有的不动产坐落位置；

（九）工作单位；

（十）委员职务；

（十一）责任范围；

（十二）联系电话；

（十三）任期；

（十四）政治面貌；

（十五）接受物业主管部门培训情况。

第三章 信用信息管理

第十二条 业主委员会委员信用信息的采集渠道主要包括业主委员会委员自行申报、行政主管部门采集及其他自然人、法人、非法人组织等主体提供。

第十三条 业主委员会委员信用信息的评定与审核，应当以物业主管部门、镇街以及各相关部门的通知、通告、公告、决定书、判决书、裁定书、裁决书以及其他已经确定的事实为依据。

第十四条 业主委员会委员信用信息经审核后，区物业主管部门应当在业主委员会委员信用信息系统平台及物业管理区域内显著位置进行公示，公示期为十五日。

公示期内，当事人对业主委员会委员信用信息的内容或者信用等级有异议的，可以向区物业主管部门提出异议申请，并提供相应证据。

区物业主管部门应当在收到异议申请后十个工作日内进行核实：

（一）经核实，异议申请成立，区物业主管部门应当及时予以更正，并在原披露范围内予以公告；

（二）经核实，异议申请不成立，区物业主管部门应当及时书面通知当事人。

公示期内未收到有效异议，区物业主管部门应当自公示期届满之日起十日内将该业主委员会委员的信用信息录入业主委员会委员信用信息系统，作为评分依据。

第十五条 物业主管部门和镇街均可以通过业主委员会委员信用信息系统查询业主委员会委员的信用信息分值。

业主委员会委员可以通过业主委员会委员信用信息系统查询本人的信用信息分值。

第十六条 业主委员会委员信用信息评分结果应当录入业主委员会委员的信用档案，作为物业管理活动相关主体监督和选举业主委员会委员的参考依据。

第十七条 业主自荐或者被推荐为业主委员会委员候选人的，应当在自荐或者被推荐的同时，填写基础信用信息登记表交镇街审核。经镇街审核属实，业主委员会委员应当在其当选之日起十日内将本人的基础信用信息录入业主委员会委员信用信息系统。

镇街应当在物业管理区域内向全体业主公示业主委员会委员的信用分值和信用等级，每半年至少公示一次。

第十八条 业主委员会委员信用信息为 A 级时，应当列入诚信红名单，并由市物业主管部门在全市范围内对该业主委员会委员进行通报表扬。

业主委员会委员信用信息为 C 级时，物业主管部门或者镇街应当将业主委员会委员列为重点监督对象，并将监督情况向全体业主公示。

业主委员会委员信用信息为 D 级时，应当列入诚信黑名单并在物业管理区域内向全体业主公示；同时，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议决定是否终止该委员资格。经持有百分之十以上投票权的业主提议，由镇街组织召开业主大会会议或者业主大会临时会议；对于符合《珠海经济特区物业管理条例》第四十一条规定的情形，由镇街进行审查，认为应当终止委员资格的，作出终止决定。

该业主委员会委员自其资格终止之日起两年内不得再次入选业主委员会委员候选人。

第四章　各方责任

第十九条　任何单位和个人非经法定权限、程序，不得擅自对业主委员会委员的信用评分资料进行修改或增减。造成的损失，由过错方承担。

第二十条　从事业主委员会委员信用评分管理的工作人员应当认真履行职责，不得滥用职权，不得违法漏记、错记业主委员会委员信用分值。侵犯业主委员会委员合法权益，损害业主委员会委员信誉的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五章　附　则

第二十一条　本办法由珠海市住房和城乡建设局负责修订和解释。

第二十二条　本办法自 2019 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 7 月 31 日止。

附件：《珠海市业主委员会委员信用评分标准》

珠海市业主委员会委员信用信息评分标准

第一部分　基础信用信息

序号	基础信息内容	计分细则	
1	物业管理区域名称		总分值100分。 业主委员会委员录入信息完整、准确，并上传相关材料，即得100分基础分，录入错误，对应项目不计分。
2	物业管理区域位置		
3	所属镇街		
4	所属居委会或者村委会		
5	业主委员会名称		
6	姓名		
7	性别		
8	在本物业管理区域内拥有的不动产坐落位置		
9	工作单位		
10	委员职务		
11	责任范围		
12	联系电话		
13	任期		
14	政治面貌		
15	接受物业主管部门或镇街培训的情况		

第二部分　良好信用信息

序号	良好行为	增加分值	信息记录	自评分值	终评分值
1	业主委员会内部建立党支部。	20			
2	获得政府行政机关（省级以上）表彰或相关奖项。	20			
3	积极参加物业管理行政主管部门组织的活动，提出的合理化建议被采纳的。	20			
4	获得政府行政机关（区级以上）表彰或相关奖项。	15			
5	在业主委员会委员法定任期内没有收到有效投诉。	15			
6	积极配合物业管理行政主管部门调解物业管理纠纷。	15			
7	在任期内积极履行委员职责，没有出现资格终止的情形。	10			
8	签署任职承诺书。	10			
9	积极配合物业管理行政主管部门的调研、数据采集等工作的。	5			
10	积极参与社会公益事业。	5			
11	在任期内积极接受物业管理行政主管部门或者镇政府、街道办组织的培训。	5			

备注：1、业主委员会内部建立党支部，则全体委员统一加 20 分。

2、如果业主委员会委员个人行为或者个人获得政府部门奖项的，只对业主委员会委员个人加分，如业主委员会集体行为或者集体获得政府部门奖项的，则全体委员统一加分。

第三部分　提示信用信息

序号	不良行为	扣减分值	信息记录	自评分值	终评分值
1	未依法建立、保管业主委员会档案资料，导致业主委员会档案资料缺失。	5			
2	业主委员会备案的事项发生变更，业主委员会未在法定时间内书面报告备案部门；经镇政府、街道办责令或者业主申请，业主委员会仍拒书面报告备案部门。	5			
3	在履行业主委员会委员职责的过程中，因其履行职责行为不当被新闻媒体负面报道。	5			
4	未依法组织召开业主大会临时会议；经镇政府、街道办责令，仍拒绝依法组织召开业主大会临时会议。	5			
5	业主委员会成员发生变更，未及时在物业管理区域内向全体业主公示，经镇政府、街道办责令，仍不公示。	5			
6	未依法向全体业主公布管理规约，经镇政府、街道办责令，仍不公布。	5			
7	未依法向全体业主公布业主大会议事规则，经镇政府、街道办责令，仍不公布。	5			

8	未依法向全体业主公布物业服务合同，经镇政府、街道办责令，仍不公布。	5			
9	未依法及时向全体业主公布业主大会或者业主委员会的决定，经镇政府、街道办责令，仍拒绝公布。	5			
10	未依法向区物业管理行政主管部门或者镇政府、街道办提供业主委员会委员的信用信息，经镇政府、街道办责令，仍拒绝提供。	5			
11	未依法或者依据业主大会议事规则公布业主委员会、业主监事会成员的姓名、职务、联系方式、物业服务费用缴纳情况其中一项或者多项内容，经镇政府、街道办责令，仍不公布。	5			
12	对本人的信用信息作虚假宣传、伪造相关文件或者作虚假承诺。	10			
13	未依法向全体业主公布物业共有部分、共用设施设备的使用和收益情况。	10			
14	未依法向全体业主公布业主大会、业主委员会和业主监事会工作经费的收支情况。	10			
15	未依法建立、保管业主委员会财务资料，导致业主委员会财务资料缺失。	10			

16	拒绝接受业主或者政府部门委托的审计机构进行审计。	10			
17	拒不执行业主大会的决定。	15			
18	业主委员会委员任期届满或者业主委员会委员资格终止后，拒绝依法移交资料。	15			
19	利用工作之便进行违法、违规活动或者散布虚假、不实信息，给物业管理区域内业主日常生活或者组织召开业主大会会议造成不良影响的。	15			
20	在选举过程中弄虚作假或隐瞒真实情况。	15			
21	违反法律、法规、部门规章或者业主大会议事规则、管理规约使用业主大会或者业主委员会印章。	15			

备注：

1、业主委员会委员每存在一次上述行为，即扣减相应的分数；

2、因业主委员会作出的决议导致违法、违规的，则相应扣减签字同意决议内容的业主委员会委员的分数；

3、因业主委员会怠于履行职责导致扣分的，则应扣减怠于履行职责的业主委员会委员的分数，业主委员会委员有证据证明其已经积极履行义务的除外。

第四部分　警示信用信息

序号	不良行为	扣减分值	信息记录	自评分值	终评分值
1	存在违法装修、搭建、改变物业使用功能以及违法占用物业共有部分等行为。	20			
2	连续三个月或者累计六个月以上拖欠物业服务费用。	20			
3	业主委员会委员本人、配偶或直系亲属在其任职的物业管理区域内，从事物业服务经营活动，其本人未及时提出辞职。	20			
4	利用委员职务之便，收取物业使用及维护费用、索要物业服务费用减免优惠、获取不正当利益。	20			
5	泄露、披露、擅自将业主的资料用于物业管理活动无关的活动。	20			
6	转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他财务收支资料。	20			
7	拒绝依法向全体业主公布物业共有部分、共用设施设备的使用和收益情况，经镇政府、街道办责令限期公布，仍不公布的。	20			

8	拒绝依法向全体业主公布业主大会、业主委员会和业主监事会工作经费的收支情况，经镇政府、街道办责令限期公布，仍不公布的。	20			
8	业主委员会委员擅自利用物业共有部分进行经营，未经物业管理区域内占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数业主的同意截留、挪作他用、私分、私存共有部分经营所得收益及其他共同收益。	20			
9	被依法追究刑事责任。	20			
10	依法被列入失信被执行人名单。	20			
12	无正当理由，拒不参加业主委员会会议。	20			

备注：

1、业主委员会委员每存在一次上述行为，即扣减相应的分数；

2、因业主委员会作出的决议导致违法、违规的，则相应扣减签字同意决议内容的业主委员会委员的分数；

3、因业主委员会怠于履行职责导致扣分的，则应扣减怠于履行职责的业主委员会委员的分数，业主委员会委员有证据证明其已经积极履行义务的除外。

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市物业服务企业和物业项目负责人信用管理办法》的通知

（珠建物规〔2020〕1号）

横琴新区建设环保局、各区建设行政主管部门，市物业行业协会、各物业服务企业：

现将《珠海市物业服务企业和物业项目负责人信用管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2020年8月26日

珠海市物业服务企业和物业项目负责人信用管理办法

第一章　总　则

第一条　为规范物业服务市场秩序，构建全市物业服务行业诚信体系，促进物业服务行业健康有序发展，根据《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》《广东省企业信用信息公开条例》《国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设，构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市行政区域内物业服务企业以及物业项目负责人的物业服务活动的信用管理。

本办法所称物业服务企业，是指在本市依法设立并领取营业执照从事物业服务活动的企业，包括外埠物业服务企业在珠海办理商事登记的分公司，以及在本市进行物业服务活动的市外办理商事登记的物业服务企业。

本办法所称物业项目负责人，是指在委托物业服务企业管理服务的项目中，实施物业服务活动的责任人。

本办法所称信用信息，是指物业服务企业和物业项目负责人在本市行政区域内从事物业服务相关活动中形成的能够反映其信用状况的信息，包括但不限于基础信息、优良信息、失信信息以及业主满意度。

第三条 信用信息管理应当遵循客观、公正、统一、及时和提供者负责的原则，维护社会公共利益和各方主体的合法权益，保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第四条 市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）负责本市物业服务信用信息管理工作的指导和监督，建立统一的市物业服务信用信息平台和信用信息档案，并纳入珠海市智慧物业管理服务平台，信用信息数据归集共享至全国信用信息共享平台（广东珠海）。

珠海市智慧物业管理服务平台根据管理权限，分别为市物业主管部门、区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）、镇人民政府和街道办事处（以下简称镇街）、居民委员会或者村民委员会、市物业管理行业协会、物业服务企业等开通端口，实现信用信息的采集、认定、归档、管理、查询、出具信用报告等功能。

第五条 区物业主管部门负责本辖区物业服务信用信息管理工作的指导和监督，通过珠海市智慧物业管理服务平台，建立、维护属地物业服务企业和物业项目负责人信用信息库，指定专人负责信用信息的采集、认定、公开和日常维护管理工作。

区物业主管部门指导镇街协助开展辖区内物业服务信用信息的采集、认定工作。

第六条 街镇接受区物业主管部门的指导和监督，负责对本辖区内的物业服务企业及物业项目负责人的物业服务活动实施监督管理，并确定专人负责配合区物业主管部门开展调查取证等工作。

居民委员会或者村民委员会应当协助镇街做好物业服务企业信用管理的相关工作。

第七条 物业服务信用信息实行属地管理。物业服务企业信用信息的采集、认定和管理由登记注册地区物业主管部门负责，物业项目基础信息及物业项目负责人信用信息的采集、认定和管理由项目所在地区物业主管部门负责。如项目负责人信息存在交叉情形，经各区物业主管部门采集、认定后，由市物业主管部门统一汇总整理。

市外注册物业服务企业在本市行政区域内设立分支机构的，由分支机构商事登记所在地区物业主管部门负责信用信息管理。市外物业服务企业在本市行政区域内未设立分支机构的，其产生的信用信息由第一个项目所在地的区物业主管部门采集、认定和管理。

第八条 各区物业主管部门应当建立健全辖区物业管理工作长效机制，明确责任人，主动公开投诉受理办公电话，畅通投诉渠道，加强日常指导和督查，加强与发展改革、市场监管、税务、城市管理执法、应急管理、消防救援等部门以及镇街、业主委员会、居民委员会或者村民委员会的联合检查，及时查处辖区物业管理区域内相关违法违规行为，并将查处结果按规定通过珠海市智慧物业管理服务平台记入信用信息档案。

相关执法部门及镇街开展日常检查的，对辖区物业服务企业与项目负责人的书面通报，可抄送项目所在地区物业主管部门予以信用减分。

市物业主管部门定期组织对区物业主管部门的属地日常管理工作进行现场抽查，并延伸抽查辖区物业服务项目，查处结果直接予以信用减分，同时责成区物业主管部门跟进整改落实并汇总上报。

第九条 珠海市物业管理行业协会（以下简称市物协）负责本市物业服务行业的服务和自律管理工作，制定和组织实施行业诚信承诺自律性规范，组织开展行业信用信息等业务的培训工作。

第二章 信用信息采集与认定

第十条 基础信息是指反映信用主体基本状况的信息，其中企业注册信息、物业项目负责人信息包括但不限于商事登记事项、物业项目负责人身份信息和从业状况信息，以及《企业所得税汇算清缴纳税申报鉴证报告》中的营业总收入、主营业务收入、利润总额、纳税总额等财务信息；在管物业项目信息包括但不限于物业服务企业在珠海市所有在管物业项目的名称、地址、物业类型、建筑物总面积、收费标准、合同期限等信息。

第十一条 优良信息是指物业服务企业和物业项目负责人在物业管理活动中自觉遵守法律、法规、规章、规范性文件以及强制性标准，认真履行物业服务合同以及其他物业服务相关合同约定，服务规范，诚信经营，

自觉维护物业管理市场秩序，或在工作中表现突出，以及按照中国共产党章程的规定，积极设立党组织、开展党的活动，受到政府有关部门奖励或者表彰等信息。

第十二条 失信信息是指物业服务企业和物业项目负责人在物业管理活动中违反有关的法律、法规、规章、规范性文件或者强制性标准，被行政机关作出行政处理，或者经司法机关认定违约、违法行为等信息。

第十三条 基础信息的采集，由物业服务企业自行申报，物业服务企业和物业项目负责人的基本信息应当自信息产生或者变更之日起 30 日内通过珠海市智慧物业管理服务平台向区物业主管部门申报，并同时提供上传相关证明文件。区物业行政主管部门审核后对属实的信息予以认定。

良好信息的采集，由物业服务企业自行申报，经区物业行政主管部门认定。物业服务企业和物业项目负责人申报良好信息的，应当自信息产生之日起 30 日内，向区物业行政主管部门申报有关部门表彰决定文书，或经市、区物业行政主管部门查证属实的材料以及其它具有法律效力的材料。

不良信息的采集，由各区物业主管部门负责采集，采集途径和信息主要包括：

（一）物业主管部门日常检查、随机抽查、专项督查及考评等；

（二）物业主管部门或者其他行政管理部门对物业服务企业的物业管理活动作出的行政处罚、整改通知、通报等；

（三）镇街组织的检查、考核；

（四）居民委员会或者村民委员会、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构反映、业主投诉、媒体曝光等经核查后确认有效，包括但不限于责令限期改正后效果甚微或者逾期拒不整改信息，市物协自律信息及其他；

（五）在全国信用信息共享平台（广东珠海）查询到的公共信用综合评价结果、行业信用评价结果；

（六）其他可以有效获取物业服务企业不良信息的渠道。

第十四条 区物业主管部门应当于物业服务企业申报信用信息之日起15 个工作日内进行认定，并按照评分标准进行录入和记分。市、区物业主管部门对信用信息的录入和变更，应当以已具备法律效力的文书或者其他有效证明文件为依据。

市、区物业主管部门可以主动采集和认定信用主体的信用信息。区物业主管部门对信用主体录入失信信息前，应当告知信用主体理由和依据，信用主体应当在收到通知后 10 日内进行陈述和申辩。区物业主管部门在收到异议书面申请后，应当于 10 个工作日内做出是否采纳的决定，并将决定及时告知信用主体。

第十五条 物业服务企业应主动承诺遵守法律法规和合同约定，诚信经营，承诺提供的信用信息材料真实有效，并及时在信用中国（广东珠海）网站公开。物业服务企业提供虚假信用信息材料的，按虚假信用信息所取得的信用得分双倍扣减。

鼓励物业服务企业在物业管理区域内显著位置公开信用承诺。

第十六条 基础信息长期有效，优良信息和失信信息按信息的时效计算。

基础信息发生变更时，物业服务企业应当于信息发生变更之日起 30日内在珠海市智慧物业管理服务平台进行更新。因物业服务企业不及时更新造成基础信息不完整或失实的，可依据基础信息分数标准扣分。

优良信息和失信信息记分计算周期，原则上按照信息的有效时限同步计算，从记录之日起，在珠海市智慧物业管理服务平台上显示；没有有效时限的，从记录之日起，计算周期为三年。失信信息中需要整改的，未完成整改前，计算时间顺延。

第三章 企业信用等级评定与使用

第十七条 物业服务企业和物业项目负责人信用信息实行记分制，基本分值均为 100 分。基础信息填报及时、完整、准确，即可得基本分值。

信用信息得分＝基础信息分值＋优良信息分值-失信信息分值，记分

标准依据本办法附件执行。

对于本办法附件未涵盖的其他信用信息，经市、区物业主管部门书面确认的，作为信用信息予以记载，但不作记分处理。

第十八条 信用等级评定以本办法实施之日起，前三年度认定的物业服务企业（包括其分支机构）信用信息作为评定依据。市物业主管部门发现认定信息有误的，可以责令认定信息的区物业主管部门予以纠正，也可以直接纠正。

本办法实施之日起，物业服务企业前三年度未从事物业服务活动的，或者物业服务企业已注销的，不作信用等级评定。前一年度新设立的物业服务企业，自营业执照签发之日起至前一年度 12 月 31 日止不足六个月的，不作信用等级评定。

物业服务企业存在本办法第二十一条规定的情形的，市物业主管部门及时调整物业服务企业信用等级。

第十九条 根据物业服务企业信用得分评定企业诚信等级，分为五级（A、B、C、D、E）。具体标准如下：

（一）信用分值在 160 分（含）以上的，信用等级为：A 级；

（二）信用分值在 120 分（含）至 160 分的，信用等级为：B 级；

（三）信用分值在 100 分（含）至 120 分的，信用等级为：C 级；

（四）信用分值在 85（含）至 100 分的，信用等级为：D 级；

（五）信用分值在 85 分（不含）以下的，为严重失信不合格物业服务企业，信用等级为：E 级。

信用等级周期期满，重新评定。原等级及分值记录作为历史数据保存至信用信息档案。信息等级为 E 级的，其优良信息分值叠加后，信用等级最高升级为 D 级。

在物业服务企业参与物业项目招标投标过程中，没有记分值的外埠来珠物业服务企业或本市新成立物业服务企业，可按基础分 100 分计算。

第二十条 物业服务企业信用等级按照信息叠加、信息核定、自动生成步骤进行：

（一）每年 11 月 1 日前，物业管理信用信息平台将对已采集和认定的前三年度物业服务企业信用信息，通过珠海市智慧物业管理服务平台自动归集叠加；

（二）每年 11 月 15 日前，物业服务企业自行登录珠海市智慧物业管理服务平台查询确认；

（三）每年 12 月 15 日前，区物业主管部门审核辖区注册物业服务企业的信用得分及信用等级；

（四）每年 12 月 30 日前，区物业主管部门将上一年度的信用信息推送至珠海市智慧物业管理服务平台；

（五）市物业主管部门对全市物业服务企业的信用得分及信用等级进行审定，生成信用等级及排序，并按照本办法规定向社会公布。

第二十一条 物业服务企业有下列行为之一的，系严重失信行为，经区物业主管部门审核、市物业主管部门审定后，信用等级直接列入 E 级，信用信息得分直接清零：

（一）企业或企业主要负责人（董事长、总经理、法定代表人）因物业服务活动被列入失信被执行人名单的；

（二）经司法机关或行政机关确认因物业服务企业负全部责任或主要责任发生较大生产安全事故的；

（三）企业被市级市场监管部门列入市场主体监管“黑名单”的；

（四）国家、省、市规定的其他严重失信行为。

第二十二条 对信用等级为 B 级及以上的物业服务企业，自信用等级公布之日起一年内可以采取以下激励措施：

（一）在政府采购等公共资源交易活动中，依法可以采取信用加分等措施；

（二）在日常监管中，对于符合一定条件的守信主体，减少行政检查频次；法律、法规、规章未明确规定为实地审查或者实质性审查的，可以适用书面审查；

（三）推荐进入本市物业服务企业应急预选库；

（四）在办理行政业务中，根据实际情况给予优先办理、简化程序等便利服务措施；

（五）在市物业主管部门官方网站及其他相关网站予以推荐性公示；

（六）在行业评优评先中，可以给予优先推荐等激励措施；

（七）在开发建设单位、业主及业主大会组织的物业服务招标投标中，建议招标人采取信用加分等激励措施；

（八）在珠海市智慧物业管理服务平台等有关平台公开推介；

（九）按照法律法规规定可以采取的其他激励措施。

第二十三条 对信用等级 D 级及以下的物业服务企业，自信用等级公布之日起一年内可以采取以下惩戒措施：

（一）在日常监管中列为重点监管对象，增加现场核查频次；

（二）在市物业主管部门官方网站及其他相关网站予以警示性公示；

（三）限制参加政府采购、招标投标等公共资源交易活动；

（四）限制参加政府、协会组织的表彰奖励；

（五）限制申请财政性资金项目、享受税收优惠；

（六）要求其法定代表人或者主要负责人限期接受市物业主管部门或其委托市物协组织的信用合规培训并通过考试，督促其提升守法意识、职业操守和执业能力；

（七）按照法律法规规定可以采取的其他惩戒措施。

对于信用等级为 E 级的市外物业服务企业，同时将其信用等级及有关信用信息通报登记注册地的行业主管部门。

第二十四条 市、区物业主管部门、镇街认定物业服务企业存在可以通过整改纠正的失信行为，应要求其在规定期限内整改。整改不到位的，由认定部门进行警示约谈，约谈记录记入失信信用记录。

第二十五条 市物协应当将市物业主管部门公布的物业服务企业信用信息作为对企业进行信用评价的重要依据，可以对有守信行为的企业给予相应奖励措施；对有失信行为的企业实行警告、行业内通报批评、公开谴责等惩戒措施。

有严重失信行为的物业服务企业，市物协应当停止其本市所有在管物业项目参与物业管理示范项目评比资格。

第二十六条 区物业主管部门实施信用信息管理工作，有下列情形之一的，由市物业主管部门督促改正：

（一）没有法规政策依据实施失信行为记分的；

（二）未依照权限、程序，擅自改变、增删信用信息结果的；

（三）违反信用信息管理工作程序的；

（四）不履行或怠于履行监督管理职责的；

（五）发现违法违规行为不予查处记分的；

（六）对不属实的企业基本信息予以确认的；

（七）其他未执行信用信息管理办法的行为。

市物业主管部门每年应当定期对各区物业主管部门的信用信息管理工作情况进行通报。

第四章 物业项目负责人信用评定与使用

第二十七条 物业项目负责人信用信息从记录之日起，根据评分标准生成和汇总信用得分，并在珠海市智慧物业管理服务平台上显示。

物业项目负责人信用等级以本办法实施之日起前三年度认定的信用信息作为评定依据。市物业主管部门发现认定信息有误的，可以责令认定信息的区物业主管部门予以纠正，也可以直接纠正。

物业项目负责人任职不满六个月的，该年度不作信用评定。物业项目负责人工作调动的，连续计算任职时间。

第二十八条 在信用信息的有效期限内，物业项目负责人信用记录分值 100 分（含）以上且无重大失信信息记录的，给予以下激励：

（一）在行业评优评先中，可以优先推荐；

（二）在物业服务项目招投标时，投标人在投标文件中明确由信用记录分值 110 分（含）以上的物业项目负责人任职招标项目负责人的，评标时建议给予一定的加分奖励；

（三）按照规定可以采取的其他激励措施。

第二十九条 项目负责人被信用减分的，按以下规定进行分类处理。

（一）累计信用减分在20（含）分以下的，由项目所在地区物业主管部门对项目负责人进行约谈，责令限期整改存在问题，提升物业服务品质。

（二）累计信用减分达20分至40（含）分的，由项目所在地区物业主管部门对物业服务企业负责人进行约谈，责令企业限期整改存在问题，并发文通报。

（三）累计信用减分达40分及以上的，其信用分值直接清零，由项目所在地区物业主管部门对物业服务企业法定代表人进行约谈，责令企业限期整改存在问题，限期更换项目负责人，并作出3年内不适宜担任物业项目负责人的提示；要求该项目负责人限期接受市物业主管部门或其委托市物协组织的信用合规培训并通过考试，督促其提升守法意识、职业操守和执业能力。

物业管理区域内存在的相关问题，经责令整改而逾期未整改的，给予信用减分处理，若项目负责人能提供相关证明材料，证实已尽职尽责的，不予信用减分。对于整改事项，项目负责人已向物业服务企业书面上报整改方案，物业服务企业不支持整改落实的，该责任由物业服务企业负责承担，对企业予以减分信用处理。

第三十条 项目负责人信用分值与物业服务企业信用等级挂钩结合，实施“守信激励、失信惩戒”联动措施：

（一）物业服务企业接管物业服务项目超过1个，且所聘任全部项目负责人的平均年度信用得分在100（不含）分及以上的，由市物业主管部门对企业予以通报表彰；

（二）物业服务企业存在以下情形之一的，由市物业主管部门在收到各区物业主管部门、市物业协会等单位的通报申请后，经核实对企业予以书面通报：

1．未办理项目负责人申报登记或实际在管项目负责人与申报登记不一致的；

2．项目负责人拒不配合行业主管部门检查、约谈，或无正当理由拒不在“整改通知单”或“减分告知单”等相关文书签字的；

3．项目负责人对责令限期整改的存在问题，逾期未整改的；

4．未按规定参加行业组织的信用合规培训活动的；

5．违规聘任信用分值60分以下的项目负责人的。

建设单位、业主、业主大会、业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构选聘物业服务企业，在签订（前期）物业服务合同环节应当核查该项目负责人信用等级凭证，对于信用分值低于60分的或信用分值（60-80分）但未参加信用合规培训的，应当督促物业服务企业更换项目负责人。

第三十一条 各区物业主管部门在办理（前期）物业服务合同备案手续环节应当审查该项目负责人信用等级凭证，对于信用分值低于60分的或信用分值（60-80分）但未参加信用合规培训的，不予办理合同备案手续。

第五章 信用公布与异议处理

第三十二条 下列信息属于公示类信用信息：

（一）企业名称、统一社会信用代码、登记地址、登记时间、法定代表人姓名、注册资本、服务物业项目规模；

（二）物业服务企业上一年度的信用分值及信用等级；

（三）物业项目负责人的姓名、所负责的物业服务项目以及信用分值；

（四）国家、省、市另有规定的其他事项。

第三十三条 下列信息属于查询类信用信息：

（一）物业服务企业、物业项目负责人近三年内被采集优良信息的内容和认定依据；

（二）物业服务企业、项目负责人近三年内被采集失信信息的内容和认定依据。

（三）法律、法规和规章另有规定的，从其规定。

第三十四条 物业服务企业和物业项目负责人的公示类信用信息通过

珠海市智慧物业管理服务平台向社会主动公开，并及时与信用中国（珠海）网、国家企业信用信息公示系统（珠海）信息共享。

物业服务企业和物业项目负责人的查询类信用信息，任何单位和个人均可依据《中华人民共和国政府信息公开条例》规定申请查询。

第三十五条 区物业主管部门应当自将物业服务企业的失信信息公开之日起 10 个工作日内，通过在珠海市智慧物业管理服务平台公开、信用信息系统提示的方式告知物业服务企业，同时信息平台即时短信推送至该企业的法定代表人、主要负责人手机。

本办法认定物业服务企业失信行为的依据被依法撤销的，物业服务企业有权要求市物业主管部门及时在影响范围内更正其失信信息；情况属实的，市物业主管部门应当及时予以更正。

第三十六条 市、区物业主管部门发现公开的物业服务企业信用信息存在错误或者遗漏的，应当主动及时更正或者补充。

公民、法人和其他组织有证据证明除失信信息之外的其他公开的物业服务企业信用信息存在错误或者遗漏的，应当自结果公布之日起 30 个工作日内实名向区物业主管部门提出书面异议申请，并提供相应的证据，逾期提出的，不予受理。

受理异议的区物业管理行政主管部门应当在收到书面异议后 15 个工作日内进行核查并书面答复。经核查确属有误的，应当及时更正，若确属无误的，维持原结果，核查结果应当反馈物业服务企业和物业项目负责人。

物业服务企业和物业项目负责人对区物业主管部门的核查结果仍存在异议的，可向市物业主管部门提出书面异议复核申请，市物业主管部门应当于收到书面异议复核申请之日起 15 个工作日内完成复核，并将复核结果反馈相关物业服务企业。经复核确属有误的，应当通知区物业主管部门及时更正。

区物业主管部门受理异议申请期间，认为需要停止公开该信息的，或者异议提出人申请停止公开，区物业主管部门认为其要求合理的，可以暂

停公开。

第三十七条 信用主体依法纠正失信行为、消除不利影响后，申请信用修复的，应当向本办法第七条规定的有管辖职责的区物业主管部门进行申请，并提交相关证明材料。

经审查可恢复信用分值的，有管辖职责的区物业主管部门应当于 10 个工作日内作出信用修复决定，并将修复记录归档管理。信用主体完成信用修复后，按照规定不再作惩戒对象。

信用修复时，物业服务企业上年度信用等级已评定的，信用等级不作变更。

第三十八条 信息提供单位因提供不真实信息侵害物业服务企业、物业项目负责人等合法权益的，被侵害人可依法追究其相应责任。

第三十九条 物业服务企业、物业项目负责人可通过珠海市智慧物业管理服务平台打印即时信用分值、信用等级的信用证明，有效期为 30 日。

第六章 附 则

第四十条 对于物业管理活动监督管理过程中发现并确认从事物业服务活动，但是未在珠海市智慧物业管理服务平台上注册的企业，市、区物业主管部门可以依照本办法规定实施信用信息管理。

第四十一条 市物业主管部门根据法律、法规调整及行业发展需要等，可适时修改评分标准。

第四十二条 本办法自 2020 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 9 月 30 日。《珠海市住房和城乡规划建设局关于印发珠海市物业服务企业信用信息管理办法的通知》（珠规建房〔2017〕3 号）同时废止。

附件：1．珠海市物业服务企业基础信息分数标准

2．珠海市物业服务企业优良信息评分标准

3．珠海市物业服务企业失信信息评分标准

4．珠海市物业项目负责人信用信息评分标准

附件 1

珠海市物业服务企业基础信息分数标准

序号	基础信息内容	内容与标准	依据
1	企业注册信息（40 分）	按珠海市智慧物业管理服务平台设置，主要包括企业登记注册信息、物业服务规模等反映企业身份的信息，企业注册填报及时、完整、准确。每缺一项信息扣 5 分，发现一项虚假信息按 5 分标准双倍扣减。可累计扣分，最多可扣 20 分。	以调查核实为准
2	物业项目负责人信息（40 分）	按珠海市智慧物业管理服务平台设置，主要包括物业项目负责人姓名、身份证明、上岗记录及其他有关履历的信息。每缺一项信息扣 5 分，发现一项虚假信息按 5 分标准双倍扣减。可累计扣分，最多可扣 15 分。	以调查核实为准
3	物业项目信息（20 分）	按珠海市智慧物业管理服务平台设置，主要包括物业管理面积、类型、从业人员总数等。每缺一项信息扣 3 分，发现一项虚假信息按 3 分标准双倍扣减。可累计扣分，最多可扣 12 分。	以调查核实为准

附件 2

珠海市物业服务企业优良信息评分标准

序号	信息类别	评分内容与标准	评分依据
1	建立健全党组织	经上级党组织批准，物业服务企业已单独建成立党组织的，得 10 分。 物业服务企业建立联合党支部的得 5 分，物业服务企业（法人）负责人同时兼任该企业党组织负责人的，得 10 分。	上级党组织批准文件
2	各级党组织表彰奖励	分别获得中央、省级、市级、区级、镇街党建工作荣誉表彰的企业或项目，每项分别得 40、30、20、10、5 分奖励。可累计得分，最高不超过 100 分。	具备法律效力的文书或者其他有效证明文件
3	各级国家机关表彰奖励	国家、省级（部委）、市级、区级、镇街表彰企业的，每一项分别得 40、30、20、10、5 分；表彰法定代表人（负责人）、物业项目负责人的，企业按减半得分。可累计得分，最高不超过 100 分。	具备法律效力的文书或者其他有效证明文件
4	各级行业协会表彰奖励	国家、省、市物业协会表彰企业的，每一项按 15、10、5 得分；表彰物业服务项目或法定代表人（负责人）、物业项目负责人的，企业按减半得分。可累计得分，最高不超过 40 分。	具备法律效力的文书或者其他有效证明文件

5	国家、省及本市规定的其他优良信息	市级（含）以上，每一例得 15 分；市级以下，得 10 分。可累计得分，最高不超过 50 分。	具备法律效力的文书或者其他有效证明文件
6	区物业主管部门及镇街认定的其他优良信息	每一例可得 5 分。可累计得分，最高不超过 40 分。	具备法律效力的文书或者其他有效证明文件
7	物业服务企业主动承担社会责任或参与公益活动，获得认可的	被中央、省级、市级、区级主要媒体正面报道的，每一例分别得 20、15、10、5 分。可累计得分，最高不超过 40 分。	具备法律效力的文书、有效证明文件或媒体报道记录

评分标准说明：

1．本评分标准中最高得分均指一个信用记录周期内，同一信息类别最高累计得分。

2．已超过记分范围的优良信息，载入信用档案，不予记分。

3．同一事项获得多个奖励的，按最高级别奖励计算。

4．街镇和各级行业协会颁发的与物业服务业务无直接关系的表彰不予记分。

附件 3

珠海市物业服务企业失信信息评分标准

序号	失信信息分类	失信信息内容	评分内容与标准	评分依据
1	违法违规类	经司法生效判决认定构成单位犯罪的信息	每一案件扣 100 分。	具备法律效力的文书
2		列入失信被执行名单	每一例扣 100 分。	具备法律效力的文书
3		被国家住房城乡建设部、省、市、区物业主管部门及其它行政部门因物业服务事项下达行政处罚决定	每一例分别扣 25、20、15 分。可累计扣分，最多可扣 50 分。特别说明：其中未履行生活垃圾分类管理责任，被下达行政处罚决定的，每一例扣 25 分。	行政处罚决定书
4		对市、区物业主管部门的监管政策拒不执行的	每一例 15 分。可累计扣分，最多可扣 45 分	相关证明材料
5		对市、区物业主管部门下达的整改通知书，拒不整改或整改不到位的	每一例扣 15 分。可累计扣分，最多可扣 45 分	整改通知书及有关证明文件

6		对物业管理区域内发生的违法违规行为或损害公共利益的禁止行为，未履行发现、劝阻、报告职责	每一例扣 5 分。可累计扣分，最多可扣 15 分	以调查核实情况为准
7		国家、省、市规定的其他严重失信行为	每一例扣 15 分。可累计扣分，最多可扣 30 分	具备法律效力的文书
8	违反物业服务合同约定类	因管理失职，造成受委托服务物业项目人员伤亡或财产损失等安全责任事故	每一起扣 15 分。可累计扣分，最多可扣 30 分	具备法律效力的文书
9		违反物业服务合同约定，降低物业服务标准，被业主投诉、媒体曝光，经查证属实	每一例扣 10 分。可累计扣分，最多可扣 30 分	以调查核实情况为准
10		拒不接受政府部门依法监督检查的，或者因物业服务不到位引发业主集访、多次信访或者因物业服务不到位，被市、区物业管理行政主管部门约谈的	市、区，分别按 20、10 扣分。可累计扣分，最多可扣 50 分	以调查核实情况为准

11		行业协会给予通报批评等处理	国家、省级、市级协会，分别按 20、10、5 扣分。可累计扣分，最多可扣 20 分	有关证明文件
12		国家、省及本市规定的其他失信信息	每一例扣 10 分。可累计扣分，最多可扣 30 分	有关证明文件
13		区级以上物业管理行政主管部门认定可记录的其他失信信息	每一例扣 10 分。可累计扣分，最多可扣 30 分。 特别说明：未完全履行生活垃圾分类管理责任的，经核查属实，每一例扣 15 分。	有关证明文件

评分说明：

1．同一失信信息有多个扣分情形的，按最高扣分标准扣。

2．已超过记分范围的失信信息，载入信用档案，不予记分。

附件 4

珠海市物业项目负责人信用信息评分标准

序号	信息类型	信息内容	评分内容与标准	评分依据
1	基础信息	登记类信息	按珠海市智慧物业管理服务平台设置，主要包括物业项目负责人姓名、身份证明、上岗记录及其他有关物业项目负责人身份的信息。每缺一项信息扣 5 分，发现一项虚假信息扣 10 分。可累计扣分，最多可扣 20 分。	以调查核实为准
2	优良信息	本人或者服务项目获得党建表彰奖励的	分别获得中央、省级、市级、区级、镇街党建工作荣誉表彰的企业和项目，每一项分别得 20、10、10、5、5 分。可累计得分，最高不超过 50 分。	有关证明文件
3		本人或者服务项目获得各级国家机关表彰奖励	国家、省级（部委）、市级、区级、镇街，每一项按 40、30、20、10、5 得分。最高不超过 80 分。	有关证明文件
4		本人或者服务项目被各级行业协会表彰奖励的	国家、省、市级协会，每一项按 20、10、5 得分。最高不超过 30 分	有关证明文件

5		本人所服务的项目全年“零投诉”的，或投诉处理及时并符合属地物业主管部门要求，整改率 100%的	每一例按 5 分得分。	有关证明文件
6		业主委员会或者代行业主委员会职责的机构组织开展全体业主满意率调查，业主满意率达 90%以上的	每一例按 5 分得分。	有关证明文件
7		本人积极主动参加行业组织的相关培训活动且考试合格的	每一例按 5 分得分。可累计得分，最多可得 10 分。	有关证明文件
8		协助各级物业主管部门工作，积极参与，提供相关技术力量支持的	每一例按 3 分得分。可累计得分，最多可得 15 分。	有关证明文件
9		在劳动技能竞赛，宣传报道等各类行业从业人员争先创优活动中，获得个人前三名的	每一例按 5 分得分。可累计得分，最多可得 15 分。	有关证明文件
10		在安全生产、创卫、创城、防台防汛、抗洪抢险等工作中作出积极贡献并由相关政	每一例按 3 分得分。可累计得分，最多可得 15 分。	有关证明文件

		府部门出具证明文件的		
11		本人先进典型被国家级、省级、市级、区级新闻媒体宣传报道，对物业行业发展具有正面、积极意义的	每一例分别按 5、4、3、2 分得分。可累计得分，最多可得 15 分；但同一先进典型被各级新闻媒体宣传报道的，以最高等级加分，不重复累计。	有关证明材料
12	失信信息	本人因物业服务原因被司法生效判决认定构成犯罪的信息	每一案件扣 50 分。可累计扣分，最多可扣 100 分	具备法律效力的文书
13		本人拒不履行生效法律文书被列为失信主体的	每一例扣 50 分。可累计扣分，最多可扣 100 分	具备法律效力的文书
14		本人或者服务项目被各级政府机关因物业服务业务相关事项下达行政处罚决定	每一例扣 25 分。可累计扣分，最多可扣 50 分	行政处罚决定书
15		本人或者所服务项目对市、区物业管理行政主管部门或其他部门下达的整改通知书，拒不整改或整改不到位的	每一例扣 15 分。可累计扣分，最多可扣 45 分	整改通知书及有关证明文件

16		因管理失职，造成人员伤亡或财产损失等安全责任事故	每一起扣 15 分。可累计扣分，最多可扣 45 分	具备法律效力的文书
17		违反物业服务合同约定，降低物业服务标准，被业主投诉、媒体曝光，经查证属实的	每一例扣 10 分。可累计扣分，最多可扣 40 分	以调查核实情况为准
18		对物业管理区域内发生的违法违规行为或损害公共利益的禁止行为，未履行发现、劝阻、报告职责的	每一例扣 5 分。可累计扣分，最多可扣 40 分	以调查核实情况为准
19		拒不接受政府部门依法监督检查的，或者因物业服务不到位引发业主大规模集访、多次信访因物业服务不到位，被市、区物业管理行政主管部门约谈的	每一例扣 15 分。可累计扣分，最多可扣 45 分	以调查核实情况为准
20		本人或者所服务项目被行业协会按照行业自律办法给予通报批评等处理的	国家、省、市级协会，按 20、10、5 扣分。可累计扣分，最多可扣 20 分	有关证明文件
21		国家、省及本市规定的其他失信信息	每一例扣 10 分。可累计扣分，最多可扣 30 分	有关证明文件
22		区级以上物业管理行政主管部门认定可记	每一例扣 10 分。可累计扣分，最多可 30 分。	有关证明文件

		录的其他失信信息	特别说明：其中未完全履行生活垃圾分类管理责任的，经核查属实，每一例扣 15 分。	

评分说明：

1．已超过记分范围的优良或失信信息，载入信用档案，不予记分。

2．行业协会颁发的与物业服务业务无直接关系的表彰不予记分。

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市物业管理行业专家库管理办法》的通知

珠建物规〔2021〕4号

横琴新区生态环境和建设局、各区（功能区）建设行政主管部门，市物业行业协会、各物业服务企业：

现将《珠海市物业管理行业专家库管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2021年4月1日

珠海市物业管理行业专家库管理办法

第一章　总　则

第一条　为规范我市物业管理专家库管理工作，充分发挥行业专家在物业服务管理活动中的专业优势，完善物业服务教育培训、咨询评估、考评论证、招标投标机制，促进我市物业管理行业健康有序发展，根据法律、法规、规章、规范性文件等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于珠海市级物业管理行业专家库（以下简称专家库）的组建、使用、管理，以及相关专家（以下简称专家）的聘任、抽取、培训、考核和监督等活动。

第三条　本办法所称的专家是指具备物业服务技能、物业行业管理、物业政策法规理论、实务等专业特长，主要来源于物业服务企业、高校、政府机关、企事业单位和社会团体等组织，经珠海市级物业管理行业专家资格评审小组认定、市物业行政主管部门聘任并入选专家库的专家。

第四条　专家库的组建、管理，应当遵循“公开择优、入库核准、集中管理、资源共享、规范使用”的原则。

第五条　市物业行政主管部门是珠海市物业管理行业专家库的主管部门，统一组建、使用、管理专家库，主要履行下列职责：

（一）负责对申请人或被推荐人进行培训、组织考试和或者评审，决定是否接受申请或者推荐，并向评审合格的申请人或被推荐人颁发物业管理专家证书；

（二）负责组织专家进行物业管理、招投标业务和有关法律法规的培训、讲座和业务交流；

（三）负责专家库的动态管理，根据工作需要和培训、考核等情况适时增补、解聘入库专家；

（四）负责在册专家的日常管理。在珠海市智慧物业管理服务平台建立物业管理行业专家库动态监管平台，采用“一人一档”登记管理制度，对专家参与物业管理活动情况进行监督，进行分类登记，对其开展入库专家工作的情况记录入档。详细记载其参与物业服务企业信用评审、招投标评审、示范项目考评、物业管理咨询、物业管理培训、物业服务质量评估或监理等具体活动行为，并进行网上公示，设立违规行为投诉电话和网上投诉信箱，对专家库成员的职业操守和信用情况实施监管；接受群众监督；

（五）建立年度考核制度，每年对物业管理专家进行工作实绩、业务知识考核。因健康、业务能力、信用、离开物业管理行业等原因不能胜任工作的，专家资格取消；

（六）依照本办法有关规定调查、处理专家违法违规行为。

各区物业行政主管部门、镇人民政府、街道办事处（以下简称镇（街道））、市物业行业协会协助市物业行政主管部门做好专家入库初审，共同对专家违法违规行为进行查处等专家库组建、管理工作。

市物业行政主管部门可就上述某单项事项委托第三方机构实施具体操作。

第二章　专家库组建

第六条　专家库由市物业行政主管部门依法按照国家统一的专家分类标准统一组建，分类设置。

专家库分为现场检查、技术保障、咨询管理三类专家。其中现场检查类专家分为文书资料（内业）、秩序环境（外业）、设施设备三小类专

家。技术保障类专家是具备现场检查类专家条件的基础上，具有更高水平的资深行业专家。咨询管理类专家是物业管理行业中，受相关部门委托，以独立身份参与物业管理工作规划、重大项目咨询论证、重大物业纠纷调处等活动的专家。

入库专家规模：原则上现场检查各小类专家控制在 50-70 人；技术保障类控制在 15-20 人；咨询管理类控制在 10-15 人。当入库专家不能满足实际工作需要时，可以依据本办法予以及时增补。

第七条 专家库专家每届聘期 3 年，从市物业行政主管部门公告之日起算。聘期届满后，依据本规定重新认定、聘任新一届入库专家。届中增补的专家聘期与本届专家库专家聘期同步届满。

第八条 入选专家库的专家，应当符合下列基本条件：

（一）拥护党的路线、方针、政策，遵守国家法律、法规，接受行政主管部门的监督管理和指导；

（二）有良好的职业道德、热心公益、廉洁自律；工作认真负责，无违法违纪和不良执业行为记录；

（三）诚实守信，具有良好的职业道德和社会责任感，有良好的社会信用；

（四）有较高的专业水平和协作能力，掌握和熟悉行业相关法律、法规和政策，以及行业规范和技术标准，具有丰富的物业管理服务和行业相关社会活动实践经验。积极参加行政主管部门和行业协会组织的培训或者其他活动；

（五）具有胜任工作的身体状况，年龄一般在 30 周岁以上、70 周岁以下；

（六）自愿申请，具备必要的工作时间，服从市物业行政主管部门工作安排和管理。

第九条 入选专家库的专家，同时还应当分别符合分类设置的专业条件。

（一）现场检查类专家应当符合下列专业条件之一：

1.近 5 年内（从申请截止之日倒算）（以下同）有不少于 3 年物业服务项目现场服务、管理经历或者物业服务企业、项目综合管理、品质管理经历，或者近 3 年内有不少于 6 次物业服务项目现场检查经历；

2.行业从业满 8 年以上、担任企业领导职务满 3 年以上；或者担任企业工程技术部门或者项目经理满 5 年以上，并且具体主持或者承担创建过“市级”以上物业示范项目的从业及任职经历；

设施设备类专家还应具有中级以上专业技术职称或者同等专业水平。

（二）技术保障类专家应当符合下列专业条件：

1.具备现场检查类专家条件；

2.具有高级以上专业技术职称或者同等专业水平；

3.所接管的项目有达到省级以上（含省级）物业管理优秀示范项目，在物业管理期间无重大安全事故和不良信用记录，未造成社会不良影响事件的；

（三）咨询管理类专家应当符合下列专业条件：

1.申请人是物业服务企业从业人员的，应具备如下条件之一：

（1）近 10 年内有不少于 8 年物业服务管理从业经历；

（2）具有高级以上专业技术职称或者同等专业水平；

（3）近 5 年内有参与不少于 2 项物业行业发展规划、立法或者课题项目研究经历，在 CN 刊号杂志发表过两篇以上物业管理相关文章；在省级以上刊物发表过 2 篇以上相关学术论文者优先；

2.申请人非物业服务企业从业人员的，应具备如下条件之一：

（1）行政主管部门长期从事物业管理或者相关研究的满 3 年以上且有一定工作经验和业务能力的行政管理人员（非公务员编制）；

（2）从事物业管理教育、律师、行业协会相关人员入选专家，应具有副高级及以上的专业技术职称或者持有律师执业资格满五年以上，代理过 5 件以上物业管理的诉讼案件，并且在物业管理活动中做出过贡献的人员；

（3）承担或者参与过市级以上物业行业相关法律法规、政策规定、行业规范标准的起草、制定。

第十条 有下列情形之一的人员，不得入选专家库：

（一）无民事行为能力或者限制民事行为能力的；

（二）有违纪违法或违反物业管理相关法律法规等不良记录的；

（三）曾被清退出专家库的；

（四）法律、法规、规章规定的其他情形。

第十一条 符合本办法第八条、第九条规定条件的人员申请入选专家库，应当根据自身具备的专业条件和实际情况，选择申请入选一类或者多类专家。

入选专家库可能影响所服务单位正常工作的，申请人员应当事先征得服务单位同意。

第十二条 入库专家由珠海市级物业管理行业专家资格评审小组（以下简称评审小组）负责资格评审。

评审小组由市物业行政主管部门负责组建，成员为不少于 5 人的单数。评审小组成员从市级相关行业主管部门、物业行业协会等单位和人员中产生。

评审委员小组应遵循公开、公平、公正和实事求是的原则，行使下列职权：

（一）监督本办法的实施；

（二）对专家申请人的资格进行审核和表决；

（三）指导、监督专家开展活动；

（四）对专家作出维持或者取消资格的决定。

第十三条 申请入选专家库应当提交以下书面资料：

（一）登录珠海市住房和城乡建设局网站，下载《珠海市物业管理行业专家申请表》，申请表经所在单位签署意见并加盖印章(原件)；

（二）身份证(复印件，核对原件)；

（三）《承诺书》(原件)；

（四）服务单位出具的从业经历证明(原件)；

（五）证书、刊物、成果等证明资料（设置专业职称、执业资格、研

究经历、论文等条件的，包括学术论文、科研成果、司法判决书、获奖证明等）（复印件，核对原件）。

第十四条 聘任入库专家按照以下程序产生：

（一）信息发布：市物业行政主管部门在官方网站公布专家征集信息。

（二）接受申请：申请人向市物业行政主管部门提交书面申请。

（三）资格评审：评审小组进行资格评审，应当综合考虑申请人员的专项检查或者测评得分、从业经历、专业职称、执业资格、个人信用、行业评价、培训考核等因素进行排序，评审小组按照一人一票的表决方式投票表决，超过全部评委半数以上同意的，择优提出拟聘专家人选名单。

（四）人选公示：市物业行政主管部门在官方网站公示拟聘专家人选名单，公示时间不少于 7 个工作日。

公示期间，对拟聘专家人选有异议的，应当以书面形式向市物业行政主管部门提出，并提供确切的证据材料或者查证线索；经市物业行政主管部门核实，拟聘专家人选不符合本办法第八条、第九条规定条件的，取消其选聘资格。

提出异议时未提供确切的证据材料或者查证线索，或者公示期满后提出异议的，市物业行政主管部门不予确认，但可作为对聘任专家监督管理的依据。

（五）认定聘任：公示期满，无异议或者异议不成立的，市物业行政主管部门予以认定、聘任。

（六）入库公告：市物业行政主管部门将决定聘任的入库专家名单在官方网站进行公告。

（七）发证：市物业行政主管部门颁发专家聘书和专家工作证。

第十五条 对特殊需要的物业管理专家，市物业行政主管部门可临时聘用。由市物业行政主管部门对申请人报送的材料进行审核认定。符合条件的专家名单应在市住房和城乡建设局官网站进行公示。经公示无异议的，由市物业行政主管部门颁发专家证书。

市物业行政主管部门可以邀请人大代表、政协委员、学者等社会专家作为特约专家参与物业服务示范项目考评活动。市物业行政主管部门将根据工作需要定期调整和公布特约专家名单。

第三章　专家管理

第十六条　专家按照对应分类受邀参与物业服务、物业管理相关活动。

现场检查类专家可参与本办法第十七条第一款第一项至第四项、第九项活动；咨询管理专家可参与本办法第十七条第一款第五项至第九项活动；技术保障类可参与本办法第十七条第一款第一项至第九项活动。

第十七条　在本市行政区域范围内从事下列物业服务、物业管理活动，按照规定需要邀请专家参与的，应当从专家库中选择确定，原则上采取随机抽取方式：

（一）协助市、区物业行政主管部门或受其委托，开展物业管理项目检查工作；

（二）协助市、区物业行政主管部门，接受各级政府采购中心、物业管理招投标代理机构、业主大会或业主委员会的委托，开展前期物业管理招标投标和业主、业主大会招标投标的评标工作；

（三）协助市物业行业协会，开展“市物业管理示范项目”的考评工作；

（四）受市、区物业行政主管部门、开发建设单位、业主大会或业主委员会的委托，对物业管理项目的承接查验提供技术支持、对物业管理项目是否符合住宅专项维修资金紧急使用情况提供专家意见等；

（五）物业服务管理复杂、专业问题咨询、论证、评审；

（六）物业服务管理矛盾纠纷和重大事件调查处理；

（七）受市物业行政主管部门委托，为制定我市物业管理行业发展规划和重大政策措施开展前期论证和提供咨询意见，参与我市物业服务规范、服务标准的编制与审定；

（八）物业服务管理政策、法规规定和市物业行政主管部门认为需要邀请专家参与的其他活动。

（九）有义务履行法律、法规、规章、规范性文件规定的各项职责。

提供招标投标评标服务的专家按照《中华人民共和国招标投标法》《珠海市物业管理招标投标管理办法》等有关规定执行。

第十八条 专家库专家享有以下权利：

（一）向行政主管部门提出工作意见和建议；可保留个人意见和建议；

（二）可优先获得行业有关标准、信息及技术资料；对受委托的工作项目有知情权；

（三）按相关规定获取合理的劳动报酬；

（四）接受邀请参加行业相关的会议和相关活动；

（五）可自愿申请退出专家库；

（六）独立参与物业服务管理活动，不受非法干预；

（七）申请推选成为省级专家候选人；

（八）法律、法规、规章、规范性文件等相关规定的其他权利。

第十九条 专家库专家应履行以下义务：

（一）自觉遵守法律、法规，以及相关政策的规定和要求；

（二）按时、认真负责地完成物业行政主管部门或其它单位委托的工作，因故不能参加的，应当事先告知委托人；

（三）遵守职业道德，遵守保密纪律，不泄露委托方的商业秘密及相关信息；

（四）不得徇私舞弊，以专家名义活动，接受或者索取馈赠、宴请和不正当利益；

（五）发现物业管理活动中有不正当竞争、恶意串通、弄虚作假等违规行为的，应当制止并及时向属地区物业行政主管部门报告；

（六）主动协助、配合行政主管部门对相关工作的监督、检查；

（七）配合邀请单位处理所参与活动的异议、投诉事项；

（八）不得向项目的实施主体或其代理机构征询确定竞得人的意向，或者接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定竞争主体的要求；

（九）及时向市物业行政主管部门报送个人变更信息，并提供相应证明材料；

（十）因故无法参加邀请单位工作的，应当提前请假并说明原因；

（十一）因个人原因在较长时间无法受邀参与专家工作的，应当持所在单位证明或者其他有效证明，提前向市物业行政主管部门报备；

（十二）接受市物业行政主管部门组织的培训；

（十三）市物业行政主管部门规定的其他义务。

第二十条 专家存在下列情形之一的，必须主动提出回避，利害关系人也有权提出回避申请：

（一）本人或者近亲属在被检项目的服务单位任职；

（二）本人或者近亲属与被检项目及其服务单位有直接利害关系；

（三）其他影响公平、公正履行专家职责，或者相关法律、法规、规章、规范性文件规定应当回避的。

第二十一条 有下列情形之一的专家，不再聘用：

（一）不再符合本办法第八条规定条件；

（二）因健康或者工作等原因不能继续担任专家；

（三）本人申请自愿退出专家库。

第二十二条 有下列情形之一的专家，从专家库中予以清退，解除其专家资格：

（一）未按本办法第十九条规定履行专家义务；

（二）按照本办法第二十条规定应当回避而未回避的；

（三）被随机抽中为物业管理项目评标专家、量化考核现场检查专家但无正当理由不参与，每年度累计 3 次以上的；

（四）被随机抽中为物业管理示范项目考评专家但无正当理由不参与，每年度累计 2 次以上的；

（五）无正当理由推卸、放弃物业行政主管部门及有关单位委托的物业管理工作事宜每年度累计 2 次以上的；

（六）弄虚作假骗取专家证书的；

（七）存在徇私舞弊、弄虚作假、玩忽职守等影响评审结果或者造成其他不良后果的；

（八）不执行评标评审工作纪律，不履行专家义务，以及法律、法规、规章、规范性文件规定的其他情形；

（九）各级主管部门、单位或者个人投诉专家违法违规行为，经核实查证的；

（十）有严重损害行业声誉行为或在物业管理重大责任事故中负有主要责任的；

（十一）被依法追究责任或者违法犯罪的；

（十二）其他不宜担任专家的情形。

专家有前款第（一）至第（五）项行为的，自解除其专家资格之日起 3 年内，不受理其专家的申请。

专家有前款第（六）至第（十一）项行为的，自解除其专家资格之日起不再受理其专家的申请。

第二十三条 解除专家资格按照以下程序进行：

（一）审核

专家解聘的情形由评审小组负责评审，对受理的申请或函件反映的情况进行调查，于 5 个工作日内提出意见。当事专家有权进行陈述和申辩，并提出相应的事实、理由和证据。放弃陈述、申辩权利或者陈述、申辩不成立的，市物业行政主管部门予以认定、解聘、

（二）公告

市物业行政主管部门在官方网站公告解除专家资格的决定。

（三）其他手续

对专家库专家在聘任期内被取消专家资格的，应当向市物业行政主管部门交回《珠海市物业管理专家库聘任书》，不得再以专家的名义从事相

关活动。

市物业行政主管部门收缴专家工作证或在其官方网站公告工作证失效，更新专家名单。

第二十四条 专家库专家按照以下规则进行星级划分和积分管理：

（一）专家划分为五个星级，由低到高依次为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级；

（二）初聘的专家置为一星级、初始化积分为 80 积分，星级不重置，积分经考核为不定值；

（三）同年经考核三星级以上的专家，其在职物业服务企业的信用分值分别增加 5 分、10 分、15 分，本人为项目负责人的，信用分值分别增加 10 分、15 分、20 分；

（四）累计 3 个考核周期为五星级的专家且年龄在六十五周岁以上的专家，可获得终身荣誉专家身份，并不再参与考核。

第二十五条 每年 1 月至次年 1 月为一个考核周期，2 月第一个工作日为考核日，按如下规则对在库专家进行考核，并对星级升降：

（一）考核日当日，积分大于等于 100 分的且上一个考核周期考核星级为同等星级的，升一个星级；积分低于 60 分的，降一个星级；

（二）考核后，积分重置为 80 分；

（三）如果降级后星级低于一星级的，将暂停其专家资格，通过市物业行业协会举办的针对性的学习与考试后方能重获专家资格，重获专家资格的，该考核周期的积分重置为 70 分；

（四）除五星级外，如果连续 3 个考核周期保持在某个星级没有晋升星级的，第 4 个考核周期的积分重置为 70 分。

第二十六条 在考核周期内，根据专家的出勤率、工作质量等工作情况以及对行业发展作出的贡献大小等因素对专家的积分进行加分、扣分处理：

（一）加分

1. 专家每次履行第十七条第（一）至第（六）项规定义务的，可加 1 分，如履行义务后获得优、良等级评价的再加 1 分；

2.专家每次参加行业主管部门组织的座谈会的可加 1 分，与会或会后提供书面发言材料的可再加 1 分；

3.专家参加市、区物业行政主管部门或市、区行业协会组织的相关培训的，每课时可加 1 分；作为老师授课的，每课时可加 2 分；

4.参加市物业行政主管部门起草制定行业规范标准、行业制度规约、撰写行业调查报告、政策文件等相关文件的可加 2 至 5 分；

5.专家获得主管部门或行业协会表彰的、奖励的，每次加 2 分；

6.在国家级、省级、市级房地产或物业管理专业刊物（有正规刊号，以房地产或物业管理方面为主）发表学术论文或心得，字数在千字以上的，依次每篇可加 5、4、3、2 分；

7.公开出版有关物业管理学术著作的，可加 8 分。

上述加分情形由专家本人自行在珠海市智慧物业管理服务平台申请，经市物业行政主管部门确认后，保存至个人档案。

（二）扣分

1.专家在未按第二十八条规定办理请假手续的情况下拒绝履行第十九条规定的义务的每次扣 2 分；专家履行义务后获得差评的扣 1 分；

2.专家缺席市、区物业行政主管部门或市、区行业协会组织的相关培训的，每次扣 2 分；参加培训但缺勤或未通过培训考核的，每次扣 3 分。

3.专家在工作中存在玩忽职守、工作马虎的情况被投诉的，经查实后，扣 2 分；如造成社会不良影响的，还可视造成影响的严重程度再扣 1 至 5 分。

4.专家在一个考核周期内请假时间累计超过 2 个月的或连续的 2 个考核周期内请假时间累计超过 3 个月的，在每个考核周期扣 10 分；

5.专家被主管部门通报批评的，每次扣 5 分。

上述减分情形由各申请单位向市物业行政主管部门反映，经市物业行政主管部门核实确认后，保存至个人档案。

第二十七条 市物业行政主管部门在每次考核结束后在其官方网站公布专家星级及积分情况、清退的专家名单，并于每年定期召开会议对上一

考核周期的表现突出的专家通报表扬，并授予荣誉证书。

第二十八条 专家因个人原因暂时不能履行专家义务的，应书面向市物业行政主管部门提交请假条，说明暂时不能履行专家义务的原因，请假的起止时间等，请假条应具落款时间并由本人签名。

专家在一个考核周期内请假时间累计上不应超过 2 个月，在连续的 2 个考核周期内，请假时间累计不应超过 3 个月。

第二十九条 在市内开展相关物业管理活动的部门、行业协会和中介机构等单位可依申请使用专家库。专家库的使用，按照“活动性质、专业对口、回避制度”的原则，采取随机抽取和指定相结合的方式，抽选专家参加物业活动。

第三十条 相关单位按照以下程序申请使用专家：

（一）使用单位在珠海市智慧物业管理服务平台提出使用专家事由、条件和要求，可向专家库管理部门申请使用专家；

（二）根据使用单位申请，由使用单位在专家库中按照 1:2 的比例随机抽选专家，形成候选专家名单。其中物业管评标专家由各区物业行政主管部门根据《珠海市物业管理招标投标管理办法》相关规定，在专家库抽选专家；

（三）各使用单位负责从候选专家名单中依次联系专家，确定使用专家名单；若在候选专家名单联系中仍无法满足使用人数时，可按 1:1 的比例再次从专家库中抽选专家名单，直至最终确定使用专家名单。其中物业管评标专家由区物业行政主管部门负责联系专家。

第三十一条 按照上条规定确定使用的专家，由各使用单位记录专家使用情况，其中物业管评标专家由区物业行政主管部门负责记录，并纳入专家个人档案信息。

第三十二条 有下列情形之一的，申请人、利害关系人可以提出重新组织专家评审的申请。

（一）专家评审依据的法律法规、技术规范、行业标准、部门规章或者规定适用不当的；

（二）申请人、利害关系人或者论证编制单位对专家评审意见不服的，并有客观和事实依据的；

（三）违反本办法规定的专家禁止行为和回避制度的；

（四）其它违反法律、法规、规章、规范性文件规定情形的。

第三十三条 建立专家培训制度。实行“一年一训”，市物业行政主管部门应当在每个考核年度内对专家组织不少于 1 次的业务培训。专家参加业务培训情况纳入年度考核范围。

建立专家考核制度。实行“一年一核”，市物业行政主管部门应当在每个考核年度内对每位专家的业务能力、义务履行、纪律遵守等履职情况进行考核。邀请专家参与相关活动的单位应当在每次活动结束后 15 个自然日内向市物业行政主管部门提交专家履职情况书面报告。

建立专家档案制度。实行“一人一档”，市物业行政主管部门应当对专家参与相关物业服务管理活动、接受培训以及年度考核等情况记录存档，作为对专家监督管理的依据。

第三十四条 专家培训、专家库管理费用列入市物业行政主管部门预算。

第四章 监督管理

第三十五条 专家评审活动应坚持“依据充分、客观公正、廉洁高效”原则，申请人或者利害关系人可根据专家违法违规的事实，向市物业行政主管部门举报或者投诉。

第三十六条 组织单位工作人员在活动中涉及徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守造成不良后果的，按照有关规定处理。

第三十七条 各级行政机关工作人员违反本办法规定的，按照公务员行为规范有关规定处理。

第三十八条 专家个人的违法违规等行为对有关单位造成损失的，应当由专家个人承担相应责任。

第五章　附　则

第三十九条　本办法由珠海市住房和城乡建设局负责解释。

第四十条　本办法自 2021 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 4 月 30 日。《珠海市物业管理评标专家库及评标委员会管理暂行办法》（珠规建房〔2010〕24 号）同时废止。

附件：

1.珠海市物业管理行业专家申请表

2.珠海市物业管理行业专家请假申请表

3.承诺书

4.珠海市物业管理行业专家申请回避报告书

5.邀请专家提供服务申请书

附件 1

珠海市物业管理行业专家申请表

<table>
<tr><td>姓 名</td><td></td><td>性 别</td><td></td><td>民 族</td><td></td><td rowspan="3">张贴两寸
免冠彩照</td></tr>
<tr><td>政治面貌</td><td></td><td>学 历</td><td></td><td>职 务</td><td></td></tr>
<tr><td>专业职称</td><td></td><td colspan="2" rowspan="2">申请专家类别</td><td colspan="2" rowspan="2">❶ 现场检查类-文书资料
❶ 现场检查类-秩序环境
❶ 现场检查类-设施设备
❶ 技术保障类
❶ 咨询管理类</td></tr>
<tr><td>执业资格</td><td></td></tr>
<tr><td>身份证号</td><td colspan="2"></td><td>工作单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>办公电话</td><td></td><td>手机</td><td></td><td>电子邮箱</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>专业特长
（可多选）</td><td colspan="6">☐土木建筑工程 ☐环境工程 ☐机电设备管理
☐物业管理 ☐档案管理 ☐财务管理 ☐法律</td></tr>
<tr><td>个人基本
情况简介</td><td colspan="6">（主要介绍本人学习、工作经历，专业职称，执业资格，研究经历，发表论文等情况）</td></tr>
<tr><td rowspan="9">相关岗位
工作经历</td><td colspan="2">起止时间（年月日）</td><td>工作岗位</td><td colspan="3">服务单位</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">所在企业
在管项目
获优情况</td><td>项目名称</td><td>称号</td><td>时间</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>本人承诺</td><td colspan="3">本人郑重承诺：我已在填写本表前认真阅读《珠海市物业管理行业专家库管理办法》，本表填写的内容和所提交的相关资料真实，有效，如有不实，愿意依法依规接受主管部门的处理和承担相关责任。

申请人（签章）：
20 年 月 日</td></tr>
<tr><td>所在服务单位意见</td><td colspan="3">单位（盖章）：
20 年 月 日</td></tr>
<tr><td>市物业行政主管部门意见</td><td colspan="3">单位（盖章）：
20 年 月 日</td></tr>
</table>

说明：随本表附申请人身份证、学历、职称证书及其他相关证明材料复印件，申报时需提交身份证、学历、职称证书原件供核对。

附件 2

珠海市物业管理行业专家请假申请表

专家姓名		**专家编号**	
请假的起止时间	**从** 年 月 日 **至** 年 月 日		
请假事由	本人签名： 年 月 日		
市物业行政主管部门意见	单位盖章： 年 月 日		

附件3

承　诺　书

近日，本人受＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（部门名称）委托，履行如下专家义务、提供如下专家服务：

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

根据《珠海市物业管理行业专家库管理办法》的规定，本人郑重承诺如下：

1.在履行专家义务、提供专家服务工作时，本人将严格遵守法律法规及职业道德规范，遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，认真履职，对本人提出的专业意见承担个人责任；

2.本人或近亲属未在本人本次履行义务、提供服务的物业管理项目及其关联企业中任职；

3.本人未对本人本次履行义务、提供服务的物业管理项目提供咨询、顾问服务；

4.本人与本人本次履行义务、提供服务的物业管理项目没有利害关系，不存在法律、法规、规章、规范性文件和《珠海市物业管理行业专家库管理办法》规定的应回避而未回避的情况；

5.本人确保上述承诺的真实性、有效性，如有隐瞒，自愿承担相应法律责任并接受相关处罚、处理。

承诺人：

年　　月　　日

附件4

珠海市物业管理行业专家申请回避报告书

专家姓名		专家编号		
工作单位			职 务	
委托专家的 单位名称				
拟委托专家 开展的工作				
工作时间				
申请回避的理由	本人签名： 年　月　日			
委托专家工作的 单位的意见	单位盖章： 年　月　日			

附件5

邀请专家提供服务申请书

<table>
<tr><td>邀请单位名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>联系人</td><td></td><td>联系电话</td><td></td></tr>
<tr><td>邀请专家数量</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">申请内容</td></tr>
<tr><td colspan="4">本单位因_____
（事由）
拟邀请_____名专家提供如下服务：
_____
（填写服务内容），
对专家要求如下：
_____
（填写专家的专长要求及回避要求等），
请予以协助。

申请单位盖章
年　月　日</td></tr>
</table>

珠海市公共租赁住房管理办法实施细则

第一章　总　则

第一条　为进一步规范和完善本市公共租赁住房管理工作，根据《珠海市公共租赁住房管理办法》（下称《管理办法》）的规定，制定本实施细则。

第二条　本市行政区域内公共租赁住房申请、分配、退出和管理等工作，适用本实施细则。

第三条　市住房保障主管部门负责统筹公共租赁住房的政策制定、房源筹集与分配、目标责任落实等工作，负责指导和监督各区住房保障工作。

区住房保障管理部门负责统筹辖区公共租赁住房的需求申报、资格初审、在保对象和轮候对象相关信息录入和更新、租赁补贴发放或实物配租以及退出管理工作，指导监督镇人民政府（街道办事处）住房保障相关工作。

镇人民政府（街道办事处）负责做好本辖区保障性住房需求申报统计、公共租赁住房的申请受理、入户调查和预审以及信息录入等工作。

市、区住房保障管理机构负责承办市、区公共租赁住房需求登记统计、准入资格审核、租赁补贴发放和实物配租及信息录入管理等具体工作，负责市、区政府投资的保障性住房项目建设、房源使用管理服务工作。

资格初审中涉及其他部门审核的内容，原则由区住房保障主管部门向各相关部门发函核查，如确需由市一级方能核查的，由市住房保障管理机构向各相关部门发函进行核查。

第四条　民政部门负责申请人和共同申请人收入情况和婚姻状况核查工作　。

财政部门负责公共租赁住房相关资金安排和拨付工作。

人力资源和社会保障部门负责对申请人和共同申请人专业技术职称或技能技师资格、企业的高级管理人员资格的认定、劳动合同备案的核查工作以及低收入、其他低收入申请人和共同申请人社保缴纳情况的核查工作。

公安部门负责申请人和共同申请人车辆的核查工作。

地方税务部门负责申请人和共同申请人纳税情况的核查工作。

房地产登记部门负责对申请人和共同申请人住房情况的核查工作。

住房公积金部门负责申请人和共同申请人住房公积金缴交情况的核查工作。

金融、证券和保险机构依照职权负责对申请人和共同申请人相关资产进行核查。

第二章　申请和审核

第一节　申请资格

第五条　申请公共租赁住房的家庭是指以符合法律规定的已婚夫妇为主体，其赡养的老人或抚养的未成年子女组成的家庭。

在本市工作、退休且子女均已独立成家或单身子女年龄超过《管理办法》第二十一条、第二十三条规定的，父母可独立申请，其子女家庭户中拥有本市两套（含）以上住房的除外。

离婚或丧偶的无子女单身居民按低收入住房困难家庭类或其他低收入住房困难家庭类申请公共租赁住房的，按照《管理办法》第二十一、二十三条单身居民的年龄规定执行。已入住公共租赁住房的，如果仍符合公共租赁住房申请条件的，可以继续租赁。如不再符合保障条件的，按照《管理办法》规定退出。

新就业职工申请公共租赁住房，父母不作为共同申请人。

法定监护人事实上未照顾、抚养的未成年人，由户籍所在地镇人民政府（街道办事处）出具证明后，可与祖辈作为一个家庭申请。

第六条　具备中专以上学历、自毕业起不满 5 年；取得高级工职业资格证书；经珠海市企业技能人才评价取得一、二、三级评价证书条件之一的异地务工人员，并符合下列条件的，可选择申请政府公开配租的公共租赁住房，不受《管理办法》第二十八条第二款企业配建职工公寓和集体宿舍的限制：

（一）已与本市用人单位签订聘用期为 1 年以上仍在履行的劳动合同，并在本市缴纳社保的。

（二）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米。

（三）在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产。

第七条 不符合《管理办法》规定类别条件、具有本市城镇户籍的住房困难家庭（下称住房困难家庭类）申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

（一）申请人具有本市城镇户籍且实际居住 3 年以上，共同申请人可为非本市户籍的常住人口。

（二）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米。

（三）申请人及共同申请人在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产。符合《管理办法》第二十四条规定的除外。

符合前款规定，年龄 30 周岁以上的单身居民，可以单独申请公共租赁住房；孤儿年满 18 岁后，如符合前款规定可独立申请。

符合前款规定，投靠子女户籍迁入本市的父母，不得单独申请。

第八条 子女家庭（个人）申请公共租赁住房，具有下列情况之一的非本市户籍父母可作为共同申请人：

（一）子女为独生子女，父母与子女共同居住，且在本市办理了居住证。

（二）父母有残疾或重大疾病需要子女照顾的。

（三）子女有残疾或重大疾病需要父母照顾的。

第九条 因直系亲属或兄弟姐妹有重大疾病，申请人或共同申请人的房产须出售用于救助治病，申请人根据《管理办法》第二十一条、第二十三条申请公共租赁住房保障的，不受在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产的条件限制。

第十条 申请人及共同申请人已居住政府公产房，享受福利性住房或周转房租金的，经审核符合公共租赁住房条件的，申请人与所承租住房一并纳入公共租赁住房管理，按照公共租赁住房的租金标准收取租金。

第二节 申请管辖及审核

第十一条 低收入住房困难家庭类、其他低收入住房困难家庭类、住房困难家庭类申请公共租赁住房，向户籍所在地镇人民政府（街道办事处）申请。

新就业职工类、专业人才类和异地务工人员类原则上由服务企业向服

务单位所在地镇人民政府（街道办事处）申请。服务单位所在地与注册地不在同一个区的，向注册地镇人民政府（街道办事处）申请。

第十二条 镇人民政府（街道办事处）在受理申请后，应安排专人对申请人家庭成员构成、共同居住现状和生活状况等情况，通过入户调查、邻里访问等方式进行调查，调查人应进行调查情况记录并签名，调查情况记录应与申报材料一并送审。

如申请人居住地与户籍地、申请地不属于同一人民政府（街道办事处）的，由居住地人民政府（街道办事处）协助入户调查。

第十三条 镇人民政府（街道办事处）经过调查后，认为申请人不符合保障条件的，应当向申请人核发《不予住房保障资格通知书》，并说明理由。镇人民政府（街道办事处）的审核时间超过 3 个月的，应书面说明原因。因申请人补办材料等原因造成的延误，不计入审核时间，应在申请材料上备注并由申请人确认。

区住房保障主管部门经审核认为申请人不符合保障条件的，应当向申请人核发《不予住房保障资格通知书》，并说明理由。

经市住房保障管理机构复核审核、公示符合住房保障条件的申请人，由申请区住房保障主管部门核发《准予住房保障资格通知书》，并报市住房保障管理机构备案。

通知书统一由镇人民政府（街道办事处）负责送达。

第十四条 申请人获得保障资格的有效期为三年（轮候期间资格有效期顺延），保障起始时间或轮候起始时间以通过镇人民政府（街道办事处）审核时间的次月 1 日开始计算。

第三节 资料提供及认定

第十五条 低收入住房困难家庭类或其他低收入住房困难家庭类申请公共租赁住房的，申请人与共同申请人均应提交由所在单位出具的申请之日前连续十二个月的收入证明、工作单位所在地地税部门出具的申请日之前连续十二个月的纳税申报额清单及社会保险扣除记录清单。无工作单位或失业的，由地税部门出具无纳税申报和社会保险扣缴证明。

无工作单位或失业的，需提供申请日前人力资源和社会保障部门出具的就业创业证或就业失业登记证、岗位推荐情况及连续十二个月社会保险缴费记录清单。

领取最低生活保障金的，提供民政部门出具的有效期内《最低生活保障金领取证》。

申请人或共同申请人已达退休年龄并领取养老金的，应提交社会保险经办机构出具的领取养老金证明资料。无养老金的，由社会保险经办机构出具无领取养老金证明资料。

第十六条 非本市户籍的共同申请人，须结合本人实际情况提供相关的经济状况证明。

共同申请人在本市工作生活的，由镇人民政府（街道办事处）通过入户调查核实情况，参照本市户籍人口提供相关的经济状况证明。

共同申请人在外地工作的，须提交外地工作单位收入证明、工作单位所在地地税部门的纳税申报额清单及社会保险扣除记录清单。

第十七条 申请人及共同申请人需提交婚姻状况证明资料，已婚的需提供结婚证明；离异的须提供离婚证、离婚协议书或法院判决（裁定）书复印件；丧偶的须提供户籍所在地派出所或相关部门出具的证明。

第十八条 申请人或共同申请人患重大疾病的,应提供二级以上（含）医院出具的诊断证明。患有精神分裂症疾病或不具有完全民事行为能力的，应提交监护人监护保证书。

第十九条 符合第八条规定纳入子女家庭作为共同申请人的父母，应提供相关的经济状况证明、重大疾病以及残疾证明。

符合第九条规定的申请人除需要提供所申请类别公共租赁住房相关资料外，还须提交申请人与患病人的关系证明、二级以上（含二级）医院出具的患病直系亲属或兄弟姐妹诊断及住院证明材料、患病人本人的书面证明及居委会证明。

第二十条 家庭收入包括申请人和共同申请人扣除缴纳的个人所得税以及个人缴纳的社会保险和住房公积金支出后的工薪收入、经营性净收入

等。按照国家规定优抚对象依法享受的抚恤金、补助金、优待金和护理费等待遇；计划生育奖励与扶助金、教育奖（助）学金、见义勇为等奖励性补助；给予独生子女死亡或伤残家庭的特别扶助金等，在准入审核中不计入家庭收入。

申请人和共同申请人以单位名义纳税或者缴交社保的，其工资额作为认定收入的依据；以个人名义纳税或者缴交社保的，高于社保部门公布的最低缴费基数的，以实际缴交标准作为收入认定依据，以社保部门公布的最低缴费基数缴交的，结合入户调查及申请人实际申报额及家庭资产情况确定。申请人和共同申请人无工作单位、有劳动能力的按照最低工资收入核定收入。

第二十一条 申请人和共同申请人提供的单位收入证明、纳税申报额清单、社保清单数额不一致的，以数额最高者作为计算依据。申请人认为记录有误的，以相关部门纠正后的记录作为计算依据。

第二十二条 家庭人均收入以受理申请之日前连续十二个月的总收入为计算时限，但申请日之前连续三个月的家庭人均收入应不超过申请类别的收入准入标准。

从其他低收入住房困难家庭类住房保障转入低收入住房困难家庭类住房保障，家庭人均收入以转入前三个月收入确定。

第二十三条 申请人或共同申请人属于优抚对象、孤老病残人员、见义勇为人员的，需提供民政部门及政府或相关部门的认定材料。

第二十四条 新就业职工学历及就业时间以最后一个全日制学历和毕业时间确定。之前享受的公共租赁住房保障不扣减可享受的时间。

第二十五条 按照家庭人口、代际结构以及家庭成员是否患有重大疾病等情形，确定家庭类型和分类系数，并根据不同的家庭类型和分类系数给予相应的收入豁免，家庭人均收入保障标准等于各类住房保障标准乘以家庭分类系数。

第二十六条 申请公共租赁住房补贴的其他低收入类别家庭及个人，应提交租赁房屋的合同、所租赁住房的房地产权证、公安部门治安备案材料、住房所在街道办事处的房屋出租完税证明，向申请保障区住房保障主管

部门备案。

租住公共租赁住房或是承租社会住房纳入公共租赁住房房源统计住房的在保对象，其子女按照相关政策就近入学。

第二十七条 市住房保障主管部门可以根据实际需要调整申请人须提交资料，报住房保障联席会议批准后实施，并在市住房保障住房系统上公布。

第三章 保障方式和标准

第二十八条 对符合低收入住房困难家庭类、其他低收入住房困难家庭类条件的申请人，政府可以采取实物配租或发放租赁住房补贴的方式予以保障。人均住房面积不足 15 平方米的家庭，只发放租赁补贴，不安排实物配租。

对符合新就业职工类、专业人才类、住房困难家庭类及异地务工人员类条件的申请人，只通过实物配租方式予以轮候保障。

患有精神疾病或不具有完全民事行为能力的申请人，无监护人共居同住的，原则上不安排实物配租，只发放租赁住房补贴。

市住房保障主管部门可以根据实际保障需要，会同财政等部门、确定增加发放租赁住房补贴的保障类别，并报市人民政府批准实施。

第二十九条 政府按市场平均租金水平的一定比例分类发放租赁住房补贴，低收入住房困难家庭类按市场平均租金水平的 90%左右发放，其他低收入住房困难家庭类按市场平均租金水平的 50%左右发放。

市住房保障部门可以根据区域租金、保障对象承受能力等情况，会同同级财政等部门适时适当调整租赁住房补贴发放比例及标准，并报市政府批准实施。

第三十条 租赁住房补贴按照保障人口人均 15 平方米计算家庭可享受的保障面积（有住房的，须扣除已有的住房面积），并根据申请管辖区的平均市场租金、《家庭分类及收入豁免、补贴系数表》的家庭类别补贴系数、保障类别补贴系数确定可享受的租赁住房补贴。计算公式为：租赁住房补贴=人均可享受面积×家庭保障人口数×申请管辖区的平均市场租金×各类家庭补贴系数×保障类别补贴系数。

第三十一条 发放租赁住房补贴所需资金由市、区政府按比例负担。市级财政负责 60%，区级财政负责 40%。

第三十二条 承租政府公共租赁住房的承租人，按市场租金水平的一定比例支付租金。低收入住房困难家庭类按照 10%左右收取，其他低收入住房困难家庭类的按照 50%左右收取。新就业职工类、专业人才类按照 70%左右收取租金。住房困难家庭类、异地务工人员类按照 80%左右收取。

第三十三条 公共租赁住房周边同地段、同类型住房的市场租金，由市、区住房保障主管部门或住房保障管理机构定期委托具有资质的房地产市场评估机构进行评估，并会同物价部门确定市场租金和市场平均租金后，报同级人民政府批准后公布实施。

第四章 分配与轮候

第三十四条 市、区住房保障主管部门应推进住房保障信息化建设，逐步实现公共租赁住房网上申请，建立各部门联合审核制度。

经市、区、镇（街道办）三级审核三级公示符合保障条件的申请人纳入公共租赁住房保障轮候库。

第三十五条 各类公共租赁住房的实物配租轮候排序，按照轮候时间的先后以及是否属于优先保障家庭等因素确定，具体的排序规则为：本年度优先保障家庭、上年度未获保障家庭、本年度其他保障家庭（含上年度放弃实物配租家庭）。同一保障次序中，多人口家庭优先配租。

经两次公开配租仍未获得保障的家庭，应当在第三年百分百予以配租，其优先保障排序在本年度优先保障家庭之前，但放弃实物配租的情形除外。

第三十六条 市、区住房保障主管部门应当根据《管理办法》第三十七条的规定制定配租方案，配租方案应当按照本细则第三十五条的规定确定配租次序，并明确配租的原则、拟配租的保障类别、拟配租的房源数量及各类别的配租房源数量、租金标准、物业管理费标准等内容。

第三十七条 各区住房保障主管部门应当根据可配租房源的情况，按照房源数与参加配租家庭最高不超过 1:1.2 的比例确定配租候选家庭。

第三十八条 市、区住房保障主管部门应按照《家庭分类及收入豁免、

补贴系数表》的家庭分类和配租房型确定低收入住房困难家庭类、其他低收入住房困难家庭类、新就业职工类、专业人才家庭类、住房困难家庭类和异地务工人员类的配租方案。

新就业职工原则上只配租单身公寓户型。

第三十九条 放弃实物配租资格重新轮候的申请人，轮候时间按以下确定：

（一）参加抽签并获得选房资格但放弃选房的，从参加抽签或摇号时间重新轮候。

（二）已选房但未在规定时间内签订租赁合同的，从规定签订租赁合同期限的最后一天重新轮候。

（三）签订租赁合同后 30 日内未办理入住手续的，按签订租赁合同之日起第 30 日开始重新轮候。

第四十条 两次放弃实物配租的申请人，属于低收入住房困难家庭类或其他低收入住房困难家庭类的，只能享受租赁住房补贴保障方式。其他类别的，从最后一次放弃实物配租之日起重新开始申请

第四十一条 申请人因行动不便或者患精神疾病、重大疾病等情形确需监护人或其他人员长期共同居住照顾生活起居的，实物配租时可计算 1 名监护人或者照顾人员。

第五章 使用管理和退出机制

第四十二条 对公共租赁住房在保家庭每三年进行定期资格复核。区住房保障主管部门应在资格定期复核期限届满前两个月，组织镇人民政府（街道办事处）向在保家庭核发《住房保障资格定期复核通知书》，通知书应明确复核的时间及需要提供的资料。

未按时提交资料参加资格定期复核的在保家庭，资格定期复核期限届满的次月起由区住房保障主管部门取消其住房保障资格，并核发《取消住房保障资格通知书》。

定期复核后，区住房保障主管部门对仍符合住房保障条件的家庭，应重新核发《准予住房保障资格通知书》，对不再符合住房保障条件的家庭，核

发《取消住房保障资格通知书》。并应及时更新市住房保障网的相关信息、报市住房保障管理机构备案。

各种通知书统一由镇人民政府（街道办事处）负责送达。

第四十三条 区住房保障主管部门应根据保障类别的申请条件每年向房地产登记部门核实在保家庭的住房情况。

第四十四条 我市建立公共租赁住房过渡保障线制度。在保家庭有下列情形超出《管理办法》规定在保类别保障标准一定幅度的，仍保留其原保障类别的住房保障资格，由区住房保障主管部门核发《过渡保障资格通知书》，但提供虚假资料骗取住房保障的除外。

（一）低收入住房困难家庭类和其他低收入住房困难家庭类在保家庭因经济状况变更，家庭人均收入增加额在保障标准 20%（含本数）以内的，仍按照原保障标准类别保障。已享受家庭分类收入豁免系统优惠的，不得重复享受。

（二）因购买住房原因已不符合《管理办法》规定的，享受租赁住房补贴的，从签订商品住房预购合同之日起次月开始停发补贴；享受实物配租的，在保家庭可以申请继续租住原住房至所购住房入住时间，但必须从购房之月起次月按照市场租金缴交租金。

（三）所购住房为精装修的住房（含二手房）的，住房入住时间按住房实际交付时间后延三个月计算，所购住房为毛坯住房的，入住时间按住房实际交付时间后延六个月计算。

各种通知书统一由镇人民政府（街道办事处）负责送达。

第四十五条 其他低收入住房困难家庭类在保家庭因收入减少，经审核连续三个月家庭人均收入符合低收入住房困难家庭类保障条件的，可从符合条件的次月起享受低收入住房困难家庭类保障，区住房保障主管部门应核发《类别转换住房保障资格通知书》。

第四十六条 在资格定期复核中发现在保家庭人均收入连续 12 个月超出过渡保障线的，从次月起取消原保障类别的住房保障资格及所享受的住房保障待遇。如果仍符合其他类别保障条件的，转入其他类别，重新核发《类

别转换住房保障资格通知书》。已经不再符合保障条件的，退出保障并核发《取消住房保障资格通知书》。

区住房保障主管部门应在核发《过渡保障资格通知书》、《类别转换住房保障资格通知书》和《取消住房保障资格通知书》的同时，更新住房保障网相关信息，并报市住房保障管理机构、公共租赁住房业主或使用管理单位备案。

第四十七条 享受实物配租家庭，从取消住房保障资格的次月应退回保障性住房，符合过渡保障线制度的家庭，退出时间按本实施细则第四十四条确定；存在需要追缴租金差额情形的，区住房保障主管部门应在《类别转换住房保障资格通知书》、《取消住房保障资格通知书》中明确需要追缴的租金差额以及时限。

对享受租赁住房补贴的家庭，从类别转换或取消住房保障资格的次月起增减补贴或停发租赁住房补贴。存在需要追缴补贴金额情形的，区住房保障主管部门应在《类别转换住房保障资格通知书》、《取消住房保障资格通知书》中明确需要追缴的补贴金额以及时限。

第四十八条 区住房保障主管部门应当与增减、停止发放住房补贴或退出实物配租的在保家庭办理相关手续，更新住房保障网相关信息，并报市住房保障管理机构、公共租赁住房业主或使用管理单位备案。

在保家庭拒不按规定退回补贴、租金差额和实物配租住房的，由区住房保障主管部门将其不诚信行为录入住房保障黑名单并予以公布。由公共租赁住房业主或使用管理单位依法向人民法院提起诉讼。

第六章 利用社会住房的管理

第四十九条 政府可利用市场中小户型的社会住房作为公共租赁住房的房源。

市住房保障主管部门应建立社会住房纳入公共租赁住房管理信息平台，接受符合条件的社会住房业主申请纳入公共租赁住房房源登记。

第五十条 经审核符合保障条件的低收入住房困难家庭类和其他低收入住房困难家庭类可通过信息平台选定住房，由保障家庭与业主签订租赁

合同，将合同交区住房保障管理机构备案后，在保家庭所承租住房纳入公共租赁住房统计。

经审核符合保障条件的家庭也可自行到市场上选择符合条件的社会住房，与业主签订租赁合同，并将合同交区住房保障主管部门备案。

区住房保障主管部门应将备案信息录入公共租赁住房管理信息平台，在保家庭所承租住房纳入公共租赁住房统计。

市住房保障主管部门可根据实际情况，报市政府批准后，扩大利用社会住房的保障类别。

第五十一条 低收入住房困难家庭、其他低收入住房困难类别在保家庭承租的社会房源，其业主在在保家庭承租期间可以享受以下优惠政策：

（一）承租期间可按照税法规定享受相关税收优惠政策。

（二）承租期内，政府按每月 50 元发放住房维修补贴。租期累计每满三年可额外享受一次性 1000 元的住房维修补贴。

一套住房由多个保障家庭或个人承租的，上述优惠不得重复享。

市住房保障主管部门可以根据政策执行情况商财政部门，逐步扩大本条政策的适用类别，并报市政府批准后实施。

第五十二条 在保家庭如无正当理由连续 2 个月不缴交租金的，由区住房保障主管部门取消其住房保障资格，停发住房租赁补贴并将其不诚信行为录入住房保障黑名单予以公布。

区住房保障主管部门已核发《取消住房保障资格通知书》的家庭，应及时通知社会住房业主。

第七章 租金减免条件和标准

第五十三条 对符合以下情形之一配租政府公共租赁住房的在保家庭，可以在家庭保障面积内享受部分减免部分直至全部租金的政策优惠：

（一）对持有《珠海市优抚对象优待证》的残疾军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、带病回乡退伍军人、参战涉核人员，以及获得有关证书的省级以上劳动模范，其中属低收入住房困难家庭类的租金全免，属其他类别的公共租赁住房保障对象租金减免应缴租金 50%。

（二）对年满 60 周岁以上无劳动能力、无生活来源又无法定赡养、抚养、扶养义务人的孤寡孤独老人，租金全免。

（三）对离休干部、五老人员（指的是我国抗日战争、解放战争时期为我党做过贡献，如今尚健在的老同志：(1)老地下党员；(2)老游击队员；(3)老交通员；(4)老接头户；(5)老苏区乡干部），租金全免。

（四）对申请人、共同申请人领取了市残联核发的 1-2 级重度残疾证或 3 级智力残疾证、市劳动能力鉴定委员会核发的 1-4 级残疾《鉴定结论通知书》，属低收入住房困难家庭类的保障家庭租金全免，属其他类别的保障家庭租金减免 50%。

（五）承租人或共同申请人因患重大疾病或特殊病种（以市医疗保险规定为准）造成生活困难的，凭二甲以上医院出具的疾病证明书，患病期间每月可以减免 50％租金。

第五十四条 符合本实施细则第五十条规定条件，租住社会住房的在保家庭，只能按照租住社会住房所在区的平均市场租金水平，根据第五十三条规定的租金减免比例，增加享受家庭保障面积部分的租金减免比例相应的租金补贴，属于可享受租金全免的家庭，计算租赁补贴时的保障类别补贴系数为 1.0；属于可享受租金减免 50%的，低收入住房困难家庭类的保障类别补贴系数为 0.95，其他低收入住房困难家庭类的保障类别补贴系数为 0.75。超出保障标准部分住房面积的租金由在保家庭自行承担。

第五十五条 在保家庭实物配租减免的租金，由申请管辖的区政府承担。在保家庭租住政府公共租赁住房的，减免的租金由区财政部门直接支付给公共租赁住房产权单位或管理单位。

承租社会住房的在保家庭增加的补贴所需资金，由市、区财政按照本实施细则第三十一条规定的比例分担。

第五十六条 除五十三条规定情形外，在保障家庭确实困难无力承担租金的，由区住房保障主管部门报区政府研究决定或报市住房保障联席会议研究决定。

第八章　附　则

第五十七条　本实施细则颁布实施前已在保的实物配租家庭，在合同期内符合保障条件的，在保家庭可以选择按照原来的保障方式和保障标准，也可选择按照新的保障方式和保障标准保障。

第五十八条　《管理办法》第二十六条一定投资规模以上企业是指：年主营业务收入在 2000 万元以上的工业企业；年商品销售额在 2000 万元以上的批发企业；年商品销售额在 500 万元以上的零售企业。

第五十九条　本实施细则所称社会住房是指市场上私人所有或企业所有的合法住房。属于下列情形之一的除外：

（一）由政府有偿提供土地或单位自有存量用地建设，并按规定在其建设和管理过程中给与相关优惠政策支持，由各类企业或机构出资建设的公租房。

（二）《珠海市公共租赁住房管理办法》实施前已经批准，在城市更新项目中配建、产权归企业所有公共租赁住房。

（三）企业利用各类园区产业项目 7%用地面积、15%建筑面积作为园区生活配套新建职工公寓和集体宿舍的。

（四）利用村集体留用地建设的公共租赁住房。

第六十条　本实施细则由市住房和城乡规划建设局负责解释。

第六十一条　本实施细则自 2016 年 4 月 29 日起生效，有效期至 2020 年 4 月 28 日。《珠海市城镇廉租住房保障办法》同时废止。

家庭分类及收入豁免、补贴系数表

家庭类别	人口数	家庭结构	家庭成员是否有重大疾病、丧失劳动能力	豁免系数	补贴系数	配租房型
11 类	1	有子女	无	1.0	1.5	单身公寓
12 类	1	有子女	有	1.5	1.5	单身公寓
13 类	1	无子女	无	1.0	1.5	单身公寓
14 类	1	无子女	有（含退休）	2.0	1.5	单身公寓
21 类	2	夫妻	无	1.0	1	单身公寓
22 类	2	夫妻	有	1.5	1	单身公寓
23 类	2	父子（女）或母子（女）	无	1.5	1	一房一厅或两房一厅
24 类	2	父子（女）或母子（女）	有	2.0	1	一房一厅或两房一厅
31 类	3	夫妻和子女	无	1.0	1	两房一厅
32 类	3	夫妻及子女	有	1.3	1	两房一厅一房一厅或
33 类	3	含三代人	无	1.0	1	两房一厅一房一厅或

34 类	3	含三代人	有	1.3	1	两房一厅一房一厅或
41 类	4 及以上	含两代人	无	1.0	1	两房一厅
42 类	4 及以上	含两代人	有	1.2	1	两房一厅
43 类	4 及以上	含三代人	无	1.0	1	两房一厅或三房一厅
44 类	4 及以上	含三代人	有	1.2	1	两房一厅或三房一厅

说明：

*低收入家庭的保障类别补贴系数为 0.9，其他低收入家庭的保障类别补贴系数为 0.5。

特殊不在列表的家庭，参照最困难家庭按照 1.0 的系数计算，报市住房保障联席会议研究决定。

本表子女特指：（1）未成年子女；　（2）处于求学阶段；

（3）没工作能力的子女。

如子女已工作或有工作能力的，不享受系数提高的待遇。

*失独家庭可按相应人口数的家庭类别最高豁免系数确定保障收入准入线。

补贴的计算公式：

低收入家庭可享受补贴=保障人口*15 ㎡*补贴系数*提供保障区的平均市场租金*0.9。

其他低收入家庭可享受补贴=保障人口*15 ㎡*补贴系数*提供保障区的平均市场租金*0.5。

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市商品房预售资金监管办法》的通知

（珠建房〔2020〕17号）

各相关单位：

现将《珠海市商品房预售资金监管办法》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2020年12月9日

珠海市商品房预售资金监管办法

第一章　总　则

第一条　为进一步规范我市商品房预售资金的监督管理，维护预售商品房交易当事人的合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》《广东省商品房预售管理条例》等法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本市行政区域内经批准预售的商品房预售资金收存、支取、使用及监督管理，适用本办法。

第三条　本办法所称商品房预售资金，是指房地产开发企业在取得广东省珠海市商品房预售许可证后不动产首次登记前将其开发的商品房出售给购房人，由购房人按预售合同约定支付的预购房款，包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款以及其他形式的全部购房资金。

第四条　商品房预售资金的监督管理遵循政府指导监管、银行配合、多方监督、专款专用的原则。

商品房预售资金优先用于商品房开发项目所需的建设施工进度款、设备材料款、缴纳法定税费等与本工程相关的费用。

第五条 市住房城乡建设行政主管部门负责全市商品房预售资金的监督管理工作，并组织实施本办法。

区住房城乡建设行政主管部门依照职责分工，负责辖区内商品房预售资金的监督管理工作。

中国人民银行珠海市支行、中国银行保险监督管理委员会珠海监管分局在各自职责范围内负责相关监管工作。

珠海市住房公积金管理中心负责对受委托银行公积金贷款发放及结算情况的监督管理。

与房地产开发企业签订商品房预售资金专用账户监管协议的商业银行应当按照有关法律法规做好商品房预售资金的监管工作，建立与住房城乡建设行政主管部门现有端口相匹配的数据传输系统，做好商品房预售资金的收入、支出的日常管理，协助履行商品房预售资金的收取和划拨义务，在收存商品房预售资金时，应当对相应的收款电子信息进行核对并及时传至住房城乡建设行政主管部门。

第二章 专用账户设立及监管要求

第六条 房地产开发企业在申请商品房预售许可证前，应当在商品房项目所在地的商业银行设立商品房预售资金专用监管账户，并与住房城乡建设行政主管部门、监管银行签订商品房预售资金监管协议。房地产开发企业应当遵循“一个《商品房预售许可证》对应一套账户”的原则，一个预售许可证可设立不超过 3 个预售资金专用账户。项目预售过程中，监管账户不得变更、注销。

第七条 房地产开发企业预售商品房时，应当在商品房买卖合同中注明监管银行及商品房预售资金专用账户信息，并应当将监管账户的名称、账号、对应的 POS 机商户编号等信息在销售场所《房屋销售信息公示栏》公示，以便相关部门和购房人查询、使用和监督。

第八条 购房人应当根据与房地产开发企业签订的《商品房买卖合同》约定的付款方式及期限，将商品房预售资金直接存入监管账户。

在商品房预售交易过程中，房地产开发企业不得将商品房预售资金存

入非监管账户。各银行发放的按揭贷款必须直接划入该商品房预售资金专用监管账户内。各银行未经住房城乡建设行政主管部门核准，不得擅自划扣商品房预售资金专用监管账户资金。

第三章　商品房预售资金监督管理

第九条　商品房预售资金进入监管账户后，房地产开发企业可按建设工程进度向住房城乡建设行政主管部门申请拨付：

（一）监管账户内的资金按项目监管账户内累计进账总金额的 10%留存。所有拨付款项应当根据施工合同（加盖税务部门印章）用于支付商品房项目工程进度款、购买商品房项目建设所需的建筑材料、设施设备及法定税费（除法定税费外同时提供同额度的由税务部门出具的发票），不得挪作他用。监管银行应当依据住房城乡建设行政主管部门的同意拨付证明和传输的电子信息，将资金拨付给与房地产开发企业签约的单位。

（二）根据商品房预售许可范围内建设工程进度可实行分步解除监管：

1.完成项目封顶，毛坯房留存预留额度为 2500 元/每平方米乘以预售面积，精装房留存预留额度为 4000 元/每平方米乘以预售面积，其余金额给予解除；

2.项目取得《珠海市建筑工程结构验收备案登记表》，毛坯房留存预留额度为 2000 元/每平方米乘以预售面积，精装房留存预留额度为 3000 元/每平方米乘以预售面积，其余金额给予解除；

3.项目取得《建设工程规划条件核实合格证》，毛坯房留存预留额度为 1500 元/每平方米乘以预售面积，精装房留存预留额度为 2000 元/每平方米乘以预售面积，其余金额给予解除；

4.项目取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，留存预留额度为 1000 元/每平方米乘以预售面积，其余金额给予解除；

5.房地产开发企业完成不动产首次登记，解除对监管账户的监管。

第十条　纳入珠海市房地产开发企业诚信体系管理的 A 级、B 级、C 级、D 级房地产开发企业，分别按本办法第九条规定比例或预留额度的

90%、100%、110%、120%留存。

第十一条 房地产开发企业申请使用监管账户内资金的，应当向住房城乡建设行政主管部门提交下列材料：

（一）《商品房预售款使用申请表》；

（二）房地产开发企业法人授权委托书；

（三）合同目录及合同内容（含设计合同、施工合同、监理合同、设备材料买卖合同等合同）（首次申请提供）；

（四）项目合同分栋表（该项目部分办理预售且使用不同套监管账号的，或与同一施工方签订两本以上合同，需提供此表）（首次申请提供）；

（五）各种需拨付款的印有印花税章的合同复印件（首次申请提供）；

（六）项目工程建设总费用及工程分部费用明细表（首次申请提供）；

（七）经房地产开发企业、施工许可证上载明的施工单位及监理单位三方确认的施工进度计划以及用款计划（首次申请提供）；

（八）未支付工程款、设备材料款清单（首次申请提供）；

（九）用于支付施工进度款的，提供施工、监理单位出具的施工进度证明，并且确认用款金额及施工单位账户；用于支付购买项目建设必需的建筑材料、设备的，提供与供货商签订的购销合同，并且确认用款金额及供货商账户；用于支付法定税费的，提供缴纳税款申报表和税务部门开具的发票等缴税凭证，并且由税务部门确认缴税金额和账户。用于支付行政事业性收费的，需提供相关证明材料。

（十）监管部门要求提供的其他资料。

住房城乡建设行政主管部门收到房地产开发企业用款申请后，应当在5个工作日内完成审核。

第十二条 监管账户部分解除：

（一）房地产开发企业向住房城乡建设行政主管部门提交部分解除商

品房预售资金监管账户监管的申请；

（二）1.封顶解除：（1）由监理单位提供的《施工进度证明》；（2）形象工程图片（分栋图注明栋号及体现封顶状态，彩色打印加盖公章）；

2.主体结构验收备案解除：提供《珠海市建筑工程结构验收备案登记表》；

3.规划核实合格解除：提供《建设工程规划条件核实合格证》；

4.竣工验收备案解除：提供《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》；

（三）监管部门要求提供的其他资料。

经审核符合条件的，住房城乡建设行政主管部门应当在 7 个工作日内出具部分解除监管的证明文件。每个预售许可证对应楼栋申请封顶解除阶段拨付预售资金的，住房城乡建设行政主管部门需组织人员进行现场查看工程进度。

第十三条 监管账户监管的解除：

（一）房地产开发企业向住房城乡建设行政主管部门提交解除商品房预售资金监管账户监管的申请；

（二）《商品房地产权权属证明书》（备注物业管理用房位置、面积信息）；

（三）监管部门要求提供的其他资料。

经审核符合条件的，住房城乡建设行政主管部门应当在 7 个工作日内出具解除监管的证明文件，接到解除监管的证明文件的，监管银行应当在3个工作日内办结监管账户解除。

第十四条 房地产开发企业与购房人因特殊情况解除商品房买卖协议的，房地产开发企业可以向建设行政主管部门提交退房退款申请书并提供相关证明材料，住房城乡建设行政主管部门在 5 个工作日内进行核实，经核实情况属实的，书面通知监管银行退回该部分房款。商业银行收到通知后，按程序退回该部分房款。

房地产开发企业申请退房退款应当提供以下材料：

（一）商品房买卖合同双方共同签署的退房退款申请书，申请书应当载明申请退款购房人的收款账户；

（二）商品房买卖合同双方的身份证明文件；

（三）有明确的解除商品房买卖合同内容的协议书或人民法院的生效判决或调解书或仲裁机构裁决；

（四）住房城乡建设行政主管部门要求提供的其他资料。

第十五条 以银行按揭方式购房的，按揭银行应当根据《广东省商品房预售管理条例》有关资金收存的规定，在贷款合同中约定将按揭款发放到本房屋对应的监管账户，不得支付现金，并在按揭款发放后通知购房人和房地产开发企业。

监管银行在按揭款发放后按珠海市房地产交易监管平台数据交换的规定向系统推送放款信息，发现商品房按揭款未进入监管账户的，监管银行应当协助住房城乡建设主管部门进行追缴。

第十六条 监管银行应当定时向珠海市房地产交易监管平台推送监管账户的数据信息。发生监管账户被查封、冻结、强制扣款等情况，监管银行应当审查理由并依法提出意见，24 小时内将监管账户有关情况推送至珠海市房地产交易监管平台，并在 5 个工作日内将相关函件复印件送达住房城乡建设行政主管部门。

第四章 银行保函

第十七条 房地产开发企业及其控股企业连续 3 个年度内未受到住房城乡建设主管部门行政处罚，且未发生监管账户司法冻结、司法扣划、税收保全措施或强制执行措施的，可凭银行保函等额替换与其诚信等级相应额度的商品房预售资金。保函额度外的商品房预售资金按本办法进行监管。

第十八条 房地产开发企业以诚信等级划分保函等额替换商品房预售资金的比例，具体诚信等级可查看珠海市房地产开发企业信用信息公示网站。

商品房预售资金拨付时，第一阶段（工程日常进度款阶段），至少预

留 10%商品房预售款。A 级企业，银行保函可替换 95%的可拨付商品房预售款；B 级企业，银行保函可替换 90%的可拨付商品房预售款；C 级和 D 级企业不能使用银行保函。

第二阶段（封顶、主体结构验收备案、规划验收合格、竣工验收备案解除阶段），A 级企业，银行保函可替换 95%的商品房预售资金预留额度；B 级企业，银行保函可替换 90%的商品房预售资金预留额度；C 级和 D 级企业不能使用银行保函。

第十九条 保函应当由已接入珠海市房地产交易监管平台的商业银行开具，银行保函替换商品房预售款业务一律通过银行保函拨付审批子系统审批。出具保函的商业银行，应当严格按照《银行保函》的约定履行责任。

作为商品房预售资金的监管银行，应当积极配合住房城乡建设行政主管部门开展银行保函等额替换商品房预售资金工作。

房地产开发企业办理保函业务时，须向住房城乡建设行政主管部门提供见索即付保函。保函应为不可撤销保函，保函出具银行按照承诺在保函期限内承担不可撤销的连带责任，不得以任何理由对抗索赔请求。

第二十条 房地产开发企业应当确保项目在办理不动产首次登记前不发生以下情形，否则保函出具银行须按《银行保函》的约定向住房城乡建设行政主管部门承担相应责任：

（一）未购买项目建设所必需的建筑材料、设备和未支付项目建设的施工进度款及法定税费等相关费用，导致项目存在拖欠工程款、工程停工、延期交楼等不稳定因素；

（二）项目出现质量、违约或者侵权等问题，需承担相应的经济赔偿责任；

（三）受到监管部门行政处罚，或发生监管账户司法冻结、司法扣划、税收保全措施、强制执行措施。

房地产开发企业违反前款规定的，住房城乡建设行政主管部门应当向保函出具银行发起索赔。保函出具银行在收到住房城乡建设行政主管部门出具的《保函索赔通知书》后 10 日内，应当无条件向住房城乡建设行政

主管部门支付累计总额不超过担保金额的款项到住房城乡建设行政主管部门指定的账户内。住房城乡建设行政主管部门可根据实际用款情况分多次向保函出具银行提出索赔，直至索赔金额累计达到担保总金额。

第二十一条 房地产开发企业在保函到期前 30 日内，监管项目未取得《商品房地产权权属证明书》的或在保函有效期内，信用等级下降的，应当重新开立保函，按照以上规定重新办理相关手续；无法重新开立保函的，应当在保函到期前 10 日内将保函担保金额存入监管账户。

第二十二条 由房地产开发企业提出以银行保函替换商品房预售资金的申请，住房城乡建设行政主管部门应当在 7 个工作日内对申请相关内容进行审核，审核通过后，保函出具银行方可开具银行保函。住房城乡建设行政主管部门应当在 7 个工作日内对银行保函相关内容进行审核，审核通过后，开具《同意银行保函替换商品房预售款的拨付证明》。

第二十三条 具有以下情形之一的，房地产开发企业应当到住房城乡建设行政主管部门终止保函业务：

（一）监管项目完成不动产首次登记的；

（二）房地产开发企业已将与保函担保金额等额的商品房预售资金存入监管账户的；

（三）保函银行存入监管账户的索赔金额累计已达到保函担保总金额；

（四）监管部门认定的其他情形。

除上述保函终止情形外，银行保函不得终止。保函到期需终止保函的情况，房地产开发企业只需预留对应阶段应当预留的保函担保金额，其余部分可直接提前解除，无须将保函担保金额重新存入预售资金监管账户。

第五章 责任追究

第二十四条 房地产开发企业不按规定缴存、使用预售资金的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；情节严重或逾期仍不改正的，住房城乡建设行政主管部门除按法律法规进行处罚外，可暂停该房地产开发

企业在本市所有开发项目的商品房预售，将其违法违规行为予以公示，并记入珠海市房地产开发企业信用信息管理系统。

第二十五条 施工单位、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售资金的，由住房城乡建设行政主管部门将其违规行为记入珠海市建筑业企业信用评价信息发布平台，并依法对相关责任单位和责任人予以查处。

其他单位违反上述规定的，由住房城乡建设行政主管部门移交相关管理部门予以查处。

第二十六条 监管银行违规支付商品房预售资金的，住房城乡建设行政主管部门应当将相关情况告知银行业监管部门，由其按照相关监管规定进行处罚，或暂停其商品房预售资金的监管业务。

第二十七条 住房城乡建设行政主管部门及监管银行工作人员在商品房预售资金监管工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第六章 附 则

第二十八条 本办法自 2021 年 1 月 10 日起施行，有效期至 2026 年 1 月 9 日。原《关于印发＜珠海市商品房预售资金监管办法＞的通知》（珠规建房规〔2018〕3 号）、《关于以银行保函替换商品房预收款的通知》（珠建房规〔2019〕9 号）同时废止。

珠海市物业管理电子投票系统管理办法

第一条 为保护业主合法权益，提高业主物业管理活动决策效率，规范使用本市物业管理电子投票系统，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》等法律法规、规章规定，制定本办法。

第二条 电子投票，是指召集人以市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）建立的物业管理电子投票系统（以下简称电子投票系统）为平台，通过网站、微信、短信等互联网、移动通信技术手段，对物业管理活动中需要业主共同决定的事项投票表决。

前款所称的召集人，是指依法组织召开业主大会会议的业主大会筹备组、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者依据相关法律、法规、规章确定的其他主体。

第三条 市物业主管部门负责建立全市电子投票系统与宣传、培训工作；负责向不动产登记机构调取业主信息。

不动产登记机构等有关单位应当予以协助。

区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）负责辖区内电子投票系统的宣传、培训工作；负责电子投票活动的指导和监督工作。

镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）负责辖区内电子投票系统的宣传、培训工作；负责辖区内召集人使用电子投票系统的指导和监督工作；负责调解处理电子投票活动中的纠纷。

第四条 物业管理区域内下列由业主共同决定的事项，可以采用电子投票形式表决：

（一）设立业主大会；

（二）制定、修改业主大会议事规则和管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员，监督业主委员会工作；

（四）决定是否设立业主监事会；

（五）选举业主监事会或者更换业主监事会成员；

（六）选聘、解聘物业服务企业或者其他管理人，决定或者变更物业管理方式、招标方案、服务内容、服务标准和收费方案；

（七）筹集、管理和使用物业专项维修资金；

（八）决定改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分、共用设施设备的用途；

（九）审查业主委员会和物业服务企业或其他管理人的年度工作报告、收支预算结算报告、业主监事会的工作报告；

（十）决定利用物业共有部分、共用设施设备进行经营及所得收益的分配和使用等方案；

（十一）申请调整物业管理区域；

（十二）决定业主大会、业主委员会、业主监事会等业主组织的工作职责和经费；

（十三）改变或者撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

（十四）法律、法规、规章规定或者管理规约、业主大会议事规则约定应由业主共同决定的其他事项。

第五条 拟采用电子投票系统进行表决的，召集人应当在业主大会会议召开六十日前向镇街申请建立本物业管理区域的数据库。

经镇街审查，符合使用电子投票系统条件的，镇街应当书面报告区物业主管部门，由区物业主管部门向市物业主管部门申请调取业主的姓名、房号、建筑面积等信息，并根据调取信息建立本物业管理区域的数据库。

第六条 本物业管理区域数据库建成后，镇街应当向召集人出具电子投票系统启用时间和使用期限的书面通知。

镇街应当在电子投票系统启用当日向召集人开放电子投票系统的使用权限。

第七条 召集人应当在电子投票系统开始使用前二十日，将电子投票和书面投票的起止时间、拟表决事项、表决规则等事项书面告知镇街，并

在物业管理区域内进行公示，公示时间不少于十五日。电子投票和书面投票的起止时间应当一致。

业主或者其他相关单位、个人对公示事项有异议的，应当在公示期内向召集人提出。召集人应当在公示结束之日起五个工作日内予以书面答复。电子投票和书面投票的起止时间、拟表决事项、表决规则等事项发生变更的，应当按照本规定重新公示。

公示期满后，召集人应当在电子投票系统开始使用前，在镇街的指导、监督下，将投票起止时间、拟表决事项、表决规则等事项录入电子投票系统。

第八条 业主首次使用电子投票系统应当进行身份认证。

业主应当在召集人确定的投票期限内登录电子投票系统，并按照指引进行身份认证、投票。

无民事行为能力人和限制民事行为能力人由其法定代理人代为进行身份认证、投票。

第九条 业主完成身份认证，并根据系统自动生成的账号和初始密码登录电子投票系统的，视为本次业主大会会议的表决事项已经依法送达该业主。

业主登录电子投票系统并完成投票，视为业主已经参与本次业主大会会议，电子投票结果视为业主本人的投票结果。

业主应当保管好登录电子投票系统的账号、密码及电脑、手机等设备，防止信息泄漏、资料被篡改或者被他人假冒业主身份进行投票。

第十条 业主采用电子投票形式表决后，不得再通过书面投票进行表决。出现电子投票和书面投票两种形式重复投票，且表决意见不一致的，以电子投票表决意见为准。

第十一条 在投票期限届满前三日，召集人应当通过电子投票系统提醒尚未投票的业主投票。

在投票期限内，业主可以随时登录电子投票系统查询本人的投票信息。

第十二条 业主仅对业主大会会议部分表决议题进行投票表决的，视

为该业主出席业主大会会议；对于该业主未投票表决的其他议题，视为弃权或者根据业主大会议事规则中约定的方式进行认定。

第十三条 召集人在镇街的监督下，将书面投票的数据录入电子投票系统，与电子投票系统的数据一并汇总计票。

召集人应当将投票结果向全体业主公示，公示时间不得少于三十日。

第十四条 镇街应当会同召集人对汇总计票结果进行确认，并在汇总结果统计表上加盖公章确认。

第十五条 因不可抗力、意外事故、技术故障以及其他不可控制的异常情况导致电子投票系统不能正常运行的，物业主管部门应当及时告知召集人，由召集人决定投票时间是否顺延或者采用其他投票方式。

第十六条 任何单位和个人不得假冒业主名义进行投票，或篡改、泄漏业主身份信息和投票信息。

对违反前款规定的，由物业主管部门依法予以处理，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十七条 本办法中规定的公示、投票期限如无特殊说明，均以自然日计算。

第十八条 本办法自 2019 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 6 月 30 日止。

珠海市住房和城乡建设局关于
优化珠海市商品房预售资金相关业务办理的通知

横琴新区建设环保局、各区（功能区）建设行政主管部门，市不动产登记中心、人民银行珠海市中心支行，各商业银行、各房地产开发企业：

2020 年 12 月 9 日我局出台了《珠海市商品房预售资金监管办法》（珠建房〔2020〕17 号）（以下简称《办法》），该《办法》已于 2021 年 1 月 10 日起正式实施。为贯彻落实做好商品房预售资金监管工作，进一步方便企业办事、提高审批效率，我局定于 2021 年 2 月 18 日起优化商品房预售资金相关业务信息化办理，现将有关事项通知如下：

一、关于商品房预售资金日常拨付和解除业务，房地产开发企业通过珠海市房地产交易监管平台（以下简称交易监管平台）上传申报材料电子版，各阶段申报时需将申请材料提交窗口核对原件，如已提交过的材料无需再核对原件。住建部门通过交易监管平台全流程电子化审批，审批结果通过交易监管平台直接传送至商业银行，商业银行可凭电子审批结果进行划拨，并将划拨电子信息及时传至住房城乡建设行政主管部门。

二、关于以银行保函替换商品房预售款的相关业务，房地产开发企业通过交易监管平台实现全流程电子化审批，住建部门审核通过银行保函申请拨付相关业务后，审批结果将通过交易监管平台直接传送至保函出具银行以及预售资金监管银行。此外，为规范商品房预售资金关于银行保函有关工作，我局制定了银行保函范本和银行保函索赔通知书（详见附件）。

三、系统具体操作可登陆交易监管平台，查看平台右上角“操作手册下载”，即可下载商品房预售资金服务手册。以上要求请各单位认真贯彻实施，实施过程中如有疑问，可向市住房城乡建设局咨询，电话：0756-3268292。

特此通知。

附件：1.银行保函

2.银行保函索赔通知书

珠海市住房和城乡建设局

2021 年 2 月 7 日

附件 1

保函编号：

银行保函

保函出具银行：

保函申请人：（房地产开发企业名称）

保函受益人：（住房城乡建设行政主管部门名称）

开立日期：　　年　　月　　日

担保期限：　　年　　月　　日止

鉴于　　（保函申请人）　　，其位于　　（项目地址）　　的　　项目　　楼栋，预售款专用账户为　　（监管银行＋监管账号）　　，信用等级为　　（A 或 B）　　级。依据《珠海市商品房预售资金监管办法》（珠建房〔2020〕17 号），我行在房地产开发企业（以下简称“房企”）的请求下，同意出具《银行保函》，向贵局提供不可撤销的连带责任保证。为此特承诺如下：

1. 本保函为见索即付性保函。

2. 担保金额：　　（大写）元，保函担保金额为监管账户中所要替换的商品房预售款。担保金额依据《珠海市商品房预售资金监管办法》（珠建房〔2020〕17 号）相关规定执行。

3．保函申请人在本保函担保期限内发生以下情形之一时，我行须向保函受益人承担赔偿责任：

（1）房企未购买项目建设所必需的建筑材料、设备和未支付项目建设的施工进度款及法定税费等相关费用，导致项目存在拖欠工程款、工程停工、延期交楼等不稳定因素；

（2）项目出现质量、违约或者侵权等问题，需承担相应的经济赔偿责任；

（3）保函到期前 30 日内监管项目未取得《商品房地产权权属证明

书》的或在保函有效期内，信用等级下降无法重新开立保函的，房企未在保函到期前 10 日内将保函担保金额或分步解除监管节点的预留资金存入监管账户；

（4）受到房地产市场监管部门行政处罚，或发生监管账户司法冻结、司法扣划、税收保全措施、强制执行措施。

如保函申请人发生上述任一情形时，保函受益人有权在保函索赔期内向我行发出《保函索赔通知书》。我行保证在收到保函受益人加盖公章的《保函索赔通知书》后 10 日内，无条件向保函受益人支付累计总额不超过担保金额的款项到保函受益人指定的账户内，无须保函受益人出具任何证明。

4.索赔通知应列明索赔金额和索赔事项。同时，应当由贵局法定代表人或授权代理人签字并加盖贵局公章。

5.本保函不可转让。同时本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。

6.发生下列情况之一，保函自动解除：

（1）监管项目完成不动产首次登记的；

（2）房地产开发企业已将与保函担保金额等额的商品房预售资金存入监管账户；

（3）保函银行存入监管账户的索赔金额累计达到保函担保总金额。

（4）监管部门认定的其他情形。

7.因履行本保函所发生的或与本保函有关的一切争议，双方应协商解决。协商不成时，当事人均可依法向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

8.本保函一式三份，保函受益人一份，保函申请人一份，保函出具银行一份，具同等法律效力。

保函出具银行：（银行盖章）

法定代表人（签名）：

签发日期：　年　月　日

附件 2

索赔通知

（第一联：存根联）

通知编号：

**银行：

根据贵行出具的编号为　　的《银行保函》约定，因（开发企业名称）发生（索赔事项）情况，现向贵行索赔现金（大写：　　），小写：　　元，请于　年　月　日前将赔付资金存入以下账户：

开户行名称：

账户名：

账户号：

负责人（签名或个人印鉴）：

住房城乡建设行政主管部门（盖章）

年　月　日

签收人：　　职务：　　联系电话：

签收日期：　　年　月　日

索赔通知

（第二联：通知联）

通知编号：

**银行：

根据贵行出具的编号为：　　的《银行保函》约定，因（开发企业名称）发生（索赔事项）情况，现向贵行索赔现金（大写：　　），小写：　　元，请于　年　月　日前将赔付资金存入以下账户：

开户行名称：

账户名：

账户号：

负责人（签名或个人印鉴）：

住房城乡建设行政主管部门（盖章）

年　月　日

送达人：　　联系电话：　　送达时间：　年　月　日

珠海市建筑产业现代化发展联席会议办公室关于印发《珠海市装配式建筑住宅项目办理商品房预售许可证》的通知

珠规建质〔2018〕22 号

横琴新区管委会、各区政府（管委会），市建筑产业现代化发展联席会议各成员单位，各建设、设计、生产、施工、监理单位，市建筑业协会：

为促进我市装配式建筑住宅项目发展，提高住宅建设的质量和效率，实现住宅建设领域节能减排，鼓励扶持建设单位大力发展装配式建筑，根据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28 号)和《珠海市推进建筑产业现代化发展管理办法（试行）》（珠府〔2017〕69 号）等规定，现就我市装配式建筑住宅项目提前办理《商品房预售许可证》有关事项通知如下：

一、实施范围

七层以下的商品房项目已完成基础和结构工程封顶（不含地下室工程）；七层以上的商品房项目（不含地下室工程）已完成基础和结构工程三分之一层数的装配式建筑住宅项目，可以提前办理《商品房预售许可证》。

二、办理条件

（一）提前办理《商品房预售许可证》的项目应按照《珠海市住房和城乡规划建设局关于开展装配式建筑项目设计阶段技术认定工作的通知》（珠规建质〔2017〕166 号）要求，经过专家技术认定的装配式建筑全装修住宅。建筑单体预制率、装配率符合认定要求或装配率不低于 50%（按国家标准）要求。

（二）建设单位申请提前办理《商品房预售许可证》前，必须组织设计、生产、施工、监理及检测单位对标准层进行验收并通过。

（三）装配式建筑住宅项目奖励面积部分（不超过 3%）不纳入预售范围。

三、职责分工

（一）市（区）建设行政主管部门负责装配式建筑住宅项目提前办理

《商品房预售许可证》监督管理，具体负责提前办理商品房预售许可，加强对建设单位诚信综合管理。

（二）市（区）工程质量监督机构负责日常装配式住宅工程质量和进度监督管理，对工程项目按图施工及进度现场见证。

（三）市建筑节能主管机构组织做好装配式建筑项目设计阶段技术认定监督管理，区建筑节能主管机构协助。

（四）各建设、设计、生产、施工、监理等单位应严格按装配式建筑要求进行建设，对弄虚作假非法提前骗取《商品房预售许可证》的，将按有关规定严肃查处，记入企业诚信管理系统，并在珠海市住房和城乡规划建设信息网上向社会公开。

四、办理提前预售所需材料

（一）珠海市装配式建筑住宅项目提前预售申请表。

（二）珠海市装配式建筑项目设计阶段技术认定意见书。

（三）珠海市装配式建筑住宅项目建设承诺函。

（四）珠海市装配式建筑标准层验收记录表。

（五）珠海市装配式住宅工程进度记录表。

（六）其它所需材料按照《广东省商品房预售管理条例》规定提供。

五、办理程序和时间

建设单位备齐所需资料到市、区住房建设主管部门，按照《广东省商品房预售管理条例》规定程序和时间办理。

珠海市建筑产业现代化发展联席会议办公室（代章）

2018 年 3 月 8 日