

湛江市物业管理办法

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 业主自治
- 第三章 物业服务与管理
- 第四章 物业使用与维护
- 第五章 政府服务与监管
- 第六章 物管纠纷调处
- 第七章 附 则

第一章 总则

第一条【规范目的】 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，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《广东省物业管理条例》，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】 本市行政区域内的住宅物业管理活动及监督管理适用本办法，非住宅物业管理参照执行。

本办法所称物业管理，是指对物业管理区域的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、巡查以及其他

日常管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

经业主共同决定，可以委托物业服务企业或者其他管理人管理，也可以由业主自行管理。

第三条【基本原则】 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则。

第四条【基层党组织指导监督】 物业管理活动坚持中国共产党的领导，业主大会、业主委员会、物业服务企业等在中国共产党乡镇（街道）党组织的领导下依法依规开展物业管理活动。业主委员会、物业服务企业应当依照《中国共产党章程》的规定设立中国共产党的基层组织，开展党的活动。

第五条【行业协会职责】 物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，建立健全物业服务企业及从业人员的自律管理制度和诚信档案；制定物业管理服务规范，调解物业管理及行业内部分纠纷，维护市场秩序和公平竞争，对违反法律法规和行业规范的行为按有关规定处理；制定行业发展规划，促进行业规范、持续、健康发展。

鼓励本市物业服务企业加入物业管理行业协会。

第六条【物业管理信息的公示公告】 建设单位、物业服务企业、业主大会及筹备组、业主委员会或者乡镇人民政府（街道办事处）按照有关规定应当向全体业主公告、公布、通告或者公示的事项，可以通过书面通知、在物业管理区域内显著位置公告、

业主决策电子投票系统发布，或者以管理规约、议事规则约定的其他方式告知全体业主，发布人应当选择一种或者几种便于业主查阅的告知方式。

第二章 业主自治

第七条【业主和业主自治组织】 本办法所称业主，是指物业管理区域不动产权属证书或者不动产登记簿记载的房屋所有权人。

除前款规定外，符合下列条件之一的情形，享有业主的权利和义务：

（一）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建筑物专有部分的单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书而取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（五）其他符合法律法规规定的单位或者个人。

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。

乡镇人民政府（街道办事处）、县（市、区）住房城乡建设部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第八条【业主大会筹备启动】 物业管理区域占业主总人数20%以上的业主或者占全体业主所持投票权数20%以上的业主联名，可以向乡镇人民政府（街道办事处）书面要求成立首次业主大会。

乡镇人民政府（街道办事处）应当在收到书面要求后一个月内指导、协助成立业主大会筹备组（以下简称筹备组）。

本条所述“业主所持投票权数”应符合第九条规定。

第九条【筹备组的组成】 筹备组由业主代表五人至十三人的单数、物业所在地乡镇人民政府（街道办事处）代表一人和建设单位代表一人组成。

筹备组业主代表由业主联名推荐产生，根据联名推荐人数多少的顺序确定。

乡镇人民政府（街道办事处）应当书面通知建设单位委派一名代表参加筹备组工作，建设单位不参加筹备组工作的，视为弃权，同时增补一名业主代表。

第十条【筹备组成员的条件】 筹备组成员应当符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

(二) 本人及近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及关联企业任职;

(三) 不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为;

(四) 不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。

第十一条【筹备组职责】 筹备组应当做好以下工作:

(一) 确认并公示业主人数以及所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、形式和内容;

(三) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;

(四) 确定首次业主大会会议表决规则;

(五) 确定业主委员会委员候选人人数、名额分配及产生办法, 确定候选人名单;

(六) 制定首届业主委员会选举办法;

(七) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款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。

第十二条【筹备工作会议和首次业主大会会议】 筹备组应当自成立之日起一个月内组织召开首次筹备工作会议。

筹备组应当自首次筹备工作会议召开之日起六个月内组织

召开首次业主大会会议。首次筹备工作会议召开之日起六个月内无法召开首次业主大会会议或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的，经乡镇人民政府（街道办事处）批准，可以延长三个月。

第十三条【业主大会成立】 业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并选举产生业主委员会之日起成立，筹备组的职责同时终止。

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，就业主大会成立事项向物业所在地的乡镇人民政府（街道办事处）、县（市、区）住房城乡建设部门备案，并持县（市、区）住房城乡建设部门开具的备案回执，到公安机关备案后刻制业主委员会印章。

前期物业服务企业应当在业主大会成立之日起三十日内，向业主委员会移交物业承接查验档案、物业管理区域的基本资料、共有部分产生的收入和业主委员会办公用房，报告共用部位、共用设施设备的使用、经营和收益情况。

第十四条【业主大会和业主委员会的规范依据】 业主大会、业主委员会的运作应严格按照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规、规章、国家政策以及其他有约束力的文件执行。

第十五条【业主小组】 同一物业管理区域内有两幢以上房

屋的，可以以幢、单元、楼层为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元、楼层的全体业主组成。

业主小组可以共同决定以下事项：

（一）推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿，涉及投票应当另行取得业主的授权；

（二）决定本幢、单元、楼层范围内住宅共用部分、共用设施的维修、养护、更新和改造；

（三）决定本小组范围内的其他事项。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持。业主小组履行职责时不得违反业主大会或者业主大会授权的业主委员会作出的决定。业主小组履行职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。

第三章 物业服务与管理

第十六条【自行管理与委托管理】 业主对物业管理区域共用部分实施共同管理。

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。

物业服务企业可以将专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。

未选聘物业服务企业的，业主可以共同决定将各专项服务委

托给专业性服务企业或者个人。

第十七条【招投标方式选聘物业服务企业】 建设单位应当以招投标的方式选聘前期物业服务企业。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，经物业所在地的县（市、区）住房城乡建设部门批准，可以采用协议方式选聘前期物业服务企业。

总建筑面积超过五万平方米的住宅物业，在前期物业管理阶段已交付使用的物业建筑面积不足物业管理区域建筑面积 50%，需要变更前期物业服务企业的，建设单位应当以招投标的方式重新选聘前期物业服务企业。

业主大会可以以招投标的方式选聘物业服务企业。

前期物业管理阶段的住宅物业，建设单位通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业的前期物业服务收费，应当按照政府指导价的有关规定执行。确需超过政府指导价水平的，应当报当地价格主管部门核定。

第十八条【业主选聘物业服务企业的公示与决定】 住宅物业的业主大会选聘物业服务企业的，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。

业主委员会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时，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。

第十九条【解聘物业服务企业的通知】 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务企业的，应当提前六十日书面通知物业服务企业，但原物业服务合同对通知期限另有约定的除外。

第二十条【物业服务合同备案】 物业服务企业应当在物业服务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乡镇人民政府（街道办事处）和县（市、区）住房城乡建设部门备案。

第二十一条【物业服务各类用房要求】 建设单位应当按照《广东省物业管理条例》第三十八条的要求配置物业服务用房。分期开发建设的物业，如果物业服务用房不在先期开发的区域，建设单位应当在先期开发的区域内按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二比例且最低不少于五十平方米的标准配置临时物业服务办公用房。

临时物业服务办公用房应当在地面以上，具有正常使用功能，专门用于物业服务工作，不得挪作他用。物业服务用房交付使用后，临时物业服务办公用房可恢复原定用途。

变电室、设备间、消防控制室、监控室、公共门厅、过道、车棚、车库、人防工程、社区配套用房、临时性建筑及室内层高不足二点二米的房屋不得作为物业服务用房和临时物业服务办公用房。

第二十二条【物业承接查验依据与条件】 建设单位应当按

照住房城乡建设部《物业承接查验办法》等规定和房屋买卖合同、前期物业服务合同的约定等，向业主和前期物业服务企业交付权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

第二十三条【物业承接查验协议】 建设单位应当在物业交付前，与选聘的前期物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，按照国家规定移交承接查验资料。承接查验后，双方应当签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。

第二十四条【物业承接查验资料的保存与移交】 物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建档保存。

物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查询。

前期物业服务企业应当在业主大会成立之日起十日内，向业主委员会移交全部物业承接查验资料。

物业服务企业应当自物业服务合同终止之日起十日内将全部物业承接查验资料移交给业主委员会。

第二十五条【物业服务信息公开】 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内物业服务收费地点的显著位置公开并及时更新：

（一）企业营业执照、物业项目负责人、各项服务主管人员和保安人员的基本情况及其联系方式、二十四小时服务投诉电话；

(二) 物业管理区域建设用地规划许可证等物业管理区域的划定资料或平面图;

(三) 物业管理区域属于业主共有的道路、绿地和其他场地的资料或平面图;

(四) 物业服务用房及业主委员会办公用房位置和面积;

(五) 物业服务内容、物业服务标准、收费项目、收费标准、收费方式;

(六) 电梯、消防、监控、人防等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等;

(七) 公共水电费用分摊情况、住宅专项维修资金使用情况。

第二十六条【装修管理】 业主或者物业使用人装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务企业；物业使用人应当同时提供业主同意装饰装修物业专有部分，或者其他涉及专有部分安装、维修及高空作业的书面意见。

物业服务企业应当将禁止行为和其他注意事项书面告知业主或者物业使用人，并按照物业服务合同约定或者管理规约的规定进行监督。

物业服务企业应当按照物业服务合同约定或者管理规约规定，对物业装修施工进行监督。对违反有关规定的行为，应当要求行为人及时整改；行为人未按要求整改的，应当及时报告乡镇

人民政府（街道办事处）以及相关职能部门依法处理，并同时告知业主委员会。

第二十七条【停车管理】 物业服务企业应做好物业管理区域内车辆停放的管理工作，引导业主有序停车。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，应当经业主大会同意。没有成立业主大会或业主委员会不能正常履行职责的物业管理区域，确实需要划分临时停车位弥补停车位不足的，应按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定进行表决同意后，才能划分临时停车位。

对于物业管理区域内占用消防通道停放车辆等行为，物业服务企业劝阻无效后，应当报告消防救援机构及时介入处理。

第二十八条【保安保洁保绿】 物业服务企业应当按照合同约定做好物业管理区域内公共秩序维护、环境卫生管理、绿化管理等工作，落实人员防范、物防、技防措施，及时制止和劝阻物业管理区域内违法违规、损害业主合法权益的行为；制止和劝阻无效的，应当及时报有关职能部门处理。

第二十九条【消防管理】 物业服务企业应当定期对共用部位开展防火巡查、检查，消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；定期维护管理共用消防设施、器材以及消防安全标志，确保完好有效。对尚未组建业主委员会、未选聘物业服务企业的住宅小区，居（村）民委员会应当组织业主、物业

使用人做好消防安全工作。

物业服务企业应当在供电、供气经营单位的指导下，做好应对火灾的电力、燃气处置工作。

第三十条【资金管理】 物业服务企业应当自与建设单位签订前期物业服务合同之日起十日内设立业主共有资金共管账户。

业主大会可以在银行开设业主共有资金账户，也可以继续使用物业服务企业开设的业主共有资金共管账户。业主大会设立业主共有资金账户后十五日内，物业服务企业应当将属于业主共有的资金转入业主共有资金账户，并撤销业主共有资金共管账户。

物业服务企业应当按照合同约定公布业主共有资金收支情况，每年至少一次。

物业服务企业应当接受筹备组、业主大会对业主共有资金收支情况的监督。

第三十一条【公共收益管理】 物业管理区域的共有部分产生的收入，在扣除合理成本后应当缴入业主共有资金共管账户或业主共有资金账户，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。

第三十二条【物业服务收费】 物业服务收费可以采取酬金制或者包干制等方式，具体收费方式由物业服务合同约定。物业服务收费及服务内容应当坚持公开、透明、质价相符的原则。

第三十三条【法定委托管理】 物业服务企业应当按照国家、

省、市的相关规定协助有关职能部门做好物业管理区域内治安秩序维护、消防安全管理、房屋出租管理、卫生防疫以及环卫保洁、生活垃圾分类、住宅装饰装修、安全事故预防等有关工作。

第三十四条【续聘或退出】 物业服务合同期限届满三个月前，业主大会和业主委员会应当按照《广东省物业管理条例》第五十条的规定选聘或者续聘物业服务企业。

业主、业主大会依法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与业主大会办理交接，退出物业管理区域。

物业服务合同终止后，原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费用、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会、筹备组以及行政主管部门的决定有异议等为由拒绝办理交接。

原物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

第三十五条【退出移交】 物业服务企业退出物业管理区域时，应当向业主委员会移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作；没有业主委员会的，应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导下移交社区居民委员会（村民委员会）代管：

- （一）《物业承接查验办法》第十四条所规定的资料；
- （二）物业管理用房、业主共有的场地和设施设备；
- （三）物业管理服务期间配置的固定设施设备；

（四）物业服务企业对服务期间因改造、维修、保养有关物业或者配置固定设施设备而形成的技术资料；

（五）利用全体业主所有的共用部位经营的相关资料、预收的物业服务费用或者装修押金等其他应当移交的财物；

（六）业主房屋产权清册等相关资料；

（七）其他应当移交的资料和财物。

第三十六条【拒绝退出的处理】 原物业服务企业未在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域的，业主、业主委员会、新聘物业服务企业可以通过县（市、区）住房和城乡建设部门或者司法途径要求原物业服务企业退出物业管理区域，办理交接手续。

县（市、区）住房和城乡建设部门应当按照《物业管理条例》第五十八条、《广东省物业管理条例》第六十三条规定，对原物业服务企业不退出物业管理区域的行为立案查处，责令其限期退出；逾期拒不退出的，处以罚款。

原物业服务企业不履行行政决定的，县（市、区）住房和城乡建设部门应当按照《中华人民共和国行政强制法》的规定，依法向法院申请强制执行。

对拒不退出或者移交资料的，业主委员会应及时向辖区公安机关派出所请求协助处理；有破坏共用设施设备、毁坏账册等违反治安管理行为的，由公安机关依法处理。

第三十七条【空档期的管理】 物业服务企业退出物业管理区域，业主、业主大会仍未选聘出新的物业服务企业的，应当由全体业主共同承担管理责任；环卫、供水、供电、供气、通信、有线电视等相关单位应当继续做好管理服务工作。属地职能部门应当履行相应的社会管理职能；乡镇人民政府（街道办事处）应当及时指导和协助业主召开业主大会，选聘新的物业服务企业。

第三十八条【水电费等的代收】 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。专营服务单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。没有法律法规规定，物业服务企业不得向业主收取与水电费和其他专营服务费缴交相关的保证金（抵押金、风险金）等费用。

物业服务企业不得以用户欠缴物业服务费用或者其他原因为由中断用户的正常用水、用电、用气。

物业服务企业退出物业管理区域时已代收费用但未向专营服务单位清缴的费用，专营服务单位应当按相关约定直接向物业服务企业追缴，不得以未清缴费用而停止向用户提供服务。

第四章 物业使用与维护

第三十九条【共用部分的使用与管理】 利用物业管理区域共有部分进行经营活动的，应当由业主共同决定，可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经该业主同意。

利用物业管理区域共有部分经营所产生的收入，扣除合理成本后，归全体业主共有，由管理规约约定或者业主大会决定的管理机构进行管理，定期向全体业主公开收支情况，管理机构不得擅自挪用业主共有收入。业主大会可以委托会计师事务所对管理机构进行审计并将审计报告向全体业主通报。

第四十条【人防工程停车管理】 物业管理区域依法配建的人防工程平时用于停放汽车的，应当开放使用并保持人防功能，应办理《人防工程平时使用证》，按照“谁受益、谁负责”的原则，由人防工程停车费收取方负责维修、保养。具体管理按照《人民防空工程平时开发利用管理办法》等有关规定执行。

第四十一条【使用安全责任】 物业出现危及安全或者影响他人正常使用情况时，业主、物业使用人或者物业服务企业应当及时维修、养护或者采取防范措施。

物业服务企业负责物业管理区域共有部分安全检查和维护保养。

第四十二条【物业使用的禁止性行为】 任何单位和个人应当维护物业管理区域内的设施和环境，不得有下列行为：

（一）损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共疏

散通道、安全出口、消防车通道的畅通；

（二）占用公共场地、共用绿地种植蔬菜、果树；

（三）擅自架设电线、电缆等；

（四）违反规定饲养动物；

（五）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会有权依照法律法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、排除妨害、消除危险、赔偿损失；业主、物业使用人有权向相关行业行政主管部门投诉和举报，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会可以依据管理规约的约定或者业主大会的决定，对侵害业主共同利益的行为向人民法院提起诉讼。

第四十三条【应急处置】 物业管理区域有下列情形时，物业服务企业应当立即采取应急处置措施，保障安全：

（一）电梯、消防设施、供水、排水、供电、防雷、供气设施设备发生故障或者其他影响正常使用的情况；

（二）外墙墙面存在脱落危险、外墙或者屋顶出现渗漏等情况；

（三）其他危及物业安全的紧急情况。

第五章 政府服务与监管

第四十四条【三级政府监管体系】 物业管理活动按照属地

管理原则开展相关工作，建立市、县（市、区）、乡镇（街道）三级管理体系。

第四十五条【市住建部门职责】 市住房城乡建设部门负责本市物业管理的监督、管理、指导工作，履行以下职责：

- （一）组织实施本办法，研究制定有关实施政策细则；
- （二）指导县（市、区）住房城乡建设部门、物业管理行业协会依法开展物业管理相关工作；
- （三）统筹全市住宅专项维修资金监管工作；
- （四）负责建立市物业服务行业专家库；
- （五）统筹指导全市物业管理的培训与宣传工作；
- （六）建立物业管理各类信息信用平台。

第四十六条【县（市、区）住建部门职责】 县（市、区）住房城乡建设部门负责行政区域内物业管理的监督管理工作，履行以下职责：

- （一）对划定有争议的物业管理区域进行确定；
- （二）负责物业管理区域备案；
- （三）负责业主委员会成立备案并开具备案回执；
- （四）负责（前期）物业服务合同备案；
- （五）处理行政区域内的物业管理投诉；
- （六）负责物业管理活动招标投标活动的监督、管理；

第四十七条【街镇职责】 乡镇人民政府（街道办事处）履

行以下职责：

（一）对筹备组成员及业主委员会候选人进行物业管理政策法规等培训；

（二）组织、指导业主大会的成立和业主委员会的选举工作，办理业主委员会备案；

（三）指导、监督业主大会和业主委员会依法开展活动，责令限期改正或者撤销业主大会、业主委员会的违法决定；

（四）建立物业管理矛盾投诉调解机制，及时协调处理辖区内物业管理纠纷；

（五）指导、协助和监督辖区内物业管理项目的移交和接管工作。

第四十八条【部门相关职责】 市、县（市、区）相关部门应当按照法定职责，负责下列事项的管理工作：

（一）发展和改革部门负责依法制定保障性住房物业服务收费、普通住宅（含业主自有产权车位、车库）前期物业服务收费的政府指导价；

（二）自然资源部门负责业主共有物业权属划分登记，对违法建筑进行认定；

（三）城市管理和综合执法部门负责砍伐、迁移城市树木的审批，指导树木修剪工作，负责临街大型户外广告设置的审批，负责对破坏绿化、违法违规占用绿地、设置户外广告、餐饮服务

业油烟污染等行为的执法查处；

（四）公安机关负责依法查处影响公共安全、公共秩序的违法行为，对技防系统、车辆停放等开展监督检查；

（五）消防救援机构负责依法查处消防违法行为；

（六）卫生健康部门负责公共卫生和卫生应急的监督管理；

（七）市场监督管理部门负责电梯等特种设备安全监察、各类价格收费行为的监督检查执法；

（八）人防部门负责人防工程设施使用的相关违法行为监督检查；

（九）水务、生态环境、住房和城乡建设、城市管理和综合执法等部门按各自职能负责供水、排水等监督检查；

（十）其他部门按法定职责，做好相关监督管理；

（十一）供水、供电、供气、通讯、有线电视等专营服务单位应当按照相关规定和合同约定，做好专项服务。

第六章 物管纠纷调处

第四十九条【纠纷调处机制】 住房城乡建设部门、司法行政部门共同承担对属地物业管理纠纷人民调解工作的业务指导职责。

健全沟通协调机制，研究物业管理纠纷的特点、难点和发展趋势，构建人民调解、行政调解、司法调解相互联动、相互衔接

的物业管理纠纷调解工作模式。

第五十条【物管纠纷调处组织设置】 以现有的人民调解组织为基础，建立物业管理纠纷人民调解组织体系。

第五十一条【参与调解】 对调解难度大，影响面较广、情况较复杂的物业管理纠纷，人民调解组织可以向辖区涉及物业管理纠纷的主管及相关部门反映，相关部门及时给予指导。

第七章 附则

第五十二条【参照适用】 本办法所提及需要同意、表决事项的程序及方法按照《中华人民共和国民法典》有关规定执行。

本办法对物业管理的未作出规定的，以有关法律法规、规章或上级政策为准。

业主自行管理或委托其他管理人管理建筑物及其附属设施的，参照本办法的相关规定执行。

第五十三条【施行时间】 本办法自印发之日起施行，有效期五年。