

北京市物業管理條例

北京市人民會議常任委員會發表【15回目】24号

北京市物業管理條例は、2020年3月27日に開催された第15回北京市人民會議常任委員會の第20回會議で採択された。ここに公布され、2020年5月1日に発効する。

第15回北京市人民會議常任委員會

2020年3月27日

目次

第1章 一般規定(第1条～第14条)

第2章 不動産管理区域(第15条～第18条)

第3章 臨時不動産管理(第19条～第24条)

第4章 所有者・所有者の組織及び不動産管理委員會(第25条～第60条)

第1節 所有者及び所有者總會(第25条～第38条)

第2節 所有者委員會(第39条～第51条)

第3節 不動産管理委員會(第52条～第60条)

第5章 不動産管理(第61条～第77条)

第6章 不動産の使用及び維持(第78条～第89条)

第7章 法的責任(第90条～第103条)

第8章 補足規定(第104条)

第1章 一般規定

第1条 党が主導するまちづくり(社区治理)の枠組みの下で不動産管理体系を構築して、調和のとれた住みやすいコミュニティを構築し、不動産管理を標準化し、不動産管理に関連する主体の正当な権利と利益を保護し、合法的、安全、合理的な使用を保護するために、関連する法律及び規則に従い、この条例を制定する。

第2条 この条例は、本市の行政区域における住宅用不動産管理活動に適用される。非住宅用不動産の管理は、この条例に準じて実施されるものとする。

2 この条例に規定する「不動産管理」とは、不動産管理区域内の建物、構造物及び関連施設設備及び関連敷地の維持補修、保全及び管理、環境衛生及び関連秩序の維持のため

に、自己管理又は共同決定により、不動産管理業者に委託する活動をいう。不動産管理業者には、不動産管理企業、専門会社その他不動産管理人が含まれる。

第3条 本市の不動産管理はまちづくり体系に組み込まれており、党委員会の指導、政府の指導、住民の自治、複数政党の参加、協議と共同建設、科学技術支援の作業工程を遵守する。居民委員会、村民委員会、所有者委員会又は不動産管理委員会、所有者、不動産管理業者が共同で地区の党組織の指導の下で参加するガバナンス構造を確立し、改善する。

2 不動産管理業者、所有者委員会、不動産管理委員会における党組織の設立を推進し、党建設の主導的役割を果たす。

第4条 不動産管理の関連事業体は、一貫した権限と責任、一貫した品質と価格、公正で開かれた不動産管理の不動産管理市場規則を遵守し、不動産管理を享受し、法律に従って支払うという市場秩序を維持する。

2 老朽地区の包括的な改修と資産管理に参加するための社会資本を支援する。

第5条 本市は、不動産管理区域における所有者総会の設立並びに不動産管理区域における主要事項及び共有部分の利用及び管理に関連する事項を決定するための所有者委員会の選出を支持する。

第6条 本市の住宅及び都市建設主管部門及び建物主管部門は、次に掲げる職務を遂行する。

(1) 本市の不動産管理に関連する政策の実施を策定し、組織化する。

(2) 不動産管理の監督及び管理を実施するために、区の住宅及び都市建設主管部門を指導及び監督する。

(3) 本市の住宅用建物の特別維持修繕資金の調達、管理及び使用を指導及び監督する。

(4) 所有者委員会及び不動産管理委員会の構成員のための教育訓練制度を確立及び改善する。

(5) 臨時管理規約、管理規約、所有者総会の手続規則及び不動産管理契約等のモデルテキスト及び関連する基準を策定する。

(6) 市内の不動産管理信用情報と所有者の電子共同意思決定のための統一された情報システムを確立する。

(7) 業界団体が自己規律の規範を策定し、実施するように指導する。

(8) 不動産管理におけるその他の監督及び管理を実施する。

2 区の住宅及び都市建設主管部門及び建物主管部門は、次に掲げる業務を遂行する。

(1) 不動産管理に関連する方針とシステムを実施する。

(2) 管轄内の不動産管理企業及び従業員を監督及び管理する。

- (3) 管轄内の住宅用建物の特別維持費の調達、管理及び使用を指導及び監督する。
- (4) 管轄内の所有者委員会及び不動産管理委員会の構成員のための教育訓練を実施する。
- (5) 街道事務所及び郷鎮人民政府に不動産管理に関連する作業を実施するように指示する。
- (6) 不動産管理におけるその他の監督及び管理を実施する。

3 開発と改革、民事、財務、計画、天然資源、都市管理、水務、市場監督、造園、民間防空及びその他の関連する管轄部門は、それぞれの責任に従い、関連する監督と不動産管理の管理に責任を負う。

第7条 区の人民政府は、管轄内の不動産管理の組織的指導を強化し、不動産管理の包括的な調整メカニズムを確立し、管轄内の街道事務所、郷鎮人民政府、住宅及び都市建設主管部門、建物主管部門及び関連部門を組織し、管轄区域内の不動産管理業務を総合的に推進し、管轄区域内の不動産管理に関する主要な問題を調整して解決しなければならない。

第8条 街道事務所及び郷鎮人民政府は、管轄区域内の所有者総会の設立、所有者委員会の選出、不動産管理委員会の設立及び関連する提出手続を組織、調整及び指導する。所有者総会、所有者委員会、不動産管理委員会を監督する法律に従って職務を遂行し、法律、規制、規則に違反してこれらが下した決定を取り消す権限を有する。管轄区域内の不動産管理プロジェクトの譲渡と引渡を監督し、法律に従い義務を遂行するために不動産管理要員を指導及び調整し、不動産管理紛争を調停し、管轄内の不動産管理活動を調整、監督及び管理する。

2 居民委員会及び村民委員会は、街道事務所及び郷鎮人民政府の指導の下で具体的な業務を行い、党の指導の下で不動産管理の協議と共同統治メカニズムを確立し、所有者総会又は所有者委員会を指導し、規範的な運営を導くために、所有者により反映される不動産管理の問題を報告する権限を有し、法律に従い義務を履行し、不動産管理紛争を調停し、不動産管理業者を指導して監督する。

第9条 街道事務所及び郷鎮人民政府は、本市の人民政府が定める行政法執行事項の一覧に基づき、行政法執行権限を行使し、総合的な法執行活動体制を確立し、住宅地における違反の検査、検査及び処理をしなければならない。

第10条 緊急時対応期間中、街道事務所及び郷鎮人民政府は、法律に従い本市の人民政府が講じる様々な緊急措置を実施する責任を負い、不動産管理業者に対し、適切な対応を指導し、物品及び金融支援を行う。

2 不動産管理業者は、必要に応じて政府の統一命令に従い、街道事務所又は郷鎮人民政府の指導の下、居民委員会又は村民委員会と積極的に協力して業務を遂行し、それに従って緊急計画又は各種緊急措置を実施する。

第 11 条 所有者総会及び所有者委員会は、廃棄物の任意の処分、汚染物質又は騒音の排出、規制に違反して動物を飼育し、違法に建設し、通路を占有し、財産の支払いを拒否し、他者の正当な権利と利益を害する行為について、法律、規制及び規制に従い、加害者に対し侵害を停止し、妨害を排除し、危険を排除し、現状に回復し、損失を補償するよう求める権利を有する。

第 12 条 本市は、不動産管理、専門評価機関その他の業界団体が法律に従い自主規制基準を策定して実施し、自律管理を実施し、団体基準を策定し、業界紛争を調停し、業務教育訓練を組織し、企業の正当な権利と利益を保護し、産業の健全かつ秩序ある発展を促進する。

2 本市は、不動産管理業者が業界団体に参加することを支援及び奨励する。

第 13 条 本市は、法律、会計、エンジニアリング、査定、コンサルティングその他の専門サービス機関及び要員が不動産管理及びサービス活動に参加することを支援し、関連する事業体に公正かつ専門的なコンサルティング、トレーニング、評価、検査、監督及び監査を提供し、不動産管理及びその他のサービスに関する非営利の社会組織が不動産管理活動に参加することを支援する。

2 不動産管理の問題について法律相談が必要な所有者、不動産使用者、不動産管理業者は、公的法律サービス機関に相談することができる。法的援助の要件を満たす者は、法律に従い法的援助を申請することができる。

第 14 条 本市は、不動産管理紛争を解決するために、人民調停、産業調停、行政調停、司法調停からなる多元的な紛争解決メカニズムを確立し、改善する。

第 2 章 不動産管理区域

第 15 条 不動産管理区域の区分は、法令の規定に従い、サービスの利便性、資源共有及び協議の手續を容易にする上で、建設用地の区画範囲、共有施設設備、建物の規模及び種類、まちづくり等の要因を総合的に考慮しなければならない。

2 計画された都市道路、都市の公共緑地、都市の河川等の公共区域は、不動産管理区域に含まれない。

第 16 条 新規開発・建設事業の土地使用権の設定・譲渡に先立ち、住宅及び都市農村建設主管部門は、不動産管理区域の分割について意見を表明し、地域の総合実施計画、土地

使用権の設定契約又は割当文書に盛り込み、それらの内容を社会に公表しなければならない。

2 建設業者は、住宅売買契約において、承認された不動産管理区域を明確に示さなければならない。

第 17 条 不動産管理区域が既に使用されている場合、不動産管理区域が分割されていない場合又は分割された不動産管理区域を調整する必要がある場合、街道事務所又は不動産が所在する郷鎮人民政府は、区の住宅及び都市建設又は建物主管部門と協力し、必要に応じて所有者の意見を求めた後、不動産管理区域を決定して発表する。

第 18 条 新規開発及び建設事業においては、不動産管理区域内に独立かつ集約的な不動産管理用建物を建設しなければならない、不動産管理施設設備、事務所及び業務の要件、具体的な面積は、本市の公共サービス施設の構成目標に従って設定する。不動産管理のための住宅の面積と位置は、計画許可及び住宅売買契約に明記されなければならない。

2 住宅が使用されたが、不動産管理を構築するための設備が整っていない場合、建設会社又は不動産管理業者は、他の住宅、同等の資金等を提供しなければならない。建設会社及び不動産管理業者が存在しなくなった場合、街道事務所又は郷鎮人民政府は総合的な調査を行い、問題を解決しなければならない。

第 3 章 臨時不動産管理

第 19 条 建設会社は、前期段階の不動産管理の責任を負うものとする。建設会社は、住宅を売却する前に、臨時不動産管理人を雇い、臨時不動産管理契約を締結しなければならない。

2 臨時不動産管理契約は、臨時不動産管理サービスの料金、サービス内容及び料金について合意し、合意された内容は、住宅売買契約の附属書とされ、又は住宅売買契約に直接組み込まれる。

3 臨時不動産管理契約の最長期間は 2 年を超えてはならず、約定の期間は臨時不動産管理契約に規定しなければならない。期限満了の 3 ヶ月前に、所有者が共同で臨時不動産管理業者を利用するか否かを決定する。期限が満了した場合、所有者と新たな不動産管理業者が締結した不動産管理契約が発効するまでは、臨時不動産管理業者はサービスを提供し続けなければならない。期間が満了する前に、所有者と新たな不動産管理業者が締結した不動産管理契約が発効した場合、臨時不動産管理契約は終了する。

第 20 条 建設会社と臨時不動産管理業者は、区の住宅及び都市建設主管部門又は建物管理主管部門の指導と監督の下で不動産管理区域を共同で確認し、不動産管理区域内の共有

部分及び共有施設設備の検査を行い、現場検査結果を確認し、検査記録を作成し、不動産検査契約を締結し、所有者に検査結果を公表しなければならない。

2 検査契約は、不動産の検査に関する基本的な状況、問題、解決策とその期限、両当事者の権利と義務、契約違反に対する責任及びその他の事項を規定しなければならない。検査の実施により発見された問題については、建設会社は30日以内に是正を行い、又は臨時不動産管理人に是正を委託しなければならない。

3 所有者の同意なしに、建設会社は、不動産管理区域の共有部分、共有施設及び設備を占有してはならない。

第21条 建設会社は、不動産検査の手続を行う際に、次に掲げる資料を臨時不動産管理人に引き渡さなければならない。

(1) 不動産管理区域の分割に関する書類

(2) 完成時の一般計画、個々の建物、構造物、設備の完成時の図面、支援施設の完成時の図面、地下管路竣工図及びその他の竣工図書

(3) 施設及び設備の設置、使用及び保守に関する技術資料

(4) 資產品質保証文書及び不動産使用説明書

(5) 不動産管理に必要なその他の資料

2 不動産が既に使用されているにもかかわらず、前項の資料が引き渡されていない場合は、引き渡さなければならない。資料が不完全な場合は、記入しなければならない。

第22条 臨時不動産管理契約の発効日から商品住宅の引渡日までの月に発生した不動産管理費用は、建設会社が負担するものとする。

2 住宅売買契約の合意に基づき、住宅売買の引渡日の翌月から臨時不動産売買契約の終了日までに発生した不動産管理費用は、売買契約で定めるところにより所有者が負担するものとする。売買契約で規定していない場合、建設会社が負担するものとする。

第23条 建設会社は、不動産を販売する前に、臨時管理規約を制定し、関係する不動産の使用、維持及び管理、所有者の共同利益、所有者が履行すべき義務、臨時管理規程違反に対する責任その他の事項について法律に従い定め、販売場所の見やすい場所に公表しなければならない。臨時管理規約は、不動産購入者の合法的な権利と利益を侵害してはならない。

2 北京市住宅及び都市農村建設委員会は、臨時管理規約のモデル規約を策定して公開する。

第24条 臨時不動産管理契約の満了の6か月前に、街道事務所又は郷鎮人民政府は、所有者に所有者総会、所有者委員会又は不動産管理委員会を設立させて、不動産管理に関する事

項について票決させなければならない。

第4章 所有者・所有者の組織及び不動産管理委員会

第1節 所有者及び所有者総会

第25条 建物の所有権者を所有者とする。

2 公営住宅が売却されていない場合、当該不動産の所有者が所有者となり、売却された場合には、建物購入者が所有者となる。

3 この条例でいう所有者には、次に掲げる者も含まれる。

(1) 所有権を取得するための登録をしていないが、販売行為、贈答品、解体補償又は所有権の譲渡を目的とするその他の活動に基づき建物の専有部分を合法的に占有している会社又は個人

(2) 人民法院又は仲裁機関の有効な法的文書の結果として建物の専有部分の所有権を取得する会社又は個人

(3) 相続により建物の一部の専有部分の所有権を取得した者

(4) 適法な建設により建物の一部の専有部分の所有権を取得した会社又は個人

(5) その他法律、法規、規則に定める会社又は個人

第26条 不動産管理区域の次に掲げる部分は所有者の共有に属する。

(1) 道路及び緑地。ただし、都市の公道、都市の公共の緑地に属するもの及び明示的に私人の所有であるものを除く。

(2) 所有者が共有する道路又はその他の場所を占有して車両を駐車する場所

(3) 建物の基礎、耐力構造、外壁、屋根等の基本構造部分、通路、階段、ロビーその他の公共通行部分、消防、公共照明及びその他の補助施設及び設備、避難階、天井床、設備階、設備室等

(4) 不動産管理サービスのための部屋その他公共の場所及び共用施設

(5) 法律、規則又は建物売買契約で定めるその他の共有部分

第27条 所有者は、不動産管理活動において次に掲げる権利を享受する。

(1) 不動産の自己管理

(2) 不動産管理業者に対し、不動産管理契約の規定に従ってサービスを提供するよう要求すること

(3) 所有者総会の招集を提案し、不動産管理に関する事項について提案すること

(4) 臨時管理規約、管理規約及び所有者総会の手続規則の策定及び変更に関する提案を提出すること

(5) 所有者総会に参加し、議決権を行使すること

(6) 所有者委員会の構成員を選出し、選出される権利を享受すること

(7) 所有者総会の準備チーム、所有者委員会又は不動産管理委員会の作業を監督すること

(8) 不動産管理契約を履行するために不動産管理業者を監督すること

(9) 共用部分、共用施設及び設備及び関連する情報を得て、監督し、その使用から利益を得る権利を有すること

(10) 特別維持費の管理と使用を監督すること

(11) 法律、法規、規定で定めるその他の権利

2 所有者による権利の行使は、不動産の安全を危険にさらしてはならず、他の所有者の合法的な権利と利益を侵害してはならない。

第 28 条 所有者は、次に掲げる義務を履行しなければならない。

(1) 臨時管理規約、管理規約及び所有者総会の手続規則を遵守すること

(2) 不動産管理区域における共用部分及び共用施設及び設備の使用、公序良俗及び環境衛生の維持及び緊急事態への対応に関するルールを遵守すること

(3) 所有者総会の決定及び所有者総会が授権した所有者委員会又は不動産管理委員会によってなされた決定を実施すること

(4) 不動産管理業者と協力して不動産管理を実施すること

(5) 国家及び本市の関連規則に従い特別維持費を支払うこと

(6) 不動産管理費用を全額、期限内に支払うこと

(7) 建物の安全な使用に対する責任を果たすこと

(8) 規定に従い生活ごみを分別排出すること

(9) 法律、法規、規則で定めるその他の義務

2 所有者は、建物の専有部分以外の共有部分に対する権利を享受し、義務を負う。所有者は、義務を履行せず、権利を放棄してはならない。

第 29 条 所有者は、所有者総会を設立することができる。所有者総会は、不動産管理区域の全ての所有者により構成され、不動産管理活動における不動産管理区域の全ての所有者の法的権利と利益を代表し、保護する。

2 一の不動産管理区域において一の所有者総会が設立される。

第 30 条 一の不動産管理区域において所有者に引き渡された専有部分が建物の総面積の 50%以上、所有者の 5%以上に達した場合、建物の総面積の 5%以上の専有部分の所有者又は建設会社は、街道事務所又は郷鎮人民政府に所有者総会の設立を申請することができ、居

民委員会又は村民委員会は、上記の条件を満たす所有者又は建設会社に所有者総会の設立申請をさせることができる。

第 31 条 街道事務所及び郷鎮人民政府は、所有者総会の設立の書面による申請書を受理してから 30 日以内に、申請書を提出した所有者の身元及び申請書を審査し、所有者総会の設立要件を満たした場合、居民委員会又は村民委員会の職員を準備チーム長に任命しなければならない。

2 準備チームの長は、30 日以内に、所有者、建設会社、不動産管理業者、街道事務所、郷鎮人民政府、共産党地域組織、居民委員会、村民委員会の代表者を構成員とする準備チームを設立するために最初の準備チーム会議を招集しなければならない。

3 準備チームの所有者代表者は、所有者自身が推薦するか、居民委員会及び村民委員会が推薦することができ、街道事務所又は郷鎮人民政府により決定される。所有者代表の資格は、この条例第 39 条による所有者委員会構成員資格に従わなければならない。

4 準備チームの構成員数は奇数とし、所有者代表者の数は準備チームの構成員数の半分以上でなければならない。

5 準備チームの設立から 7 日以内に、準備チームの長は、準備チームの構成員リスト、担当業務及び連絡先情報を不動産管理区域の見やすい場所に公開しなければならない。

第 32 条 準備チームは、次に掲げる作業を行い、最初の所有者総会が招集される 15 日前に、不動産管理区域の見やすい場所にその決定事項を公示しなければならない。

- (1) 身元、所有者の数及び所有されている専有部分の面積を確認すること
- (2) 所有者総会の最初の会議の計画を作成すること
- (3) 所有者総会の管理規約及び手続規則の草案を作成すること
- (4) 所有者委員会の候補者の選出方法を策定し、所有者委員会の候補者リストを決定すること
- (5) 所有者委員会の選出方法を策定すること
- (6) 所有者総会の最初の会議のためのその他の準備を完了すること

2 前項の所有者総会の手続規則には、少なくとも、所有者総会の討議方法及び議決権行使手続、構成、任期、所有者委員会の招集及び交代等が含まれるものとする。また、法律、法規の強行規定に違反してはならない。

3 所有者が第 1 項の公示内容に異議を唱えた場合、準備チームは、第 1 回所有者総会に先立ち、その処理を検討し、回答しなければならない。

4 準備チームは、設立日から 60 日以内に最初の所有者総会を開催しなければならない。

第 33 条 最初の所有者総会は、管理規約及び所有者総会の手続規則を採択し、所有者委員会の委員及び代理委員を選出するものとする。

第 34 条 所有者総会は、法令の規定に従い招集し、次に掲げる事項を決定する。

- (1) 管理規約及び所有者総会の手続規則を策定又は改正すること
 - (2) 所有者委員会の委員及び代理委員の選出又は交替
 - (3) 不動産管理のサービス方法、サービス内容、サービス基準及びサービス価格を決定又は調整すること
 - (4) 不動産管理業者の選択と解約又は事実上のサービスを受け入れないこと
 - (5) 特別維持費の調達、管理、使用
 - (6) 建物及びその付属施設の増改築又は建替えの申請
 - (7) 共用部分の運用方法を決定し、共用部分の維持管理収益等の共有資金を管理及び使用すること
 - (8) 所有者委員会の委員に対する手当又は補助金の基準を決定し、任期及び所有者委員会の理事の経済的責任の監査を実施すること
 - (9) 所有者総会の決定に反して所有者委員会が下した決議を変更又は取り消すこと
 - (10) 共有及び共同管理権に関連するその他の主要な不動産管理事項
- 2 所有者委員会は、前項の決定事項について所有者総会に協議計画を提案する。

第 35 条 所有者総会は、定例会議と臨時会議に分ける。

2 所有者総会の定例会議は、所有者総会の手続規則に従い開催され、少なくとも年に一度開催されるものとする。所有者の 20%以上の提案があった場合、所有者委員会は所有者総会の臨時会議を開催しなければならない。

3 議決権行使は、書面又はインターネットで行うことができる。インターネットを利用して議決権を行使する場合には、本市の住宅及び都市建設又は建物主管部門が設置した電子投票制度を利用して行うものとする。

4 所有者総会が開催される場合、所有者委員会は、総会の 15 日前までに全ての所有者に通知し、総会の議題及びその具体的な内容、時間、場所、方法等を不動産管理区域の見やすい場所に公示するとともに、居民委員会又は村民委員会に報告し、居民委員会又は村民委員会は、議決権のない代表として会議に出席する代表者を派遣するものとする。

5 所有者総会は、公示された議題以外の事項を表決してはならない。

第 36 条 所有者委員会が規則に従い所有者総会の会議を招集しなかった場合、所有者は、期限内に召集を命じるよう、不動産が所在する街道事務所又は郷鎮人民政府に要請することができる。期限内に召集されなかった場合には、街道事務所又は不動産が所在する郷鎮人民政府が召集する。

第 37 条 法律に従い所有者総会が下した決定は、不動産管理区域の全ての所有者を拘束す

る。

2 所有者総会の決定は、決定日から 3 日以内に不動産管理区域の見やすい場所に公示しなければならない。

3 不動産の使用者は、法律に基づく所有者総会の決定に従わなければならない。不動産使用者とは、所有者以外に不動産を合法的に占有又は及び使用する不動産管理業者又は個人をいい、不動産の賃借人を含むものとするが、これに限定されない。

第 38 条 所有者総会は、街道事務所、郷鎮人民政府、居民委員会又は村民委員会に所有者総会の印章を保管するよう委託することができる。所有者総会の印章が必要な場合、所有者委員会は、街道事務所、郷鎮人民政府又は居民委員会に報告しなければならない。

第 2 節 所有者委員会

第 39 条 所有者委員会は、奇数人の 5 人以上で構成し、具体的な人数は、不動産管理区域の実情に応じて決定するものとする。100 世帯未満の住宅地の場合、所有者委員会は 3 人で構成することができる。代理委員の数は、所有者委員会の委員の数を超えてはならない。

2 所有者委員会の委員及び代理委員は、不動産管理区域の自然人所有者又は会社たる所有者が授権した自然人代表者でなければならない。

3 所有者が自然人である場合、次に掲げる条件を満たさなければならない。

(1) 法令を遵守し、福祉事業に熱心であり、責任感が強く、一定の実行力を持っていること

(2) 民事行為をなす全ての能力を有すること

(3) 所有者委員会の候補者の選考方法における居住期間の要件を満たしていること

(4) 不動産管理費用を期限内に全額支払うこと。特別維持修繕資金その他所有者が共同分担すべき費用の不払がないこと

(5) 本人、本人の配偶者及びその近親者が不動産管理業者と直接の利害関係がないこと

(6) 信頼できない人物としてリストされていないこと

(7) この条例で定める住宅使用禁止規定に該当する行為がないこと

(8) その他法律、規則で定めのない所有者委員会の委員を務めることが適切でない状況がないこと

第 40 条 所有者委員会の委員の候補者は、以下の方法により選出される。

(1) 地区党組織による推薦

(2) 居民委員会又は村民委員会からの推薦

(3) 所有者による自己推薦又は共同推薦

2 準備チームは、前項の推薦者の中から、所有者委員会の候補者の選出方法に従い所有者

委員会の候補者リストを決定し、地区党組織に提出する。

3 地区党組織は、所有者たる党员が所有者委員会の委員の選挙に積極的に参加し、法的手続を通じて所有者委員会の委員として機能するよう指導及び支援する。

第41条 所有者委員会の委員は、在職期間制度を実施し、各任期は5年を超えてはならず、再選されることができる。

2 所有者委員会の委員は、同等の議決権を有する。

3 任期中に所有者委員会の委員が空席となった場合、残りの任期を補欠する。選定の具体的な方法は、所有者総会の手続規則に規定されなければならない。

第42条 所有者委員会は、選挙日から7日以内に最初の会議を招集し、所有者委員会の委員の中から所有者委員会の委員長及び副委員長を選出し、選出日から3日以内に所有者委員会の議長、副委員長その他の委員の名簿を不動産管理区域内の見やすい場所に公示しなければならない。

第43条 所有者委員会は、選挙日から30日以内に、以下の資料を、不動産が所在する街道事務所又は郷鎮人民政府に提出して、記録を申請しなければならない。

- (1) 最初の所有者総会の議事録及び決定事項
- (2) 所有者総会の手続規則
- (3) 管理規約
- (4) 所有者委員会の最初の会議の議事録及び決定事項
- (5) 所有者委員会の委員及び代替委員の名前名簿及び基本情報

2 街道事務所又は郷鎮人民政府は、前項の資料の信憑性と標準化を検証し、要件を満たしている場合は、5日以内に記録し、所有者総会と所有者委員会に証明書と印章証明書を発行し、準備チームを解散させる。

3 所有者委員会は、記録証明書と印章証明書に基づき、所有者総会の印章と所有者委員会の印章を公安機関に登録申請することができる。

4 所有者委員会の印章は、所有者委員会が保管し、所有者委員会の印章が必要な場合には、所有者委員会の委員の半数以上が署名しなければならない。

第44条 所有者委員会は、所有者総会の決定を実施し、所有者総会及び所有者の監督を受け、次に掲げる職務を遂行する。

(1) 所有者総会を招集し、年次不動産管理の実施及び所有者委員会の職務の遂行について報告すること

(2) 所有者に代わって、所有者の集会で選択された不動産管理業者と不動産管理契約を締結し、解約された不動産管理業者との間で引継を行うこと

- (3) 共有部分及び共有資金の使用及び管理の方法を定めること
- (4) 特別維持費の使用を監督し、特別維持費の補足建設及び再調達を実施すること
- (5) 所有者及び不動産使用者の意見及び提案を適時に把握し、所有者に不動産管理費の支払を促し、不動産管理業者が不動産管理契約を履行するよう監督すること
- (6) 管理規約の実施を監督し、所有者及び不動産使用者による管理規約違反を防止すること
- (7) 議事録、共有部分の記録、会計記録及び会計帳簿、財務諸表及びその他の関連文書の作成及び保管
- (8) 定期的に所有者に作業状況を通知し、所有者委員会の委員及び代替委員による6か月ごとの不動産管理費用及び駐車料金の支払を公示すること
- (9) 不動産の使用、維持及び管理から生じる紛争を調整及び解決すること
- (10) 行政法執行機関と協力して、不動産管理分野で法執行業務を遂行すること
- (11) 居民委員会及び村民委員会が法律に基づき職務を遂行する際に協力及び支援し、それらの指導及び監督を受け入れること
- (12) 所有者総会により割り当てられたその他の職務

2 所有者委員会は、この条例第34条第1項に規定する事項を許可なく決定してはならない。所有者総会は、所有者の委員会がこの条例第34条第1項に規定する事項を決定することを許可してはならない。

第45条 所有者委員会の会議は、定例会議と臨時会議に分ける。所有者委員会の定例会議は、所有者総会の手続規則に従い、少なくとも2か月に1回開催するものとし、所有者委員会の委員の3分の1以上の提案があるときは、臨時会議を開催しなければならない。

2 定例会議及び臨時会議には、委員の半数以上が出席しなければならない。委員は他の者に会議への参加を委託してはならない。

3 所有者委員会は、会議開催の5日前までに、当該不動産の所在地の居民委員会又は村民委員会に物件の所在地を通知し、意見や提案を聴かななければならない。居民委員会又は村民委員会は、状況に応じて代表者を派遣して参加することができる。

4 所有者委員会が決定する事項は、半数以上の委員の書面による同意によらなければならない。会議終了後3日以内に、所有者委員会は、会議及び決定された事項を不動産管理区域の見やすい場所に公示しなければならない。

5 所有者委員会の理事長又は副理事長が正当な事由なく所有者委員会の会議を招集しなかった場合、所有者委員会の他の委員又は所有者は、期限内に会議を招集するよう、当該不動産の所在地の居民委員会、村民委員会、街道事務所又は郷鎮人民政府に要請することができる。期限内に招集されない場合、当該不動産の所在地の居民委員会、村民委員会、街道事務所又は郷鎮人民政府により召集され、所有者委員会の委員長及び副委員長が再選される。

第 46 条 所有者委員会の委員が次のいずれかの状況にある場合、その資格はその状況が発生した日に当然終了し、所有者委員会は所有者に告知し、確認のために所有者総会に提出するものとする。

- (1) 不動産管理区域の所有者でなくなった場合
- (2) 書面により所有者委員会に辞任を通知した場合
- (3) 健康等の理由により職務を遂行できず、辞任しなかった場合

2 所有者委員会の委員が 1 年以内に所有者委員会の総会議数の半分以上を欠席した場合又はこの条例第 39 条で定める委員要件を満たさなくなった場合、所有者委員会はその委員を解任するよう所有者総会に提案しなければならず、所有者委員会が提案しないときは、街道事務所又は郷鎮人民政府は、所有者委員会に対し、該当する委員の解任を所有者総会に提案するよう命令することができる。委員の資格が解任される前に、所有者委員会は、その委員が職務を遂行することを停止し、所有者に公示しなければならない。

第 47 条 所有者委員会の委員及び代理委員は、以下の行為をしてはならない。

- (1) 所有者総会による権原の行使を妨害若しくは忌避すること又は所有者総会の決定を履行しないこと
- (2) 不動産管理活動で作成された文書及び資料の虚構、改ざん、隠蔽又は破壊
- (3) 不動産管理に関連する文書及び資料の提供を拒否又は遅延し、所有者委員会の業務の執行を妨げること
- (4) 所有者総会及び所有者委員会の印章の不正使用
- (5) 所有者総会の手続の規則に違反すること又は所有者総会の許可なく不動産管理業者との不動産管理契約に署名又は変更すること
- (6) 他人への貸与又は保証の設定により所有者の共有不動産を悪用又は横領すること
- (7) 職務の公正な遂行に影響を与える可能性がある不動産管理業者との経済的交換又は利益の交換
- (8) 所有者の情報の漏洩
- (9) 所有者の合法的な権利及び利益を侵害するその他の行為

2 所有者委員会の委員又は代理委員が前項 (1) から (5) のいずれかに規定する行為をした場合、街道事務所又は郷鎮人民政府は、所有者委員会に対し、所有者総会に該当委員の解任を提案するよう命じる。該当委員が解任される前に、所有者委員会は、該当委員が職務を遂行することを停止し、所有者に公示しなければならない。

第 48 条 任期中、所有者委員会の委員数とその職務の遂行に必要な数の 2 分の 1 未満である場合又は委員会がその職務の遂行を拒否した場合、当該不動産の所在地の居民委員会、村民委員会、街道事務所又は郷鎮人民政府は、所有者総会の臨時会議を招集し、所有者委員会

を再選挙しなければならない。

第 49 条 所有者委員会は、任期満了の 6 か月前までに街道事務所及び郷鎮人民政府に書面で報告しなければならない。街道事務所及び郷鎮人民政府は、書面による報告を受けた日から 60 日以内に、所有者委員会の任期満了前に、新たな所有者委員会を選出するために、所有者総会を招集しなければならない。所有者委員会が規定に従い書面を提出しなかった場合、街道事務所及び郷鎮人民政府は、その義務を履行するよう督促しなければならない。

2 街道事務所及び郷鎮人民政府は、所有者の書面による要求に応じて、再選チームを編成することができる。

3 再選チームは、準備チームの構成に準じて編成される。

第 50 条 所有者委員会の名称、構成員、手続規則又は管理規約が変更された場合、所有者委員会又は不動産管理委員会は、30 日以内に街道事務所及び郷鎮人民政府の記録変更のための手続を経なければならない。

2 不動産管理区域の調整、住宅の滅失その他の客観的な事由により所有者総会又は所有者委員会が存続できない場合、街道事務所及び郷鎮人民政府は、所有者総会及び所有者委員会による解散手続を経て、その印章の無効を宣言しなければならない。

第 51 条 所有者総会及び所有者委員会は、法律に従い職務を遂行しなければならない。街道事務所及び郷鎮人民政府は、法律、規則及び規則に違反する所有者総会及び所有者委員会による決定を期限内に修正又は取り消すよう命令し、全ての所有者に通知しなければならない。

第 3 節 不動産管理委員会

第 52 条 街道事務所及び郷鎮人民政府は、不動産管理委員会を設立する責任がある。不動産管理委員会は、臨時機関として、この条例に基づく関連業務を担い、所有者を組織し、不動産管理事項を共同で決定し、該当する不動産管理区域における所有者総会の設立及び所有者委員会の選出を促進する。

第 53 条 次に掲げるいずれかの場合において、不動産管理委員会を設置することができる。

- (1) 所有者総会を設立するための条件が備わっていない場合
- (2) 所有者総会の設立条件は備わっているが、困難のため設立されていない場合
- (3) 所有者総会の設立後、所有者委員会が選出されていない場合

第 54 条 不動産管理委員会は、居民委員会、村民委員会、所有者、不動産使用者の代表を

含む奇数人の 7 人以上で構成され、そのうち所有者の代表は不動産管理委員会の委員数の半分以上でなければならない。

2 不動産管理委員会の委員長は、居民委員会及び村民委員会の代表者が務め、副委員長は、居民委員会及び村民委員会によって指定された所有者の代表者が務める。不動産管理委員会の委員の名簿は、不動産管理区域の見やすい場所に公示しなければならない。

第 55 条 所有者総会が設立されたにもかかわらず、所有者委員会が未だ設置されていない場合、不動産管理委員会は、設立日から 30 日以内に、不動産が所在する街道事務所又は郷鎮人民政府に次に掲げる記録を申請しなければならない。

- (1) 所有者総会の議事録及び決定事項
- (2) 所有者総会の手続規則
- (3) 管理規約

2 街道事務所及び郷鎮人民政府は、前項の資料を確認し、要件を満たしている場合には、5 日以内に記録し、所有者総会記録証明書及び印章証明書を発行しなければならない。不動産管理委員会は、所有者総会の記録証明書及び印章登録証明書を公安機関に申請し、街道事務所又は郷鎮人民政府が発行する設立証明書を申請する。

3 所有者総会が設立されていない場合、不動産管理委員会は、街道事務所又は郷鎮人民政府が発行した設立証明書に基づき不動産管理委員会の印章を申請しなければならない。

第 56 条 所有者総会が設立されているが、所有者委員会が未だ設立されていない場合、不動産管理委員会は、この条例第 34 条の規定に従い所有者総会を開催し、その職務を遂行するための決定をさせる。

2 所有者総会が設置されていない場合、不動産管理委員会は、この条例第 34 条及び第 44 条の規定により所有者に対し所有者総会及び所有者委員会の職務を遂行させるようにする。

第 57 条 不動産管理委員会の会議は、委員長又は委員長から委任された副委員長が招集し、議長を務める。委員の 3 分の 1 以上が不動産管理委員会の招集を提案した場合、理事長は委員会を開催しなければならない。

2 委員会の会議は、委員の半数以上、かつ所有者代表会員の半数以上が出席しなければならない。所有者代表会員は、代理人を選任することはできない。

3 この条例第 56 条に基づき不動産管理委員会により決定すべき事項は、委員の半数以上が書面による賛成をもって決定しなければならない。不動産管理委員会は、会議終了後 3 日以内に、不動産管理区域の見やすい場所に 10 日間、議事録及び決議事項を公示しなければならない。

第 58 条 不動産管理委員会の任期は、通常、3 年を超えてはならない。任期満了後、所有

者総会の設立及び所有者委員会の選挙が実施されなかった場合、街道事務所又は郷鎮人民政府は不動産管理委員会を再設置するものとする。

第 59 条 所有者総会が設立され、所有者委員会が選出され、この条例第 43 条による記録が提出されている場合又は不動産管理区域の調整、建物の滅失その他の客観的事由により不動産管理委員会が存続できない場合、街道事務所及び郷鎮人民政府は、30 日以内に不動産管理委員会を解散し、不動産管理区域の見やすい場所に公示しなければならない。

第 60 条 不動産管理委員会の設立に関する具体的な方法は、本市の住宅及び都市・農村建設主管部門によって策定されるものとする。

第 5 章 不動産管理

第 61 条 所有者は、自ら、または他人に管理を委託することにより、不動産を管理することができる。不動産管理業者に不動産管理サービスを委託する場合、一の不動産管理区域について一の不動産管理業者を選択しなければならない。

2 エレベーター、消防等の専門的な技術的要件を備えた施設及び設備の修理及び保守は、資格のある専門機関又は担当者が実施しなければならない。

第 62 条 不動産管理サービスを委託された企業は、独立した法人格を有し、対応する専門技術要員を有し、所有者に不動産管理の専門サービスを提供する能力を有し、不動産管理区域に独立した会計サービス機関を設立する資格を有しなければならない。

第 63 条 所有者委員会又は不動産管理委員会は、不動産管理サービスの内容及び基準、費用、不動産管理サービス用事務所、契約期間、契約違反に対する責任等について、所有者に代わって書面による契約を締結しなければならない。

2 所有者と不動産管理業者が委託料金について合意に達しない場合、両当事者は専門の評価機関に評価を依頼することができる。依頼された専門評価機関の評価で合意に至らない場合、両当事者は、区の住宅及び都市・農村建設又は建物主管部門が定める専門評価機関の名簿から随意に選択することができる。

3 不動産管理サービス契約が締結又は変更された日から 15 日以内に、不動産管理業者は、記録のために、街道事務所、郷鎮人民政府、区の住宅及び都市・農村建設又は住宅主管部門に報告しなければならない。

4 本市の住宅及び都市農村建設主管部門は、関連する部門及び協会と協力して、不動産管理契約のモデルテキストを作成し、それを一般に公開する。

第 64 条 所有者が共同で不動産管理事業を行うことを決定した場合、従前の不動産管理業者との契約を継続する場合を除き、所有者委員会又は不動産管理委員会に入札を許可することができる。

2 本市の住宅及び都市・農村建設主管部門によって確立された入札プラットフォームを通じて、不動産管理業者を選択して契約することが所有者に奨励される。

第 65 条 不動産管理業者は、不動産管理サービス契約の規定に従い不動産管理サービスを提供し、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 不動産管理サービスの提供は、国家及び本市により定められた基準及び規範に準拠していること

(2) 不動産の安全かつ合理的な利用のための注意事項を、所有者及び利用者に速やかに通知すること

(3) 所有者の意見や提案に定期的に把握し、所有者の監督を受け入れ、サービスを改善し、完璧にすること

(4) 違法建築、住宅の違法賃貸、電線の私的な引き込み、消防通路の占有等を防止又は停止した場合、行政法執行機関に報告すること

(5) 安全上の隠れた危険が発見された場合、警告標識を適時に設置し、隠れた危険を排除し、関連する専門機関に報告する等の措置を講じること

(6) 所有者及び不動産使用者による臨時管理規約及び管理規約の違反を防止及び停止し、所有者委員会又は不動産管理委員会に適時に報告すること

(7) 不動産管理活動で得られた所有者の情報を開示しないこと

(8) 家庭ごみの分類と管理の責任者の責任を果たし、家庭ごみの分類において所有者と不動産使用者を指導及び監督すること

(9) 街道事務所、郷鎮人民政府、行政法執行機関、居民委員会、村民委員会と協力して、不動産管理関連の業務を適切に実施すること

第 66 条 不動産管理業者は、管理サービスの責任者を任命する。責任者は、到着日から 3 日以内に、不動産管理の所在地の居民委員会又は村民委員会に報告し、居民委員会又は村民委員会の監督と指導の下でまちづくり業務(社区治理工作)に参加しなければならない。

第 67 条 区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門、街道事務所、郷鎮人民政府、居民委員会及び村民委員会は、不動産管理サービス標準及びまちづくりのニーズに基づき、不動産管理業者のまちづくりへの参加及び共用部分管理状況の評価を専門評価機関に依頼することができる。

2 不動産管理に関連する事業者は、専門の鑑定機関に不動産の引受と検査、不動産管理サービスの基準とコストの計算、特別修繕資金の使用計画、不動産管理サービスの品質等の評価を依頼することができる。具体的な依頼方法は、本市の住宅及び都市・農村建設主管部門が策定するところによる。

3 専門評価機関は、本市の関連規則に従い専門サービスを提供し、客観的で真実かつ正確な評価報告書を提供しなければならない。

第 68 条 本市の住宅及び都市・農村建設主管部門は、不動産管理契約の履行、苦情処理及び日常点検等に応じて不動産管理業者の分類及び監督を実施し、インセンティブ及び罰則制度を整備しなければならない。具体的な方法は、本市の住宅及び都市・農村建設主管部門が定めるところによる。

第 69 条 不動産管理業者は、不動産管理契約の特定のサービス項目を専門サービス事業者に委託することができるが、不動産管理契約に定めるすべての項目を第三者に委託してはならない。

第 70 条 不動産管理業者は、不動産管理区域の見やすい場所に掲示板を設置し、誠実に告知し、適時に次に掲げる情報を更新し、インターネットを通じて全ての所有者に通知しなければならない。

(1) 不動産管理業者の営業許可、事業担当者の基本情報、連絡先、不動産管理苦情電話番号

(2) 不動産管理の内容と基準、費用負担基準と方法等

(3) エレベータ、防火等の専門技術要件を備えた施設及び設備の日常保守会社の名称、資格、連絡先情報、保守計画及び緊急対応計画

(4) 前年度の不動産管理契約の履行、不動産管理業務の収支及び当年度の不動産管理業務の収支予算

(5) 前年度の公共水道及び電気料金の配分、不動産管理費用、公共収益の収支及び特別維持費の使用の配分

(6) 所有者の住宅のリフォーム活動の状況

(7) 不動産管理区域の駐車場及び車庫の販売及び賃貸

(8) 公示すべきその他の情報

2 所有者が公示内容に異議を唱えた場合には、不動産管理業者が回答しなければならない。

第 71 条 不動産管理業者は、次に掲げる記録及び資料を作成して保管しなければならない。

(1) 団地(小区)共有部分の維持管理記録

- (2) 団地監視システム、エレベーター、水ポンプ、制限区域その他の共用部分、共用施設・設備並びにそれらの管理、運用、修繕及び保全の記録
- (3) 水槽の清掃記録及び水槽の水質検査報告書
- (4) 住宅のリフォーム管理資料
- (5) 所有者の名簿
- (6) 給水、電力供給、ごみの除去等に関し署名した合意書
- (7) 不動産管理活動から生じた所有者の利益に関連するその他の資料

第 72 条 所有者は、不動産管理契約で合意された支払方法及び基準に従い、不動産管理費を全額かつ期限内に支払うものとする。所有者が期限内に不動産管理費を支払わなかった場合、所有者委員会又は不動産管理委員会は、その者に支払を督促しなければならない。所有者が支払を拒否した場合、不動産管理業者は訴訟を提起し、または、法律に従い仲裁を申請することができる。所有者が人民法院の有効な法律文書の執行を拒否した場合、人民法院は法律に基づき所有者に対し使用制限命令を下し、執行対象名簿に含めることができる。

2 不動産管理費の支払に報酬制度を採用する場合、不動産管理事業者は、不動産管理費と営業利益の一部について所有者委員会又は不動産管理委員会との共同口座を開設しなければならない。所有者委員会又は不動産管理委員会は、不動産管理の収入と支出を監査するために第三者に委託することができる。

第 73 条 不動産管理費に対しては、市場調整価格を適用し、適時に調整する。

2 本市の住宅及び都市・農村建設主管部門は、住宅地における不動産管理項目のリストを公表し、不動産管理サービスの内容及び基準を明確にしなければならない。不動産管理業界団体は、不動産管理サービスのコスト情報及び価格設定ルールを監視して、定期的に公開し、所有者及び不動産管理業者が不動産管理委託費を交渉する際に参照できるようにしなければならない。

第 74 条 不動産管理業者が共用部分を利用して事業活動を行う場合には、公共収益を別途計上しなければならない。

2 公共収益は全ての所有者に帰属する。特別維持修繕資金の残高が第 1 期に調達すべき額の 30%未満の場合、公共収益収入額の 50%以上を特別維持修繕資金に優先的に充当し、残余の部分は所有者が共同で決定しなければならない。

第 75 条 不動産管理サービス契約の満了の 6 か月前に、所有者委員会又は不動産管理委員会は、更新するか別の不動産管理業者と契約するかを所有者に共同決定させ、その決定を従前の不動産管理業者に書面で通知しなければならない。従前の不動産管理業者が契約の更新を受け入れる場合、両当事者は、不動産管理契約の満了前に、不動産管理契約に再度署名

しなければならない。不動産管理業者が更新を受け入れない場合は、90 日前に所有者委員会又は不動産管理委員会に書面で通知しなければならない。

2 不動産管理契約の期間が満了した場合において、所有者が更新又は別の不動産管理業者と契約する共同決定をしていないときは、不動産管理業者は従前の契約で定める権利及び義務に従いサービスを継続して提供しなければならない。契約の権利義務の継続中に、いずれかの当事者が契約の終了を提案した場合、60 日前に書面で他方の当事者に通知しなければならない。

第 76 条 所有者が不動産管理業者との契約を解除することを共同決定した場合、不動産管理業者は、通知を受けた日から 30 日以内に次に掲げる引渡義務を履行し、不動産管理区域から撤退しなければならない。

- (1) 不動産の共用部分の引渡
- (2) この条例第 21 条及び第 71 条に規定する記録及び資料の引渡
- (3) 前受金及び代行徴収した関連料金の決済
- (4) その他不動産管理契約に定める事項

2 従前の不動産管理業者は、所有者が不動産管理費を支払う義務があること又は所有者の共同決定に同意しないことを理由に引渡の処理を拒否してはならず、如何なる事由をもってしても新たな不動産管理業者が現場に立ち入ることを妨げてはならない。従前の不動産管理業者が関連資料若しくは物件の引渡を拒否した場合又は不動産管理区域からの撤退を拒否した場合、所有者委員会又は不動産管理委員会は、街道事務所、郷鎮人民政府、区の住宅及び都市・農村建設主管部門若しくは建物主管部門又は管轄区域内の公安機関に支援を要請し、又は法律に基づき人民法院に訴訟を提起し、従前の不動産管理業者に不動産管理区域からの撤退を求めることができる。不動産所在地の街道事務所、郷鎮人民政府又は区の住宅及び都市・農村建設主管部門若しくは建物主管部門部門は、不動産管理業者の引渡に関する監督を強化しなければならない。

3 従前の不動産管理業者は、不動産管理区域から撤退するまでの期間中、通常不動産管理サービスを維持しなければならない。

4 新たな不動産管理業者は、不動産管理の引渡を強行してはならず、約定に基づき不動産管理を受託する場合には、共用部分、共用施設及び設備を検査しなければならない。

第 77 条 本市は緊急不動産管理システムを確立するものとする。不動産管理区域が突然制御不能になった場合、街道事務所又は郷鎮人民政府は、関連業者を緊急不動産管理業者として指定し、水の供給、ごみの収集、エレベーターの運転その他の所有者の基本的な生活サービスを維持するための緊急サービスを提供させなければならない。

2 緊急不動産管理サービスを提供するために、街道事務所又は郷鎮人民政府は、そのサービスの内容、サービス期間、サービス料金及びその他の関連事項を定めて不動産管理区域の

見やすい場所に公示しなければならない。緊急不動産管理のサービス期間は 6 ヶ月を超えてはならず、費用は全ての所有者が負担するものとする。

3 緊急不動産管理期間中、街道事務所又は郷鎮人民政府は、所有者に新たな不動産管理業者との契約を共同決定させて、新たな不動産管理業者と緊急不動産管理担当者を調整し、引継を行わせる。

第 6 章 不動産の使用及び維持

第 78 条 所有者及び不動産使用者は、法令並びに臨時管理規約及び管理規約の規定を遵守し、計画された用途に応じて合理的かつ安全に不動産を使用しなければならない。

2 所有者、不動産使用者、不動産管理業者等は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 建物の耐力構造及び主要構造の損傷、無許可の解体及び改造
- (2) 共用部分、共用施設及び設備の無断使用
- (3) 不法に建物、構造物、障害物を建設し、地下空間を掘ること
- (4) 爆発性、毒性、放射性、腐食性物質又は感染症病原体その他の危険物質の製造、保管、使用及び廃棄に関する国内規制に対するの違反
- (5) 電気自動車、電動自転車、電動二輪車、電気三輪車等を充電するための規則に違反して導線を私的に引き込むこと
- (6) 給水、排水、再生水その他のパイプラインの無断解体及び変更
- (7) 建物から物品を投棄すること
- (8) 過度の音を立てること
- (9) 緑地を占領し、緑化植物又は緑化施設を破壊すること
- (10) グランドロック、石垣、柵等の障害物又はゴミの山を無断で設置し、消防通路、避難通路等の共用施設を占有、閉塞、閉鎖し、又は消防施設等の共用施設・設備に損傷を与えること
- (11) 不動産管理計画で定める用途を無断で変更すること
- (12) 規約に違反して動物を飼育すること
- (13) 規約に違反して住宅を賃貸借すること

3 本条第 2 項に規定する行為があった場合、利害関係者は苦情の申立又は報告をする権利を有し、所有者委員会、不動産管理委員会及び不動産管理業者は、速やかにその行為を停止させるとともに、街道事務所、郷鎮人民政府又は行政執行機関に報告しなければならない。

第 79 条 所有者及び不動産使用者は、住戸の内装又は改修をするときは、事前に不動産管理業者に通知し、不動産管理業者との間で内装・改修工事契約書に署名し、必要な立入検査に協力しなければならない。契約には、内装・改修工事における禁止行為、ゴミの積置と収去の要件及び費用、施工時間等を含めなければならない。

2 所有者、不動産使用者又は不動産管理業者は、内装又は改装する建物の見やすい場所に、内装又は改装する時間と場所を公示しなければならない。

3 不動産管理業者は、内装又は改装の検査と監督を強化しなければならない。不動産の所有者又は使用者が内装・改装工事契約書に署名しなかった場合又は関連する規則若しくは内装・改装工事契約に違反した場合、不動産管理業者は直ちにそれを停止させなければならない。是正を拒否した場合、不動産管理業者は速やかに関連する所轄官庁に報告しなければならない。

第 80 条 車両を駐車するために不動産管理区域内で計画された駐車場及び車庫は、所有者の需要を優先的に満たさなければならない。売却に使用されるものは、不動産管理区域内の所有者に優先的に売却される。売却しない場合又は販売されていない場合、その財産管理区域内の所有者に提供されなければならない。所有者の需要を満たした後、まだ空いている場合には、一時的に不動産管理区域外の他人に月単位で賃貸することができる。

第 81 条 不動産購入者は、関連する国家の特別維持修繕資金制度を遵守し、規約に従い特別維持修繕資金を全額支払わなければならない。

2 所有者が不動産を譲渡して移転登記を完了した後、譲渡された不動産の特別維持修繕資金の残高は不動産と共に譲渡され、所有者は返還を要求する権利を有しない。取用その他の事由により不動産を失った場合、特別維持修繕資金の残高は所有者に帰属する。

3 公営住宅の払下げを受けた所有者は、公営住宅を譲渡する前に、公営住宅の特別維持修繕資金について、その時点で適用される商品住宅基準に従い補充しなければならない。払い下げられた公営住宅の所有者が相続、寄付又は有効な法的文書の実行により変更された場合には、相続人、受贈者及び受領者は、その時点で適用される商品住宅基準に従い特別維持修繕資金を補填しなければならない。

第 82 条 国家が特別維持修繕資金制度を実施する前に払下げが決定された未売却公営住宅の特別維持修繕資金がない場合、不動産権利者は、規定に従い特別維持修繕資金を設定して全額支払わなければならない。

2 国家が特別維持修繕資金制度を実施した後に払い下げられた公営住宅については、所有者と販売者は、国家及び本市が定める割合に従い特別維持修繕資金を支払わなければならない。所有者と販売者が規定に従い全額を負担しなければならず、全額が支払われない場合、払い下げられた公営住宅を再度譲渡することはできない。

第 83 条 特別維持修繕資金の残高が前年度の調達額の 30%に満たない場合には、所有者委員会又は不動産管理委員会は、速やかに所有者に通知し、その時点で適用される基準に従って特別維持修繕資金を補充するよう所有者に督促しなければならない。

2 不動産譲渡登記又は抵当権登記を申請する場合、所有者は、特別維持修繕資金が全額支払われたことを示す関連証明書を不動産登記機関に提供しなければならない。

第84条 所有者委員会が選出されない場合、特別維持修繕資金は、本市の住宅資金管理部門が管理し、特別銀行口座に預け入れるものとする。

2 所有者委員会が選出された場合、所有者委員会は、特別維持修繕資金を自己管理するか、本市の住宅資金管理部門に管理を委託するかを決定することができる。所有者委員会が自己管理を決定した場合、自己の名義で特別口座を開設し、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門が特別維持修繕資金の使用及び管理を監督及び指導する。

3 所有者総会は、共有資金の財務管理を行うために資格のある仲介機関に委託することができる。所有者総会又は所有者委員会が共有資金を自己管理する場合、四半期ごとに自己管理会計を公示しなければならない。

第85条 特別維持修繕資金は、所有者が共有するものとし、保証期間満了後の共用部分及び共用施設及び設備の維持、更新及び改造にのみ使用し、その他の目的に転用してはならない。

第86条 共用部分、共用施設及び設備の維持、更新及び改造のために特別維持修繕資金が必要な場合、次に掲げる規定に従い配分されなければならない。

(1) 商品住宅用建物間又は商品住宅用建物と非住宅用建物の間の共用部分並びに共用施設及び設備の保守、更新、及び改造の費用は、それぞれの専有部分の建築面積に比例して、関連する所有者によって共有される。

(2) 払下げ後の公営住宅間の共用部分並びに共用施設及び設備の維持管理費は、預託された特別維持費の割合に応じて、関係所有者及び販売者が分担するものとする。そのうち、所有者が分担する部分は、専有部分の建築面積の割合に応じて、関連する所有者によって共有される。

(3) 公営住宅及び商品住宅又は非住宅の共用部分の販売後、共用施設及び設備の保守、更新及び改造、共用施設及び設備の修理、更新、及び改造の費用は、当初の建築面積に比例し、

(1)、(2)に応じた割合で配分される。

2 共用部分、共用施設及び設備の修繕、更新及び改造が必要であるにもかかわらず、特別維持修繕資金が不足する場合には、前項の規定により修繕、更新及び改造の費用を所有者が分担するものとする。

第87条 新規開発建設事業の場合、建設会社は、国家技術基準及び専門技術基準に従い、不動産管理区域内の所有者の専有部分以外の水、電気、ガス、熱、通信その他の専門施設設備を建設するために、施設設備の専門維持業者に委託することができる。この場

合、検収合格した専門設備設備、工程図面等の資料は、修理、維持、更新の責任を負う専門維持業者に引き渡される。

2 入居後に、水、電気、ガス、熱、通信等の専門施設設備が故障し、通常の使用ができない場合、不動産管理業者は、関連する専門維持業者に直ちに報告しなければならない。専門維持業者は、直ちに故障を排除するための措置を講じなければならない。

3 専門維持業者が専門施設及び設備を修理、保守、改修するに当たり、不動産管理区域に入居する所有者、不動産使用者及び不動産管理業者は協力し、通常の操作を妨害又は妨害してはならない。

第 88 条 不動産管理業者は、不動産管理区域において、エレベーター、消防施設等の安全上の危険が生じやすい施設及び部品の日常点検及び定期保守を強化し、建物及び構造物その他の施設及びその棚、吊り下げ物の脱落及び落下等を防止するために必要な安全対策を講じなければならない。

2 隠れた安全上のリスクを排除するために特別維持修繕資金が必要な場合には、本市の関連規程に従い処理しなければならない。

第 89 条 建物の排他的部分に隠れた安全上の危険があり、公共の利益又は他人の正当な権利及び利益を危険にさらす場合、関連する所有者は、危険を排除するために迅速な修理及びその他の安全管理措置を講じなければならない。

2 所有者が維持管理義務を履行しない場合、不動産管理業者は、所有者委員会及び不動産管理委員会に承認を求め、臨時管理規約又は管理規約に従い、修理及び保守を行い、緊急予防措置を講じることができる。所有者に代わって措置を講じ、費用は所有者が負担するものとする。

3 全体として廃止すべき又は取り壊すべき危険な住宅であると判断された場合、不動産の所有者又は使用者は使用を中止し、直ちに退去しなければならない。退去を拒否した場合には、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門は、不動産の所有者又は使用者に書面で退去を命じなければならない。公共の安全が緊急に危険にさらされている場合、地区の人民政府は、強制退去と適切な再定住を組織するように関連部門に指示することができる。

第 7 章 法的責任

第 90 条 この条例第 21 条に違反して、建設会社が不動産を引き渡さない場合又は完成させない場合、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門は、期限内に是正を命じるものとする。期限内に従わない場合には、5 万元以上 10 万元以下の罰金が科される。

第 91 条 この条例第 63 条の規定に違反して、不動産管理業者が不動産管理契約を街道事務所、郷鎮人民政府、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門に報告しなかった場合、街道事務所町及び郷鎮人民政府は、期限内に是正を命じる。期限内に是正が行われない場合、あらかじめ警告した上で 5 千元以上 1 万元以下の罰金が科される。

第 92 条 この条例第 65 条の (1) から (6) までの規定に違反して、不動産管理業者がサービスを提供する際に関連する規則を遵守しなかった場合、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門は警告を發し、5 千元以上 1 万元以下の罰金を科す。(7)に違反して不動産管理業者が所有者の個人情報を漏らした場合、法律に基づき公安機関が対処する。(8)に違反して不動産管理業者が生活ごみの分別管理責任を果たさない場合には、都市管理総合行政法執行部門は、家庭廃棄物管理に関する法規制に基づき処分しなければならない。

第 93 条 この条例第 66 条に違反して、不動産管理業者が定期に報告しなかった場合、街道事務所又は郷鎮人民政府は期限内に是正を命じなければならない。期限内に是正されない場合、5 千元以上 1 万元以下の罰金が科される。

第 94 条 この条例第 70 条に違反して、不動産管理業者が規定に従い関連情報を誠実に開示しなかった場合、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門は警告し、期限内に訂正を命じなければならない。期限内に是正を行わなかった者は 1 千元以上 5 千元以下の罰金が科される。

第 95 条 この条例第 71 条の規定に違反して、不動産管理業者が関係記録及び資料を作成及び保存しなかった場合、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門は期限内に是正を命じ、2 万元以上 5 万元以下の罰金を科す。

第 96 条 この条例第 74 条の規定に違反して、不動産管理業者が公共収益を流用又は横領した場合、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門は、返還を命じ、流用又は横領額の 2 倍以下の罰金を科すものとする。

第 97 条 不動産管理業者がこの条例第 76 条第 1 項の規定に違反した場合、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門は、期限内に是正を命じなければならない。期限内に是正しなかった場合又は関係資料若しくは物件を引き渡さなかった場合若しくは引渡を拒否した場合には、不動産管理業者にあらかじめ通知した上で 1 万元以上 10 万元以下の罰金を科すものとする。不動産管理区域からの撤退を拒否した場合。所定の期限が切れた翌日から 1 日 1 万元の罰金が科せられる。不動産管理業者が公安管理に違反した場合、公安

機関は法律に基づき公安管理の罰則を課すものとする。

第 98 条 不動産管理区域における次に掲げる行為は、以下の規定に従い関連する管轄部門によって調査され、罰せられる。

(1) この条例第 78 条第 2 項 (1) に違反した者は、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門から期限内に是正するよう命じられ、5 万元以上 10 万元以下の罰金を科される。

(2) この条例第 78 条第 2 項第 2 項 (2) に違反した者に対しては、区の住宅及び都市・農村建設主管部門又は建物主管部門から期限内に訂正するようあらかじめ警告するとともに、法人に対しては 5 万元以上 20 万元以下、個人に対しては 1 千元以上 1 万元以下の罰金を科し、違法な利益がある場合は、違法な利益の返還を命じる。

(3) この条例第 78 条第 2 項第 (3) に違反した者は、都市及び地方の計画法に従い、都市管理総合行政法執行部門により、解体又は埋戻、罰金等を命じられるものとする。

(4) この条例第 78 条の第 2 項 (4) に違反した者は、公安管理の罰則に関する法律及び規則に従い、公安機関によって罰せられるものとする。

(5) この条例第 78 条第 2 項 (5) に違反した者は、消防署から是正を命じられ、是正を拒否した場合には、500 元以上 5 千元以下の罰金が科される。

(6) この条例第 78 条第 2 項 (6) に違反した者は、水道管轄局から期限内に是正するよう命じられ、1 万元以上 3 万元以下の罰金が科される。

(7) この条例第 78 条第 2 項 (7) に違反した者は、公安機関から警告を受け、500 元以上 5,000 元以下の罰金を科される。

(8) この条例第 78 条第 2 項 (8) に違反した者は、公安機関から是正するよう命じられ、是正を拒否した場合は、200 元以上 500 元以下の罰金が科せられる。

(9) この条例第 78 条第 2 項 (9) に違反した場合は、都市総合行政法執行部から是正を命じられ、是正を拒否した場合は、500 元以上 5 千元以下の罰金が科される。

(10) この条例第 78 条第 2 項 (10) に違反して、火災通路、避難通路を占有、閉塞、閉鎖、又は損傷した場合、消防救助機関は是正を命じ、法人に対しては 5 千元以上 5 万元以下の罰金、個人に対しては 500 元の罰金を科す。その他の共用施設を占有、閉塞、閉鎖又は損傷した場合、都市管理総合行政執行部門は、是正を命じ、あらかじめ警告を發した上で法人に対しては 2 千元以上 2 万元以下の罰金、個人に対しては 200 元以上 500 元以下の罰金を科す。

(11) この条例第 78 条第 2 項 (11) に違反した者に対しては、計画及び天然資源主管部門は、期限内に是正を行うよう当事者に命令し、実際の使用の種類に応じて支払うべき土地利用権の設定金の 2 倍の罰金を科し、情状が重い場合、土地利用権は法律に従い無償で回収される。

(12) この条例第 78 条第 2 項 (12) 及び (13) に違反した者は、公安管理の罰則に関する

法律及び規則に従い公安機関によって罰せられるものとする。

第 99 条 この条例第 80 条に違反し、所有者以外の者に駐車場又は車庫を提供した場合、区の住宅及び都市・農村建設部門又は建物主管部門は、期限内に是正を命じ、違法賃貸による収入を有する者に対し違法所得の返還を命じ、違法駐車区画毎に 5 千円以上 1 万円以下の罰金を科す。

第 100 条 不動産管理業者がこの条例第 88 条第 1 項の規定に違反した場合、区の住宅及び都市・農村建設部門又は建物主管部門は、期限内に是正するよう命じ、2 万元以上 5 万円以下の罰金を科す。

第 101 条 この条例に基づき返還された違法所得は、不動産管理区域の共用部分、共用施設及び設備の修理及び保守に使用され、残余の部分は所有者総会の決定に従い使用されるものとする。

第 102 条 この条例の規定に違反して他人に損失をもたらした者は、法律に従い民事責任を負うものとする。公安管理の違反が構成された場合、公安管理の罰則に関する法律に基づき罰則が科され、刑事責任を構成する場合は、法律に基づき調査されるものとする。

第 103 条 行政法執行機関は、不動産管理関連事業体に対する行政処分又は行政強制の状況を、本市の公的信用情報プラットフォームと共有するものとする。行政機関は、公的信用情報の管理に関する本市の規定に従い、懲戒処分を行うことができる。

第 8 章 補足規定

第 104 条 この条例は 2020 年 5 月 1 日に発効するものとする。

以 上