

市政府关于颁发 《金坛市物业管理办法》的通知

坛政规〔2014〕1号

各镇人民政府，开发区、茅山旅游度假区管委会，东城街道办事处，市各委办局，市直各单位：

《金坛市物业管理办法》已经市政府第17次常务会议通过，现颁发给你们，请认真贯彻执行。

金坛市人民政府

2014年5月10日

金坛市物业管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住和工作环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《常州市物业管理办法》等有关规定，结合本市实际情

金坛市行政规范性文件

况，制定本办法。

第二条 本市行政区域内物业的使用、维护、服务及其监督管理，适用本办法。

本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业或者业主自行对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 市、镇（区）人民政府（管委会）应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区管理体系，制定、落实扶持政策，减轻物业服务企业负担；建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

物业管理工作实行属地负责制。街道办事处（镇人民政府）是所辖区域内物业管理工作的责任单位，应当加强对物业管理工作的组织领导，明确物业管理机构，落实工作人员和工作经费；建立物业应急管理机制和长效管理机制，建立物业管理联席会议制度，及时处理重大矛盾和纠纷；牵头组织有关部门对物业管理区域内的违法行为开展集中整治。

第四条 市住建部门是全市物业管理工作的行政主管部门，负责物业服务企业的资质初审、建立物业服务企业信用档案；指导、监督前期物业管理招投标活动，指导、规范物业管理市场行

金坛市行政规范性文件

为，处理重大物业管理纠纷与投诉，依法查处违反物业管理法律、法规的行为；负责住宅专项维修资金的归集与管理；负责房地产开发项目公建配套设施建设的监督管理，在土地出让前依据规划条件明确公建配套设施的建设要求，在项目建设过程中和交付使用前监督公建配套设施的落实情况；负责商品房交付使用监管工作，依法规范商品房交付使用行为；督促建设单位及时做好物业管理区域内交付后保修期内的房屋及设施设备的相关保修工作；负责物业管理区域内绿化方案调整的监管。

第五条 街道办事处（镇人民政府）具体负责本辖区内物业管理工作，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，协调建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业的关系。建立物业管理矛盾投诉调解、物业应急维修服务等机制，设立并公开投诉电话、投诉点，接受并解决群众的投诉和纠纷，完善社区公共服务体系，为业主提供基本服务；指导社区居（村）民委员会、人民调解委员会等组织及时协调处理物业管理中的矛盾和纠纷；负责辖区内物业服务企业交接工作和业主大会、业主委员会的筹建、换届等相关工作，建立业主委员会信用档案；建立由社区居（村）民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业等参加的联席会议制度，协调处理物业管理重大事宜，制定辖区内物业管理应急预案，落实物业应急管理和长效管理机制；组织开展老住宅小区综合整治工作，处理涉及物业管理的城市长效综合管

理案件；负责老住宅小区绿化养护工作。

社区居（村）民委员会负责协助和配合街道办事处（镇人民政府），建立健全物业管理工作机制，参与指导和监督业主委员会的工作，及时协调、处理本社区内的物业管理矛盾纠纷；参与住宅专项维修资金的使用监督，建立社区居（村）民委员会、业主和物业服务企业沟通协商的“三合一”管理服务模式。

第六条 公安部门负责物业管理区域内的治安管理，依法查处擅自刻制业主自治组织印章、干扰召开业主大会会议和选举业主委员会等行为；指导物业管理区域内汽车停放，配合做好物业管理区域内及周边道路停车泊位设置工作，参与物业管理区域规划红线以内的汽车停车矛盾和纠纷的处理，及时处理货运车辆进入小区影响小区停车秩序的行为；负责物业管理秩序维护服务的监管；对物业服务企业履行消防安全职责情况实施监督检查，督促落实消防安全责任，及时查处损坏（停用）消防设施和占用（堵塞）消防车通道、疏散通道、安全出口等违反消防法律、法规的行为；对物业管理区域内安防设施依法实施监督管理。

民政部门负责落实社区居（村）民委员会对业主委员会的指导、监督，参与物业管理相关工作。

人力资源社会保障部门负责对物业服务企业劳动用工的指导，对物业服务企业与招用人员依法签订劳动合同、缴纳社会保险等进行监督。

金坛市行政规范性文件

卫生部门负责对物业管理区域内二次供水的卫生进行监督管理。

环保部门负责对物业管理区域及周边的建设项目依法进行环境影响评价文件审批和环境保护设施竣工验收，对污染源依法实施监督管理；对制造超过规定标准排放的污水、废气等涉及环保的投诉和纠纷进行调查处理，对违反环保法律、法规的行为依法进行查处。

规划部门负责在土地出让前的规划条件和建设工程设计方案审查中，按规定标准落实公建配套建设指标。

城管部门（行政执法部门）负责查处未取得规划部门许可擅自搭建建筑物、构筑物，在非承重外墙上开门（窗），破坏房屋外立面等违法行为；对制造超过规定标准的社会生活噪声和建筑施工噪声的行为进行查处；依法查处无照经营的流动摊贩以及侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施等违法违规行为；加强对未实行物业管理区域内环卫设施的管理；参与物业管理区域内前期规划论证。

民防部门负责物业管理区域内人防工程及设施维护管理的指导和监督。

物价部门负责物业服务收费行为的监管，依法规范物业服务企业的收费行为，及时查处物业管理中的收费及价格违法行为。

信访部门负责协调督促相关镇区和部门按照各自职责及时

处理物业管理中的信访矛盾。

税务部门负责落实物业服务企业税收优惠政策，依法对物业服务企业的纳税行为进行指导、监管。

工商部门负责对在物业管理活动中合同欺诈、虚假广告和无须取得许可（含批准文件）或已经取得相关许可而未依法领取营业执照等违法生产经营行为依法进行查处。

质监部门负责对物业管理区域内的电梯、机械式停车设备、锅炉、压力容器等特种设备进行安全监察；依法对特种设备使用登记、维护保养、定期检验、作业人员持证上岗等情况开展监督检查；调查处理物业管理区域内的特种设备事故，依法查处特种设备安装、改造、维修和使用中的违法行为。

第七条 市、镇（区）人民政府（管委会）负责设立住宅小区管理保障资金，专项用于扶持老住宅小区的基础管理及物业管理。市物业管理行政主管部门应当加强对街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会物业管理工作人员和业主委员会成员的培训，提高物业管理水平，所需经费列入市人民政府财政预算。

物业服务企业为交付时间满十年（按首期交付时间计算）的住宅小区提供的物业服务质量考核达标后，对其在物业服务过程中所缴纳的营业税地方留存部分实行同等金额奖励。

对在物业服务中取得显著成绩或者获得市级以上物业管理

金坛市行政规范性文件

荣誉称号的物业服务企业及其从业人员，市物业管理行政主管部门应当给予表彰、奖励。

第八条 物业服务行业协会应当加强行业自律管理，规范从业行为，促进诚信经营，加强物业服务企业从业人员培训，提高物业服务水平，维护物业服务企业的合法权益。

第二章 物业管理区域

第九条 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则，综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素确定。

建设单位应当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管理区域。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；配套设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

规划部门在审查含有住宅的建设工程设计方案时，应当采取不同方式征询市物业管理行政主管部门对物业管理方面的意见。

第十条 新建物业出售前，建设单位应当将划定的物业管理区域向市物业管理行政主管部门备案，并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

已划定物业管理区域并实施物业管理但尚未向物业管理行政主管部门备案的，由物业服务企业向市物业管理行政主管部门

备案。

已投入使用但尚未划分物业管理区域的，由市物业管理行政主管部门会同街道办事处（镇人民政府）征求相关业主意见后确定物业管理区域。

第十一条 市物业管理行政主管部门应当建立物业管理区域档案。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、业主共有部分主要情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

第三章 业主、业主大会与业主委员会

第十二条 房屋的所有权人为业主。

业主应当依照法律、法规和管理规约行使权利，自觉履行法定和约定的义务。

第十三条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成。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。

第十四条 业主户数超过三百户的，可以按幢、单元、楼层为单位，推选业主代表成立业主代表大会，履行业主大会的职责。

第十五条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会或者业主代表大会（以下统称业主大会）：

（一）物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

（二）物业管理区域内业主已入住户数的比例达到百分之五十以上的。

第十六条 具备成立首次业主大会条件的，建设单位应当向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

- （一）物业管理区域证明；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）交付使用共用设施设备的证明；
- （六）物业服务用房配置证明；
- （七）已筹集的专项维修资金清册；
- （八）其他有关的文件资料。

第十七条 符合成立业主大会条件的街道办事处（镇人民政府）应当在收到建设单位或者十人以上的业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内，组织成立首次业主大会筹备组。

筹备召开首次业主大会会议所需费用由建设单位承担，建设单位应当在物业承接查验前，按30元/户（最低不少于2万元，最高不超过5万元）的标准向物业所在地街道办事处（镇人民政府）

缴纳首次业主大会筹备经费。

筹备经费应当专户存储，专款专用，主要用于首届业主大会筹备所需的资料印刷、会务、交通等必要筹备费用的支出。筹备经费的结余部分应当及时退还给建设单位。

第十八条 首次业主大会筹备组由业主、建设单位、街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会等派员组成。筹备组中的业主成员由街道办事处（镇人民政府）或社区居（村）民委员会组织业主推荐产生。

筹备组人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员应当不少于筹备组人数的百分之六十。筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）派员担任。

筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置进行公示。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。

第十九条 首次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、地点和内容；
- （二）拟订管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案；
- （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）提出首届业主委员会委员候选人条件、名单和选举办

法；

（五）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（六）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容，筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，在物业管理区域内显著位置公告，并书面通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议，业主大会筹备组在业主委员会依法成立后自行解散。

第二十条 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由业主委员会组织召开。

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）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总户数百分之二十以上业主提议的；

（二）经有百分之三十以上业主代表提议的；

（三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（四）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

第二十一条 召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前通知全体业主。召开住宅小区的业主大会会议，应当同时告知社

金坛市行政规范性文件

区居（村）民委员会。业主委员会应当做好业主大会会议记录，并妥善保管。业主可以查阅业主大会会议记录。

第二十二条 业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托家庭成员以外的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。

第二十三条 业主委员会由业主大会会议选举产生。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。业主有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠交物业服务费、电梯使用费或者住宅专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的情形且未改正的，不得担任业主大会筹备组成员、业主代表和业主委员会委员；担任业主大会筹备组成员、业主代表和业主委员会委员后出现上述情形的，应当按照规定予以罢免。首次业主大会会议通过的议事规则应当就业主委员会的罢免和补选等事项作出约定。

业主委员会由五至十一人的单数委员组成，每届任期三至五年，委员可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则确定，业主代表任期与业主委员会委员任期相同。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

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确定。

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，并在业主委员会委员空缺时依次递补。候补委员人数由业主大会议事规则确定，但最多不得超过业主委员会委员总数的百分之五十。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第二十四条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第二十五条 有下列情况之一的，业主委员会委员资格自行终止：

- （一）以书面方式提出辞职请求的；
- （二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （三）丧失民事行为能力的；
- （四）依法被限制人身自由的；
- （五）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第二十六条 业主委员会委员、筹备组成员、业主代表有下列情形之一的，应按业主大会议事规则等规定予以罢免：

- （一）无故欠交物业服务费等拒不履行业主义务的；
- （二）不履行职责的；
- （三）利用委员、成员、代表资格谋取私利的；

（四）侵害他人合法权益的；

（五）因其他原因不宜担任业主委员会委员、筹备组成员、业主代表的。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）和市物业管理行政主管部门备案：

（一）业主委员会备案申请书；

（二）业主委员会委员和业主代表名单；

（三）业主大会议事规则和管理规约；

（四）业主大会会议记录；

（五）其他应当提供的材料。

第二十八条 依法成立的业主委员会，以其选举产生之日为成立日期。

业主大会议事规则和管理规约自业主大会审议通过之日起生效。

第二十九条 业主委员会任期届满前三个月，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报告市物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，街道办事处（镇人民政府）应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，可以由物业所在地的社区居（村）民委员会在街道办事处（镇人

民政府）的指导和监督下，组织换届选举工作。

新一届业主委员会选举产生期间，原业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定：

- （一）选聘、解聘物业服务企业；
- （二）除管理规约规定情形之外的物业维修、更新、改造等重大事项；
- （三）开展物业共用部位、共用设施设备经营活动；
- （四）其他重大事项。

业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

业主委员会届满前，若有十人以上业主公开联名对公共收益的使用以及业主委员会工作经费开支情况提出异议的，业主委员会应当在街道办事处（镇人民政府）的指导下，委托有资质的中介机构对其进行财务审计。

第三十条 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，街道办事处（镇人民政府）应当责令其限期改正，逾期不改的可提请市物业管理行政主管部门撤销其决定并通告全体业主。

业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主

委员会委员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，应当召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

业主委员会的成员发生变更的，业主委员会应当在三十日内向街道办事处（镇人民政府）办理变更备案手续。

第三十一条 业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，街道办事处（镇人民政府）责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，可以由物业所在地的社区居（村）民委员会在街道办事处（镇人民政府）的指导和监督下组织召开。

第三十二条 业主大会和业主委员会日常工作经费由全体业主承担，可以从物业共有部分、共用设施设备经营收益中列支，也可以由全体业主分摊。

经费的筹集、管理和使用以及业主委员会委员的工作补贴由业主大会议事规则具体规定。业主委员会应当每半年在物业管理区域内显著位置公告经费收支情况，接受业主的监督。

第三十三条 业主大会、业主委员会应当积极配合有关主管部门，与社区居（村）民委员会相互协作，共同做好物业管理区域内与物业管理有关的社会管理工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合社

区居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督。社区居（村）民委员会应当支持业主大会、业主委员会开展工作。

业主大会、业主委员会作出的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告，并告知社区居（村）民委员会。

第三十四条 召开业主大会会议，市物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）应当给予指导和协助。

第三十五条 不具备成立业主大会条件，或者具备成立条件但未成立业主大会的住宅小区，经市物业管理行政主管部门或者街道办事处（镇人民政府）指导后仍不能成立的，由街道办事处（镇人民政府）组建所在物业管理区域内的物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会职责。

物业管理委员会由街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会、社区服务机构、建设单位、业主代表等五至十一人的单数委员组成，其人员组成应当在所在物业管理区域内显著位置公示。

第三十六条 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元及楼层为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元及楼层的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责：

- （一）推选业主代表出席业主大会会议；

（二）决定本幢、单元及楼层范围内住宅共用部分、共用设施设备的维修、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。

第四章 前期物业管理

第三十七条 新建住宅物业实行前期物业管理。

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，前期物业管理由建设单位负责。建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同。建设单位、物业服务企业应当自前期物业服务合同签订之日起十五日内，向市物业管理行政主管部门缴纳前期物业服务履约保证金。

前期物业服务合同可以约定期限；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。

第三十八条 住宅物业的建设单位，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。

投标人少于三个或者住宅规模建筑面积小于三万平方米的，经市物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相

应资质的物业服务企业。

第三十九条 建设单位应当按小区规划总建筑面积0.5元/平方米（最低不少于3万）的标准提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产，并在前期物业服务合同中约定。所购资产归全体业主所有，由物业服务企业使用。

建设单位应当在前期物业服务合同备案前，将前期物业管理开办费交由市物业管理行政主管部门代管，开办费如有结余，应及时退还给建设单位。

第四十条 建设单位按照以下规定时限完成前期物业管理招标投标工作：

（一）新建预售商品房物业应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；

（二）更换物业服务企业应当在原前期物业服务合同终止前三十日内完成。

建设单位应当与中标的物业服务企业签订书面前期物业服务合同，并报市物业管理行政主管部门备案。

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，或者同时签订前期物业服务委托协议，对前期物业服务的内容予以约定。

第四十一条 建设单位应当制定临时管理规约，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，但临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

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。

第四十二条 前期物业管理期间，建设单位与前期物业服务企业解除合同的，建设单位应当在物业管理区域内显著位置进行公示，并应通过招投标方式另聘物业服务企业。若在服务内容、服务标准和物业服务费收取标准等方面发生变化的，应征求已销售房屋总面积过半数的业主且占总户数过半数的业主同意后，方可重新选聘前期物业服务企业。

第四十三条 前期物业服务费用由物业买受人按照房屋买卖合同约定的标准承担，房屋买卖合同未约定的，由建设单位承担。已竣工但尚未售出或者尚未交付物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位全额承担。

第四十四条 新建住宅物业管理区域内，建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之七的比例配置物业服务用房，低于一百平方米的按照一百平方米配置，并无偿移交。其中，用于业主委员会议事活动用房的，应当按照配置物业服务用房的比例合理确定，一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。

鼓励建设单位配置物业服务经营性用房，其建筑面积折抵相应的物业服务用房建筑面积。其中，集中建设的保障性住房，建设单位应当按照不低于总建筑面积千分之三的比例配置物业服务经营性用房。物业服务经营性用房的所有权属于全体业主，其收益可用于弥补物业服务费不足。

经规划部门批准实行项目分期开发，不能足额提供当期物业管理经营用房的，建设单位应当在物业交付前向市物业管理行政主管部门交纳同类地段、同等面积的商业用房的市场租金作为经济补偿，并在后期开发中及时补足物业管理经营用房。该经济补偿款应当专户存储，在业主大会成立后与物业管理经营用房一并移交业主委员会，用于补充住宅专项维修资金或者依照业主大会的决定用于物业管理的其他需要。

第四十五条 物业服务用房应当是地面以上的房屋，具备独立、正常使用功能，相对集中安排在住宅小区中心区域或者住宅小区出入口附近，一般应当在三楼以下。物业服务用房设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道。

物业服务用房由建设单位在承接查验前装修到位；装修前应事先征求物业服务企业的意见，并对房屋的功能性合理布置；本着安全实用的原则，根据项目的规模配备物业办公室、业主委员会议事活动用房、消防控制室、安防控制室、门卫室、资料档案室、卫生间等相应库室，具体装修标准由市物业管理行政主管部门

门另行制定。

不得将电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车棚、车库、民防工程、室内层高不足2.2米的房屋计入物业服务用房面积。

物业服务用房不计入分摊公用建筑面积，其所有权属于全体业主。建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应当注明物业服务用房并申请登记。

第四十六条 物业服务用房主要用于物业管理办公和业主委员会活动、门卫值班等用途。未经业主大会的同意或不符合相关规定，任何单位和个人不得占用物业服务用房或者将其改作他用。物业服务用房不得买卖和抵押。实行物业管理的，由物业服务企业根据合同约定负责维护；未实行物业管理的，由业主委员会根据业主大会的决定负责维护。

第四十七条 新建住宅物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等终端用户的分户计量表或者终端用户入户端口以外的专业经营设施设备，应当符合国家技术标准和专业技术规范。

建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供气、供热等专业经营单位参加；在竣工验收合格后，应当将住宅物业管理区域内专业经营设施设备移交给专业经营单位负责管理。专业经营单位应当接收并承担维修、养护和更新的责任，有关费用由专业经营单位承担，但二次供水设施的费用承担，按照《江苏

省城乡供水管理条例》有关规定执行。

本办法实施前建设的住宅小区内的专业经营设施设备，业主大会决定移交给专业经营单位管理的，专业经营单位应当接收。具体实施办法由市人民政府制定。

专业经营设施设备包括变（配）电、二次供水、燃气调压、供热等设施设备及相关管线。

第四十八条 前期物业服务企业应当向业主提供物业服务手册，并可以接受建设单位的委托，协助建设单位办理住宅物业交付的有关具体事宜。

第四十九条 建设单位应当按照国家有关规定和房屋买卖合同的约定，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。

新建住宅小区应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、公安、消防、环保、民防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）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、供热已安装独立的经检定合格的计量表具；

（三）教育、邮政、医疗卫生、文化、体育、环境卫生、社区服务以及人民防空等公共服务设施已按照规划设计要求建成；

（四）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，并满足使用功能要求；

（五）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、锅炉、压力容器、机械式停车设备、安防等共用设施设备依法取得使用合格证书或行政许可意见书；

（六）物业使用、维护和管理的相关资料完整齐全；

（七）法律、法规规定的其他条件。

第五十条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部分、共用设施设备进行查验。物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明以及保护业主共同财产的原则。承接查验时物业服务企业应当提前通知街道办事处(镇人民政府)派员到场监督。

现场查验物业二十日前，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）设施设备出厂随机资料安装、验收、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。

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，并报送街道办事处

（镇人民政府）备案。

第五十一条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内，持下列文件向市物业管理行政主管部门办理备案手续：

- （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）查验记录；
- （六）交接记录；
- （七）其他与承接查验有关的文件。

物业服务企业应当在备案后将物业承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告。

第五十二条 物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。

物业承接查验档案属于全体业主所有，业主可以进行查阅和复制。前期物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务企业的，被解聘的物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起十日内，在业主委员会的监督确认下，向被选聘的物业服务企业移交物业承接查验档案，或者向业主委员会移交。移交时，业主委员会应当提前通知所在地街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会派员到场监督。

第五章 物业服务

第五十三条 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格，依法取得物业服务企业资质，物业服务企业应当积极配合市物业管理行政主管部门的监管工作。从事物业服务的专业管理人员应当按照国家有关规定取得职业资格证书。

鼓励物业服务企业招用就业困难人员，对招用就业困难人员，与其签订一年以上劳动合同并为其缴纳基本养老、医疗、失业、工伤、生育保险的物业服务企业，按规定给予社会保险补贴，补贴期限不超过三年；对物业服务企业新招用符合条件的人员，与企业签订六个月以上劳动合同、在劳动合同签订后参加政府组织的培训，经培训考核合格、取得高级工以上国家职业资格证书的，按照“谁出资培养谁享受补贴”的原则，给予政府补贴。

第五十四条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内，将物业服务合同报市物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）备案，并在物业管理区域显著位置进行公示。

第五十五条 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服务委托给他人。

电梯、消防、机械式停车设备、锅炉、安防等涉及人身、财

产安全以及其他有特定要求的设施设备，物业服务企业应当委托专业机构进行维修和养护。

物业服务企业应当对管理区域内的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行维护管理，提供消防安全防范服务。

物业服务企业应当为邮政投递工作提供方便。

第五十六条 物业服务企业应当按照物业服务合同指派项目负责人。更换项目负责人的，应当及时告知业主并在物业管理区域内显著位置进行公示。业主委员会经征求业主同意，可以要求物业服务企业更换项目负责人；要求更换项目负责人的，物业服务企业应当及时更换，并在物业管理区域内显著位置进行公示。

更换项目负责人的，物业服务企业应同时告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会。

第五十七条 物业服务企业应当按照物业服务合同中关于安全防范的约定，落实安全防范措施，做好物业管理区域内的安全防范工作。物业服务企业未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定，导致业主人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

物业管理区域内发生安全事故等突发事件时，物业服务企业应当采取应急措施，及时向有关主管部门报告，并协助做好救助工作。

业主、物业使用人对人身、财产安全有特殊保护要求的，由

业主、物业使用人与物业服务企业另行约定。

第五十八条 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。

物业所有权发生转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

第五十九条 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点，遵循合理、公开、服务质量和价格相符的原则确定，实行政府指导价和市场调节价。普通住宅的前期物业服务收费实行政府指导价，业主大会成立后，物业服务收费是否实行政府指导价由业主大会决定；非普通住宅和非住宅、满足部分业主需要或者接受业主委托开展的特约服务等其他物业服务收费，实行市场调节价。具体物业服务收费标准，由当事人在物业服务合同中约定。普通住宅的物业服务收费标准由物业服务企业报所在地价格行政主管部门备案。

实行政府指导价的，价格行政主管部门应当会同物业管理行政主管部门，综合考虑物业服务平均成本、最低工资标准、社会保险最低缴费基数以及居民消费价格指数变动情况，制定物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度，并向社会公布。价格行政主管部门应当每三年内对物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度进行评估，并根据评估结果适时调整。

物业服务企业为业主或者物业使用人提供物业服务合同约定以外的专项服务的，其收费标准可以由双方另行约定。

第六十条 物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等方式，具体收费方式由物业服务合同约定。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈亏均由物业服务企业承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中，按约定比例或者预定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

实行酬金制收费方式的，物业服务企业应当按照规定对物业服务各项资金的收支建立台账，并接受业主委员会的核查。

第六十一条 物业服务收费应当明码标价，物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准及收费办法等有关情况如实公示。

物业服务企业应当按照物业服务合同的约定定期将物业服务费用和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况如实公示，接受业主委员会、业主、价格行政主管部门、物业管理行政主管部门的监督。

物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业服务费用，但是预收物业服务费用的期限最长不得超过一年。

第六十二条 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供水、供电、供气、供热的用量、单价、金额，并按照实际费用和物业服务合同约定的方式由全体业主分摊。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。

业主或者业主委员会对公布的共用场地、共用设施设备产生的供水、供电、供气、供热费用的分摊情况提出异议的，物业服务企业应当答复。

第六十三条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向最终用户收取费用，不得转嫁户外管线或者其他设施的能源损耗和损失。最终用户是指接受供水、供电、供气、供热等服务的最终分户业主或者实际使用人。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

第六十四条 物业服务企业享受国家和省相关优惠政策。物业服务企业代收代缴的费用符合税收管理规定的，不计征营业税和企业所得税。

物业管理区域内共用设施设备维护管理、保洁、绿化等物业服务过程中的用水、用电、用气价格按照当地居民使用价格的标

准执行，但洗车、餐饮等经营性用水、用电、用气除外。

第六十五条 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会议，决定选聘或者续聘物业服务企业，将决定书面告知物业服务企业、市物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府），并在物业管理区域显著位置公告。

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、市物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府），并在物业管理区域内显著位置公告。

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。

第六十六条 业主大会决定解聘物业服务企业的，被解聘的物业服务企业应当按照规定办理移交手续。被解聘的物业服务企业在办理交接至撤出物业管理区域前的期间内，应当维持正常的物业管理秩序，但物业服务合同另有约定的除外。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，被解聘的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，并向业主委员会或者在业主委员会的监督确认下与被选聘的物业服务企业履行下列交接义务：

（一）移交占用的物业共用部分、由前期物业管理开办费购买的物业办公设备等固定资产；

（二）移交本办法第五十条第二款规定的相关资料；

（三）移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料，运行、维护、保养记录；

（四）结清预收、代收和预付、代付的有关费用；

（五）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务合同期限届满，业主大会未作出选聘或者续聘决定，物业服务企业按照原合同约定继续提供服务的，原合同权利义务对双方具有约束力。在原合同权利义务延续期间，任何一方当事人提出终止合同的，应当提前三个月书面告知另一方当事人和市物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府），并在物业管理区域内显著位置公告。

第六十七条 市物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）应当加强对物业服务企业交接工作的监管。

被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的，市物业管理行政主管部门应当责令其限期撤出，业主委员会可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第六十八条 市物业管理行政主管部门应当根据物业服务企业基本状况、履行物业服务合同、投诉处理和日常检查等情况，建立物业服务企业信用档案，逐步实现业主评价和企业信用评判挂钩、企业信用记录和资质管理挂钩、企业信用记录和企业投标资格挂钩。建立项目负责人信用档案，对物业服务企业的管理责

任、服务意识进行强化，对物业服务企业的行为进行规范和制约。

第六十九条 单体物业或者规模较小的物业，经业主或者业主大会决定，在物业所在地的街道办事处（镇人民政府）和市物业管理行政主管部门的监督指导下，业主可以对物业实施自行管理。

业主自行管理的，应当对下列事项作出决定：

- （一）自行管理的执行机构、管理人；
- （二）自行管理的内容、标准、费用和期限；
- （三）聘请专业机构的方案；
- （四）其他有关自行管理的内容。

电梯、消防、机械式停车设备、锅炉、监控安防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护。

第六章 物业的使用和维护

第七十条 业主、物业使用人对物业的使用与维护，应当遵守法律、法规、管理规约的规定及业主大会的决定，不得损害公共利益和他人合法权益。

第七十一条 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。

平时开发利用人民防空工程设施，不得影响其战时防空效能和应急避难功能。

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，建设单位应当首先满足本区域内业主的停车需要，其归属由当事人通过出售、附赠等方式约定。

建设单位办理商品房房屋预销售登记后出售或者附赠的车位、车库，应当明示并在物业管理区域内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要求购买车位、车库业主的房屋套数时，应当通过抽签等公平方式确定，每户业主只能购买一个车位或者车库。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。

建设单位未出售或者未附赠的车位、车库，应当优先出租给本区域内业主，租金按照价格行政主管部门核定的标准执行；业主要求承租车位、车库的，建设单位不得只售不租，不得单方面设定三年以上的租赁期限。拟出租车位、车库数量少于本区域要求承租车位、车库的业主的房屋套数时，应当通过抽签等公平方式确定给未购买或者未受赠车位、车库的业主，每户业主只能承租一个车位或者车库。

在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的，可以出租给本物业管理区域外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。

第七十三条 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放

汽车的车位、车库，应当在前期物业服务合同中约定或由业主大会（业主大会授权的业主委员会）决定使用。

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。

第七十四条 在物业管理区域内属于全体业主共有的车库车位、道路、场地停放汽车的，应当在前期物业服务合同中约定或根据业主大会（业主大会授权的业主委员会）决定交纳汽车停放费，汽车停放收益属全体业主所有。

物业服务企业可以根据物业服务合同收取汽车停放费。汽车停放费的政府指导价，由价格行政主管部门会同物业管理行政主管部门制定并公布。

物业服务企业应当将汽车停放费单独列账，独立核算。业主委员会应当对汽车停放费的收支情况进行监督，并向业主大会报告。

业主对汽车停放有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订保管服务合同。

第七十五条 业主大会成立前，需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，应当在前期物业服务合同中约定。物业服务企业应当将汽车停放费单独列账，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费，但合

同约定的除外。

业主大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分、共用设施从事广告等经营性活动的，物业服务企业应当提请业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示。利用业主共有部分、共用设施从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用；没有决定或者约定的，按照前款规定使用。

第七十六条 物业管理区域内依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主开放，出租的租赁期限不得超过三年，不得将停车位出售、附赠。

人民防空工程平时用作停车位的，其停放费、租金的收取及其支出、使用管理等，按照有关规定执行。

第七十七条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）擅自改变物业的规划用途；
- （二）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （三）违法搭建建筑物、构筑物；
- （四）损坏或者擅自占用、改建物业共用部分，损坏或者擅

金坛市行政规范性文件

自占用、移装共用设施设备；

（五）存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品；

（六）制造超过规定标准的噪音、振动或者影响邻居采光、通风；

（七）任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物和露天焚烧；

（八）侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施；

（九）擅自摆摊设点、占道经营，无序停放车辆；

（十）破坏或者擅自改变房屋外观；

（十一）擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

（十二）非法养殖大型犬、烈性犬；

（十三）占用（堵塞）消防车通道、疏散通道、安全出口，圈占（遮挡）消火栓等违反消防法律、法规的行为；

（十四）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、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关主管部门，有关主管部门应当及时依法处理；业主、物业使用人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；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第七十八条 公安、住建、卫生、环保、规划、城管、民防、工商、质监等行政主管部门，应当加强物业管理区域内公共秩序、

治安消防、环境卫生、房屋使用、车位车库、绿地绿化、特种设备等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系人姓名、联系方式、执法事项和监督电话，依法处理物业管理区域内的违法行为。

第七十九条 住宅物业需要使用共有部分增设电梯等进行二次开发、改造的，应当经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，符合规划、土地、建设、环保、消防管理等法律、法规和技术标准，并且依法办理相关批准手续。

第八十条 业主或者物业使用人对住宅装饰装修的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将住宅装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人。

业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续，签订住宅装饰装修服务协议。变动建筑主体或者承重结构的，需要提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案和市房屋安全鉴定机构出具的审定意见，并按照规定办理批准手续。

业主或者物业使用人拒不办理登记、批准手续的，物业服务企业可以按照临时管理规约或者管理规约，禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

物业服务企业对住宅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。

第八十一条 在国家规定的保修期限内，物业由建设单位负责保修。保修期届满后，物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担，物业部分共有部分的维修责任由部分共有的业主承担，物业专有部分的维修责任由该业主承担。

第八十二条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，履行保修义务，并依法承担相应的赔偿责任；在工程竣工验收前，应当按工程价款结算总额的百分之五预留工程质量保证金，并交由住建部门管理。建设单位委托物业服务企业保修的，应当与物业服务企业另行签订委托协议。

第八十三条 物业存在安全隐患、严重影响市容或者妨碍他人正常使用的，业主、物业使用人或者物业服务企业按服务合同的约定，及时维修、养护或者采取防范措施。

物业共用部分、共用设施设备维修、更新和改造时，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、更新和改造，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。

第八十四条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主，应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于国家规定的保修

期届满后物业共用部分、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

第八十五条 住宅物业交付使用后，电梯、消防、安防等设施设备的日常维护费用由业主承担；其更新和改造按照相关法律、法规执行，所需资金由业主承担，政府可以给予补贴。

2013年5月1日后受让土地的住宅物业配置电梯的，建设单位应当在交付使用前按照建筑安装总费用百分之一的比例交存资金，专项用于电梯、消防等设施设备的更新和改造。该资金归业主所有，纳入物业管理区域住宅专项维修资金管理。

第八十六条 发生下列危及房屋安全情形之一，需要立即对住宅物业共用部分、共用设施设备进行应急维修、更新和改造，业主委员会、物业管理委员会或者相关业主可以提出应急处置方案，经住宅专项维修资金受理点复核后进行应急处置：

- （一）屋面防水损坏造成渗漏的；
- （二）电梯故障危及人身安全的；
- （三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；
- （四）楼体单侧外立面有脱落危险的；
- （五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；
- （六）危及房屋安全的其他情形。

应急维修费用应当经过审计并向业主公示后，从相关业主的

住宅专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支；其中涉及已售公有住房的，从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第八十七条 住宅小区和其他共用建筑消防设施保修期满后的维修、更新和改造费用，可以纳入住宅专项维修资金开支范围；没有住宅专项维修资金或者资金不足的，由业主按照约定承担，没有约定或者约定不明的，按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。

共用建筑的建筑消防设施存在重大火灾隐患，经公安机关消防机构通知后，业主不进行维修、更新或者改造的，公安机关消防机构应当通知街道办事处（镇人民政府），由其组织代为维修、更新或者改造，所需费用从相关业主的住宅专项维修资金中列支，或者由相关业主按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。

第八十八条 住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照国家和省相关规定以及业主大会的决定，续筹住宅专项维修资金。

业主申请房地产转移登记时，应当向房地产登记机构提供已足额交存住宅专项维修资金的相关凭证。

第八十九条 业主委员会可以向住宅专项维修资金代管部门提出申请，将不低于住宅专项维修资金百分之八十的款项转存为一年以上的定期存款，住宅专项维修资金代管部门应当自收到申请之日起五个工作日内予以办理。利息计入相关业主的住宅专

项维修资金分户账。

住宅专项维修资金代管部门应当依法履行维修资金保值增值的责任，具体按照国家和省有关规定执行。

住宅专项维修资金代管部门应当建立住宅专项维修资金查询制度，业主有权查询本人的住宅专项维修资金结余情况。

第九十条 对配套设施不齐全、环境较差的老住宅小区，市、镇（区）人民政府（管委会）应当采取措施进行改造整治，并将改造整治规划和年度计划向社会公布。老住宅小区的範圍，由市、镇（区）人民政府（管委会）确定。

老住宅小区内的道路、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套建筑及设施设备的改造建设资金，由市、镇（区）人民政府（管委会）负责；业主专有部分的设施设备改造支出，由业主承担。

第九十一条 老住宅小区改造整治中，经有利害关系的业主同意，并经法定程序批准可以建设物业服务用房和一定比例的物业服务经营性用房。物业服务经营性用房的经营收益作为老住宅小区维护管理费用的补充资金，由业主大会监督使用。

第七章 法律责任

第九十二条 违反本办法第四十七条规定，专业经营单位拒不承担维修、养护或者更新责任的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正，造成业主损失的，应当依法承担赔偿责任。

第九十三条 违反本办法第五十条第一款规定，物业服务企业承接物业未进行查验的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正，并记入物业服务企业信用档案。

第九十四条 违反本办法第五十一条第二款规定，物业服务企业未将物业承接查验情况在物业管理区域内显著位置公告的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下罚款。

第九十五条 违反本办法第五十八条第一款规定，业主、物业使用人未按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用的，业主委员会、物业服务企业可以通过上门催交、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，物业服务企业可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第九十六条 违反本办法第六十一条第一款、第二款规定，物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业服务费用和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况或者公示失实信息的，由市价格行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

第九十七条 违反本办法第六十三条第二款规定，物业服务企业在接受委托代收有关费用时向业主收取手续费等额外费用的，由市价格行政主管部门责令限期改正，并退还已收取的费用。

第九十八条 有下列行为之一的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款，并可以提请颁发资质证书的部门依法降低其资质等级直至吊销资质证书：

（一）违反本办法第六十六条第一款规定，被解聘的物业服务企业未按照规定办理移交手续，或者除物业服务合同另有约定外，被解聘的物业服务企业在办理交接至撤出物业管理区域前的期间内不维持正常的物业管理秩序的；

（二）违反本办法第六十七条第二款规定，被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的。

第九十九条 违反本办法第七十二条第三款、第四款规定，建设单位将未出售或者未附赠的车位、车库不优先出租给本区域内业主，或者将多余车位、车库出租给本物业管理区域外使用人的租赁期限超过六个月的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

违反本办法第七十二条第三款规定，建设单位对业主要求承租的车位、车库只售不租的，由市物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处十万元以上五十万元以下罚款。

第一百条 违反本办法第七十六条第二款规定，将平时用作停车位的人民防空工程不向全体业主开放、出租停车位的租赁期

限超过三年或者将停车位出售、附赠的，由民防行政主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

第一百零一条 违反本办法第七十七条第一款规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任；违反行政管理规定的，由市公安局、住建、环保、规划、城管等有关行政主管部门按照各自职责依法查处。

第一百零二条 市物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）以及其他有关主管部门的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，尚未构成犯罪的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第一百零三条 本办法规定的面积和人数，按照下列方式计算：

（一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂时按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂时按照房屋买卖合同记载的面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算；

（二）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，按照前项的统计总和计算。

第一百零四条 本办法自2014年7月1日起施行。