

兴化市人民政府文件

兴政规〔2019〕1号

市政府关于印发《兴化市城市社区 物业管理办法（试行）》的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），开发区管委会，市各
委办局（公司）、直属单位：

《兴化市城市社区物业管理办法（试行）》已经市政府
第十九次常务会议讨论通过，现予印发，请遵照执行。

兴化市人民政府

2019年3月29日

（此件公开发布）

兴化市城市社区物业管理办法（试行）

为进一步加强城市社区物业管理，切实改善小区群众居住的生活环境水平，根据国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等有关法规，参照《泰州市政府关于加强市区社区物业管理工作的意见》精神，结合我市实际，特制定本办法。

第一章 总 则

第一条 本市城市建成区域范围内物业的使用、维护、服务以及监督、管理，适用本办法。

第二条 市住建局是负责本行政区域内物业管理行政主管部门。负责贯彻实施国家有关物业管理的方针政策、法律、法规，指导规范本市物业管理。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，负责专项维修资金的收缴和管理、建立物业管理区域档案，负责物业服务用房的监督管理，监督物业服务企业承接与退出项目时有关资料和资产的移交，会同相关部门对物业服务实施监督管理，依法查处物业管理中的违法行为。负责对各街道、开发区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。

第三条 各街道、开发区负责本辖区内物业管理工作的指导、协助和监督，协调物业管理与社区管理、社区服务的

关系。并建立由社区居民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业参加的联席会议制度，协调处理物业管理重大事宜。

第四条 市财政局、城管局、公安局、发改委、生态环境局、市场监管局、行政审批局等职能部门，应当按照职责分工，通力配合，加大行政管理和执法力度，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和联系方式，依法处理物业管理区域内的违法行为，协同物业管理行政主管部门做好管理工作。

市财政局负责城市社区物业管理专项保障资金，并列入市政府财政预算。

市城管局负责查处物管小区内违反规划、绿化、市容等法规的行为。督促、指导、协同各街道、开发区对物管小区内的违法建设进行防控和处置，依法查处擅自在建筑物外墙开门开窗、破坏公共绿化、流动摊贩，以及负责其他城市建设管理的相关执法工作。

市公安局负责加强物管小区的治安防范、犬类管理、居民出租房屋、电瓶车充电等综合管理，加大对物管小区治安防范矛盾的协调处理。

市消防救援大队负责督促指导物业管理单位对小区消防设施、消防通道、电瓶车充电的安全检查，对存在消防隐患等问题进行督促整改。

市发改委会同市住建局负责普通住宅前期物业公共服

务项目等级标准和收费标准的制定和调整等相关工作。

市生态环境局负责查处物管小区内营业性产生的噪声、油烟、废气、排污等超标行为。

市市场监管局负责物管小区电梯安全使用的监管工作。负责查处物管小区内利用非营业用房实施生产、加工、经营的行为。负责加强对物业服务收费情况的监督检查，对明码标价进行监管。对诚信记录不合格的物业服务企业进行整顿和治理。

市行政审批局负责对在市公共资源交易中心组织的物业管理招投标活动进行现场监督，对物业服务企业投标、履约行为进行诚信管理。

其他相关行政执法部门按照各自职能做好物管小区内相关管理工作。

第二章 业主大会和业主委员会

第五条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主大会由所辖区居委会牵头筹备，筹备组由属地街道、开发区、社区居委会、业主代表、建设单位等派员组成，按照《江苏省物业管理条例》规定的程序和要求运作，筹备经费由建设单位承担。市住建局负责监督指导。

第六条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人单数委员组成。业主委员会委员是物业管理区域内的业主；具有完全民事行为能力；遵守国家有关法律、法规；遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；热心

公益事业，责任心强、公正廉洁；具有一定的组织能力；具备必要的工作时间。业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过 5 年，可连选连任，业主委员会委员具有同等表决权。

第七条 业主委员会在辖区社区居民委员会的指导和监督下，依法履行自治管理职责，参加社区牵头的“社区居委会、业主委员会、物业服务企业”三位一体工作机制，参与物业管理矛盾、纠纷的调处，协调业主和物业服务企业的关系，协助物业服务企业做好物业服务工作和物业服务费收缴工作，接受市住建局和各街道、开发区的监督和指导。

第八条 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，经市住建局和属地街道、开发区指导后仍不能成立的，可以由街道、开发区、社区居委会、建设单位、业主代表等组成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。住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定应当书面告知社区居民委员会。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，市物业管理行政管理部门应当责令其限期改正，或者撤销其决定并通告全体业主。

第三章 物业服务

第九条 从事物业服务的企业应当具有独立的法人资格。物业服务企业按照合同约定负责小区内环境卫生、公共秩序、公共设施设备保养及维护、管理小区内停车秩序等工作。接受社区居委会和业主委员会的监督和协调，配合开展

社会公益活动等。

第十条 住宅物业的建设单位应当在市公共资源交易中心，通过招投标的方式选聘物业服务企业。

投标人少于三个或住宅规模建筑面积小于 3 万平方米的，经市住建局批准可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第十一条 新建的住宅小区实行前期物业管理，前期物业管理由建设单位负责，建设单位应当通过招投标选聘前期物业服务企业，签订前期物业服务合同。前期物业招投标应满足第十条中相关规定，前期物业服务合同可以约定期限，期限未满以及住宅小区成立业主委员会后，业主委员会与新聘物业服务企业签订的物业服务合同生效时，前期物业服务合同终止。

第十二条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。物业服务收费应当遵循合理、公开、服务质量和价格相符的原则确定，前期物业服务收费实行政府指导价，业主大会成立后，普通住宅物业公共服务收费标准，由业主大会或业主大会授权的业主委员会结合服务标准决定，通过物业服务合同约定执行。

第十三条 物业服务收费应当明码标价，物业服务企业应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、公共水电费公摊情况如实公示。

市住建局应当会同市发改委、市场监管局，加强对招投标价格行为及履行合同的监督和管理。

市住建局应当及时制订或完善普通住宅物业公共服务标准，加强对物业服务企业行为的监管。

第十四条 物业服务企业承接物业时，应当对物业小区进行承接验收，并办理备案手续。

（一）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。

（二）物业服务企业应当自物业交接后三十天内，持相关文件向市住建局办理备案手续，并在物业管理区域内显著位置公告。

第十五条 物业服务企业承接和退出住宅区域项目，必须按照法律法规及市住建局相关规定程序办理。

第四章 物业服务用房的管理

第十六条 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四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。物业服务经营性用房的配置按照《江苏省物业管理条例》的规定进行，物业服务用房和物业服务经营性用房需经市不动产登记中心产权登记备案，不得买卖或抵押。

物业服务用房交由小区物业服务企业用于物管办公和议事活动。

物业服务经营性用房由所在社区居委会牵头负责，业主委员会（业主代表）参与、市住建局监督指导，进行招租。所得收益属本小区全体业主共同所有，在征得小区业主委员会同意后，统一缴至街道、开发区，实行银行专户监管。属于集中建设的保障性住房配置的物业服务经营性用房，收益用于弥补本小区物业服务费不足。其它物业服务性经营用房收益，部分用于补贴本小区物业服务费不足外，其余的纳入本小区住宅专项维修资金。用于补贴物业服务费时，具体应根据物业服务企业所承担服务项目的实际情况、物业服务考核结果、业主评价以及审计结果等具体情况研究确定。资金使用由物业服务企业提出，经业主大会决定通过后申报，所在社区居委会、业主委员会（业主代表）监督。

第五章 物业的使用和维护

第十七条 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。物业管理区域内按照规划建设公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

第十八条 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。

第十九条 物业服务企业可以根据物业服务合同收取汽车停放费。应当将汽车停放费单独列账，独立核算。由业主委员会进行监督，并向业主大会报告。汽车停放费实行政

府指导价管理，由市发改委会同市住建局制定、公布。汽车停放费按照《江苏省物业管理条例》第 65 条的规定使用。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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和开挖底层地面；

（十一）擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

（十二）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。

第六章 住宅专项维修资金的交存和使用

第二十三条 开发建设商品住宅维修资金应以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分账，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，开发建设单位在申请房屋预（销）许可证时，应按其申请预（销）售房面积的 20%比例代为预交存，开发建设单位在办理房屋权属初时登记时，应按其初始登记面积足额交存维修资金。

第二十四条 住宅专项维修资金用于住宅共用部位、共

用设施设备保修期满后的维修、更新、改造，维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第二十五条 维修资金管理单位应制定维修资金管理使用办法示范文本，待物业管理区域选举产生业主委员会后，业主委员会可参照示范文本制定本物业管理区域维修资金管理使用的具体办法。

第二十六条 下列费用不得从维修资金中列支。

（一）依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用。

（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养护费用。

（三）依法应当由当事人承担的，因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的维修费用。

（四）根据物业合同约定，应当由物业服务企业承担的共用部位、共用设施维修和养护费用。

第二十七条 发生下列危及房屋安全情形之一，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修、更新和改造，相关的业主不能形成法定多数意见的，物业服务企业、业主委员会或者相关业主可以提出应急处置方案，经市住建局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进行公示。

第二十八条 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。

第二十九条 住宅共用部位是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部分，一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶能及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、监控安防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第七章 考核办法

第三十条 根据我市出台的《物业服务企业考核办法》，组织由市住建局、属地街道、开发区、所属社区居委会、业主委员会（或物业管理委员会）参加的考评小组，对物业服务企业的物业服务进行考核，考核结果与奖补挂钩。

第三十一条 加强对物业服务企业的动态监管，促进物业服务企业提高履约能力和诚信意识。市住建局应制定我市物业企业信用档案动态、监管记分标准，负责建立信用档案信息系统，负责对辖区内物业管理项目的日常检查、考核及事件的调查处理，负责对辖区物业服务企业的信用档案记录和公布。

第三十二条 各街道、开发区应指导社区加强对业主文明素质的教育和引导，及时宣传小区文明新风尚，发现不文明现象要及时进行劝阻和教育。

第八章 附 则

第三十三条 违反本条例相关规定，按照《江苏省物业管理条例》的规定追究相应法律责任。

第三十四条 各乡镇区域范围内物业的使用、维护、服务以及监督、管理，可参照本办法执行。

第三十五条 本办法自公布之日起施行,2001 出台的《兴化市住宅小区物业管理暂行办法》同时废止。

抄 送：市委，市人大，市政协。

兴化市人民政府办公室

2019 年 3 月 29 日印发
