

海原县人民政府办公室关于印发《海原县物业管理暂行办法》的通知

各乡镇人民政府、海城街道办、甘盐池种羊场，政府各部门、直属事业单位：

现将《海原县物业管理暂行办法》予以印发，请认真遵照执行。

海原县人民政府办公室

2021年5月10日

（此件公开发布）

海原县物业管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为了加强物业管理，规范物业管理活动，维护业主及物业管理各方的合法权益，改善居民生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《关于加强和改进物业管理工作的通知》以及《宁夏回族自治区物业管理条例》等法律法规，结合海原县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全县物业服务管理活动，海兴开发区参照执行。

本办法所称物业管理，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，对物业管理区域内的房屋及其配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域环境卫生和安全等相关秩序的活动。

第三条 按照“依法实施、属地管理、合同管理、重心下移”原则，建立“物业主管部门指导监督、街道办及社区居民委员会管理考核、相关职能部门履职、物业服务企业自律、业主自治”的物业管理体系，形成职责明晰、各负其责、密切配合、齐抓共管的物业管理格局。

第四条 海原县住房和城乡建设局（以下称海原县物业主管部门）负责海原县物业管理活动的监督管理工作。

（一）指导住宅小区物业管理招投标、物业承接查验、物业服务企业交接等工作；

（二）指导和协调住宅小区物业管理相关工作，开展物业管理相关政策的宣传、培训；

（三）依法调查和处理违反物业管理法律、法规的行为，对街道办物业管理工作进行考核；

（四）负责海原县物业服务企业诚信平台建设，并协调中卫市住建局将海原县物业服务企业诚信平台纳入全区诚信体系平台；

（五）指导街道办做好业主大会成立、业主委员会的选举、换届及日常工作。

（六）建立物业管理工作联席会议制度，协调处理物业管理活动中存在的相关问题。联席会议由物业主管部门负责召集，一般每季度召开一次，每年对物业服务企业进行统一测评。

第五条 街道办、社区居民委员会具体负责本辖区内物业管理、考核工作。

（一）街道办设立物业服务办公室，明确专人负责，公开投诉电话、办公地址，负责协调物业管理与社区管理、社区服务的关系；

（二）街道办负责组织、指导成立业主大会、选举业主委员会及换届等相关工作，建立业主自治组织档案；

（三）街道办负责本辖区内物业服务企业的管理考核和消防、安全生产等工作，调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的管理纠纷，建立物业管理矛盾调解机制，受理业主投诉，办理信访案件，及时协调解决业主提出的物业管理方面的合理诉求；

（四）街道办负责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。对不具备成立业主大会条件的旧住宅区、分散小区由街道办通过社区居委会托管、社会组织代管、业主自管进行物业管理。

（五）社区居民委员会负责辖区内业主大会筹备、召开的具体事务，负责指导、督促业主大会和业主委员会依法履行职责；开展物业管理法律、法规、规章以及相关政策宣传。

各社区居民委员会主任为社区物业服务管理工作的第一责任人，辖区内的物业管理实行网格化管理。

第六条 民政、自然资源、应急管理、生态环境、公安、发展改革、市场监管、卫健、综合执法等行政主管部门依据各自职责做好物业管理区域的相关监督管理工作。供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位负责对物业服务区域内相关设施设备的维修、养护和更新。

第二章 前期物业管理

第七条 建设单位承担前期物业服务管理责任。

(一) 建设单位应当依法通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业，签订《前期物业服务合同》，开展物业管理工作，前期物业服务期限一般不超过两年。物业期限届满前，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。在《房屋买卖合同》备案时，一并将招投标材料报物业主管部门备案。《前期物业服务合同》应当作为《房屋买卖合同》的必备附件。

已竣工但尚未出售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承担。

建设单位选聘的物业服务企业应当与物业买受人签订前期物业服务协议。

(二) 建设单位应当为新建住宅物业无偿配置具有产权的物业服务用房。物业服务用房的配置应当符合下列规定：

1、建筑面积在 5 万平方米以内的，按不低于建筑总面积的 4‰配置，最少不低于 120 平方米；

2、建筑面积超过 5 万平方米的，除按照 5 万平方米的 4‰配置外，超过部分按不低于 2‰的标准配置；

3、建设单位配置的物业服务用房，必须满足办公之需，且具备基本装修和水、暖、电、采光、通风等功能，可直接投入使用；不得将地下或地上车库等附属建筑作为物业用房。

物业管理用房原则上应在第一批工程竣工前建成，并经验收合格后交付使用；商品房交付使用过半的新建小区，物业服务用房属于全体业主共有，任何单位和个人不得转让、抵押或者改变其用途。建设单位应将物业管理用房全部交付前期物业管理企业使用。

第八条 建设单位应当在物业交付使用 15 日前向建设行政主管部门申请实施物业承接查验和综合验收。规划、园林、市政、消防、民政、城管、质监、住房保障和交易服务中心、街道办等部门，按照《宁夏回族自治区新建商品房交付使用和物业承接查验暂行规定》，履行综合验收职责，共同做好相关管理工作。

建设单位、前期物业服务企业不履行交接义务或不移交有关资料、财物的，根据国务院《物业管理条例》第五十九条之规定、《宁夏回族自治区物业管理条例》第五十条之规定，由物业行政主管部门责令限期整改，逾期仍不移交有关资料、财物的，参照《宁夏回族自治区物业管理条例》进行处罚。

第九条 已建成的住宅小区，交付业主的专有部分建筑面积达到建筑总面积 50%以上的，或者物业交付使用已超过一年，且交付使用的物业建筑面积达到 30%的，建设单位应当向街道办或社区书面申请成立业主大会。街道办、社区在接到建设单位书面申请 60 日内，推举业主代表担任筹备组组长，组织成立首次业主大会会议筹备组，召开首次业主大会会议。筹备组主要由业主代表组成，也可以吸收建设单位、前期物业服务企业、街道办或社区的代表各一人参加。

筹备组成员名单确认后，应当将其成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置公示。

建设单位未按规定时限申报召开首次业主大会的不予交付使用；街道办、社区在接到建设单位申请后不按规定程序、时限组织召开业主大会，选举产生业主委员会的，在当年考核考评中予以扣分。

第三章 业主、业主大会与业主委员会

第十条 业主通过业主大会或者业主代表大会和业主委员会对物业管理区域共有部分实施共同管理，监督物业服务企业履行物业服务合同。

第十一条 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，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，行使投票权；

(五) 选举业主委员会委员，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) 监督住宅专项维修资金的使用执行情况；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第十二条 业主应当履行下列义务：

(一) 遵守国家和地方相关物业管理的规定；

(二) 遵守管理规约、业主大会议事规则；

(三) 遵守物业管理区域内物业共用部位、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；

(四) 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；

(五) 按照合同约定按时缴纳物业服务费用；

(六) 按照有关规定缴纳住宅专项维修资金；

(七) 配合物业服务企业的服务活动；

(八) 法律、法规规定的其他义务。

第十三条 未设立业主大会，发生物业服务企业停止服务或者其他重大、紧急物业管理事件，需要业主共同决定解聘、选聘物业服务企业或者其他事项的，由物业主管部门指导和街道办或者社区协助业主决定有关事项。

第十四条 业主委员会办公用房由建设单位在物业管理用房中提供，最高不超过 30 平方米。首次业主大会物业管理办公设施、办公用品、会议等费用由建设单位承担。

第十五条 业主委员会成立以后，办公经费和成员工作津贴、业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担或从业主共有部分的收益中列支；经费的筹集、管理、使用等具体事项，由业主大会议事规则规定；业主委员会的收支和业主大会、业主委员会工作经费的使用情况应当定期以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主监督、质询。

第十六条 业主大会履行下列职责：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则及管理规约；
- (二) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (三) 监督业主委员会工作，听取业主委员会的工作报告，改变或者撤销业主委员会不适当的决定；
- (四) 选聘、解聘物业服务企业；
- (五) 筹集和使用物业专项维修资金；
- (六) 决定改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 决定物业管理区域内的其他物业管理事项。

第十七条 业主委员会应当自选举产生之日起 20 日内，持以下材料向物业所在地街道办备案：

- (一) 业主大会设立和业主委员会选举情况报告;
- (二) 业主大会决议;
- (三) 管理规约、业主大会议事规则;
- (四) 业主委员会委员名单。

街道办应当在收到备案材料 5 日内将备案证明复印件分送物业主管部门和公安局、社区居民委员会。本条(二)、(三)、(四)项内容发生变更时,应当及时办理备案变更手续。

第十八条 主要配套设施、设备和相关场地共用的旧住宅区、分散小区可以划分为一个物业管理区域。业主可以向街道办申请成立一个业主大会。

不具备成立业主大会的旧住宅区、分散小区,街道办应当组织业主自行管理,或者经过半数业主同意,委托他人进行清洁卫生、园林绿化、秩序维护等物业管理。

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,不得从事经营活动或与物业管理无关的其他活动。

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、业主委员会作出的决定违反法律法规的,街道办、社区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。

有下列情况之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

(一) 经共有部分占建筑总面积 20%以上且占总人数 20%以上业主提议的;

(二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(三) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

业主委员会未按业主大会议事规则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, 业主委员会不履行召开会议职责的, 物业主管部门或者街道办、社区可以责令业主委员会限期召开; 逾期不召开的, 可由街道办、社区的指导和监督下组织召开。

第四章 物业服务

第二十一条 业主委员会根据业主大会的决定, 与通过招标投标或者协议方式选聘的物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同。

物业服务合同应当包括下列事项:

(一) 物业管理区域范围以及基本情况;

(二) 物业共用部位、共用设施设备的使用、管理和维护;

(三) 物业服务用房的配置、使用、维修和管理;

(四) 公共绿化的维护, 以及公共区域的环境卫生、消防、安全等秩序维护;

(五) 车辆的停放管理;

(六) 物业服务质量标准;

(七) 物业服务费用收取标准和方式;

- (八) 物业档案资料的保管;
- (九) 物业服务合同期限;
- (十) 双方的权利义务;
- (十一) 违约责任;
- (十二) 物业服务合同终止、解除条件;
- (十三) 物业服务交接;
- (十四) 物业服务的承诺;
- (十五) 其他事项。

正式签订合同前，业主委员会应当将拟签订的物业服务合同文本在物业管理区域内公示，公开征求业主的意见，并提交业主大会通过。公开征求意见的期限不得少于 7 日。

物业服务合同签订后，物业服务企业应当将签订的物业服务合同在物业管理区域内公示，或者以电子邮件等形式告知业主，业主有权进行查询。

第二十二条 旧住宅区、分散小区的业主将物业服务委托给物业服务企业的，物业主管部门、街道办或社区应当协助承包合同的签订并监督履行。

第二十三条 物业服务企业应当制定物业管理区域内安全防范应急预案，对突发性事件采取应急措施，及时报告街道办和物业主管部门，并协助做好救助工作。

第二十四条 提升物业服务行业人员素质，开展职业技能培训和职业技能等级认定，提高从业人员整体素质和技能水平。

第五章 物业的使用与维护

第二十五条 业主对其建筑物共有部分享有占有、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。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；不得以放弃权利不履行义务。

第二十六条 业主、使用人应当按照物业主管部门批准的设计用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。确需改变物业使用性质的，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同意。

第二十七条 物业服务企业及业主委员会对物业管理区域内用于停放车辆的车库、车位进行科学合理规划，应当优先满足业主、物业使用人的停车需要，出租给业主、物业使用人。在满足业主、物业使用人的需要后，可以将物业管理区域内的车库、车位出租给物业管理区域业主以外的单位和个人，每次租赁合同期限最长不得超过六个月。车库、车位租赁费归全体业主，用于业主委员会办公经费、成员津贴、公共设施的维护维修等。

物业管理区域内规划利用停放车辆的车库、车位尚未充分利用的，不得占用业主共有的道路或者其他场地停放车辆。确需占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放车辆的，应当经业主大会同意并收取车位场地使用费，车位场地使用费属于全体业主共有。

停放车辆的，不得堵塞消防通道，不得妨碍行人和其他车辆正常通行。

小区内自行车棚、车库、车位管理以及物业用房的出租管理均由物业服务企业统一实施，业主委员会、社区物业办监督使用。物业管理区域内实行机动车停放服务收费的，应严格按照《宁夏回族自治区物业服务收费管理实施办法》宁价费发〔2004〕149号和《宁夏回族自治区机动车停放服务收费》（宁价费发〔2018〕1号）文件执行。

第二十八条 物业使用人应当遵守有关规定，安全使用电梯。物业服务企业按照《物业服务合同》约定承担电梯使用单位的维护管理责任和义务。建立安全责任、隐患治理、应急救援等安全防范管理制度，制定安全操作规程。并将登记标志、检验标志、安全使用说明、安全注意事项、警示标志置于电梯显著位置。

第二十九条 物业管理区域内，禁止下列行为：

（一）违法修建建筑物、构筑物，或者违规在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

（二）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构和房屋外观；

（三）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；

（四）损坏或者擅自占用、移动、改装共用设施设备；

（五）擅自改变房屋设计用途，影响相邻关系人的生活；

（六）存放、铺设超负荷物品；

（七）发出超过规定标准的噪音；

（八）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；

- (九)擅自改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；
- (十)随意倾倒或者丢弃垃圾、杂物；
- (十一)损毁树木、绿地；
- (十二)违规停放车辆、电动车违规停放充电；
- (十三)占用堵塞公共消防通道行为。

有前款行为之一的，其他业主、业主委员会、物业服务企业有权予以制止，要求行为人停止侵害、消除危险、排除危害、赔偿损失。制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告街道办或社区接到报告后应依法处理。

第三十条 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业服务企业或者房屋管理机构申报登记，缴纳装修保证金和垃圾清运费。装修人，或者装修人和装饰装修企业，应当按规定与物业服务企业或者房屋管理机构签订住宅室内装饰装修管理服务协议。装修人对住宅进行装饰装修前，应当告知邻里，物业服务企业应当将装饰装修服务管理协议在单元门口显著位置公告。

任何单位和个人对住宅室内装饰装修中出现的影响公众利益的质量事故、质量缺陷以及其他影响周围住户正常生活的行为，都有权检举、控告、投诉。街道办或社区接到物业管理单位关于装修人或者装饰装修企业有违反装饰装修服务管理协议或者其他相关违法行为的报告后，应当及时到现场检查核实，依法处理。

物业服务企业或者社区应当对装饰装修工程全程监督检查。装修人不得拒绝和阻碍物业管理单位依据住宅室内装饰装

修管理服务协议的约定，对住宅室内装饰装修活动的监督检查。

第三十一条 物业出现危及安全、影响观瞻、侵害公共利益或者影响他人正常使用等情况时，责任人应当及时维修养护。

物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备进行维修养护时，相关业主和使用人必须给予配合。因阻挠维修养护造成物业损坏或者财产损失的，责任人应当负责修复或者赔偿。

第三十二条 住宅小区内公用设施设备维护管理、公共照明、保洁、绿化等物业服务过程中的用水、用电、用气价格，按照当地居民生活使用价格执行。住宅小区绿化用水免收污水处理费。

第三十三条 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，损害业主利益。

因维修物业或者业主公共利益需要，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。

第三十四条 物业主管部门要研究制定各类住宅维修资金缴存标准和续缴办法，对个人账户维修资金余额不足 30% 的，由街道办、社区、业主委员会及时动员业主及时续缴。住宅专项维修基金的归集、使用、管理，按照《中卫市住宅专项维修资金管理办法》执行。

第六章 附 则

第三十五条 本《办法》自 2021 年 6 月 9 日起施行，有效期至 2023 年 6 月 9 日。