

一、法律法规

中华人民共和国民法典（节选）	10	-
第二编 物权	10	-
第二分编 所有权	10	-
第三编 合同	15	-
第二分编 典型合同	15	-
第七编 侵权责任	18	-
附则	21	-
中华人民共和国消防法	22	-
第一章 总则	23	-
第二章 火灾预防	24	-
第三章 消防组织	30	-
第四章 灭火救援	31	-
第五章 监督检查	33	-
第六章 法律责任	34	-
第七章 附则	39	-
中华人民共和国人民调解法	41	-
第一章 总则	42	-
第二章 人民调解委员会	42	-
第三章 人民调解员	43	-
第四章 调解程序	44	-
第五章 调解协议	45	-
第六章 附则	47	-
物业管理条例	48	-
第一章 总则	52	-

目录

第二章 业主及业主大会.....	52 -
第三章 前期物业管理.....	56 -
第四章 物业管理服务.....	57 -
第五章 物业的使用与维护.....	60 -
第六章 法律责任.....	61 -
第七章 附则.....	63 -

二、司法解释

最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释.....	65 -
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释.....	71 -

三、中共中央 国务院文件

国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见.....	75 -
一、总体要求.....	75 -
二、健全褒扬和激励诚信行为机制.....	76 -
三、健全约束和惩戒失信行为机制.....	77 -
四、构建守信联合激励和失信联合惩戒协同机制.....	79 -
五、加强法规制度和诚信文化建设.....	82 -
中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见.....	84 -
一、总体要求.....	84 -
二、健全完善城乡社区治理体系.....	85 -
三、不断提升城乡社区治理水平.....	87 -

四、着力补齐城乡社区治理短板.....	90 -
五、强化组织保障.....	92 -
国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见.....	95 -
一、总体要求.....	95 -
二、创新事前环节信用监管.....	95 -
三、加强事中环节信用监管.....	96 -
四、完善事后环节信用监管.....	97 -
五、强化信用监管的支撑保障.....	99 -
六、加强信用监管的组织实施.....	101 -

四、部门规章

住宅室内装饰装修管理办法.....	103 -
第一章 总则.....	103 -
第二章 一般规定.....	104 -
第三章 开工申报与监督.....	106 -
第四章 委托与承接.....	108 -
第五章 室内环境质量.....	108 -
第六章 竣工验收与保修.....	109 -
第七章 法律责任.....	110 -
第八章 附则.....	112 -
前期物业管理招标投标管理暂行办法.....	114 -
总则.....	114 -
招标.....	115 -
投标.....	118 -
开标中标.....	119 -

目录

附则.....	122 -
物业服务收费管理办法.....	123 -
住宅专项维修资金管理办法.....	129 -
第一章 总则.....	130 -
第二章 交存.....	131 -
第三章 使用.....	134 -
第四章 监督管理.....	137 -
第五章 法律责任.....	139 -
第六章 附则.....	140 -
业主大会和业主委员会指导规则.....	143 -
总则.....	143 -
业主大会.....	143 -
业主委员会.....	149 -
指导监督.....	153 -
附则.....	155 -
物业承接查验办法.....	157 -

五、部级通知

住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知.....	165 -
关于加快居民区电动汽车充电基础设施建设的通知.....	172 -
住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知.....	176 -
中华人民共和国公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告.....	178 -
住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知.....	180 -

六、地方性法规

广东省物业管理条例	188 -
第一章 总则.....	189 -
第二章 物业管理区域.....	190 -
第三章 业主、业主大会及业主委员会.....	191 -
第四章 前期物业管理.....	197 -
第五章 物业管理服务.....	200 -
第六章 物业的使用和维护.....	202 -
第七章 法律责任.....	205 -
第八章 附则.....	207 -
广东省商品房预售管理条例（节选）	209 -
广东省企业信用信息公示条例	212 -
第一章 总则.....	212 -
第二章 公开.....	213 -
第三章 使用.....	214 -
第四章 监督.....	215 -
第五章 法律责任.....	216 -
第六章 附则.....	217 -
广东省实施《中华人民共和国消防法》办法	218 -
第一章 总则.....	218 -
第二章 消防安全责任.....	219 -
第三章 火灾预防.....	224 -
第四章 消防组织.....	228 -
第五章 灭火救援.....	229 -
第六章 监督检查.....	231 -

目录

第七章 法律责任.....	232 -
第八章 附则.....	235 -
广东省信息化促进条例（节选）	237 -
广东省实施《中华人民共和国人民调解法》办法.....	239 -
第一章 总则.....	239 -
第二章 人民调解委员会.....	240 -
第三章 人民调解员.....	242 -
第四章 调解程序.....	243 -
第五章 指导与保障.....	247 -
第六章 法律责任.....	249 -
第七章 附则.....	250 -
广东省市场监管条例.....	251 -
第一章 总则.....	251 -
第二章 监管职责.....	252 -
第三章 准入监管.....	253 -
第四章 后续监管.....	254 -
第一节 一般监管.....	254 -
第二节 协同监管.....	257 -
第三节 信用监管.....	258 -
第四节 风险监管.....	259 -
第五章 社会监督.....	261 -
第六章 法律责任.....	262 -
第七章 附则.....	263 -

七、省级部门规范性文件、通知

广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办

法	- 266 -
关于放开住宅小区、商业配套、露天停车场停车保管服务收费等有关问题的通知.....	- 271 -
广东省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知.....	- 274 -
广东省发展改革委 广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范物业服务收费的通知.....	- 277 -

八、市级地方性法规

湛江市电动自行车管理条例.....	- 279 -
第一章 总则.....	- 279 -
第二章 登记.....	- 280 -
第三章 通行.....	- 282 -
第四章 消防安全.....	- 283 -
第五章 废铅蓄电池回收.....	- 284 -
第六章 法律责任.....	- 285 -
第七章 附则.....	- 287 -

九、市政府规章

湛江市电动车消防安全管理办法.....	- 289 -
---------------------	---------

十、市政府规范性文件

湛江市物业管理暂行办法.....	- 296 -
第一章 总则.....	- 296 -

第二章 业主自治.....	297	-
第三章 物业服务与管理.....	301	-
第四章 物业使用与维护.....	307	-
第五章 政府服务与监管.....	308	-
第六章 物业管理纠纷调处.....	310	-
第七章 附则.....	312	-

十一、市级部门规范性文件

关于印发《湛江市物业服务收费管理规定》的通知.....	313	-
湛江市物业服务收费管理规定.....	314	-
关于公布湛江市住宅物业服务收费政府指导价和加强物业服务收费管理问题的通知.....	320	-
湛江市住宅物业服务收费政府指导价等级参考标准.....	322	-
湛江市优质优价物业服务收费管理规定.....	327	-
湛江市住宅小区共用水电费分摊管理规定.....	329	-
湛江市住宅小区物业装修收费管理规定.....	330	-
湛江市市区住宅专项维修资金管理实施细则.....	333	-
第一章 总则.....	333	-
第二章 交存.....	334	-
第三章 使用.....	336	-
第四章 监管.....	341	-
第五章 相关责任.....	343	-
第六章 附则.....	344	-
湛江市住房和城乡建设局前期物业管理招标投标管理规定....	347	-
第一章 总则.....	347	-
第二章 招标.....	348	-

目录

第三章 投标.....	- 351 -
第四章 开标、评标和中标.....	- 351 -
湛江市住房和城乡建设局物业服务行业专家库管理规定（暂行）	- 355 -

十二、其它

电动车停放充电场所建设要求.....	- 359 -
--------------------	---------

中华人民共和国民法典（节选）

第二编 物权

第二分编 所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第二百七十一条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第二百七十二条 业主对其建筑物专有部分享有占有、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。

第二百七十三条 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；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二百七十四条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

第二百七十五条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

第二百七十六条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

第二百七十七条 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。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二百七十九条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，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一致同意。

第二百八十条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

第二百八十二条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第二百八十三条 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

第二百八十四条 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。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

第二百八十五条 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托，依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，接受业主的监督，并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。

物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

第二百八十六条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。

业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。

第二百八十七条 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

第七章 相邻关系

第二百八十八条 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第二百八十九条 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

第二百九十条 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

第二百九十一条 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。

第二百九十二条 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第二百九十三条 建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第二百九十四条 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、土壤污染物、噪声、光辐射、电磁辐射等有害物质。

第二百九十五条 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

第二百九十六条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。

第三编 合同

第二分编 典型合同

第二十四章 物业服务合同

第九百三十七条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第九百三十八条 物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同应当采用书面形式。

第九百三十九条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

第九百四十条 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，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。

第九百四十一条 物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

第九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第九百四十三条 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第九百四十四条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

第九百四十五条 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

第九百四十六条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

第九百四十七条 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。

物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

第九百四十八条 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

第九百四十九条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

第九百五十条 物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

第七编 侵权责任

第九章 饲养动物损害责任

第一千二百四十五条 饲养的动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的，可以不承担或者减轻责任。

第一千二百四十六条 违反管理规定，未对动物采取安全措施造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意造成的，可以减轻责任。

第一千二百四十七条 禁止饲养的烈性犬等危险动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。

第一千二百四十八条 动物园的动物造成他人损害的，动物园应当承担侵权责任；但是，能够证明尽到管理职责的，不承担侵权责任。

第一千二百四十九条 遗弃、逃逸的动物在遗弃、逃逸期间造成他人损害的，由动物原饲养人或者管理人承担侵权责任。

第一千二百五十条 因第三人的过错致使动物造成他人损害的，被侵权人可以向动物饲养人或者管理人请求赔偿，也可以向第三人请求赔偿。动物饲养人或者管理人赔偿后，有权向第三人追偿。

第一千二百五十一条 饲养动物应当遵守法律法规，尊重社会公德，不得妨碍他人生活。

第十章 建筑物和物件损害责任

第一千二百五十二条 建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由建设单位与施工单位承担连带责任，但是建设

单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。建设单位、施工单位赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。

因所有人、管理人、使用人或者第三人的原因，建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由所有人、管理人、使用人或者第三人承担侵权责任。

第一千二百五十三条 建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。

第一千二百五十四条 禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的，由侵权人依法承担侵权责任；经调查难以确定具体侵权人的，除能够证明自己不是侵权人的外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。可能加害的建筑物使用人补偿后，有权向侵权人追偿。

物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。

发生本条第一款规定的情形的，公安等机关应当依法及时调查，查清责任人。

第一千二百五十五条 堆放物倒塌、滚落或者滑落造成他人损害，堆放人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

第一千二百五十六条 在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品造成他人损害的，由行为人承担侵权责任。公共道路管理人不能证明已经尽到清理、防护、警示等义务的，应当承担相应的责任。

第一千二百五十七条 因林木折断、倾倒或者果实坠落等造成他人损害，林木的所有人或者管理人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

第一千二百五十八条 在公共场所或者道路上挖掘、修缮安装地下设施等造成他人损害，施工人不能证明已经设置明显标志和采取安全措施的，应当承担侵权责任。

窨井等地下设施造成他人损害，管理人不能证明尽到管理职责的，应当承担侵权责任。

附则

第一千二百五十九条 民法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”，包括本数；所称的“不满”、“超过”、“以外”，不包括本数。

第一千二百六十条 本法自2021年1月1日起施行。《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国收养法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国侵权责任法》、《中华人民共和国民法总则》同时废止。

中华人民共和国消防法

中华人民共和国主席令第六号 《中华人民共和国消防法》已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日修订通过，现将修订后的《中华人民共和国消防法》公布，自2009年5月1日起施行。 中华人民共和国主席胡锦涛2008年10月28日 中华人民共和国消防法（1998年4月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议通过，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议修订，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订，自2019年4月23日起施行）。

中华人民共和国消防法

第一章 总则

第一条 为了预防火灾和减少火灾危害，加强应急救援工作，保护人身、财产安全，维护公共安全，制定本法。

第二条 消防工作贯彻预防为主、防消结合的方针，按照政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、公民积极参与的原则，实行消防安全责任制，建立健全社会化的消防工作网络。

第三条 国务院领导全国的消防工作。地方各级人民政府负责本行政区域内的消防工作。

各级人民政府应当将消防工作纳入国民经济和社会发展规划，保障消防工作与经济社会发展相适应。

第四条 国务院应急管理部门对全国的消防工作实施监督管理。县级以上地方人民政府应急管理部门对本行政区域内的消防工作实施监督管理，并由本级人民政府消防救援机构负责实施。军事设施的消防工作，由其主管单位监督管理，消防救援机构协助；矿井地下部分、核电厂、海上石油天然气设施的消防工作，由其主管单位监督管理。

县级以上人民政府其他有关部门在各自的职责范围内，依照本法和其他相关法律、法规的规定做好消防工作。

法律、行政法规对森林、草原的消防工作另有规定的，从其规定。

第五条 任何单位和个人都有维护消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务。任何单位和成年人都有参加有组织的灭火工作的义务。

第六条 各级人民政府应当组织开展经常性的消防宣传教育，提

高公民的消防安全意识。

机关、团体、企业、事业等单位，应当加强对本单位人员的消防宣传教育。

应急管理部门及消防救援机构应当加强消防法律、法规的宣传，并督促、指导、协助有关单位做好消防宣传教育工作。

教育、人力资源行政主管部门和学校、有关职业培训机构应当将消防知识纳入教育、教学、培训的内容。

新闻、广播、电视等有关单位，应当有针对性地面向社会进行消防宣传教育。

工会、共产主义青年团、妇女联合会等团体应当结合各自工作对象的特点，组织开展消防宣传教育。

村民委员会、居民委员会应当协助人民政府以及公安机关、应急管理等部门，加强消防宣传教育。

第七条 国家鼓励、支持消防科学研究和技术创新，推广使用先进的消防和应急救援技术、设备；鼓励、支持社会力量开展消防公益活动。

对在消防工作中有突出贡献的单位和个人，应当按照国家有关规定给予表彰和奖励。

第二章 火灾预防

第八条 地方各级人民政府应当将包括消防安全布局、消防站、消防供水、消防通信、消防车通道、消防装备等内容的消防规划纳入城乡规划，并负责组织实施。

城乡消防安全布局不符合消防安全要求的，应当调整、完善；公共消防设施、消防装备不足或者不适应实际需要的，应当增建、改建、配置或者进行技术改造。

第九条 建设工程的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准。建设、设计、施工、工程监理等单位依法对建设工程的消防设计、施工质量负责。

第十条 对按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程，实行建设工程消防设计审查验收制度。

第十一条 国务院住房和城乡建设主管部门规定的特殊建设工程，建设单位应当将消防设计文件报送住房和城乡建设主管部门审查，住房和城乡建设主管部门依法对审查的结果负责。

前款规定以外的其他建设工程，建设单位申请领取施工许可证或者申请批准开工报告时应当提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

第十二条 特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

第十三条 国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。

前款规定以外的其他建设工程，建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。

依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。

第十四条 建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查的具体办法，由国务院住房和城乡建设主管部门规定。

第十五条 公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地的县级以上地方人民政府消防救援机构申

请消防安全检查。

消防救援机构应当自受理申请之日起十个工作日内，根据消防技术标准和管理规定，对该场所进行消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。

第十六条 机关、团体、企业、事业等单位应当履行下列消防安全职责：

（一）落实消防安全责任制，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案；

（二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；

（三）对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查；

（四）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准；

（五）组织防火检查，及时消除火灾隐患；

（六）组织进行有针对性的消防演练；

（七）法律、法规规定的其他消防安全职责。

单位的主要负责人是本单位的消防安全责任人。

第十七条 县级以上地方人民政府消防救援机构应当将发生火灾可能性较大以及发生火灾可能造成重大的人身伤亡或者财产损失的单位，确定为本行政区域内的消防安全重点单位，并由应急管理部门报本级人民政府备案。

消防安全重点单位除应当履行本法第十六条规定的职责外，还应当履行下列消防安全职责：

（一）确定消防安全管理人，组织实施本单位的消防安全管理工作；

（二）建立消防档案，确定消防安全重点部位，设置防火标志，

实行严格管理；

（三）实行每日防火巡查，并建立巡查记录；

（四）对职工进行岗前消防安全培训，定期组织消防安全培训和消防演练。

第十八条 同一建筑物由两个以上单位管理或者使用的，应当明确各方的消防安全责任，并确定责任人对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理。

住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。

第十九条 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不得与居住场所设置在同一建筑物内，并应当与居住场所保持安全距离。

生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内的，应当符合国家工程建设消防技术标准。

第二十条 举办大型群众性活动，承办人应当依法向公安机关申请安全许可，制定灭火和应急疏散预案并组织演练，明确消防安全责任分工，确定消防安全管理人员，保持消防设施和消防器材配置齐全、完好有效，保证疏散通道、安全出口、疏散指示标志、应急照明和消防车通道符合消防技术标准和管理规定。

第二十一条 禁止在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。因施工等特殊情况需要使用明火作业的，应当按照规定事先办理审批手续，采取相应的消防安全措施；作业人员应当遵守消防安全规定。

进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的人员和自动消防系统的操作人员，必须持证上岗，并遵守消防安全操作规程。

第二十二条 生产、储存、装卸易燃易爆危险品的工厂、仓库和专用车站、码头的设置，应当符合消防技术标准。易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站，应当设置在符合消防安全要求的位置，并符合防火防爆要求。

已经设置的生产、储存、装卸易燃易爆危险品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站，不再符合前款规定的，地方人民政府应当组织、协调有关部门、单位限期解决，消除安全隐患。

第二十三条 生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品，必须执行消防技术标准和管理规定。

进入生产、储存易燃易爆危险品的场所，必须执行消防安全规定。禁止非法携带易燃易爆危险品进入公共场所或者乘坐公共交通工具。

储存可燃物资仓库的管理，必须执行消防技术标准和管理规定。

第二十四条 消防产品必须符合国家标准；没有国家标准的，必须符合行业标准。禁止生产、销售或者使用不合格的消防产品以及国家明令淘汰的消防产品。

依法实行强制性产品认证的消防产品，由具有法定资质的认证机构按照国家标准、行业标准的强制性要求认证合格后，方可生产、销售、使用。实行强制性产品认证的消防产品目录，由国务院产品质量监督部门会同国务院应急管理部门制定并公布。

新研制的尚未制定国家标准、行业标准的消防产品，应当按照国务院产品质量监督部门会同国务院应急管理部门规定的办法，经技术鉴定符合消防安全要求的，方可生产、销售、使用。

依照本条规定经强制性产品认证合格或者技术鉴定合格的消防产品，国务院应急管理部门应当予以公布。

第二十五条 产品质量监督部门、工商行政管理部门、消防救援机构应当按照各自职责加强对消防产品质量的监督检查。

第二十六条 建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准；没有国家标准的，必须符合行业标准。

人员密集场所室内装修、装饰，应当按照消防技术标准的要求，使用不燃、难燃材料。

第二十七条 电器产品、燃气用具的产品标准，应当符合消防安全的要求。

电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定。

第二十八条 任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

第二十九条 负责公共消防设施维护管理的单位，应当保持消防供水、消防通信、消防车通道等公共消防设施的完好有效。在修建道路以及停电、停水、截断通信线路时有可能影响消防队灭火救援的，有关单位必须事先通知当地消防救援机构。

第三十条 地方各级人民政府应当加强对农村消防工作的领导，采取措施加强公共消防设施建设，组织建立和督促落实消防安全责任制。

第三十一条 在农业收获季节、森林和草原防火期间、重大节假日期间以及火灾多发季节，地方各级人民政府应当组织开展有针对性的消防宣传教育，采取防火措施，进行消防安全检查。

第三十二条 乡镇人民政府、城市街道办事处应当指导、支持和帮助村民委员会、居民委员会开展群众性的消防工作。村民委员会、居民委员会应当确定消防安全管理人，组织制定防火安全公约，进行防火安全检查。

第三十三条 国家鼓励、引导公众聚集场所和生产、储存、运输、销售易燃易爆危险品的企业投保火灾公众责任保险；鼓励保险公司承保火灾公众责任保险。

第三十四条 消防产品质量认证、消防设施检测、消防安全监测等消防技术服务机构和执业人员，应当依法获得相应的资质、资格；

依照法律、行政法规、国家标准、行业标准和执业准则，接受委托提供消防技术服务，并对服务质量负责。

第三章 消防组织

第三十五条 各级人民政府应当加强消防组织建设，根据经济社会发展的需要，建立多种形式的消防组织，加强消防技术人才培养，增强火灾预防、扑救和应急救援的能力。

第三十六条 县级以上地方人民政府应当按照国家规定建立国家综合性消防救援队、专职消防队，并按照国家标准配备消防装备，承担火灾扑救工作。

乡镇人民政府应当根据当地经济发展和消防工作的需要，建立专职消防队、志愿消防队，承担火灾扑救工作。

第三十七条 国家综合性消防救援队、专职消防队按照国家规定承担重大灾害事故和其他以抢救人员生命为主的应急救援工作。

第三十八条 国家综合性消防救援队、专职消防队应当充分发挥火灾扑救和应急救援专业力量的骨干作用；按照国家规定，组织实施专业技能训练，配备并维护保养装备器材，提高火灾扑救和应急救援的能力。

第三十九条 下列单位应当建立单位专职消防队，承担本单位的火灾扑救工作：

- （一）大型核设施单位、大型发电厂、民用机场、主要港口；
- （二）生产、储存易燃易爆危险品的大型企业；
- （三）储备可燃的重要物资的大型仓库、基地；
- （四）第一项、第二项、第三项规定以外的火灾危险性较大、距离国家综合性消防救援队较远的其他大型企业；
- （五）距离国家综合性消防救援队较远、被列为全国重点文物保

护单位的古建筑群的管理单位。

第四十条 专职消防队的建立，应当符合国家有关规定，并报当地消防救援机构验收。

专职消防队的队员依法享受社会保险和福利待遇。

第四十一条 机关、团体、企业、事业等单位以及村民委员会、居民委员会根据需要，建立志愿消防队等多种形式的消防组织，开展群众性自防自救工作。

第四十二条 消防救援机构应当对专职消防队、志愿消防队等消防组织进行业务指导；根据扑救火灾的需要，可以调动指挥专职消防队参加火灾扑救工作。

第四章 灭火救援

第四十三条 县级以上地方人民政府应当组织有关部门针对本行政区域内的火灾特点制定应急预案，建立应急反应和处置机制，为火灾扑救和应急救援工作提供人员、装备等保障。

第四十四条 任何人发现火灾都应当立即报警。任何单位、个人都应当无偿为报警提供便利，不得阻拦报警。严禁谎报火警。

人员密集场所发生火灾，该场所的现场工作人员应当立即组织、引导在场人员疏散。

任何单位发生火灾，必须立即组织力量扑救。邻近单位应当给予支援。

消防队接到火警，必须立即赶赴火灾现场，救助遇险人员，排除险情，扑灭火灾。

第四十五条 消防救援机构统一组织和指挥火灾现场扑救，应当优先保障遇险人员的生命安全。

火灾现场总指挥根据扑救火灾的需要，有权决定下列事项：

- (一) 使用各种水源；
- (二) 截断电力、可燃气体和可燃液体的输送，限制用火用电；
- (三) 划定警戒区，实行局部交通管制；
- (四) 利用临近建筑物和有关设施；
- (五) 为了抢救人员和重要物资，防止火势蔓延，拆除或者破损毗邻火灾现场的建筑物、构筑物或者设施等；
- (六) 调动供水、供电、供气、通信、医疗救护、交通运输、环境保护等有关单位协助灭火救援。

根据扑救火灾的紧急需要，有关地方人民政府应当组织人员、调集所需物资支援灭火。

第四十六条 国家综合性消防救援队、专职消防队参加火灾以外的其他重大灾害事故的应急救援工作，由县级以上人民政府统一领导。

第四十七条 消防车、消防艇前往执行火灾扑救或者应急救援任务，在确保安全的前提下，不受行驶速度、行驶路线、行驶方向和指挥信号的限制，其他车辆、船舶以及行人应当让行，不得穿插超越；收费公路、桥梁免收车辆通行费。交通管理指挥人员应当保证消防车、消防艇迅速通行。

赶赴火灾现场或者应急救援现场的消防人员和调集的消防装备、物资，需要铁路、水路或者航空运输的，有关单位应当优先运输。

第四十八条 消防车、消防艇以及消防器材、装备和设施，不得用于与消防和应急救援工作无关的事项。

第四十九条 国家综合性消防救援队、专职消防队扑救火灾、应急救援，不得收取任何费用。

单位专职消防队、志愿消防队参加扑救外单位火灾所损耗的燃料、灭火剂和器材、装备等，由火灾发生地的人民政府给予补偿。

第五十条 对因参加扑救火灾或者应急救援受伤、致残或者死亡的人员，按照国家有关规定给予医疗、抚恤。

第五十一条 消防救援机构有权根据需要封闭火灾现场，负责调查火灾原因，统计火灾损失。

火灾扑灭后，发生火灾的单位和相关人员应当按照消防救援机构的要求保护现场，接受事故调查，如实提供与火灾有关的情况。

消防救援机构根据火灾现场勘验、调查情况和有关的检验、鉴定意见，及时制作火灾事故认定书，作为处理火灾事故的证据。

第五章 监督检查

第五十二条 地方各级人民政府应当落实消防工作责任制，对本级人民政府有关部门履行消防安全职责的情况进行监督检查。

县级以上地方人民政府有关部门应当根据本系统的特点，有针对性地开展消防安全检查，及时督促整改火灾隐患。

第五十三条 消防救援机构应当对机关、团体、企业、事业等单位遵守消防法律、法规的情况依法进行监督检查。公安派出所可以负责日常消防监督检查、开展消防宣传教育，具体办法由国务院公安部门规定。

消防救援机构、公安派出所的工作人员进行消防监督检查，应当出示证件。

第五十四条 消防救援机构在消防监督检查中发现火灾隐患的，应当通知有关单位或者个人立即采取措施消除隐患；不及时消除隐患可能严重威胁公共安全的，消防救援机构应当依照规定对危险部位或者场所采取临时查封措施。

第五十五条 消防救援机构在消防监督检查中发现城乡消防安全布局、公共消防设施不符合消防安全要求，或者发现本地区存在影响公共安全的重大火灾隐患的，应当由应急管理部门书面报告本级人民政府。

接到报告的人民政府应当及时核实情况，组织或者责成有关部门、单位采取措施，予以整改。

第五十六条 住房和城乡建设主管部门、消防救援机构及其工作人员应当按照法定的职权和程序进行消防设计审查、消防验收、备案抽查和消防安全检查，做到公正、严格、文明、高效。

住房和城乡建设主管部门、消防救援机构及其工作人员进行消防设计审查、消防验收、备案抽查和消防安全检查等，不得收取费用，不得利用职务谋取利益；不得利用职务为用户、建设单位指定或者变相指定消防产品的品牌、销售单位或者消防技术服务机构、消防设施施工单位。

第五十七条 住房和城乡建设主管部门、消防救援机构及其工作人员执行职务，应当自觉接受社会和公民的监督。

任何单位和个人都有权对住房和城乡建设主管部门、消防救援机构及其工作人员在执法中的违法行为进行检举、控告。收到检举、控告的机关，应当按照职责及时查处。

第六章 法律责任

第五十八条 违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：

（一）依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的；

（二）依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格，擅自投入使用的；

（三）本法第十三条规定的其他建设工程验收后经依法抽查不合格，不停止使用的；

（四）公众聚集场所未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用、营业的。

建设单位未依照本法规定在验收后报住房和城乡建设主管部门备案的，由住房和城乡建设主管部门责令改正，处五千元以下罚款。

第五十九条 违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门责令改正或者停止施工，并处一万元以上十万元以下罚款：

（一）建设单位要求建筑设计单位或者建筑施工企业降低消防技术标准设计、施工的；

（二）建筑设计单位不按照消防技术标准强制性要求进行消防设计的；

（三）建筑施工企业不按照消防设计文件和消防技术标准施工，降低消防施工质量的；

（四）工程监理单位与建设单位或者建筑施工企业串通，弄虚作假，降低消防施工质量的。

第六十条 单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；

（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；

（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；

（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；

（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；

（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；

（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。

个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。

有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

第六十一条 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离的，责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款。

生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的，依照前款规定处罚。

第六十二条 有下列行为之一的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚：

（一）违反有关消防技术标准和管理规定生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品的；

（二）非法携带易燃易爆危险品进入公共场所或者乘坐公共交通工具的；

（三）谎报火警的；

（四）阻碍消防车、消防艇执行任务的；

（五）阻碍消防救援机构的工作人员依法执行职务的。

第六十三条 违反本法规定，有下列行为之一的，处警告或者五百元以下罚款；情节严重的，处五日以下拘留：

（一）违反消防安全规定进入生产、储存易燃易爆危险品场所的；

（二）违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火的。

第六十四条 违反本法规定，有下列行为之一，尚不构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款；情节较轻的，处警告或者五百元以下罚款：

（一）指使或者强令他人违反消防安全规定，冒险作业的；

(二) 过失引起火灾的；

(三) 在火灾发生后阻拦报警，或者负有报告职责的人员不及时报警的；

(四) 扰乱火灾现场秩序，或者拒不执行火灾现场指挥员指挥，影响灭火救援的；

(五) 故意破坏或者伪造火灾现场的；

(六) 擅自拆封或者使用被消防救援机构查封的场所、部位的。

第六十五条 违反本法规定，生产、销售不合格的消防产品或者国家明令淘汰的消防产品的，由产品质量监督部门或者工商行政管理部门依照《中华人民共和国产品质量法》的规定从重处罚。

人员密集场所使用不合格的消防产品或者国家明令淘汰的消防产品的，责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上五万元以下罚款，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五百元以上二千元以下罚款；情节严重的，责令停产停业。

消防救援机构对于本条第二款规定的情形，除依法对使用者予以处罚外，应当将发现不合格的消防产品和国家明令淘汰的消防产品的情况通报产品质量监督部门、工商行政管理部门。产品质量监督部门、工商行政管理部门应当对生产者、销售者依法及时查处。

第六十六条 电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测不符合消防技术标准和管理规定的，责令限期改正；逾期不改正的，责令停止使用，可以并处一千元以上五千元以下罚款。

第六十七条 机关、团体、企业、事业等单位违反本法第十六条、第十七条、第十八条、第二十一条第二款规定的，责令限期改正；逾期不改正的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分或者给予警告处罚。

第六十八条 人员密集场所发生火灾，该场所的现场工作人员不

履行组织、引导在场人员疏散的义务，情节严重，尚不构成犯罪的，处五日以上十日以下拘留。

第六十九条 消防产品质量认证、消防设施检测等消防技术服务机构出具虚假文件的，责令改正，处五万元以上十万元以下罚款，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上五万元以下罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；情节严重的，由原许可机关依法责令停止执业或者吊销相应资质、资格。

前款规定的机构出具失实文件，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；造成重大损失的，由原许可机关依法责令停止执业或者吊销相应资质、资格。

第七十条 本法规定的行政处罚，除应当由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定决定的外，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权决定。

被责令停止施工、停止使用、停产停业的，应当在整改后向作出决定的部门或者机构报告，经检查合格，方可恢复施工、使用、生产、经营。

当事人逾期不执行停产停业、停止使用、停止施工决定的，由作出决定的部门或者机构强制执行。

责令停产停业，对经济和社会生活影响较大的，由住房和城乡建设主管部门或者应急管理部门报请本级人民政府依法决定。

第七十一条 住房和城乡建设主管部门、消防救援机构的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，有下列行为之一，尚不构成犯罪的，依法给予处分：

（一）对不符合消防安全要求的消防设计文件、建设工程、场所准予审查合格、消防验收合格、消防安全检查合格的；

（二）无故拖延消防设计审查、消防验收、消防安全检查，不在

法定期限内履行职责的；

（三）发现火灾隐患不及时通知有关单位或者个人整改的；

（四）利用职务为用户、建设单位指定或者变相指定消防产品的品牌、销售单位或者消防技术服务机构、消防设施施工单位的；

（五）将消防车、消防艇以及消防器材、装备和设施用于与消防和应急救援无关的事项的；

（六）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

产品质量监督、工商行政管理等其他有关行政主管部门的工作人员在消防工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第七十二条 违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第七十三条 本法下列用语的含义：

（一）消防设施，是指火灾自动报警系统、自动灭火系统、消火栓系统、防烟排烟系统以及应急广播和应急照明、安全疏散设施等。

（二）消防产品，是指专门用于火灾预防、灭火救援和火灾防护、避难、逃生的产品。

（三）公众聚集场所，是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。

（四）人员密集场所，是指公众聚集场所，医院的门诊楼、病房楼，学校的教学楼、图书馆、食堂和集体宿舍，养老院，福利院，托儿所，幼儿园，公共图书馆的阅览室，公共展览馆、博物馆的展示厅，劳动密集型企业的生产加工车间和员工集体宿舍，旅游、宗教活动场所等。

第七十四条 本法自 2009 年 5 月 1 日起施行。

中华人民共和国人民调解法

中华人民共和国主席令 第三十四号

《中华人民共和国人民调解法》已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议于2010年8月28日通过，现予公布，自2011年1月1日起施行。

中华人民共和国主席胡锦涛
2010年8月28日

中华人民共和国人民调解法

第一章 总则

第一条 为了完善人民调解制度，规范人民调解活动，及时解决民间纠纷，维护社会和谐稳定，根据宪法，制定本法。

第二条 本法所称人民调解，是指人民调解委员会通过说服、疏导等方法，促使当事人在平等协商基础上自愿达成调解协议，解决民间纠纷的活动。

第三条 人民调解委员会调解民间纠纷，应当遵循下列原则：

- （一）在当事人自愿、平等的基础上进行调解；
- （二）不违背法律、法规和国家政策；
- （三）尊重当事人的权利，不得因调解而阻止当事人依法通过仲裁、行政、司法等途径维护自己的权利。

第四条 人民调解委员会调解民间纠纷，不收取任何费用。

第五条 国务院司法行政部门负责指导全国的人民调解工作，县级以上地方人民政府司法行政部门负责指导本行政区域的人民调解工作。

基层人民法院对人民调解委员会调解民间纠纷进行业务指导。

第六条 国家鼓励和支持人民调解工作。县级以上地方人民政府对人民调解工作所需经费应当给予必要的支持和保障，对有突出贡献的人民调解委员会和人民调解员按照国家规定给予表彰奖励。

第二章 人民调解委员会

第七条 人民调解委员会是依法设立的调解民间纠纷的群众性组织。

第八条 村民委员会、居民委员会设立人民调解委员会。企业事业单位根据需要设立人民调解委员会。

人民调解委员会由委员三至九人组成，设主任一人，必要时，可以设副主任若干人。

人民调解委员会应当有妇女成员，多民族居住的地区应当有少数民族的成员。

第九条 村民委员会、居民委员会的人民调解委员会委员由村民会议或者村民代表会议、居民会议推选产生；企业事业单位设立的人民调解委员会委员由职工大会、职工代表大会或者工会组织推选产生。

人民调解委员会委员每届任期三年，可以连选连任。

第十条 县级人民政府司法行政部门应当对本行政区域内人民调解委员会的设立情况进行统计，并且将人民调解委员会以及人员组成和调整情况及时通报所在地基层人民法院。

第十一条 人民调解委员会应当建立健全各项调解工作制度，听取群众意见，接受群众监督。

第十二条 村民委员会、居民委员会和企业事业单位应当为人民调解委员会开展工作提供办公条件和必要的工作经费。

第三章 人民调解员

第十三条 人民调解员由人民调解委员会委员和人民调解委员会聘任的人员担任。

第十四条 人民调解员应当由公道正派、热心人民调解工作，并具有一定文化水平、政策水平和法律知识的成年公民担任。

县级人民政府司法行政部门应当定期对人民调解员进行业务培训。

第十五条 人民调解员在调解工作中有下列行为之一的，由其所在的人民调解委员会给予批评教育、责令改正，情节严重的，由推选或者聘任单位予以罢免或者解聘：

- （一）偏袒一方当事人的；
- （二）侮辱当事人的；
- （三）索取、收受财物或者牟取其他不正当利益的；
- （四）泄露当事人的个人隐私、商业秘密的。

第十六条 人民调解员从事调解工作，应当给予适当的误工补贴；因从事调解工作致伤致残，生活发生困难的，当地人民政府应当提供必要的医疗、生活救助；在人民调解工作岗位上牺牲的人民调解员，其配偶、子女按照国家规定享受抚恤和优待。

第四章 调解程序

第十七条 当事人可以向人民调解委员会申请调解；人民调解委员会也可以主动调解。当事人一方明确拒绝调解的，不得调解。

第十八条 基层人民法院、公安机关对适宜通过人民调解方式解决的纠纷，可以在受理前告知当事人向人民调解委员会申请调解。

第十九条 人民调解委员会根据调解纠纷的需要，可以指定一名或者数名人民调解员进行调解，也可以由当事人选择一名或者数名人民调解员进行调解。

第二十条 人民调解员根据调解纠纷的需要，在征得当事人的同意后，可以邀请当事人的亲属、邻里、同事等参与调解，也可以邀请具有专门知识、特定经验的人员或者有关社会组织的人员参与调解。

人民调解委员会支持当地公道正派、热心调解、群众认可的社会人士参与调解。

第二十一条 人民调解员调解民间纠纷，应当坚持原则，明法析理，主持公道。

调解民间纠纷，应当及时、就地进行，防止矛盾激化。

第二十二条 人民调解员根据纠纷的不同情况，可以采取多种方式调解民间纠纷，充分听取当事人的陈述，讲解有关法律、法规和国家政策，耐心疏导，在当事人平等协商、互谅互让的基础上提出纠纷解决方案，帮助当事人自愿达成调解协议。

第二十三条 当事人在人民调解活动中享有下列权利：

- （一）选择或者接受人民调解员；
- （二）接受调解、拒绝调解或者要求终止调解；
- （三）要求调解公开进行或者不公开进行；
- （四）自主表达意愿、自愿达成调解协议。

第二十四条 当事人在人民调解活动中履行下列义务：

- （一）如实陈述纠纷事实；
- （二）遵守调解现场秩序，尊重人民调解员；
- （三）尊重对方当事人行使权利。

第二十五条 人民调解员在调解纠纷过程中，发现纠纷有可能激化的，应当采取有针对性的预防措施；对有可能引起治安案件、刑事案件的纠纷，应当及时向当地公安机关或者其他有关部门报告。

第二十六条 人民调解员调解纠纷，调解不成的，应当终止调解，并依据有关法律、法规的规定，告知当事人可以依法通过仲裁、行政、司法等途径维护自己的权利。

第二十七条 人民调解员应当记录调解情况。人民调解委员会应当建立调解工作档案，将调解登记、调解工作记录、调解协议书等材料立卷归档。

第五章 调解协议

第二十八条 经人民调解委员会调解达成调解协议的，可以制作调解协议书。当事人认为无需制作调解协议书的，可以采取口头协议方式，人民调解员应当记录协议内容。

第二十九条 调解协议书可以载明下列事项：

- （一）当事人的基本情况；
- （二）纠纷的主要事实、争议事项以及各方当事人的责任；
- （三）当事人达成调解协议的内容，履行的方式、期限。

调解协议书自各方当事人签名、盖章或者按指印，人民调解员签名并加盖人民调解委员会印章之日起生效。调解协议书由当事人各执一份，人民调解委员会留存一份。

第三十条 口头调解协议自各方当事人达成协议之日起生效。

第三十一条 经人民调解委员会调解达成的调解协议，具有法律约束力，当事人应当按照约定履行。

人民调解委员会应当对调解协议的履行情况进行监督，督促当事人履行约定的义务。

第三十二条 经人民调解委员会调解达成调解协议后，当事人之间就调解协议的履行或者调解协议的内容发生争议的，一方当事人可以向人民法院提起诉讼。

第三十三条 经人民调解委员会调解达成调解协议后，双方当事人认为有必要的，可以自调解协议生效之日起三十日内共同向人民法院申请司法确认，人民法院应当及时对调解协议进行审查，依法确认调解协议的效力。

人民法院依法确认调解协议有效，一方当事人拒绝履行或者未全部履行的，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。

人民法院依法确认调解协议无效的，当事人可以通过人民调解方式变更原调解协议或者达成新的调解协议，也可以向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第三十四条 乡镇、街道以及社会团体或者其他组织根据需要可以参照本法有关规定设立人民调解委员会，调解民间纠纷。

第三十五条 本法自 2011 年 1 月 1 日起施行。

物业管理条例

中华人民共和国国务院令 第 504 号

现公布《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》，自 2007 年 10 月 1 日起施行。

总理 温家宝

二〇〇七年八月二十六日

国务院关于修改《物业管理条例》的决定

根据《中华人民共和国物权法》的有关规定，国务院决定对《物业管理条例》作如下修改：

一、将第十条第一款修改为：“同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者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、业主委员会职责。”

删除第十条第二款。

二、将第十一条修改为：“下列事项由业主共同决定：

“（一）制定和修改业主大会议事规则；

“（二）制定和修改管理规约；

“（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

- “（四）选聘和解聘物业服务企业；
- “（五）筹集和使用专项维修资金；
- “（六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- “（七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。”

三、将第十二条修改为：“业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

“业主可以委托代理人参加业主大会会议。

“业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

“业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”

四、将第十九条第二款修改为：“业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”

此外，根据《中华人民共和国物权法》的有关规定，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”，并对个别条文文字作了修改。

本决定自 2007 年 10 月 1 日起施行。

《物业管理条例》根据本决定作相应的修订，重新公布。

《国务院关于修改部分行政法规的决定》国务院令 第 666 号, 自 2016 年 3 月 1 日。根据决定第三十五条之规定, 删去《物业管理条例》第三十三条、第六十一条。

删除第三十三条从事物业管理的人员应当按照国家有关规定, 取得职业资格证书。

删除第六十一条违反本条例的规定, 物业服务企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的, 由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为, 处 5 万元以上 20 万元以下的罚款; 给业主造成损失的, 依法承担赔偿责任。

国务院关于修改和废止部分行政法规的 决定

为了依法推进简政放权、放管结合、优化服务改革，国务院对取消行政许可项目及制约新产业、新业态、新模式发展涉及的行政法规进行了清理。经过清理，国务院决定：

一、对 18 部行政法规的部分条款予以修改。（附件 1）

二、对 5 部行政法规予以废止。（附件 2）

本决定自公布之日起施行。

附件：1. 国务院决定修改的行政法规

2. 国务院决定废止的行政法规

2018 年 4 月 4 日

删去《物业管理条例》第二十四条中的“具有相应资质的”。

第三十二条第二款修改为：“国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。”

删去第五十九条。

第六十条改为第五十九条，删去其中的“情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书”。

第六十一条改为第六十条，删去其中的“物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书”。

物业管理条例

第一章 总则

第一条 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，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理，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，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第四条 国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。

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) 提议召开业主大会会议，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) 参加业主大会会议，行使投票权；
- (五) 选举业主委员会成员，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) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和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；
- (三) 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；
- (四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指

导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者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、业主委员会职责。

第十一条 下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业；
- （五）筹集和使用专项维修资金；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会决定本条例第十一条第（五）项和第（六）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意；决定本条例第十一条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十三条 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召开。经 20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （四）监督管理规约的实施；
- （五）业主大会赋予的其他职责。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

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。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

管理规约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

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，物业所在

地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，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、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第二十一条 在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。

第二十二条 建设单位应当在销售物业之前，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。

建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第二十三条 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。

第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业。

住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第二十五条 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。

第二十六条 前期物业服务合同可以约定期限；但是，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。

第二十七条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，建设单位不得擅自处分。

第二十八条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第二十九条 在办理物业承接验收手续时，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）设施设备的安装、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。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

第三十条 建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

第三十一条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第三十二条 从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。

第三十三条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第三十四条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

第三十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第三十六条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本条例第二十九条第一款规定的资料。

第三十七条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十八条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本条例第二十九条第一款规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

第三十九条 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管理一并委托给他人。

第四十条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。

第四十一条 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。

已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第四十二条 县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，应当加强对物业服务收费的监督。

第四十三条 物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十四条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收前款费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四十五条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第四十六条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人

员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第四十七条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反本条例和管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第四十八条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第四十九条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第五十条 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，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，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。

第五十一条 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任。

前款规定的单位因维修、养护等需要，临时占用、挖掘道路、场地的，应当及时恢复原状。

第五十二条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。

物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

第五十三条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。

第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当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。

第五十五条 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 法律责任

第五十六条 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘

物业服务企业的，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处 10 万元以下的罚款。

第五十七条 违反本条例的规定，建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十八条 违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处 1 万元以上 10 万元以下的罚款。

第五十九条 违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，处委托合同价款 30% 以上 50% 以下的罚款。委托所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十条 违反本条例的规定，挪用专项维修资金的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门追回挪用的专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额 2 倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第六十一条 违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，应给予警告，没收违法所得，并处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

第六十二条 违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，应由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 1 万元以上 10 万

元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第六十三条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

个人有前款规定行为之一的，处1000元以上1万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处5万元以上20万元以下的罚款。

第六十四条 违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第六十五条 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

第六十六条 违反本条例的规定，国务院建设行政主管部门、县级以上地方人民政府房地产行政主管部门或者其他有关行政主管部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七章 附则

第六十七条 本条例自 2003 年 9 月 1 日起施行。

最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》已于 2009 年 3 月 23 日由最高人民法院审判委员会第 1464 次会议通过，现予公布，自 2009 年 10 月 1 日起施行。

二

〇〇九年五月十四日

最高人民法院
关于审理建筑物区分所有权纠纷案件
具体应用法律若干问题的解释

法释〔2009〕7号

为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律的规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

第二条 建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为物权法第六章所称的专有部分：

- （一）具有构造上的独立性，能够明确区分；
- （二）具有利用上的独立性，可以排他使用；
- （三）能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为物权法第六章所称专有部分的组成部分。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

第三条 除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

第四条 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约，损害他人合法权益的除外。

第五条 建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其行为符合物权法第七十四条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

前款所称配置比例是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库与房屋套数的比例。

第六条 建筑区划内在规划用于停放汽车的车位之外，占用业主共有道路或者其他场地增设的车位，应当认定为物权法第七十四条第三款所称的车位。

第七条 改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营性活动、处分共有部分，以及业主大会依法决定或者管理规约依法确定应由业主共同决定的事项，应当认定为物权法第七十六条第一款第（七）项规定的有关共有和共同管理权利的“其他重大事项”。

第八条 物权法第七十六条第二款和第八十条规定的专有部分面积和建筑物总面积，可以按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第九条 物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数，可以按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。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，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第十条 业主将住宅改变为经营性用房，未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

第十一条 业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

第十二条 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据物权法第七十八条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内行使。

第十三条 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

（一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；

（二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；

（三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；

（四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；

（五）其他应当向业主公开的情况和资料。

第十四条 建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动，权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形，权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的，人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

第十五条 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约，或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定，实施下列行为的，可以认定为物权法第八十三条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”：

（一）损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；

（二）违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；

（三）违反规定进行房屋装饰装修；

（四）违章加建、改建，侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

第十六条 建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的承租人、借用人等物业使用人的，参照本解释处理。

【司法解释】-关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释

专有部分的承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。

第十七条 本解释所称建设单位，包括包销期满，按照包销合同约定的包销价格购买尚未销售的物业后，以自己名义对外销售的包销人。

第十八条 人民法院审理建筑物区分所有权案件中，涉及有关物权归属争议的，应当以法律、行政法规为依据。

第十九条 本解释自 2009 年 10 月 1 日起施行。

因物权法施行后实施的行为引起的建筑物区分所有权纠纷案件，适用本解释。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释

最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》已于 2009 年 4 月 20 日由最高人民法院审判委员会第 1466 次会议通过，现予公布，自 2009 年 10 月 1 日起施行。

二〇〇九年五月十五日

最高人民法院
关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律
若干问题的解释

法释〔2009〕8号

为正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对业主具有约束力。业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。

第二条 符合下列情形之一，业主委员会或者业主请求确认合同或者合同相关条款无效的，人民法院应予支持：

（一）物业服务企业将物业服务区域内的全部物业服务业务一并委托他人而签订的委托合同；

（二）物业服务合同中免除物业服务企业责任、加重业主委员会或者业主责任、排除业主委员会或者业主主要权利的条款。

前款所称物业服务合同包括前期物业服务合同。

第三条 物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。

物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则，应当认定为物业服务合同的组成部分。

第四条 业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任的，人民法院应予支持。

第五条 物业服务企业违反物业服务合同约定或者法律、法规、部门规章规定，擅自扩大收费范围、提高收费标准或者重复收费，业主以违规收费为由提出抗辩的，人民法院应予支持。

业主请求物业服务企业退还其已收取的违规费用的，人民法院应予支持。

第六条 经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。

第七条 业主与物业的承租人、借用人或者其他物业使用人约定由物业使用人交纳物业费，物业服务企业请求业主承担连带责任的，人民法院应予支持。

第八条 业主大会按照物权法第七十六条规定的程序作出解聘物业服务企业的决定后，业主委员会请求解除物业服务合同的，人民法院应予支持。

物业服务企业向业主委员会提出物业费主张的，人民法院应当告知其向拖欠物业费的业主另行主张权利。

第九条 物业服务合同的权利义务终止后，业主请求物业服务企业退还已经预收，但尚未提供物业服务期间的物业费的，人民法院应予支持。

物业服务企业请求业主支付拖欠的物业费的，按照本解释第六条规定处理。

第十条 物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，以及物业服务所必需的相关资料和由其代管的专项维修资金的，人民法院应予支持。

物业服务企业拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，人民法院不予支持。

第十一条 本解释涉及物业服务企业的规定，适用于物权法第七十六条、第八十一条、第八十二条所称其他管理人。

第十二条 因物业的承租人、借用人或者其他物业使用人实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，人民法院应当参照本解释关于业主的规定处理。

第十三条 本解释自 2009 年 10 月 1 日起施行。

本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见

国发〔2016〕33号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

健全社会信用体系，加快构建以信用为核心的新型市场监管体制，有利于进一步推动简政放权和政府职能转变，营造公平诚信的市场环境。为建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度，加快推进社会诚信建设，现提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，按照党中央、国务院决策部署，紧紧围绕“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，落实加强和创新社会治理要求，加快推进社会信用体系建设，加强信用信息公开和共享，依法依规运用信用激励和约束手段，构建政府、社会共同参与的跨地区、跨部门、跨领域的守信联合激励和失信联合惩戒机制，促进市场主体依法诚信经营，维护市场正常秩序，营造诚信社会环境。

（二）基本原则。

——褒扬诚信，惩戒失信。充分运用信用激励和约束手段，加大对诚信主体激励和对严重失信主体惩戒力度，让守信者受益、失信者受限，形成褒扬诚信、惩戒失信的制度机制。

——部门联动，社会协同。通过信用信息公开和共享，建立跨地区、跨部门、跨领域的联合激励与惩戒机制，形成政府部门协同联动、

行业组织自律管理、信用服务机构积极参与、社会舆论广泛监督的共治格局。

——依法依规，保护权益。严格依照法律法规和政策规定，科学界定守信和失信行为，开展守信联合激励和失信联合惩戒。建立健全信用修复、异议申诉等机制，保护当事人合法权益。

——突出重点，统筹推进。坚持问题导向，着力解决当前危害公共利益和公共安全、群众反映强烈、对经济社会发展造成重大负面影响的重点领域失信问题。鼓励支持地方人民政府和有关部门创新示范，逐步将守信激励和失信惩戒机制推广到经济社会各领域。

二、健全褒扬和激励诚信行为机制

（三）多渠道选树诚信典型。将有关部门和社会组织实施信用分类监管确定的信用状况良好的行政相对人、诚信道德模范、优秀青年志愿者，行业协会商会推荐的诚信会员，新闻媒体挖掘的诚信主体等树立为诚信典型。鼓励有关部门和社会组织在监管和服务中建立各类主体信用记录，向社会推介无不良信用记录者和有关诚信典型，联合其他部门和社会组织实施守信激励。鼓励行业协会商会完善会员企业信用评价机制。引导企业主动发布综合信用承诺或产品质量等专项承诺，开展产品服务标准等自我声明公开，接受社会监督，形成企业争做诚信模范的良好氛围。

（四）探索建立行政审批“绿色通道”。在办理行政许可过程中，对诚信典型和连续三年无不良信用记录的行政相对人，可根据实际情况实施“绿色通道”和“容缺受理”等便利服务措施。对符合条件的行政相对人，除法律法规要求提供的材料外，部分申报材料不齐备的，如其书面承诺在规定期限内提供，应先行受理，加快办理进度。

（五）优先提供公共服务便利。在实施财政性资金项目安排、招商引资配套优惠政策等各类政府优惠政策中，优先考虑诚信市场主体，加大扶持力度。在教育、就业、创业、社会保障等领域对诚信个人给

予重点支持和优先便利。在有关公共资源交易活动中，提倡依法依规对诚信市场主体采取信用加分等措施。

（六）优化诚信企业行政监管安排。各级市场监管部门应根据监管对象的信用记录和信用评价分类，注重运用大数据手段，完善事中事后监管措施，为市场主体提供便利化服务。对符合一定条件的诚信企业，在日常检查、专项检查中优化检查频次。

（七）降低市场交易成本。鼓励有关部门和单位开发“税易贷”、“信易贷”、“信易债”等守信激励产品，引导金融机构和商业销售机构等市场服务机构参考使用市场主体信用信息、信用积分和信用评价结果，对诚信市场主体给予优惠和便利，使守信者在市场中获得更多机会和实惠。

（八）大力推介诚信市场主体。各级人民政府有关部门应将诚信市场主体优良信用信息及时在政府网站和“信用中国”网站进行公示，在会展、银企对接等活动中重点推介诚信企业，让信用成为市场配置资源的重要考量因素。引导征信机构加强对市场主体正面信息的采集，在诚信问题反映较为集中的行业领域，对守信者加大激励性评分比重。推动行业协会商会加强诚信建设和行业自律，表彰诚信会员，讲好行业“诚信故事”。

三、健全约束和惩戒失信行为机制

（九）对重点领域和严重失信行为实施联合惩戒。在有关部门和社会组织依法依规对本领域失信行为作出处理和评价基础上，通过信息共享，推动其他部门和社会组织依法依规对严重失信行为采取联合惩戒措施。重点包括：一是严重危害人民群众身体健康和生命安全的行爲，包括食品药品、生态环境、工程质量、安全生产、消防安全、强制性产品认证等领域的严重失信行为。二是严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为，包括贿赂、逃税骗税、恶意逃废债务、恶意拖欠货款或服务费、恶意欠薪、非法集资、合同欺诈、传销、无

证照经营、制售假冒伪劣产品和故意侵犯知识产权、出借和借用资质投标、围标串标、虚假广告、侵害消费者或证券期货投资者合法权益、严重破坏网络空间传播秩序、聚众扰乱社会秩序等严重失信行为。三是拒不履行法定义务，严重影响司法机关、行政机关公信力的行为，包括当事人在司法机关、行政机关作出判决或决定后，有履行能力但拒不履行、逃避执行等严重失信行为。四是拒不履行国防义务，拒绝、逃避兵役，拒绝、拖延民用资源征用或者阻碍对被征用的民用资源进行改造，危害国防利益，破坏国防设施等行为。

（十）依法依规加强对失信行为的行政性约束和惩戒。对严重失信主体，各地区、各有关部门应将其列为重点监管对象，依法依规采取行政性约束和惩戒措施。从严审核行政许可审批项目，从严控制生产许可证发放，限制新增项目审批、核准，限制股票发行上市融资或发行债券，限制在全国股份转让系统挂牌、融资，限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构，限制从事互联网信息服务等。严格限制申请财政性资金项目，限制参与有关公共资源交易活动，限制参与基础设施和公用事业特许经营。对严重失信企业及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的注册执业人员等实施市场和行业禁入措施。及时撤销严重失信企业及其法定代表人、负责人、高级管理人员和对失信行为负有直接责任的董事、股东等人员的荣誉称号，取消参加评先评优资格。

（十一）加强对失信行为的市场性约束和惩戒。对严重失信主体，有关部门和机构应以统一社会信用代码为索引，及时公开披露相关信息，便于市场识别失信行为，防范信用风险。督促有关企业和个人履行法定义务，对有履行能力但拒不履行的严重失信主体实施限制出境和限制购买不动产、乘坐飞机、乘坐高等级列车和席次、旅游度假、入住星级以上宾馆及其他高消费行为等措施。支持征信机构采集严重

失信行为信息，纳入信用记录和信用报告。引导商业银行、证券期货经营机构、保险公司等金融机构按照风险定价原则，对严重失信主体提高贷款利率和财产保险费率，或者限制向其提供贷款、保荐、承销、保险等服务。

（十二）加强对失信行为的行业性约束和惩戒。建立健全行业自律公约和职业道德准则，推动行业信用建设。引导行业协会商会完善行业内部信用信息采集、共享机制，将严重失信行为记入会员信用档案。鼓励行业协会商会与有资质的第三方信用服务机构合作，开展会员企业信用等级评价。支持行业协会商会按照行业标准、行规、行约等，视情节轻重对失信会员实行警告、行业内通报批评、公开谴责、不予接纳、劝退等惩戒措施。

（十三）加强对失信行为的社会性约束和惩戒。充分发挥各类社会组织作用，引导社会力量广泛参与失信联合惩戒。建立完善失信举报制度，鼓励公众举报企业严重失信行为，对举报人信息严格保密。支持有关社会组织依法对污染环境、侵害消费者或公众投资者合法权益等群体性侵权行为提起公益诉讼。鼓励公正、独立、有条件的社会机构开展失信行为大数据舆情监测，编制发布地区、行业信用分析报告。

（十四）完善个人信用记录，推动联合惩戒措施落实到人。对企事业单位严重失信行为，在记入企事业单位信用记录的同时，记入其法定代表人、主要负责人和其他负有直接责任人员的个人信用记录。在对失信企事业单位进行联合惩戒的同时，依照法律法规和政策规定对相关责任人员采取相应的联合惩戒措施。通过建立完整的个人信用记录数据库及联合惩戒机制，使失信惩戒措施落实到人。

四、构建守信联合激励和失信联合惩戒协同机制

（十五）建立触发反馈机制。在社会信用体系建设部际联席会议制度下，建立守信联合激励和失信联合惩戒的发起与响应机制。各领

域守信联合激励和失信联合惩戒的发起部门负责确定激励和惩戒对象，实施部门负责对有关主体采取相应的联合激励和联合惩戒措施。

（十六）实施部省协同和跨区域联动。鼓励各地区对本行政区域内确定的诚信典型和严重失信主体，发起部省协同和跨区域联合激励与惩戒。充分发挥社会信用体系建设部际联席会议制度的指导作用，建立健全跨地区、跨部门、跨领域的信用体系建设合作机制，加强信用信息共享和信用评价结果互认。

（十七）建立健全信用信息公示机制。推动政务信用信息公开，全面落实行政许可和行政处罚信息上网公开制度。除法律法规另有规定外，县级以上人民政府及其部门要将各类自然人、法人和其他组织的行政许可、行政处罚等信息在7个工作日内通过政府网站公开，并及时归集至“信用中国”网站，为社会提供“一站式”查询服务。涉及企业的相关信息按照企业信息公示暂行条例规定在企业信用信息公示系统公示。推动司法机关在“信用中国”网站公示司法判决、失信被执行人名单等信用信息。

（十八）建立健全信用信息归集共享和使用机制。依托国家电子政务外网，建立全国信用信息共享平台，发挥信用信息归集共享枢纽作用。加快建立健全各省（区、市）信用信息共享平台和各行业信用信息系统，推动青年志愿者信用信息系统等项目建设，归集整合本地区、本行业信用信息，与全国信用信息共享平台实现互联互通和信息共享。依托全国信用信息共享平台，根据有关部门签署的合作备忘录，建立守信联合激励和失信联合惩戒的信用信息管理系统，实现发起响应、信息推送、执行反馈、信用修复、异议处理等动态协同功能。各级人民政府及其部门应将全国信用信息共享平台信用信息查询使用嵌入审批、监管工作流程中，确保“应查必查”、“奖惩到位”。健全政府与征信机构、金融机构、行业协会商会等组织的信息共享机制，

促进政务信用信息与社会信用信息互动融合，最大限度发挥守信联合激励和失信联合惩戒作用。

（十九）规范信用红黑名单制度。不断完善诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，依法依规规范各领域红黑名单产生和发布行为，建立健全退出机制。在保证独立、公正、客观前提下，鼓励有关群众团体、金融机构、征信机构、评级机构、行业协会商会等将产生的“红名单”和“黑名单”信息提供给政府部门参考使用。

（二十）建立激励和惩戒措施清单制度。在有关领域合作备忘录基础上，梳理法律法规和政策规定明确的联合激励和惩戒事项，建立守信联合激励和失信联合惩戒措施清单，主要分为两类：一类是强制性措施，即依法必须联合执行的激励和惩戒措施；另一类是推荐性措施，即由参与各方推荐的，符合褒扬诚信、惩戒失信政策导向，各地区、各部门可根据实际情况实施的措施。社会信用体系建设部际联席会议应总结经验，不断完善两类措施清单，并推动相关法律法规建设。

（二十一）建立健全信用修复机制。联合惩戒措施的发起部门和实施部门应按照法律法规和政策规定明确各类失信行为的联合惩戒期限。在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，不再作为联合惩戒对象。建立有利于自我纠错、主动自新的社会鼓励与关爱机制，支持有失信行为的个人通过社会公益服务等方式修复个人信用。

（二十二）建立健全信用主体权益保护机制。建立健全信用信息异议、投诉制度。有关部门和单位在执行失信联合惩戒措施时主动发现、经市场主体提出异议申请或投诉发现信息不实的，应及时告知信息提供单位核实，信息提供单位应尽快核实并反馈。联合惩戒措施在信息核实期间暂不执行。经核实有误的信息应及时更正或撤销。因错误采取联合惩戒措施损害有关主体合法权益的，有关部门和单位应积

极采取措施恢复其信誉、消除不良影响。支持有关主体通过行政复议、行政诉讼等方式维护自身合法权益。

（二十三）建立跟踪问效机制。各地区、各有关部门要建立完善信用联合激励惩戒工作的各项制度，充分利用全国信用信息共享平台的相关信用信息管理系统，建立健全信用联合激励惩戒的跟踪、监测、统计、评估机制并建立相应的督查、考核制度。对信用信息归集、共享和激励惩戒措施落实不力的部门和单位，进行通报和督促整改，切实把各项联合激励和联合惩戒措施落到实处。

五、加强法规制度和诚信文化建设

（二十四）完善相关法律法规。继续研究论证社会信用领域立法。加快研究推进信用信息归集、共享、公开和使用，以及失信行为联合惩戒等方面的立法工作。按照强化信用约束和协同监管要求，各地区、各部门应对现行法律、法规、规章和规范性文件有关规定提出修订建议或进行有针对性的修改。

（二十五）建立健全标准规范。制定信用信息采集、存储、共享、公开、使用和信用评价、信用分类管理等标准。确定各级信用信息共享平台建设规范，统一数据格式、数据接口等技术要求。各地区、各部门要结合实际，制定信用信息归集、共享、公开、使用和守信联合激励、失信联合惩戒的工作流程和操作规范。

（二十六）加强诚信教育和诚信文化建设。组织社会各方面力量，引导广大市场主体依法诚信经营，树立“诚信兴商”理念，组织新闻媒体多渠道宣传诚信企业和个人，营造浓厚社会氛围。加强对失信行为的道德约束，完善社会舆论监督机制，通过报刊、广播、电视、网络等媒体加大对失信主体的监督力度，依法曝光社会影响恶劣、情节严重的失信案件，开展群众评议、讨论、批评等活动，形成对严重失信行为的舆论压力和道德约束。通过学校、单位、社区、家庭等，加强对失信个人的教育和帮助，引导其及时纠正失信行为。加强对企业

【重要文件】-国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见

负责人、学生和青年群体的诚信宣传教育，加强会计审计人员、导游、保险经纪人、公职人员等重点人群以诚信为重要内容的职业道德建设。加大对守信联合激励和失信联合惩戒的宣传报道和案例剖析力度，弘扬社会主义核心价值观。

（二十七）加强组织实施和督促检查。各地区、各有关部门要把实施守信联合激励和失信联合惩戒作为推进社会信用体系建设的重要举措，认真贯彻落实本意见并制定具体实施方案，切实加强组织领导，落实工作机构、人员编制、项目经费等必要保障，确保各项联合激励和联合惩戒措施落实到位。鼓励有关地区和部门先行先试，通过签署合作备忘录或出台规范性文件等多种方式，建立长效机制，不断丰富信用激励内容，强化信用约束措施。国家发展改革委要加强统筹协调，及时跟踪掌握工作进展，督促检查任务落实情况并报告国务院。

国务院

2016 年 5 月 30 日

中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见

(2017年6月12日)

城乡社区是社会治理的基本单元。城乡社区治理事关党和国家大政方针贯彻落实，事关居民群众切身利益，事关城乡基层和谐稳定。为实现党领导下的政府治理和社会调节、居民自治良性互动，全面提升城乡社区治理法治化、科学化、精细化水平和组织化程度，促进城乡社区治理体系和治理能力现代化，现就加强和完善城乡社区治理提出以下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，坚持以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以基层党组织建设为关键、政府治理为主导、居民需求为导向、改革创新为动力，健全体系、整合资源、增强能力，完善城乡社区治理体制，努力把城乡社区建设成为和谐有序、绿色文明、创新包容、共建共享的幸福家园，为实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦提供可靠保证。

(二) 基本原则

——坚持党的领导，固本强基。加强党对城乡社区治理工作的领导，推进城乡社区基层党组织建设，切实发挥基层党组织领导核心作用，带领群众坚定不移贯彻党的理论和路线方针政策，确保城乡社区治理始终保持正确政治方向。

——坚持以人为本，服务居民。坚持以人民为中心的发展思想，把服务居民、造福居民作为城乡社区治理的出发点和落脚点，坚持依靠居民、依法有序组织居民群众参与社区治理，实现人人参与、人人尽力、人人共享。

——坚持改革创新，依法治理。强化问题导向和底线思维，积极推进城乡社区治理理论创新、实践创新、制度创新。弘扬社会主义法治精神，坚持运用法治思维和法治方式推进改革，建立惩恶扬善长效机制，破解城乡社区治理难题。

——坚持城乡统筹，协调发展。适应城乡发展一体化和基本公共服务均等化要求，促进公共资源在城乡间均衡配置。统筹谋划城乡社区治理工作，注重以城带乡、以乡促城、优势互补、共同提高，促进城乡社区治理协调发展。

——坚持因地制宜，突出特色。推动各地立足自身资源禀赋、基础条件、人文特色等实际，确定加强和完善城乡社区治理的发展思路和推进策略，实现顶层设计和基层实践有机结合，加快形成既有共性又有特色的城乡社区治理模式。

（三）总体目标。到 2020 年，基本形成基层党组织领导、基层政府主导的多方参与、共同治理的城乡社区治理体系，城乡社区治理体制更加完善，城乡社区治理能力显著提升，城乡社区公共服务、公共管理、公共安全得到有效保障。再过 5 到 10 年，城乡社区治理体制更加成熟定型，城乡社区治理能力更为精准全面，为夯实党的执政根基、巩固基层政权提供有力支撑，为推进国家治理体系和治理能力现代化奠定坚实基础。

二、健全完善城乡社区治理体系

（一）充分发挥基层党组织领导核心作用。把加强基层党的建设、巩固党的执政基础作为贯穿社会治理和基层建设的主线，以改革创新精神探索加强基层党的建设引领社会治理的路径。加强和改进街道

（乡镇）、城乡社区党组织对社区各类组织和各项工作的领导，确保党的路线方针政策在城乡社区全面贯彻落实。推动管理和服务力量下沉，引导基层党组织强化政治功能，聚焦主业主责，推动街道（乡镇）党（工）委把工作重心转移到基层党组织建设上来，转移到做好公共服务、公共管理、公共安全工作上来，转移到为经济社会发展提供良好公共环境上来。加强社区服务型党组织建设，着力提升服务能力和水平，更好地服务改革、服务发展、服务民生、服务群众、服务党员。继续推进街道（乡镇）、城乡社区与驻社区单位共建互补，深入拓展区域化党建。扩大城市新兴领域党建工作覆盖，推进商务楼宇、各类园区、商圈市场、网络媒体等的党建覆盖。健全社区党组织领导基层群众性自治组织开展工作的相关制度，依法组织居民开展自治，及时帮助解决基层群众自治中存在的困难和问题。加强城乡社区党风廉政建设，推动全面从严治党向城乡社区延伸，切实解决居民群众身边的腐败问题。

（二）有效发挥基层政府主导作用。各省（自治区、直辖市）按照条块结合、以块为主的原则，制定区县职能部门、街道办事处（乡镇政府）在社区治理方面的权责清单；依法厘清街道办事处（乡镇政府）和基层群众性自治组织权责边界，明确基层群众性自治组织承担的社区工作事项清单以及协助政府的社区工作事项清单；上述社区工作事项之外的其他事项，街道办事处（乡镇政府）可通过向基层群众性自治组织等购买服务方式提供。建立街道办事处（乡镇政府）和基层群众性自治组织履职履约双向评价机制。基层政府要切实履行城乡社区治理主导职责，加强对城乡社区治理的政策支持、财力物力保障和能力建设指导，加强对基层群众性自治组织建设的指导规范，不断提高依法指导城乡社区治理的能力和水平。

（三）注重发挥基层群众性自治组织基础作用。进一步加强基层群众性自治组织规范化建设，合理确定其管辖范围和规模。促进基层

群众自治与网格化服务管理有效衔接。加快工矿企业所在地、国有农（林）场、城市新建住宅区、流动人口聚居地的社区居民委员会组建工作。完善城乡社区民主选举制度，进一步规范民主选举程序，通过依法选举稳步提高城市社区居民委员会成员中本社区居民比例，切实保障外出务工农民民主选举权利。进一步增强基层群众性自治组织开展社区协商、服务社区居民的能力。建立健全居务监督委员会，推进居务公开和民主管理。充分发挥自治章程、村规民约、居民公约在城乡社区治理中的积极作用，弘扬公序良俗，促进法治、德治、自治有机融合。

（四）统筹发挥社会力量协同作用。制定完善孵化培育、人才引进、资金支持等扶持政策，落实税费优惠政策，大力发展在城乡社区开展纠纷调解、健康养老、教育培训、公益慈善、防灾减灾、文体娱乐、邻里互助、居民融入及农村生产技术服务等活动的社区社会组织和其他社会组织。推进社区、社会组织、社会工作“三社联动”，完善社区组织发现居民需求、统筹设计服务项目、支持社会组织承接、引导专业社会工作团队参与的工作体系。鼓励和支持建立社区老年协会，搭建老年人参与社区治理的平台。增强农村集体经济组织支持农村社区建设能力。积极引导驻社区机关企事业单位、其他社会力量和市场主体参与社区治理。

三、不断提升城乡社区治理水平

（一）增强社区居民参与能力。提高社区居民议事协商能力，凡涉及城乡社区公共利益的重大决策事项、关乎居民群众切身利益的 actual 困难问题和矛盾纠纷，原则上由社区党组织、基层群众性自治组织牵头，组织居民群众协商解决。支持和帮助居民群众养成协商意识、掌握协商方法、提高协商能力，推动形成既有民主又有集中、既尊重多数人意愿又保护少数人合法权益的城乡社区协商机制。探索将居民群众参与社区治理、维护公共利益情况纳入社会信用体系。推动学校

普及社区知识，参与社区治理。拓展流动人口有序参与居住地社区治理渠道，丰富流动人口社区生活，促进流动人口社区融入。

（二）提高社区服务供给能力。加快城乡社区公共服务体系建设，健全城乡社区服务机构，编制城乡社区公共服务指导目录，做好与城乡社区居民利益密切相关的劳动就业、社会保障、卫生计生、教育事业、社会服务、住房保障、文化体育、公共安全、公共法律服务、调解仲裁等公共服务事项。着力增加农村社区公共服务供给，促进城乡社区服务项目、标准相衔接，逐步实现均等化。将城乡社区服务纳入政府购买服务指导性目录，完善政府购买服务政策措施，按照有关规定选择承接主体。创新城乡社区公共服务供给方式，推行首问负责、一窗受理、全程代办、服务承诺等制度。提升城乡社区医疗卫生服务能力水平，更好满足居民群众基本医疗卫生服务需求。探索建立社区公共空间综合利用机制，合理规划建设文化、体育、商业、物流等自助服务设施。积极开展以生产互助、养老互助、救济互助等为主要形式的农村社区互助活动。鼓励和引导各类市场主体参与社区服务业，支持供销合作社经营服务网点向城乡社区延伸。

（三）强化社区文化引领能力。以培育和践行社会主义核心价值观为根本，大力弘扬中华优秀传统文化，培育心口相传的城乡社区精神，增强居民群众的社区认同感、归属感、责任感和荣誉感。将社会主义核心价值观融入居民公约、村规民约，内化为居民群众的道德情感，外化为服务社会的自觉行动。重视发挥道德教化作用，建立健全社区道德评议机制，发现和宣传社区道德模范、好人好事，大力褒奖善行义举，用身边事教育身边人，引导社区居民崇德向善。组织居民群众开展文明家庭创建活动，发展社区志愿服务，倡导移风易俗，形成与邻为善、以邻为伴、守望相助的良好社区氛围。不断加强民族团结，建立各民族相互嵌入式的社会结构和社区环境，创建民族团结进步示范社区。加强城乡社区公共文化服务体系建设，提升公共文化服

务水平，因地制宜设置村史陈列、非物质文化遗产等特色文化展示设施，突出乡土特色、民族特色。积极发展社区教育，建立健全城乡一体的社区教育网络，推进学习型社区建设。

（四）增强社区依法办事能力。进一步加快城乡社区治理法治建设步伐，加快修订《中华人民共和国城市居民委员会组织法》，贯彻落实《中华人民共和国村民委员会组织法》，研究制定社区治理相关行政法规。有立法权的地方要结合当地实际，出台城乡社区治理地方性法规和地方政府规章。推进法治社区建设，发挥警官、法官、检察官、律师、公证员、基层法律服务工作者作用，深入开展法治宣传教育和法律进社区活动，推进覆盖城乡居民的公共法律服务体系建设。

（五）提升社区矛盾预防化解能力。完善利益表达机制，建立党代会代表、人大代表、政协委员联系社区制度，完善党员干部直接联系群众制度，引导群众理性合法表达利益诉求。完善心理疏导机制，依托社会工作服务机构等专业社会组织，加强对城乡社区社会救助对象、建档立卡贫困人口、困境儿童、精神障碍患者、社区服刑人员、刑满释放人员和留守儿童、妇女、老人等群体的人文关怀、精神慰藉和心理健康服务，重点加强老少边穷地区农村社区相关机制建设。完善矛盾纠纷调处机制，健全城乡社区人民调解组织网络，引导人民调解员、基层法律服务工作者、农村土地承包仲裁员、社会工作者、心理咨询师等专业队伍，在物业纠纷、农村土地承包经营纠纷、家事纠纷、邻里纠纷调解和信访化解等领域发挥积极作用。推进平安社区建设，依托社区综治中心，拓展网格化服务管理，加强城乡社区治安防控网建设，深化城乡社区警务战略，全面提高社区治安综合治理水平，防范打击黑恶势力扰乱基层治理。

（六）增强社区信息化应用能力。提高城乡社区信息基础设施和技术装备水平，加强一体化社区信息服务站、社区信息亭、社区信息服务自助终端等公益性信息服务设施建设。依托“互联网+政务服务”

相关重点工程，加快城乡社区公共服务综合信息平台建设，实现一号申请、一窗受理、一网通办，强化“一门式”服务模式的社区应用。实施“互联网+社区”行动计划，加快互联网与社区治理和服务体系的深度融合，运用社区论坛、微博、微信、移动客户端等新媒体，引导社区居民密切日常交往、参与公共事务、开展协商活动、组织邻里互助，探索网络化社区治理和服务新模式。发展社区电子商务。按照分级分类推进新型智慧城市建设要求，务实推进智慧社区信息系统建设，积极开发智慧社区移动客户端，实现服务项目、资源和信息的多平台交互和多终端同步。加强农村社区信息化建设，结合信息进村入户和电子商务进农村综合示范，积极发展农产品销售等农民致富服务项目，积极实施“网络扶贫行动计划”，推动扶贫开发兜底政策落地。

四、着力补齐城乡社区治理短板

（一）改善社区人居环境。完善城乡社区基础设施，建立健全农村社区基础设施和公用设施的投资、建设、运行、管护和综合利用机制。加快城镇棚户区和城中村和危房改造。加强城乡社区环境综合治理，做好城市社区绿化美化净化、垃圾分类处理、噪声污染治理、水资源再生利用等工作，着力解决农村社区垃圾收集、污水排放、秸秆焚烧以及散埋乱葬等问题，广泛发动居民群众和驻社区机关企事业单位参与环保活动，建设资源节约型、环境友好型社区。推进健康城市和健康村镇建设。强化社区风险防范预案管理，加强社区应急避难场所建设，开展社区防灾减灾科普宣传教育，有序组织开展社区应对突发事件应急演练，提高对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件的预防和处置能力。加强消防宣传和消防治理，提高火灾事故防范和处置能力，推进消防安全社区建设。

（二）加快社区综合服务设施建设。将城乡社区综合服务设施建设纳入当地国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划等，按照每百户居民拥有综合服务设施面积不低于 30 平方米的标准，以

新建、改造、购买、项目配套和整合共享等形式，逐步实现城乡社区综合服务设施全覆盖。加快贫困地区农村社区综合服务设施建设，率先推动易地搬迁安置区综合服务设施建设全覆盖。落实不动产统一登记制度，做好政府投资建设的城乡社区综合服务设施不动产登记服务工作。除国家另有规定外，所有以社区居民为对象的公共服务、志愿服务、专业社会工作服务，原则上在城乡社区综合服务设施中提供。创新城乡社区综合服务设施运营机制，通过居民群众协商管理、委托社会组织运营等方式，提高城乡社区综合服务设施利用率。落实城乡社区综合服务设施供暖、水电、燃气价格优惠政策。

（三）优化社区资源配置。组织开展城乡社区规划编制试点，落实城市总体规划要求，加强与控制性详细规划、村庄规划衔接；发挥社区规划专业人才作用，广泛吸纳居民群众参与，科学确定社区发展项目、建设任务和资源需求。探索建立基层政府面向城乡社区的治理资源统筹机制，推动人财物和责权利对称下沉到城乡社区，增强城乡社区统筹使用人财物等资源的自主权。探索基层政府组织社区居民在社区资源配置公共政策决策和执行过程中，有序参与听证、开展民主评议的机制。建立机关企事业单位履行社区治理责任评价体系，推动机关企事业单位积极参与城乡社区服务、环境治理、社区治安综合治理等活动，面向城乡社区开放文化、教育、体育等活动设施。注重运用市场机制优化社区资源配置。

（四）推进社区减负增效。依据社区工作事项清单建立社区工作事项准入制度，应当由基层政府履行的法定职责，不得要求基层群众性自治组织承担，不得将基层群众性自治组织作为行政执法、拆迁拆违、环境整治、城市管理、招商引资等事项的责任主体；依法需要基层群众性自治组织协助的工作事项，应当为其提供经费和必要工作条件。进一步清理规范基层政府各职能部门在社区设立的工作机构和加挂的各种牌子，精简社区会议和工作台账，全面清理基层政府各职能

部门要求基层群众性自治组织出具的各类证明。实行基层政府统一对社区工作进行综合考核评比，各职能部门不再单独组织考核评比活动，取消对社区工作的“一票否决”事项。

（五）改进社区物业服务管理。加强社区党组织、社区居民委员会对业主委员会和物业服务企业的指导和监督，建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制。探索在社区居民委员会下设环境和物业管理委员会，督促业主委员会和物业服务企业履行职责。探索完善业主委员会的职能，依法保护业主的合法权益。探索符合条件的社区居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。探索在无物业管理的老旧小区依托社区居民委员会实行自治管理。有条件的地方应规范农村社区物业管理，研究制定物业管理费管理办法；探索在农村社区选聘物业服务企业，提供社区物业服务。探索建立社区微型消防站或志愿消防队。

五、强化组织保障

（一）完善领导体制和工作机制。各级党委和政府要把城乡社区治理工作纳入重要议事日程，完善党委和政府统一领导，有关部门和群团组织密切配合，社会力量广泛参与的城乡社区治理工作格局。完善中央层面城乡社区治理工作协调机制，地方各级党委和政府要建立健全相应工作机制，抓好统筹指导、组织协调、资源整合和督促检查。各省（自治区、直辖市）党委和政府要建立研究决定城乡社区治理工作重大事项制度，定期研究城乡社区治理工作。市县党委书记要认真履行第一责任人职责，街道党工委书记、乡镇党委书记要履行好直接责任人职责。要把城乡社区治理工作纳入地方党政领导班子和领导干部政绩考核指标体系，纳入市县乡党委书记抓基层党建工作述职评议考核。逐步建立以社区居民满意度为主要衡量标准的社区治理评价体系 and 评价结果公开机制。

（二）加大资金投入力度。加大财政保障力度，统筹使用各级各部门投入城乡社区的符合条件的相关资金，提高资金使用效率，重点支持做好城乡社区治理各项工作。老少边穷地区应根据当地发展水平，统筹中央财政一般性转移支付等现有资金渠道，支持做好城乡社区建设工作。不断拓宽城乡社区治理资金筹集渠道，鼓励通过慈善捐赠、设立社区基金会等方式，引导社会资金投向城乡社区治理领域。创新城乡社区治理资金使用机制，有序引导居民群众参与确定资金使用方向和服务项目，全过程监督服务项目实施和资金使用。

（三）加强社区工作者队伍建设。将社区工作者队伍建设纳入国家和地方人才发展规划，地方要结合实际制定社区工作者队伍发展专项规划和社区工作者管理办法，把城乡社区党组织、基层群众性自治组织成员以及其他社区专职工作人员纳入社区工作者队伍统筹管理，建设一支素质优良的专业化社区工作者队伍。加强城乡社区党组织带头人队伍建设，选优配强社区党组织书记，加大从社区党组织书记中招录公务员和事业编制人员力度，注重把优秀社区党组织书记选拔到街道（乡镇）领导岗位，推动符合条件的社区党组织书记或班子成员通过依法选举担任基层群众性自治组织负责人或成员。社区专职工作人员由基层政府职能部门根据工作需要设岗招聘，街道办事处（乡镇政府）统一管理，社区组织统筹使用。加强对社区工作者的教育培训，提高其依法办事、执行政策和服务居民能力，支持其参加社会工作职业资格评价和学历教育等，对获得社会工作职业资格的给予职业津贴。加强社区工作者作风建设，建立群众满意度占主要权重的社区工作者评价机制，探索建立容错纠错机制和奖惩机制，调动社区工作者干事创业、改革创新热情。

（四）完善政策标准体系和激励宣传机制。加强城乡社区治理工作理论政策研究，做好城乡社区发展规划编制工作，制定“三社联动”机制建设、政府购买城乡社区服务等相关配套政策。加快建立城乡社

区治理标准体系，研究制定城乡社区组织、社区服务、社区信息化建设等方面基础通用标准、管理服务标准和设施设备配置标准。及时总结推广城乡社区治理先进经验，积极开展城市和谐社区建设、农村幸福社区建设示范创建活动和城乡社区结对共建活动，大力表彰先进城乡社区组织和优秀城乡社区工作者。充分发挥报刊、广播、电视等新闻媒体和网络新媒体作用，广泛宣传城乡社区治理创新做法和突出成效，营造全社会关心、支持、参与城乡社区治理的良好氛围。

各省（自治区、直辖市）要按照本意见精神，结合实际制定加强城乡社区治理工作的具体实施意见。各有关部门要根据本意见要求和职责分工，制定贯彻落实的具体措施。

国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见

国办发〔2019〕35号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为加强社会信用体系建设，深入推进“放管服”改革，进一步发挥信用在创新监管机制、提高监管能力和水平方面的基础性作用，更好激发市场主体活力，推动高质量发展，经国务院同意，现提出如下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照依法依规、改革创新、协同共治的基本原则，以加强信用监管为着力点，创新监管理念、监管制度和监管方式，建立健全贯穿市场主体全生命周期，衔接事前、事中、事后全监管环节的新型监管机制，不断提升监管能力和水平，进一步规范市场秩序，优化营商环境，推动高质量发展。

二、创新事前环节信用监管

（一）建立健全信用承诺制度。在办理适用信用承诺制的行政许可事项时，申请人承诺符合审批条件并提交有关材料的，应予即时办理。申请人信用状况较好、部分申报材料不齐全但书面承诺在规定的期限内提供的，应先行受理，加快办理进度。书面承诺履约情况记入信用记录，作为事中、事后监管的重要依据，对不履约的申请人，视情节实施惩戒。要加快梳理可开展信用承诺的行政许可事项，制定格式规范的信用承诺书，并依托各级信用门户网站向社会公开。鼓励市

市场主体主动向社会作出信用承诺。支持行业协会商会建立健全行业内信用承诺制度，加强行业自律。（各地区各部门按职责分别负责）

（二）探索开展经营者准入前诚信教育。充分利用各级各类政务服务窗口，广泛开展市场主体守法诚信教育。为市场主体办理注册、审批、备案等相关业务时，适时开展标准化、规范化、便捷化的法律知识和信用知识教育，提高经营者依法诚信经营意识。开展诚信教育不得收费，也不得作为市场准入的必要条件。（各地区各部门按职责分别负责）

（三）积极拓展信用报告应用。鼓励各类市场主体在生产经营活动中更广泛、主动地应用信用报告。在政府采购、招标投标、行政审批、市场准入、资质审核等事项中，充分发挥公共信用服务机构和第三方信用服务机构出具的信用报告作用。探索建立全国统一的信用报告标准，推动信用报告结果实现异地互认。（发展改革委、人民银行牵头，各地区各部门按职责分别负责）

三、加强事中环节信用监管

（四）全面建立市场主体信用记录。根据权责清单建立信用信息采集目录，在办理注册登记、资质审核、日常监管、公共服务等过程中，及时、准确、全面记录市场主体信用行为，特别是将失信记录建档留痕，做到可查可核可溯。（各地区各部门按职责分别负责）完善法人和非法人组织统一社会信用代码制度，以统一社会信用代码为标识，整合形成完整的市场主体信用记录，并通过“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统或中国政府网及相关部门门户网站等渠道依法依规向社会公开。完成12315市场监管投诉举报热线和信息化平台整合工作，大力开展消费投诉公示，促进经营者落实消费维权主体责任。（发展改革委、市场监管总局负责）

（五）建立健全信用信息自愿注册机制。鼓励市场主体在“信用中国”网站或其他渠道上自愿注册资质证照、市场经营、合同履行、

社会公益等信用信息，并对信息真实性公开作出信用承诺，授权网站对相关信息进行整合、共享与应用。经验证的自愿注册信息可作为开展信用评价和生成信用报告的重要依据。（发展改革委牵头，各部门按职责分别负责）

（六）深入开展公共信用综合评价。全国信用信息共享平台要加强与相关部门的协同配合，依法依规整合各类信用信息，对市场主体开展全覆盖、标准化、公益性的公共信用综合评价，定期将评价结果推送至相关政府部门、金融机构、行业协会商会参考使用，并依照有关规定向社会公开。推动相关部门利用公共信用综合评价结果，结合部门行业管理数据，建立行业信用评价模型，为信用监管提供更精准的依据。（发展改革委牵头，各部门按职责分别负责）

（七）大力推进信用分级分类监管。在充分掌握信用信息、综合研判信用状况的基础上，以公共信用综合评价结果、行业信用评价结果等为依据，对监管对象进行分级分类，根据信用等级高低采取差异化的监管措施。“双随机、一公开”监管要与信用等级相结合，对信用较好、风险较低的市场主体，可合理降低抽查比例和频次，减少对正常生产经营的影响；对信用风险一般的市场主体，按常规比例和频次抽查；对违法失信、风险较高的市场主体，适当提高抽查比例和频次，依法依规实行严管和惩戒。（各地区各部门按职责分别负责）

四、完善事后环节信用监管

（八）健全失信联合惩戒对象认定机制。有关部门依据在事前、事中监管环节获取并认定的失信记录，依法依规建立健全失信联合惩戒对象名单制度。以相关司法裁判、行政处罚、行政强制等处理结果为依据，按程序将涉及性质恶劣、情节严重、社会危害较大的违法失信行为的市场主体纳入失信联合惩戒对象名单。加快完善相关管理办法，明确认定依据、标准、程序、异议申诉和退出机制。制定管理办法要充分征求社会公众意见，出台的标准及其具体认定程序以适当方

式向社会公开。支持有关部门根据监管需要建立重点关注对象名单制度，对存在失信行为但严重程度尚未达到失信联合惩戒对象认定标准的市场主体，可实施与其失信程度相对应的严格监管措施。（各部门按职责分别负责）

（九）督促失信市场主体限期整改。失信市场主体应当在规定期限内认真整改，整改不到位的，按照“谁认定、谁约谈”的原则，由认定部门依法依规启动提示约谈或警示约谈程序，督促失信市场主体履行相关义务、消除不良影响。约谈记录记入失信市场主体信用记录，统一归集后纳入全国信用信息共享平台。大力推进重点领域失信问题专项治理，采取有力有效措施加快推进整改。（各部门按职责分别负责）

（十）深入开展失信联合惩戒。加快构建跨地区、跨行业、跨领域的失信联合惩戒机制，从根本上解决失信行为反复出现、易地出现的问题。依法依规建立联合惩戒措施清单，动态更新并向社会公开，形成行政性、市场性和行业性等惩戒措施多管齐下，社会力量广泛参与的失信联合惩戒大格局。重点实施惩戒力度大、监管效果好的失信惩戒措施，包括依法依规限制失信联合惩戒对象股票发行、招标投标、申请财政性资金项目、享受税收优惠等行政性惩戒措施，限制获得授信、乘坐飞机、乘坐高等级列车和席次等市场性惩戒措施，以及通报批评、公开谴责等行业性惩戒措施。（发展改革委牵头，各地区各部门按职责分别负责）

（十一）坚决依法依规实施市场和行业禁入措施。以食品药品、生态环境、工程质量、安全生产、养老托幼、城市运行安全等与人民群众生命财产安全直接相关的领域为重点，实施严格监管，加大惩戒力度。对拒不履行司法裁判或行政处罚决定、屡犯不改、造成重大损失的市场主体及其相关责任人，坚决依法依规在一定期限内实施市场

和行业禁入措施，直至永远逐出市场。（发展改革委牵头，各地区各部门按职责分别负责）

（十二）依法追究违法失信责任。建立健全责任追究机制，对被列入失信联合惩戒对象名单的市场主体，依法依规对其法定代表人或主要负责人、实际控制人进行失信惩戒，并将相关失信行为记入其个人信用记录。机关事业单位、国有企业出现违法失信行为的，要通报上级主管单位和审计部门；工作人员出现违法失信行为的，要通报所在单位及相关纪检监察、组织人事部门。（各地区各部门按职责分别负责）

（十三）探索建立信用修复机制。失信市场主体在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。修复完成后，各地区各部门要按程序及时停止公示其失信记录，终止实施联合惩戒措施。加快建立完善协同联动、一网通办机制，为失信市场主体提供高效便捷的信用修复服务。鼓励符合条件的第三方信用服务机构向失信市场主体提供信用报告、信用管理咨询等服务。（发展改革委牵头，各地区各部门按职责分别负责）

五、强化信用监管的支撑保障

（十四）着力提升信用监管信息化建设水平。充分发挥全国信用信息共享平台和国家“互联网+监管”系统信息归集共享作用，对政府部门信用信息做到“应归尽归”，推进地方信用信息平台、行业信用信息系统互联互通，畅通政企数据流通机制，形成全面覆盖各地区各部门、各类市场主体的信用信息“一张网”。依托全国信用信息共享平台和国家“互联网+监管”系统，将市场主体基础信息、执法监管和处置信息、失信联合惩戒信息等与相关部门业务系统按需共享，在信用监管等过程中加以应用，支撑形成数据同步、措施统一、标准

一致的信用监管协同机制。（发展改革委、国务院办公厅牵头，各地区各部门按职责分别负责）

（十五）大力推进信用监管信息公开公示。在行政许可、行政处罚信息集中公示基础上，依托“信用中国”网站、中国政府网或其他渠道，进一步研究推动行政强制、行政确认、行政征收、行政给付、行政裁决、行政补偿、行政奖励和行政监督检查等其他行政行为信息7个工作日内上网公开，推动在司法裁判和执行活动中应当公开的失信被执行人、虚假诉讼失信人相关信息通过适当渠道公开，做到“应公开、尽公开”。（各地区各部门按职责分别负责）

（十六）充分发挥“互联网+”、大数据对信用监管的支撑作用。依托国家“互联网+监管”等系统，有效整合公共信用信息、市场信用信息、投诉举报信息和互联网及第三方相关信息，充分运用大数据、人工智能等新一代信息技术，实现信用监管数据可比对、过程可追溯、问题可监测。鼓励各地区各部门结合实际，依法依规与大数据机构合作开发信用信息，及时动态掌握市场主体经营情况及其规律特征。充分利用国家“互联网+监管”等系统建立风险预判预警机制，及早发现防范苗头性和跨行业跨区域风险。运用大数据主动发现和识别违法违规线索，有效防范危害公共利益和群众生命财产安全的违法违规行为。鼓励通过物联网、视联网等非接触式监管方式提升执法监管效率，实现监管规范化、精准化、智能化，减少人为因素，实现公正监管，杜绝随意检查、多头监管等问题，实现“进一次门、查多项事”，减少对监管对象的扰动。（国务院办公厅、发展改革委、市场监管总局牵头，各部门按职责分别负责）

（十七）切实加大信用信息安全和市场主体权益保护力度。严肃查处违规泄露、篡改信用信息或利用信用信息谋私等行为。加强信用信息安全基础设施和安全防护能力建设。建立健全信用信息异议投诉制度，对市场主体提出异议的信息，信息提供和采集单位要尽快核

实并反馈结果，经核实有误的信息要及时予以更正或撤销。因错误认定失信联合惩戒对象名单、错误采取失信联合惩戒措施损害市场主体合法权益的，有关部门和单位要积极采取措施消除不良影响。（各地区各部门按职责分别负责）

（十八）积极引导行业组织和信用服务机构协同监管。支持有关部门授权的行业协会商会协助开展行业信用建设和信用监管，鼓励行业协会商会建立会员信用记录，开展信用承诺、信用培训、诚信宣传、诚信倡议等，将诚信作为行规行约重要内容，引导本行业增强依法诚信经营意识。推动征信、信用评级、信用保险、信用担保、履约担保、信用管理咨询及培训等信用服务发展，切实发挥第三方信用服务机构在信用信息采集、加工、应用等方面的专业作用。鼓励相关部门与第三方信用服务机构在信用记录归集、信用信息共享、信用大数据分析、信用风险预警、失信案例核查、失信行为跟踪监测等方面开展合作。（发展改革委、民政部、人民银行按职责分别负责）

六、加强信用监管的组织实施

（十九）加强组织领导。各地区各部门要把构建以信用为基础的新型监管机制作为深入推进“放管服”改革的重要举措，摆在更加突出的位置，加强组织领导，细化责任分工，有力有序有效推动落实。完善信用监管的配套制度，并加强与其他“放管服”改革事项的衔接。负有市场监管、行业监管职责的部门要切实承担行业信用建设和信用监管的主体责任，充分发挥行业组织、第三方信用服务机构作用，为公众监督创造有利条件，整合形成全社会共同参与信用监管的强大合力。（发展改革委牵头，各地区各部门按职责分别负责）

（二十）开展试点示范。围绕信用承诺、信用修复、失信联合惩戒、信用大数据开发利用等重点工作，组织开展信用建设和信用监管试点示范。在各地区各部门探索创新的基础上，及时总结、提炼、

【重要文件】-国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见

交流开展信用建设和信用监管的好经验、好做法，在更大范围复制推广。（发展改革委牵头，各地区各部门按职责分别负责）

（二十一）加快建章立制。推动制定社会信用体系建设相关法律，加快研究出台公共信用信息管理条例、统一社会信用代码管理办法等法规。建立健全全国统一的信用监管规则 and 标准，及时出台相关地方性法规、政府规章或规范性文件，将信用监管中行之有效的做法上升为制度规范。抓紧制定开展信用监管急需的国家标准。（发展改革委、司法部牵头，各地区各部门按职责分别负责）

（二十二）做好宣传解读。各地区各部门要通过各种渠道和形式，深入细致向市场主体做好政策宣传解读工作，让经营者充分理解并积极配合以信用为基础的新型监管措施。加强对基层和一线监管人员的指导和培训。组织新闻媒体广泛报道，积极宣传信用监管措施及其成效，营造良好社会氛围。（发展改革委牵头，各地区各部门按职责分别负责）

国务院办公厅

2019 年 7 月 9 日

住宅室内装饰装修管理办法

中华人民共和国建设部令 第 110 号

《住宅室内装饰装修管理办法》已于 2002 年 2 月 26 日经第 53 次部常务会议讨论通过，现予发布，自 2002 年 5 月 1 日起施行。

部长 汪光焘

二〇〇二年三月五日

注：2011 年 1 月 26 日公布实施的中华人民共和国住房和城乡建设部令第 9 号《住房和城乡建设部关于废止和修改部分规章的决定》对该办法进行了修改。修改情况：

“.....

7. 将《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）第三十九条中的“《城市规划法》”修改为“《中华人民共和国城乡规划法》”。
.....”

住宅室内装饰装修管理办法

第一章 总则

第一条 为加强住宅室内装饰装修管理,保证装饰装修工程质量和安全,维护公共安全和公众利益,根据有关法律、法规,制定本办法。

第二条 在城市从事住宅室内装饰装修活动,实施对住宅室内装饰装修活动的监督管理,应当遵守本办法。

本办法所称住宅室内装饰装修,是指住宅竣工验收合格后,业主或者住宅使用人(以下简称装修人)对住宅室内进行装饰装修的建筑物活动。

第三条 住宅室内装饰装修应当保证工程质量和安全,符合工程建设强制性标准。

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国住宅室内装饰装修活动的管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。

第二章 一般规定

第五条 住宅室内装饰装修活动,禁止下列行为:

(一)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,变动建筑主体和承重结构;

(二)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间;

(三)扩大承重墙上原有的门窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;

(四)损坏房屋原有节能设施,降低节能效果;

(五)其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本办法所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

本办法所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第六条 装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：

- （一）搭建建筑物、构筑物；
- （二）改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- （三）拆改供暖管道和设施；
- （四）拆改燃气管道和设施。

本条所列第（一）项、第（二）项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第（三）项行为，应当经供暖管理单位批准；第（四）项行为应当经燃气管理单位批准。

第七条 住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

第八条 改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制订施工方案，并做闭水试验。

第九条 装修人经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案变动建筑主体和承重结构的，或者装修活动涉及本办法第六条、第七条、第八条内容的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

第十条 装饰装修企业必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，不得偷工减料，确保装饰装修工程质量。

第十一条 装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得

擅自动用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

第十二条 装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，不得侵占公共空间，不得损害公共部位和设施。

第三章 开工申报与监督

第十三条 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业管理企业或者房屋管理机构（以下简称物业管理单位）申报登记。

非业主的住宅使用人对住宅室内进行装饰装修，应当取得业主的书面同意。

第十四条 申报登记应当提交下列材料：

- （一）房屋所有权证（或者证明其合法权益的有效凭证）；
- （二）申请人身份证件；
- （三）装饰装修方案；
- （四）变动建筑主体或者承重结构的，需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；
- （五）涉及本办法第六条行为的，需提交有关部门的批准文件，涉及本办法第七条、第八条行为的，需提交设计方案或者施工方案；
- （六）委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书的复印件。

非业主的住宅使用人，还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

第十五条 物业管理单位应当将住宅室内装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装饰装修企业。

装修人对住宅进行装饰装修前，应当告知邻里。

第十六条 装修人，或者装修人和装饰装修企业，应当与物业管理单位签订住宅室内装饰装修管理服务协议。

住宅室内装饰装修管理服务协议应当包括下列内容：

- （一）装饰装修工程的实施内容；
- （二）装饰装修工程的实施期限；
- （三）允许施工的时间；
- （四）废弃物的清运与处置；
- （五）住宅外立面设施及防盗窗的安装要求；
- （六）禁止行为和注意事项；
- （七）管理服务费用；
- （八）违约责任；
- （九）其他需要约定的事项。

第十七条 物业管理单位应当按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施管理，发现装修人或者装饰装修企业有本办法第五条行为的，或者未经有关部门批准实施本办法第六条所列行为的，或者有违反本办法第七条、第八条、第九条规定行为的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。对装修人或者装饰装修企业违反住宅室内装饰装修管理服务协议的，追究违约责任。

第十八条 有关部门接到物业管理单位关于装修人或者装饰装修企业有违反本办法行为的报告后，应当及时到现场检查核实，依法处理。

第十九条 禁止物业管理单位向装修人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

第二十条 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。

第二十一条 任何单位和个人对住宅室内装饰装修中出现的影响公共利益的质量事故、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。

第四章 委托与承接

第二十二条 承接住宅室内装饰装修工程的装饰装修企业，必须经建设行政主管部门资质审查，取得相应的建筑业企业资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

第二十三条 装修人委托企业承接其装饰装修工程的，应当选择具有相应资质等级的装饰装修企业。

第二十四条 装修人与装饰装修企业应当签订住宅室内装饰装修书面合同，明确双方的权利和义务。

住宅室内装饰装修合同应当包括下列主要内容：

- （一）委托人和被委托人的姓名或者单位名称、住所地址、联系电话；
- （二）住宅室内装饰装修的房屋间数、建筑面积，装饰装修的项目、方式、规格、质量要求以及质量验收方式；
- （三）装饰装修工程的开工、竣工时间；
- （四）装饰装修工程保修的内容、期限；
- （五）装饰装修工程价格，计价和支付方式、时间；
- （六）合同变更和解除的条件；
- （七）违约责任及解决纠纷的途径；
- （八）合同的生效时间；
- （九）双方认为需要明确的其他条款。

第二十五条 住宅室内装饰装修工程发生纠纷的，可以协商或者调解解决。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

第五章 室内环境质量

第二十六条 装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动,应当严格遵守规定的装饰装修施工时间,降低施工噪音,减少环境污染。

第二十七条 住宅室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物,应当按照规定的位置、方式和时间堆放和清运。严禁违反规定将各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

第二十八条 住宅室内装饰装修工程使用的材料和设备必须符合国家标准,有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、厂址等。禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

第二十九条 装修人委托企业对住宅室内进行装饰装修的,装饰装修工程竣工后,空气质量应当符合国家有关标准。装修人可以委托有资格的检测单位对空气质量进行检测。检测不合格的,装饰装修企业应当返工,并由责任人承担相应损失。

第六章 竣工验收与保修

第三十条 住宅室内装饰装修工程竣工后,装修人应当按照工程设计合同约定和相应的质量标准进行验收。验收合格后,装饰装修企业应当出具住宅室内装饰装修质量保修书。

物业管理单位应当按照装饰装修管理服务协议进行现场检查,对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的,应当要求装修人和装饰装修企业纠正,并将检查记录存档。

第三十一条 住宅室内装饰装修工程竣工后,装饰装修企业负责采购装饰装修材料及设备的,应当向业主提交说明书、保修单和环保说明书。

第三十二条 在正常使用条件下,住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为二年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。保修期自住宅室内装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

第七章 法律责任

第三十三条 因住宅室内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等,装修人应当负责修复和赔偿;属于装饰装修企业责任的,装修人可以向装饰装修企业追偿。

装修人擅自拆改供暖、燃气管道和设施造成损失的,由装修人负责赔偿。

第三十四条 装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间,对公共部位和设施造成损害的,由城市房地产行政主管部门责令改正,造成损失的,依法承担赔偿责任。

第三十五条 装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的,由城市房地产行政主管部门责令改正,处5百元以上1千元以下的罚款。

第三十六条 装修人违反本办法规定,将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的,由城市房地产行政主管部门责令改正,处5百元以上1千元以下的罚款。

第三十七条 装饰装修企业自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准的装饰装修材料,造成空气污染超标的,由城市房地产行政主管部门责令改正,造成损失的,依法承担赔偿责任。

第三十八条 住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的,由城市房地产行政主管部门责令改正,并处罚款:

（一）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的，对装修人处 5 百元以上 1 千元以下的罚款，对装饰装修企业处 1 千元以上 1 万元以下的罚款；

（二）损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的，对装饰装修企业处 1 千元以上 5 千元以下的罚款；

（三）擅自拆改供暖、燃气管道和设施的，对装修人处 5 百元以上 1 千元以下的罚款；

（四）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，对装修人处 5 百元以上 1 千元以下的罚款，对装饰装修企业处 1 千元以上 1 万元以下的罚款。

第三十九条 未经城市规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的，由城市规划行政主管部门按照《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规的规定处罚。

第四十条 装修人或者装饰装修企业违反《建设工程质量管理条例》的，由建设行政主管部门按照有关规定处罚。

第四十一条 装饰装修企业违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业的，或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的，由建设行政主管部门责令改正，并处 1 千元以上 1 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，并处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；造成重大安全事故的，降低资质等级或者吊销资质证书。

第四十二条 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告的，由房地产行政主管部门给予警告，可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费 2 至 3 倍的罚款。

第四十三条 有关部门的工作人员接到物业管理单位对装修人或者装饰装修企业违法行为的报告后，未及时处理，玩忽职守的，依法给予行政处分。

第八章 附则

第四十四条 工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下，可以不申请办理施工许可证的非住宅装饰装修活动参照本办法执行。

第四十五条 住宅竣工验收合格前的装饰装修工程管理，按照《建设工程质量管理条例》执行。

第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第四十八条 本办法自 2002 年 5 月 1 日起施行。

建设部关于印发《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的通知

建住房〔2003〕130号

各省、自治区建设厅，直辖市房地产管理局，新疆生产建设兵团建设局：

为了规范物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争，我部制定了《前期物业管理招标投标管理暂行办法》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请及时告我部住宅与房地产业司。

建设部

二〇〇三年六月二十六日

前期物业管理招标投标管理暂行办法

总则

第一条 为了规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争，制定本办法。

第二条 前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理。

建设单位通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业和行政主管部门对物业管理招投标活动实施监督管理，适用本办法。

第三条 住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。

国家提倡其他物业的建设单位通过招投标的方式，选聘具有相应资质的物业管理企业。

第四条 前期物业管理招标投标应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理招标投标活动的监督管理。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内物业管理招标投标活动的监督管理。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理招标投标活动的监督管理。

第六条 任何单位和个人不得违反法律、行政法规规定，限制或者排斥具备投标资格的物业管理企业参加投标，不得以任何方式非法干涉物业管理招标投标活动。

招标

第七条 本办法所称招标人是指依法进行前期物业管理招标的物业建设单位。

前期物业管理招标由招标人依法组织实施。招标人不得以不合理条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇，不得对潜在投标人提出与招标物业管理项目实际要求不符的过高的资格等要求。

第八条 前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。

招标人采取公开招标方式的，应当在公共媒介上发布招标公告，并同时在中国住宅与房地产信息网和中国物业管理协会网上发布免费招标公告。

招标公告应当载明招标人的名称和地址，招标项目的基本情况以及获取招标文件的办法等事项。

招标人采取邀请招标方式的，应当向3个以上物业管理企业发出投标邀请书，投标邀请书应当包含前款规定的事项。

第九条 招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜；有能力组织和实施招标活动的，也可以自行组织实施招标活动。

物业管理招标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜，并遵守本办法对招标人的有关规定。

第十条 招标人应当根据物业管理项目的特点和需要，在招标前完成招标文件的编制。

招标文件应包括以下内容：

（一）招标人及招标项目简介，包括招标人名称、地址、联系方式、项目基本情况、物业管理用房的配备情况等；

（二）物业管理服务内容及要求，包括服务内容、服务标准等；

（三）对投标人及投标书的要求，包括投标人的资格、投标书的格式、主要内容等；

（四）评标标准和评标方法；

（五）招标活动方案，包括招标组织机构、开标时间及地点等；

（六）物业服务合同的签订说明；

（七）其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

第十一条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的10日前，提交以下材料报物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案：

（一）与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件；

（二）招标公告或者招标邀请书；

（三）招标文件；

（四）法律、法规规定的其他材料。

房地产行政主管部门发现招标有违反法律、法规规定的，应当及时责令招标人改正。

第十二条 公开招标的招标人可以根据招标文件的规定，对投标申请人进行资格预审。

实行投标资格预审的物业管理项目，招标人应当在招标公告或者投标邀请书中载明资格预审的条件和获取资格预审文件的办法。

资格预审文件一般应当包括资格预审申请书格式、申请人须知，以及需要投标申请人提供的企业资格文件、业绩、技术装备、财务状况和拟派出的项目负责人与主要管理人员的简历、业绩等证明材料。

第十三条 经资格预审后,公开招标的招标人应当向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书,告知获取招标文件的时间、地点和方法,并同时向资格不合格的投标申请人告知资格预审结果。

在资格预审合格的投标申请人过多时,可以由招标人从中选择不少于 5 家资格预审合格的投标申请人。

第十四条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。公开招标的物业管理项目,自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止,最短不得少于 20 日。

第十五条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的,应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 15 日前,以书面形式通知所有的招标文件收受人。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

第十六条 招标人根据物业管理项目的具体情况,可以组织潜在的投标申请人踏勘物业项目现场,并提供隐蔽工程图纸等详细资料。对投标申请人提出的疑问应当予以澄清并以书面形式发送给所有的招标文件收受人。

第十七条 招标人不得向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。

招标人设有标底的,标底必须保密。

第十八条 在确定中标人前,招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质内容进行谈判。

第十九条 通过招标投标方式选择物业管理企业的,招标人应当按照以下规定时限完成物业管理招标投标工作:

- (一) 新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成;
- (二) 预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成;
- (三) 非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成。

投标

第二十条 本办法所称投标人是指响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业管理企业。

投标人应当具有相应的物业管理企业资质和招标文件要求的其他条件。

第二十一条 投标人对招标文件有疑问需要澄清的,应当以书面形式向招标人提出。

第二十二条 投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件,投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。

投标文件应当包括以下内容:

- (一) 投标函;
- (二) 投标报价;
- (三) 物业管理方案;
- (四) 招标文件要求提供的其他材料。

第二十三条 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前,将投标文件密封送达投标地点。招标人收到投标文件后,应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证,并妥善保存投标文件。在开标前,任何单位和个人不得开启投标文件。在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的投标文件,为无效的投标文件,招标人应当拒收。

第二十四条 投标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前,可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件,并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分,并应当按照本办法第二十三条的规定送达、签收和保管。在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的补充或者修改的内容无效。

第二十五条 投标人不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

投标人不得相互串通投标，不得排挤其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或者其他投标人的合法权益。

投标人不得与招标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。

禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等不正当手段谋取中标。

开标中标

第二十六条 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行；开标地点应当为招标文件中预先确定的地点。

第二十七条 开标由招标人主持，邀请所有投标人参加。开标应当按照下列规定进行：

由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标人委托的公证机构进行检查并公证。经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。

招标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的所有投标文件，开标时都应当当众予以拆封。

开标过程应当记录，并由招标人存档备查。

第二十八条 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

评标委员会由招标人代表和物业管理方面的专家组成，成员为 5 人以上单数，其中招标人代表以外的物业管理方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

评标委员会的专家成员，应当由招标人从房地产行政主管部门建立的专家名册中采取随机抽取的方式确定。

与投标人有利害关系的人不得进入相关项目的评标委员会。

第二十九条 房地产行政主管部门应当建立评标的专家名册。省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门可以将专家数量少的城市的专家名册予以合并或者实行专家名册计算机联网。

房地产行政主管部门应当对进入专家名册的专家进行有关法律和业务培训，对其评标能力、廉洁公正等进行综合考评，及时取消不称职或者违法违规人员的评标专家资格。被取消评标专家资格的人员，不得再参加任何评标活动。

第三十条 评标委员会成员应当认真、公正、诚实、廉洁地履行职责。

评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处。

评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。

前款所称与评标活动有关的工作人员，是指评标委员会成员以外的因参与评标监督工作或者事务性工作而知悉有关评标情况的所有人员。

第三十一条 评标委员会可以用书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明。投标人应当采用书面形式进行澄清或者说明，其澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

第三十二条 在评标过程中召开现场答辩会的，应当事先在招标文件中说明，并注明所占的评分比重。

评标委员会应当按照招标文件的评标要求，根据标书评分、现场答辩等情况进行综合评标。

除了现场答辩部分外，评标应当在保密的情况下进行。

第三十三条 评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较，并对评标结果签字确认。

第三十四条 评标委员会经评审，认为所有投标文件都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。

依法必须进行招标的物业管理项目的所有投标被否决的，招标人应当重新招标。

第三十五条 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见，并按照招标文件规定的评标标准和评标方法，推荐不超过 3 名有排序的合格的中标候选人。

招标人应当按照中标候选人的排序确定中标人。当确定中标的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标候选人为中标人。

第三十六条 招标人应当在投标有效期截止时限 30 日前确定中标人。投标有效期应当在招标文件中载明。

第三十七条 招标人应当向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人，并应当返还其投标书。

招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。备案资料应当包括开标评标过程、确定中标人的方式及理由、评标委员会的评标报告、中标人的投标文件等资料。委托代理招标的，还应当附招标代理委托合同。

第三十八条 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同；招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第三十九条 招标人无正当理由不与中标人签订合同，给中标人造成损失的，招标人应当给予赔偿。

附则

第四十条 投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合本办法有关规定的，有权向招标人提出异议，或者依法向有关部门投诉。

第四十一条 招标文件或者投标文件使用两种以上语言文字的，必须有一种是中文；如对不同文本的解释发生异议的，以中文文本为准。用文字表示的数额与数字表示的金额不一致的，以文字表示的金额为准。

第四十二条 本办法第三条规定住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业管理企业的，其规模标准由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门确定。

第四十三条 业主和业主大会通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业的，参照本办法执行。

第四十四条 本办法自 2003 年 9 月 1 日起施行。

物业服务收费管理办法

国家发展改革委、建设部 关于印发物业服务收费管理办法的通知

发改价格〔2003〕1864号

各省、自治区、直辖市计委(发展改革委)、物价局、建设厅、房地局：
为规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》和《物业管理条例》，我们制定了《物业服务收费管理办法》，现印发给你们，请按照执行。

发展改革委

建设部

二〇〇三年十一月十三日

物业服务收费管理办法

第一条 为规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》和《物业管理条例》，制定本办法。

第二条 本办法所称物业服务收费，是指物业管理企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

第三条 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业；鼓励物业管理企业开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第四条 国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门负责全国物业服务收费的监督管理工作。

县级以上地方人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

第五条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。

第六条 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。具体定价形式由省、自治区、直辖市人民政府价格主管部门会同房地产行政主管部门确定。

第七条 物业服务收费实行政府指导价的，有定价权限的人民政府价格主管部门应当会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。具体收费标准由业主与物业管理企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业管理企业在物业服务合同中约定。

第八条 物业管理企业应当按照政府价格主管部门的规定实行明码标价，在物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况进行公示。

第九条 业主与物业管理企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者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约定数额提取酬金支付给物业管理企业，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。

第十条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同，应当约定物业管理服务内容、服务标准、收费标准、计费方式及计费起始时间等内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。

第十一条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业管理企业的酬金。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

- 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 3、物业管理区域清洁卫生费用；
- 4、物业管理区域绿化养护费用；
- 5、物业管理区域秩序维护费用；
- 6、办公费用；
- 7、物业管理企业固定资产折旧；

8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

9、经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第十二条 实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务支出属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业管理企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业管理企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，物业管理企业应当及时答复。

第十三条 物业服务收费采取酬金制方式，物业管理企业或者业主大会可以按照物业服务合同约定聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

第十四条 物业管理企业在物业服务中应当遵守国家的价格法律法规，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

第十五条 业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用或者物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳服务费用或者物业服务资金的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业管理企业可以依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或者物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业发生产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用或者物业服务资金。

第十六条 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售,或者因开发建设单位原因未及时交给物业买受人的物业,物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。

第十七条 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业管理企业接受委托代收上述费用的,可向委托单位收取手续费,不得向业主收取手续费等额外费用。

第十八条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业管理企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益应当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。

第十九条 物业管理企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的,其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十条 物业管理企业根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务,服务收费由双方约定。

第二十一条 政府价格主管部门会同房地产行政主管部门,应当加强对物业管理企业的服务内容、标准和收费项目、标准的监督。物业管理企业违反价格法律、法规 and 规定,由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚。

第二十二条 各省、自治区、直辖市人民政府价格主管部门、房地产行政主管部门可以依据本办法制定具体实施办法,并报国家发展和改革委员会、建设部备案。

第二十三条 本办法由国家发展和改革委员会会同建设部负责解释。

第二十四条 本办法自 2004 年 1 月 1 日起执行,原国家计委、建设部印发的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》(计价费[1996]266 号)同时废止。

住宅专项维修资金管理办法

中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部
第 165 号

《住宅专项维修资金管理办法》已经 2007 年 10 月 30 日建设部第 142 次常务会议讨论通过，经财政部联合签署，现予发布，自 2008 年 2 月 1 日起施行。

建设部部长 汪光焘

财政部部长 谢旭人

二〇〇七年十二月四日

住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 本办法所称住宅共用部位，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位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，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、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 住宅专项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。

第五条 国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当根据本地区情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额，并适时调整。

第八条 出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

（一）业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地房改成本价的 2%。

（二）售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门代管。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；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。

第十一条 业主大会成立前，已售公有住房住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府财政部门或者建设（房地产）主管部门负责管理。

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第十二条 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十三条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的,开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十四条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位应当出具由财政部或者省、自治区、直辖市人民政府财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十五条 业主大会成立后,应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金:

(一)业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内住宅专项维修资金的专户管理银行,

开立住宅专项维修资金专户,应当以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账。

(二)业主委员会应当通知所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门;涉及已售公有住房的,应当通知负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门。

(三)直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当在收到通知之日起30日内,通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的住宅专项维修资金账户,并将有关账目等移交业主委员会。

第十六条 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位,由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户,应当接受所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门的监督。

第十七条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。

成立业主大会的,续交方案由业主大会决定。

未成立业主大会的，续交的具体管理办法由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门制定。

第三章 使用

第十八条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十九条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。

第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十二条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；

（二）住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议；

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；

（五）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十三条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等；

（二）业主大会依法通过使用方案；

（三）物业服务企业组织实施使用方案；

（四）物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；同第二十二条第四项；

（五）业主委员会依据使用方案审核同意，并报直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案；动用公有住房住宅专项维修

资金的，经负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意；直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；

（六）业主委员会、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（七）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十四条 发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照以下规定列支住宅专项维修资金：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第二十二条第四项、第五项、第六项的规定办理；

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第二十三条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第二十五条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）依法应当由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）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修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十六条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下,可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债。

利用住宅专项维修资金购买国债,应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债,并持有到期。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的,应当经业主大会同意;未成立业主大会的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的,应当根据售房单位的财政隶属关系,报经同级财政部门同意。

禁止利用住宅专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十七条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用:

- (一) 住宅专项维修资金的存储利息;
- (二) 利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益;
- (三) 利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的,业主所得收益,但业主大会另有决定的除外;
- (四) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十八条 房屋所有权转让时,业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明,该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第二十九条 房屋灭失的,按照以下规定返还住宅专项维修资金:

- (一) 房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主;

(二)售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单位;售房单位不存在的,按照售房单位财务隶属关系,收缴同级国库。

第三十条 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会,应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目,并向业主、公有住房售房单位公布下列情况:

- (一)住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;
- (二)发生列支的项目、费用和分摊情况;
- (三)业主、公有住房售房单位分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;
- (四)其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的,可以要求复核。

第三十一条 专户管理银行应当每年至少一次向直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

直辖市、市、县建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会对资金账户变化情况有异议的,可以要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度,接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十二条 住宅专项维修资金的管理和使用,应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十三条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十四条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省、自治区、直辖市人民政府财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第五章 法律责任

第三十五条 公有住房售房单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府财政部门会同同级建设（房地产）主管部门责令限期改正：

（一）未按本办法第八条、第十二条第三款规定交存住宅专项维修资金的；

（二）违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的；

（三）未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第三十六条 开发建设单位违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 3 万元以下的罚款。

开发建设单位未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，同第三十六条第一款，处以 1 万元以下的罚款。

第三十七条 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额 2 倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府建设（房地产）主管部门追回挪用的

住宅专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

直辖市、市、县人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金，同第三十七条第三款。

第三十八条 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，同第三十七条第三款之规定。

直辖市、市、县人民政府财政部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级人民政府财政部门责令限期改正，同上。

业主大会违反本办法第二十六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令改正。

第三十九条 对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

第四十条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、财政部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十一条 省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十二条 本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立住宅专项维修资金的，应当补建。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门依据本办法制定。

第四十三条 本办法由国务院建设主管部门、财政部门共同解释。

第四十四条 本办法自 2008 年 2 月 1 日起施行，1998 年 12 月 16 日建设部、财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213 号）同时废止。

关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知

建房〔2009〕274号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市房地局（建委），新疆生产建设兵团建设局：

为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《物权法》和《物业管理条例》等法律法规的规定，我部制定了《业主大会和业主委员会指导规则》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请及时告我部房地产市场监管司。

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇〇九年十二月一日

业主大会和业主委员会指导规则

总则

第一条 为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律法规的规定，制定本规则。

第二条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，履行相应的义务。

第三条 业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

第四条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会和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。

第五条 业主大会和业主委员会，对业主损害他人合法权益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第六条 物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府负责对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，负责对业主大会和业主委员会的日常活动进行指导和监督。

业主大会

第七条 业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主同意，不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第八条 物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积 50%时，建设单位应当按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求，及时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）其他有关的文件资料。

第九条 符合成立业主大会条件的，区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请后 60 日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

第十条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处、乡镇人民政府代表和居民委员会代表组成。筹备组成员人数应为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的一半，筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

第十一条 筹备组中业主代表的产生，由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

第十二条 筹备组应当做好以下筹备工作：

- （一）确认并公示业主身份、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）草拟管理规约、业主大会议事规则；

（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（五）制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

（六）制定业主委员会选举办法；

（七）完成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 15 日前以书面形式在物业管理区域内公告。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

第十三条 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人(房屋产权所有人)，应当认定为业主。

基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

业主的投票权数由专有部分面积和业主人数确定。

第十四条 业主委员会委员候选人由业主推荐或者自荐。筹备组应当核查参选人的资格，根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素，确定业主委员会委员候选人名单。

第十五条 筹备组应当自组成之日起 90 日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

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。

第十六条 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。

第十七条 业主大会决定以下事项：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；
- （四）制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- （五）选聘和解聘物业服务企业；
- （六）筹集和使用专项维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途；
- （九）利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；
- （十）法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

第十八条 管理规约应当对下列主要事项作出规定：

- （一）物业的使用、维护、管理；
- （二）专项维修资金的筹集、管理和使用；
- （三）物业共用部分的经营与收益分配；
- （四）业主共同利益的维护；
- （五）业主共同管理权的行使；
- （六）业主应尽的义务；
- （七）违反管理规约应当承担的责任。

第十九条 业主大会议事规则应当对下列主要事项作出规定：

- （一）业主大会名称及相应的物业管理区域；
- （二）业主委员会的职责；
- （三）业主委员会议事规则；
- （四）业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；
- （五）业主投票权数的确定方法；
- （六）业主代表的产生方式；
- （七）业主大会会议的表决程序；

- (八) 业主委员会委员的资格、人数和任期等；
- (九) 业主委员会换届程序、补选办法等；
- (十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- (十一) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

第二十条 业主拒付物业服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

第二十一条 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 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。

第二十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。

第二十三条 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

- (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，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第二十四条 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。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，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第二十五条 业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、摊位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为一人。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权。

第二十六条 业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。

未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。

第二十七条 物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议，推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。

第二十八条 业主可以书面委托的形式，约定由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权，具体委托内容、期限、权限和程序由业主大会议事规则规定。

第二十九条 业主大会会议决定筹集和使用专项维修资金以及改造、重建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定本规则第十七条规定的其他共有和共同管理权利事项的，应当经专有部分

占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

第三十条 业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。

业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

业主委员会

第三十一条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人单数组成。业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （五）具有一定的组织能力；
- （六）具备必要的工作时间。

第三十二条 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。

业主委员会应当自选举之日起 7 日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列文件向物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续：

- （一）业主大会成立和业主委员会选举的情况；
- （二）管理规约；
- （三）业主大会议事规则；
- （四）业主大会决定的其他重大事项。

第三十四条 业主委员会办理备案手续后,可持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主委员会任期内,备案内容发生变更的,业主委员会应当自变更之日起 30 日内将变更内容书面报告备案部门。

第三十五条 业主委员会履行以下职责:

- (一) 执行业主大会的决定和决议;
- (二) 召集业主大会会议,报告物业管理实施情况;
- (三) 与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;
- (四) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;
- (五) 监督管理规约的实施;
- (六) 督促业主交纳物业服务费及其他相关费用;
- (七) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用;
- (八) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;
- (九) 业主大会赋予的其他职责。

第三十六条 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料:

- (一) 管理规约、业主大会议事规则;
- (二) 业主大会和业主委员会的决定;
- (三) 物业服务合同;
- (四) 专项维修资金的筹集、使用情况;
- (五) 物业共有部分的使用和收益情况;
- (六) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的情况;
- (七) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;
- (八) 其他应当向业主公开的情况和资料。

第三十七条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员的提议,

应当在7日内召开业主委员会会议。

第三十八条 业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。

业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

第三十九条 业主委员会应当于会议召开7日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档，业主委员会会议作出的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内公告。

第四十条 业主委员会应当建立工作档案，工作档案包括以下主要内容：

- （一）业主大会、业主委员会的会议记录；
- （二）业主大会、业主委员会的决定；
- （三）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- （四）业主委员会选举及备案资料；
- （五）专项维修资金筹集及使用账目；
- （六）业主及业主代表的名册；
- （七）业主的意见和建议。

第四十一条 业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人保管印章。

使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定。

第四十二条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列

支。工作经费的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。

工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

第四十三条 有下列情形之一的，业主委员会委员资格自行终止：

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

第四十四条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有 20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

- （一）以书面方式提出辞职请求的；
- （二）不履行委员职责的；
- （三）利用委员资格谋取私利的；
- （四）拒不履行业主义务的；
- （五）侵害他人合法权益的；
- （六）因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第四十五条 业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起 3 日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

第四十六条 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。

第四十七条 业主委员会任期届满前 3 个月，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报告物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第四十八条 业主委员会应当自任期届满之日起 10 日内，将其保管的档案资料、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。

指导监督

第四十九条 物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当积极开展物业管理政策法规的宣传教育活动，及时处理业主、业主委员会在物业管理活动中的投诉。

第五十条 已交付使用的专有部分面积超过建筑物总面积 50%，建设单位未按要求报送筹备首次业主大会会议相关文件资料的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府有权责令建设单位限期改正。

第五十一条 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，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府可以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居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下组织召开。

第五十二条 按照业主大会议事规则的规定或者三分之一以上委员提议，应当召开业主委员会会议的，业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府可以指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

第五十三条 召开业主大会会议，物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当给予指导和协助。

第五十四条 召开业主委员会会议，应当告知相关的居民委员会，

并听取居民委员会的建议。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

第五十五条 违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自使用业主大会印章、业主委员会印章的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正，并通告全体业主；造成经济损失或者不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任。

第五十六条 业主委员会委员资格终止，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，其他业主委员会委员可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，新一届业主委员会可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

第五十七条 业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡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居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

第五十八条 因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

第五十九条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第六十条 业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

第六十一条 物业管理区域内，可以召开物业管理联席会议。物业管理联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集，由区、县房地产行政主管部门、公安派出所、居民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加，共同协调解决物业管理中遇到的问题。

附则

第六十二条 业主自行管理或者委托其他管理人管理物业，成立业主大会，选举业主委员会的，可参照执行本规则。

第六十三条 物业所在地的区、县房地产行政主管部门与街道办事处、乡镇人民政府在指导、监督业主大会和业主委员会工作中的具体职责分工，按各省、自治区、直辖市人民政府有关规定执行。

第六十四条 本规则自2010年1月1日起施行。《业主大会规程》（建住房[2003]131号）同时废止。

关于印发《物业承接查验办法》的通知

建房〔2010〕165号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市房地局（建委），新疆生产建设兵团建设局：

为规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》等法律法规的规定，我部制定了《物业承接查验办法》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请及时告知我部房地产市场监管司。

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇一〇年十月十四日

物业承接查验办法

第一条 为了规范物业承接查验行为,加强前期物业管理活动的指导和监督,维护业主的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》等法律法规的规定,制定本办法。

第二条 本办法所称物业承接查验,是指承接新建物业前,物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定,共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

第三条 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有财产的原则。

第四条 鼓励物业服务企业通过参与建设工程的设计、施工、分户验收和竣工验收等活动,向建设单位提供有关物业管理的建议,为实施物业承接查验创造有利条件。

第五条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国物业承接查验活动的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业承接查验活动的指导和监督工作。

第六条 建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同,应当约定其所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。

第七条 建设单位制定的临时管理规约,应当对全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

第八条 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同,应当包含物业承接查验的内容。

前期物业服务合同就物业承接查验的内容没有约定或者约定不明确的，建设单位与物业服务企业可以协议补充。

不能达成补充协议的，按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

第九条 建设单位应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

第十条 建设单位应当在物业交付使用 15 日前，与选聘的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。

第十一条 实施承接查验的物业，应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保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规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具；

（三）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；

（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、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

（六）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

（七）法律、法规规定的其他条件。

第十二条 实施物业承接查验，主要依据下列文件：

（一）物业买卖合同；

（二）临时管理规约；

（三）前期物业服务合同；

- (四) 物业规划设计方案；
- (五) 建设单位移交的图纸资料；
- (六) 建设工程质量法规、政策、标准和规范。

第十三条 物业承接查验按照下列程序进行：

- (一) 确定物业承接查验方案；
- (二) 移交有关图纸资料；
- (三) 查验共用部位、共用设施设备；
- (四) 解决查验发现的问题；
- (五) 确认现场查验结果；
- (六) 签订物业承接查验协议；
- (七) 办理物业交接手续。

第十四条 现场查验 20 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) 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
- (三) 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- (四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (五) 承接查验所必需的其他资料。

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。

第十五条 物业服务企业应当对建设单位移交的资料进行清点和核查，重点核查共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件。

第十六条 物业服务企业应当对下列物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收：

（一）共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

（二）共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等；

（三）共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

第十七条 建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、供热、通信和有线电视等共用设施设备，不作为物业服务企业现场检查和验收的内容。

第十八条 现场查验应当综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法，重点查验物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。

第十九条 现场查验应当形成书面记录。查验记录应当包括查验时间、项目名称、查验范围、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容，查验记录应当由建设单位和物业服务企业参加查验的人员签字确认。

第二十条 现场查验中，物业服务企业应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时解决并组织物业服务企业复验。

第二十一条 建设单位应当委派专业人员参与现场查验，与物业服务企业共同确认现场查验的结果，签订物业承接查验协议。

第二十二条 物业承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

第二十三条 物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

第二十四条 建设单位应当在物业承接查验协议签订后 10 日内办理物业交接手续，向物业服务企业移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

第二十五条 物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

第二十六条 交接工作应当形成书面记录。交接记录应当包括移交资料明细、物业共用部位、共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容。交接记录应当由建设单位和物业服务企业共同签章确认。

第二十七条 分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。建设单位与物业服务企业应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

第二十八条 物业承接查验费用的承担，由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

第二十九条 物业服务企业应当自物业交接后 30 日内，持下列文件向物业所在地的区、县（市）房地产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) 其它承接查验有关的文件。

第三十条 建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。

第三十一条 物业承接查验可以邀请业主代表以及物业所在地房地产行政主管部门参加,可以聘请相关专业机构协助进行,物业承接查验的过程和结果可以公证。

第三十二条 物业交接后,建设单位未能按照物业承接查验协议的约定,及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

第三十三条 物业交接后,发现隐蔽工程质量问题,影响房屋结构安全和正常使用的,建设单位应当负责修复;给业主造成经济损失的,建设单位应当依法承担赔偿责任。

第三十四条 自物业交接之日起,物业服务企业应当全面履行前期物业服务合同约定的、法律法规规定的以及行业规范确定的维修、养护和管理义务,承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

第三十五条 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。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,原物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起10日内,向业主委员会移交物业承接查验档案。

第三十六条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

建设单位可以委托物业服务企业提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务,服务内容和费用由双方约定。

第三十七条 建设单位不得凭借关联关系滥用股东权利，在物业承接查验中免除自身责任，加重物业服务企业的责任，损害物业买受人的权益。

第三十八条 建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务企业承接不符合交用条件或者未经查验的物业。

第三十九条 物业服务企业擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。

第四十条 建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，双方应当共同承担赔偿责任。

第四十一条 物业承接查验活动，业主享有知情权和监督权。物业所在地房地产行政主管部门应当及时处理业主对建设单位和物业服务企业承接查验行为的投诉。

第四十二条 建设单位、物业服务企业未按本办法履行承接查验义务的，由物业所在地房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，作为不良经营行为记入企业信用档案，并予以通报。

第四十三条 建设单位不移交有关承接查验资料的，由物业所在地房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交的，对建设单位予以通报，并按照《物业管理条例》第五十九条的规定处罚。

第四十四条 物业承接查验中发生的争议，可以申请物业所在地房地产行政主管部门调解，也可以委托有关行业协会调解。

第四十五条 前期物业服务合同终止后，业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业之间的承接查验活动，可以参照执行本办法。

第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十七条 本办法由国务院住房和城乡建设主管部门负责解释。

第四十八条 本办法自 2011 年 1 月 1 日起施行。

住房城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知

建办房〔2015〕52号

各省、自治区住房城乡建设厅、财政厅，直辖市建委（房地局）、财政局，新疆生产建设兵团建设局、财务局：

根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号，以下简称《办法》）的有关规定，为进一步发挥住宅专项维修资金（以下简称维修资金）在老旧小区和电梯更新改造中的支持作用，提高维修资金的使用效率，维护维修资金所有者的合法权益，现将有关事项通知如下：

一、用好维修资金，支持老旧小区和电梯更新改造

老旧小区改造，有利于改善人居环境，提升人民群众的生活质量，促进城市的有机更新和持续发展，是惠及百姓的民生工程。老旧电梯更新，有利于方便业主居民的出行，消除电梯运行的安全隐患，保障人民群众的生命财产安全。加大维修资金的投入，是建立老旧小区和电梯更新改造多方资金筹措机制的重要途径，有利于实现物尽其用，提高维修资金使用效率，发挥维修资金在保障住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造中的积极作用。

二、明确使用范围，突出更新改造的目标重点

维修资金的使用，应当按照《办法》规定的使用范围和分摊规则，遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

【住建部通知】-关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知（建办房〔2015〕52号）

在老旧小区改造中，维修资金主要用于房屋失修失养、配套设施不全、保温节能缺失、环境脏乱差的住宅小区，改造重点包括以下内容：

（一）房屋本体：屋面及外墙防水、外墙及楼道粉饰、结构抗震加固、门禁系统增设、门窗更换、排水管线更新、建筑节能及保温设施改造等；

（二）配套设施：道路设施修复、路面硬化、照明设施更新、排水设施改造、安全防范设施补建、垃圾收储设施更新、绿化功能提升、助老设施增设等。

在电梯更新中，维修资金主要用于运行时间超过15年的老旧电梯的维修和更换。未配备电梯的老旧住宅，符合国家和地方现行有关规定的，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主（以下简称双三分之二）同意，可以使用维修资金加装电梯。

各地可以根据实际情况确定本地区老旧小区及电梯更新改造的标准和内容。

三、切实履行职责，加强维修资金使用的指导监督

使用维修资金改造老旧小区和更新电梯，应当按照《办法》第二十二条和第二十三条规定的程序办理。在使用维修资金过程中，各地住房城乡建设（房地产）部门应当加强对业主大会、业主委员会和物业服务企业的指导和监督，推行公开招投标方式选聘施工单位，引导第三方专业机构参与审价、监理、验收等使用管理工作，督促业主委员会和物业服务企业履行维修资金的用前表决、工程内容、验收结果及费用分摊等事项的公示义务，保证维修资金使用的公开透明。同时，应当督促建设单位或者公有住房售房单位，分摊未售出商品住宅或者公有住房的更新改造费用，强化落实住房城乡建设（房地产）部门或

者街道办事处、乡镇人民政府组织代修的义务，以保证危及房屋安全的紧急情况发生时，老旧小区和电梯更新改造工作能够及时开展。

使用维修资金更新、加装电梯的，应当接受质监部门的技术指导和监督检查，应当取得质监部门出具的鉴定意见和验收合格证明。

使用维修资金开展老旧小区和电梯更新改造，应当符合财务管理和会计核算制度的有关规定。使用由财政部门负责管理的已售公有住房维修资金，业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位应当向财政部门申请列支。

维修资金的使用和管理，应当依法接受审计部门的审计监督，并向社会公开审计结果。

四、优化表决规则，提高业主组织的决策效率

在老旧小区和电梯更新改造中使用维修资金，为解决业主“双三分之二”表决难题，降低业主大会和业主委员会的决策成本，提高业主使用维修资金的决策效率，各地可以根据《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号）的有关规定，指导业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定以下表决方式：

（一）委托表决：业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（三）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

五、确保应急维修，及时消除房屋使用安全隐患

发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，需要使用维修资金对老旧小区和电梯立即进行更新改造的，可以不经业主“双三分之二”表决同意，直接申请使用维修资金：

- （一）电梯故障；
- （二）消防设施故障；
- （三）屋面、外墙渗漏；
- （四）二次供水水泵运行中断；
- （五）排水设施堵塞、爆裂；
- （六）楼体外立面存在脱落危险；
- （七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

老旧小区和电梯更新改造需要应急使用维修资金的，业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位向物业所在地的住房城乡建设（房地产）部门、公有住房维修资金管理部门提出申请。

没有业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位的，可以由社区居民委员会提出申请，住房城乡建设（房地产）部门或者街道办事处、乡镇人民政府组织代修，代修费用从维修资金账户中列支。

住房城乡建设（房地产）部门、公有住房维修资金管理部门应当在接到应急使用维修资金申请后3个工作日内作出审核决定。应急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在住宅小区内的显著位置公示。

六、建设信息平台，保障业主的参与权和监督权

各地应当充分利用移动互联网、大数据和云计算等现代网络信息技术，建设业主共同决策电子平台，便于业主通过计算机和手机等电子工具参与小区共同事务决策，提高业主参与维修资金使用表决的投票率，保证计票的准确率，解决业主到场投票表决的难题。

各地维修资金管理部门应当建立统一的维修资金信息管理系统，推进维修资金归集、使用、核算、查询和监督等工作的信息化和网络

【住建部通知】-关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知（建办房〔2015〕52号）

化，逐步实现维修资金管理流程规范化、过程要件格式化、监督管理透明化，开辟方便快捷的查询渠道，切实保障业主维修资金的知情权和监督权。

为加大维修资金使用管理的公开力度，各地维修资金管理部门应当建立维修资金公告制度，将本地区年度维修资金交存、支出、增值和结余等情况在当地政府网站、报刊等媒体上进行公告。各地住房城乡建设（房地产）主管部门应当指导监督业主委员会、物业服务企业建立维修资金公示制度，将本小区年度维修资金使用、增值和结余等情况在住宅小区内的显著位置公示。

七、加强统计分析，改革创新维修资金使用管理制度

2014年开始建立的维修资金归集、使用、增值和管理数据统计制度，是全面摸清维修资金底数，及时掌握维修资金管理动态信息，辅助维修资金监管工作和完善维修资金法规政策的基础性工作。各地维修资金管理部门应当高度重视此项工作，完善维修资金统计制度和信息报送制度，加强维修资金管理的动态监测和分析，全面、准确、及时汇总上报维修资金基础性数据信息。

在加大维修资金对老旧小区和电梯更新改造的支持力度的同时，各地应当以当前维修资金使用管理中存在的问题为导向，借鉴国内外先进经验，根据本地的实际情况，积极探索在维修资金使用中引入商业保险，在专户银行选择中引入市场竞争机制等制度创新，进一步发挥维修资金对于保障住房正常使用的积极作用。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

财政部办公厅

2015年10月17日

【住建部通知】-关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知（建办房〔2015〕52号）

【解读】：住建部与财政部联合印发《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号）。《通知》在现行政策法规的框架下，通过明确维修资金的使用范围和目标重点、细化应急使用制度、创新业主表决规则等方式，探索建立老旧小区和电梯更新改造多方资金筹措机制，有利于解决维修资金使用难题，提高维修资金的使用效率，改善人居环境，保障人民群众的生命财产安全。

针对老旧小区和电梯亟待更新改造但面临资金不足的问题，《通知》鼓励业主使用维修资金对长期失修失养、配套设施不全、保温节能缺失、环境脏乱差的老旧小区进行更新改造，主要包括房屋本体和配套设施两大方面。业主也可以将维修资金用于维修、更换运行时间超过15年的老旧电梯，在未配备电梯的老旧住宅加装电梯以及助老设施等。考虑到各地实际情况的不同，对于老旧小区及电梯更新改造的具体标准和内容，《通知》授权地方根据实际情况确定。

针对维修资金使用事项业主“双三分之二”表决难的问题，《通知》创造性地提出了四种表决方式，一是业主将表决权委托给业主委员会或业主代表代为行使的委托表决方式，二是一次性表决通过、分批使用资金的集合表决方式，三是将未参与投票的业主投票权数计入赞成票的默认表决方式，四是持反对意见业主占“双三分之一”以下视为表决通过的异议表决方式，但前提条件是业主大会在管理规约和业主大会议事规则中对上述表决方式作出事先约定。

针对紧急情况下维修资金无法及时拨付使用的问题，《通知》明确，当发生电梯故障、消防设施故障、屋面外墙渗漏、二次供水水泵运行中断、排水设施堵塞爆裂、楼体外立面存在脱落危险等危及房屋使用及人身财产安全的紧急情况时，可以不经业主“双三分之二”表决同意，直接申请使用维修资金。没有业主委员会、物业服务企业等维修资金申请主体的小区，可以由社区居委会提出申请，住建（房

【住建部通知】-关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知（建办房〔2015〕52号）

地产）部门或者街道办事处（乡镇人民政府）组织代修，代修费用从维修资金账户中列支。《通知》还要求，审核部门必须在收到申请后3个工作日内作出审核决定，组织维修单位应当将维修资金使用情况在小区显著位置公示。

针对维修资金信息不够公开透明的问题，《通知》要求各地充分利用移动互联网、大数据和云计算等现代网络信息技术，建设业主共同决策电子平台，便于业主通过计算机和手机等电子工具参与小区共同事务决策。《通知》还要求各地维修资金管理部门建立维修资金公告制度，将本地区年度维修资金交存、支出、增值和结余等情况在当地政府网站、报刊等媒体上进行公告。业主委员会和物业服务企业应当建立维修资金公示制度，将本小区的维修资金基本情况在小区显著位置进行公示。

针对维修资金管理实践中出现的问题，《通知》要求各地在加大维修资金对老旧小区和电梯更新改造支持力度的同时，应当以问题为导向，借鉴国内外先进经验，根据本地的实际情况，积极探索在维修资金使用中引入商业保险、在专户银行选择中引入市场竞争机制等制度创新，进一步发挥维修资金对于保障住房正常使用的积极作用。

关于加快居民区电动汽车充电基础设施建设的通知

发改能源〔2016〕1611号

各省、自治区、直辖市、新疆生产建设兵团发展改革委（能源局、物价局）、工业和信息化主管部门、住房城乡建设厅（委、局），国家电网公司、南方电网公司、中国电动汽车充电基础设施促进联盟：

为贯彻《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）要求，进一步落实地方政府主体责任，充分调动各有关方面积极性，切实解决当前居民区电动汽车充电基础设施建设难题，现将有关要求通知如下：

一、加强现有居民区设施改造。根据电动汽车发展规划及应用推广情况，按“适度超前”原则，供电企业要结合老旧小区改造，积极推进现有居民区（含高压自管小区）停车位的电气化改造，确保满足居民区充电基础设施用电需求。对专用固定停车位（含一年及以上租赁期车位），按“一表一车位”模式进行配套供电设施增容改造，每个停车位配置适当容量电能表。对公共停车位，应结合小区实际情况及电动车用户的充电需求，开展配套供电设施改造，合理配置供电容量。国家对居民区停车位的电气化改造酌情给予专项建设基金等政策支持，地方政府要统一协调有关部门和单位给予施工便利。

二、规范新建居住区设施建设。新建居住区应统一将供电线路敷设至专用固定停车位（或预留敷设条件），预留电表箱、充电设施安装位置和用电容量，并因地制宜制定公共停车位的供电设施建设方案，为充电基础设施建设安装提供便利。新建居民区停车位配套供电设施建设应与主体建筑同步设计、同步施工。支持结合实际条件，建设占

地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。鼓励探索居住区整体智能充电管理模式。

三、做好工程项目规划衔接。新建或改扩建住宅项目按规定需配建充电基础设施的，城乡规划行政主管部门在核发相关建设工程规划许可证时，要严格执行配建或预留充电基础设施的比例要求。施工图审查机构在审查新建或改扩建住宅项目施工图时，对充电基础设施设置是否符合相关标准进行审核。建设主管部门要将充电基础设施配建情况纳入整体工程验收范畴。

四、引导业主委员会支持设施建设。各地房地产（房屋）行政主管部门、街道办事处或乡镇人民政府、社区居委会要按照《私人用户居住地充电基础设施建设管理示范文本》（附后），主动加强对业主委员会的指导和监督，引导业主支持充电基础设施建设改造，明确充电基础设施产权人、建设单位、管理服务单位等相关主体的权利义务以及相应建设使用管理流程。对于占用固定车位产权人或长期承租方（租期一年及以上）建设充电基础设施的行为或要求，业主委员会（或业主大会授权的管理单位）原则上应同意并提供必要的协助。

五、发挥开发商等产权单位主体作用。各地发展改革（能源）主管部门要会同房地产（房屋）行政主管部门，采取统一组织、专项扶持等方式引导房地产开发企业等居民区车位产权单位主动利用现有停车位与场地，开展充电基础设施的建设和运营工作。

六、发挥物业服务企业积极作用。在居民区充电基础设施安装过程中，物业服务企业应配合业主或其委托的建设单位，及时提供相关图纸资料，积极配合并协助现场勘查、施工。鼓励物业服务企业根据用户需求及业主大会授权，利用公共停车位建设相对集中的公共充电基础设施并提供充电服务。地方可充分利用财政资金杠杆作用，对配套服务与管理积极主动、成效突出的物业服务企业给予适当奖补。

七、创新商业运营模式。充分发挥市场作用推进小区充电基础设

施可持续发展，探索第三方充电服务企业、物业服务企业、车位产权方、业主委员会等多方参与居民区充电基础设施建设运营的市场化合作共赢模式，鼓励积极引入局部集中改造、智能充电管理、多用户分时共享等创新运营模式，提升日常运维服务水平。在严格执行《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668号）的基础上，各地价格主管部门可探索居民区充电基础设施建设运营的合理服务收费机制，逐步形成可持续的市场化推进模式。

八、开展充电责任保险工作。加快制定居民区充电基础设施责任保险工作相关规定。居民区充电基础设施由生产（制造）厂商购买产品责任保险，并按“谁拥有，谁投保”的原则购买充电安全责任保险。开展充电基础设施运营业务的企业必须为自身经营的充电设备购买安全责任保险。鼓励设备生产（制造）厂商或电动汽车生产销售企业为个人用户购买充电安全责任保险。

九、加强居民区充电设施安全管理。将充电基础设施纳入居民区安全管理责任体系中，加大监管力度。完善居民区充电基础设施设置场所的消防与电气等安全设计要求。加大对私拉电线、违规用电、不规范建设施工等行为的查处力度。定期开展电气安全、消防安全、防雷设施安全以及充电相关设备设施的检查，及时消除安全隐患。

十、加大舆论宣传力度。各地政府、街道办事处或乡镇人民政府、社区居委会和新闻媒体要通过多种形式宣传居民区充电基础设施建设的政策措施及成效，让广大居民、物业企业了解政策要求；同时加强舆论监督，对不配合或阻挠充电基础设施建设的物业服务企业，以及阻碍居民区充电基础设施建设的有关行为，加大舆论曝光力度，营造有利发展的舆论氛围。

十一、积极开展试点示范。分批在京津冀鲁、长三角、珠三角等地重点城市开展试点示范。各地发展改革（能源）主管部门要会同房地产（房屋）行政主管部门，牵头制订居民区充电基础设施建设运营

【住建部通知】-关于加快居民区电动汽车充电基础设施建设的通知（发改能源〔2016〕1611号）

的综合试点建设方案，并组织实施。

附件：居民区电动汽车充电基础设施建设管理示范文本

国家发展改革委
国家能源局
工业和信息化部
住房城乡建设部

2016年7月25日

住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知

建办房〔2017〕75号

各省、自治区住房城乡建设厅，北京市住房城乡建设委，上海市住房城乡建设管委，天津市、重庆市国土资源房屋管理局：

为贯彻落实《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号）和《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号），做好取消物业服务企业资质的后续管理工作，现将有关事项通知如下：

一、各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。

二、切实承担物业服务属地管理主体责任，按照业主自我管理与社会化服务相结合的原则，积极推动将物业管理纳入社区治理体系。县级以上房地产主管部门要会同城市管理、民政、公安、价格等有关部门按照各自职责指导监督物业管理工作，充分发挥街道办事处或乡镇人民政府在加强社区党组织建设、指导业主大会和业主委员会、监督物业管理活动等方面的重要作用，建立健全物业管理联席会议制度，维护社区和谐稳定。

三、建立健全物业服务标准和服务规范，规范物业服务合同行为，明确物业服务企业责任边界，引导物业服务企业增强服务意识，创新服务理念，提升服务品质。

四、进一步落实物业承接查验制度，指导监督建设单位、业主和物业服务企业依法做好物业共用部位、共用设施设备的查验和交接工作，厘清各方主体之间的权利义务关系，减少开发建设遗留问题，确保物业服务项目交接的平稳顺利。

五、完善物业服务投诉平台，畅通投诉渠道，建立健全投诉反馈机制，明确受理、处理投诉的程序和要求，加强投诉反馈监督检查，及时解决群众有效投诉，预防化解物业服务矛盾纠纷。

六、加强物业服务行业事中事后监管，制定随机抽查事项清单，建立健全“双随机”抽查机制，合理确定抽查的比例和频次，对发现的违法违规行为，依法依规加大惩处力度。

七、加快推进物业服务行业信用体系建设，建立信用信息共享平台，定期向社会公布物业服务企业信用情况，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，构建以信用为核心的物业服务市场监管体制。

物业服务事关广大人民群众切身利益。各地要把加强物业服务市场监管作为保障和改善民生的重要举措，确保各项措施落实到位，并将落实情况及时上报我部。我部将抓紧研究制定物业服务导则和信用评价体系，适时对各地贯彻落实本通知的情况进行监督检查，并通报检查结果。

此前有关物业管理规范性文件规定与本通知不一致的，以本通知为准。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2017年12月15日

中华人民共和国公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告

为预防电动车引发火灾，保护人身财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国消防法》等法律法规，现就加强电动车停放、充电火灾防范工作通告如下：

一、充分认识电动车火灾危害。近年来，我国电动车火灾事故频发，并呈逐年增长趋势，起火原因主要为电气故障。电动车大多在室内停放和充电，有的甚至停放在走道、楼梯间等公共区域，由于电动车车体大部分为易燃可燃材料，一旦起火，燃烧速度快，并产生大量有毒烟气，人员逃生困难，极易造成伤亡。2011年4月25日，北京市大兴区旧宫镇一民房发生火灾，造成18人死亡；2017年9月25日，浙江省台州市玉环市一群租房发生火灾，造成11人死亡，这些都是室内电动车电气故障引发的，教训十分惨痛。

二、落实停放充电管理责任。对于有物业服务企业或者主管单位的住宅小区、楼院，物业服务企业、主管单位应当依据《物业管理条例》等有关规定，对管理区域内电动车停放、充电实施消防安全管理；对于没有物业服务企业或者主管单位的，辖区乡镇人民政府、街道办事处应当按照《中华人民共和国消防法》和国务院办公厅印发的《消防安全责任制实施办法》等规范性文件，指导帮助村民委员会、居民委员会确定电动车停放、充电消防安全管理人员，落实管理责任。有条件的住宅小区、楼院，应当结合实际设置电动车集中停放及充电场所。

三、规范电动车停放充电行为。公民应当将电动车停放在安全地点，充电时应当确保安全。严禁在建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或者为电动车充电。公民应尽量不在个

【部级通知】-中华人民共和国公安部关于规范电动车停放充电加强火灾防范的通告

人住房内停放电动车或为电动车充电；确需停放和充电的，应当落实隔离、监护等防范措施，防止发生火灾。

四、严厉查处违规停放充电行为。物业服务企业、主管单位和村民委员会、居民委员会，应当立即组织对住宅小区、楼院开展电动车停放和充电专项检查，及时消除隐患。对检查发现电动车违规停放、充电的，应当制止并组织清理；对拒不清理的，要向公安机关消防机构或者公安派出所报告。

五、加强消防安全宣传教育。物业服务企业、主管单位和村民委员会、居民委员会，应当加强电动车停放充电引发火灾的防范常识宣传和典型火灾案例警示教育，引导群众增强消防安全意识，并按要求停放电动车和为电动车充电。一旦遇到电动车火灾切勿盲目逃生，要选择正确的逃生路线和方法。

公民应当自觉遵守消防法律法规和消防安全管理规定，发现电动车火灾隐患和消防安全违法行为时，要及时拨打“96119”举报电话或者通过有效途径，向公安机关举报。

本通告所称的电动车包括电动自行车、电动摩托车和电动三轮车。

对违反本通告的行为，构成违反消防管理行为的，公安机关将依法予以处罚；引起火灾，造成严重后果，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

特此通告。

中华人民共和国公安部

2017 年 12 月 29 日

住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知

建房规〔2020〕10号

各省、自治区、直辖市、新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、党委政法委、文明办、发展改革委、公安厅（局）、财政厅（局）、人力资源社会保障厅（局）、应急厅（局）、市场监管局（厅、委），各银保监局：

居住社区（住宅小区）是居民生活的主要空间，是基层社会治理的重要内容。住宅物业管理事关群众生活品质，事关城市安全运行和社会稳定。为深入贯彻党的十九大和十九届四中、五中全会精神，全面落实《中华人民共和国民法典》、《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》和《中共中央办公厅印发〈关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见〉的通知》有关要求，加快发展物业服务业，推动物业服务向高品质和多样化升级，满足人民群众不断增长的美好居住生活需要，现就加强和改进住宅物业管理工作通知如下：

一、融入基层社会治理体系

（一）坚持和加强党对物业管理工作的领导。推动业主委员会、物业服务企业成立党组织。建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。推动业主委员会成员和物业项目负责人中的党员担任社区党组织兼职委员，符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员。鼓励流动党员、退休人员中的党员将组织关系转入社区党组织，推动市、区两级机关和企事业单位党组织、在职党员主动参与社区治理，有效服务群众。

（二）落实街道属地管理责任。街道要建立健全居住社区综合治理工作制度，明确工作目标，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，积极推动业主设立业主大会、选举业主委员会，办理业主委员会备案，并依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。指导开展物业承接查验并公开结果，监督物业项目有序交接。突发公共事件应对期间，街道指导物业服务企业开展应对工作，并给予物资和资金支持。委托物业服务企业承担公共服务事项的，应当向物业服务企业支付相应费用。

（三）推动城市管理服务下沉。推动城市管理服务向居住社区延伸，依托城市综合管理服务平台，建立群众反映问题的受理处置机制。明确部门和单位职责清单，压实工作责任，及时查处物业服务区域内违章搭建、毁绿占绿、任意弃置垃圾、违反规定饲养动物、电动自行车违规停放充电、占用堵塞公共和消防通道等违法违规行为。依法明确供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位服务到最终用户，落实专业运营单位对物业服务区域内相关设施设备的维修、养护和更新责任。

（四）构建共建共治共享格局。街道要发挥居民的主体作用，调动社区社会组织、社会工作服务机构、社区志愿者、驻区单位的积极性，共同参与居住社区治理，构建共建共治共享的基层社会治理体系，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。畅通居民投诉渠道，健全12345热线投诉转办机制，提高投诉处置效能。加强物业管理调解组织建设，发挥基层综治中心和网格员作用，积极促进物业管理矛盾纠纷就地化解。

二、健全业主委员会治理结构

（五）优化业主委员会人员配置。街道负责指导成立业主大会筹备组、业主委员会换届改选小组，加强对业主委员会的人选推荐和审

核把关。鼓励“两代表一委员”参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中党员比例。探索建立业主委员会成员履职负面清单，出现负面清单情形的，暂停该成员履行职责，提请业主大会终止成员资格并公告全体业主。市、县住房和城乡建设部门、街道要加强业主委员会成员法律法规和业务培训，提高业主委员会成员依法依规履职能力。

（六）充分发挥业主委员会作用。业主大会可根据法律法规规定，通过议事规则和管理规约约定，授权业主委员会行使一定额度内业主共有部分经营收益支出、住宅专项维修资金（以下简称维修资金）使用决策权力。业主委员会应当督促业主遵守法律法规、议事规则、管理规约和业主大会决议，对业主违规违约行为进行劝阻。对多次催交仍拖欠物业费的业主，可根据管理规约规定的相应措施进行催交。探索将恶意拖欠物业费的行为纳入个人信用记录。

（七）规范业主委员会运行。业主委员会应当定期召开会议，在决定物业管理有关事项前，应公开征求业主意见，并报告社区党组织和居民委员会。业主大会可授权业主委员会聘请专职工作人员承担日常事务，明确工作职责和薪酬标准。探索建立业主委员会换届审计制度。

（八）加强对业主委员会监督。业主委员会每年向业主公布业主共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息，保障业主的知情权和监督权。业主委员会作出违反法律法规和议事规则、管理规约的决定，街道应当责令限期整改，拒不整改的依法依规撤销其决定，并公告业主。业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，街道指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。加大对业主委员会成员违法违规行为查处力度，涉嫌犯罪的移交司法机关处理。

三、提升物业管理服务水平

（九）扩大物业管理覆盖范围。街道要及时积极推动业主设立业主大会，选举业主委员会，选聘物业服务企业，实行专业化物业管理。

暂不具备设立业主大会条件的，探索组建由社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，临时代替业主委员会开展工作。结合城镇老旧小区改造，引导居民协商确定老旧小区的管理模式，推动建立物业管理长效机制。鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区。暂不具备专业化物业管理条件的，由街道通过社区居民委员会托管、社会组织代管或居民自管等方式，逐步实现物业管理全覆盖。

（十）提升物业服务质量。全面落实物业服务企业服务质量主体责任。物业服务企业要健全服务质量保障体系，建立服务投诉快速处理机制，加强人员车辆管理，定期巡检和养护共用部位、共用设施设备，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，做好绿化养护，协助规范垃圾投放并及时清扫清运，改善居住环境，提升居住品质，打造优秀物业服务项目。发挥物业行业协会作用，编制物业服务标准，规范从业人员行为。支持物业服务企业兼并重组，推动物业服务规模化、品牌化经营，提升整体服务水平。

（十一）完善物业服务价格形成机制。物业服务价格主要通过市场竞争形成，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格，可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。提倡酬金制计费方式。城市住房和城乡建设部门要公布物业服务清单，明确物业服务内容和标准。物业行业协会要监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务企业协商物业费时参考。引导业主与物业服务企业通过合同约定物业服务价格调整方式。物业服务价格实行政府指导价的，由有定价权限的价格部门、住房和城乡建设部门制定并公布基准价及其浮动幅度，建立动态调整机制。

（十二）提升物业服务行业人员素质。推动物业服务人员职业技能等级认定工作。开展职业技能培训和竞赛，提高从业人员整体素质和技能水平。引导物业服务企业健全薪酬制度和员工激励制度，引入高技能人才和专业技术人才。物业服务企业在保障安全、业主共同决

策同意的前提下，可利用闲置房屋用于员工住宿。符合条件的员工优先纳入住房保障范围。组织开展最美物业人宣传选树活动，增强从业人员荣誉感和归属感。

四、推动发展生活服务业

（十三）加强智慧物业管理服务能力建设。鼓励物业服务企业运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理服务水平。采集房屋、设施设备、业主委员会、物业服务企业等数据，共享城市管理数据，汇集购物、家政、养老等生活服务数据，确保数据不泄露、不滥用。依法依规与相关部门实现数据共享应用。

（十四）提升设施设备智能化管理水平。鼓励物业服务企业以智慧物业管理服务平台为支撑，通过在电梯、消防、给排水等重要设施设备布设传感器，实现数据实时采集。建立事件部件处置权责清单，明确处置业务流程和规范，实现智慧预警、智慧研判、智慧派单、智慧监督。

（十五）促进线上线下服务融合发展。鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务，实现一键预约、服务上门。物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策。

五、规范维修资金使用和管理

（十六）提高维修资金使用效率。优化维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。建立紧急维修事项清单，符合清单内容的，业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由街道组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用。因供水、排水、消防、电梯等紧急事项使用维修资金的，维修工程竣工后，应当公开维

修资金使用数额。探索维修资金购买电梯安全责任保险。

（十七）健全维修资金管理制度。提高维修资金管理机构专业化、规范化管理水平。采用公开招标方式，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，择优确定专户管理银行，控制专户管理银行数量。探索委托专业机构运营维修资金，提高资金收益水平，并将收益分配给业主。加快维修资金管理信息系统建设，方便业主实时查询。每年披露资金管理和使用情况，接受社会监督。加强维修资金监管，严肃查处侵占挪用资金等违法违规行为。

（十八）加大维修资金归集力度。推动新建商品房在办理网签备案时，由建设单位代为足额缴纳维修资金。加大对建设单位、物业服务企业代收维修资金的清缴力度。业主共有部分经营收益应当主要用于补充维修资金。逐步实行商品房与已售公房维修资金并轨管理。

六、强化物业服务监督管理

（十九）建立服务信息公开公示制度。物业服务企业应当在街道指导监督下，在物业服务区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、车位车库使用情况、公共水电费分摊情况、物业费 and 业主共有部分经营收益收支情况、电梯维护保养支出情况等信息，可同时通过网络等方式告知业主公示内容。物业服务企业开展家政、养老等服务业务也应对外公示，按双方约定价格收取服务费用。物业服务企业不得收取公示收费项目以外的费用。

（二十）建立物业服务企业信用管理制度。建立物业服务信用评价制度，制定统一的信用评价标准，建设全国信用信息管理平台。根据合同履行、投诉处理、日常检查和街道意见等情况，采集相关信用信息，实施信用综合评价，依法依规公开企业信用记录和评价结果。依据企业信用状况，由城市住房和城乡建设部门授予信用星级标识，

【住建部通知】-住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知（建房规〔2020〕10号）

实行信用分级分类监管，强化信用信息在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用。

（二十一）优化市场竞争环境。加强物业服务企业登记注册信息部门共享，探索建立健全物业服务合同备案、项目负责人备案制度。完善物业管理招标投标制度，加强招标投标代理机构、评标专家和招标投标活动监管。引导业主委员会通过公开招标方式选聘物业服务企业。住房和城乡建设部门在征求街道意见的基础上，建立物业服务企业红黑名单制度，推动形成优胜劣汰的市场环境。对严重违法违规、情节恶劣的物业服务企业和直接责任人员，依法清出市场。

各地区各部门要坚持以人民为中心的发展思想，把加强和改进住宅物业管理作为保障和改善民生、创新基层社会治理的重要举措，切实加强组织领导，优化机构设置，配齐专业人员，加强舆论宣传，落实工作责任，研究制定出台配套政策措施，确保本通知确定的各项任务落到实处。住房和城乡建设部将会同相关部门对贯彻落实情况进行评估，总结各地经验，及时完善住宅物业管理有关制度。

住房和城乡建设部
中央政法委
中央文明办
发展改革委
公安部
财政部
人力资源社会保障部
应急部
市场监管总局
银保监会

【住建部通知】-住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知（建房规〔2020〕10号）

2020 年 12 月 25 日

广东省物业管理条例

《广东省物业管理条例》是由广东省住房和城乡建设厅制定与发布 1998 年 7 月 29 日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议于 2008 年 11 月 28 日修订通过 自 2009 年 3 月 1 日起施行 《广东省物业管理条例》1998 年 7 月 29 日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过。

广东省物业管理条例

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内物业管理活动。

本条例所称物业管理，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，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 各级人民政府应当规范物业管理工作，保障业主对物业依法享有的管理权，促进物业管理向专业化、市场化发展，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

第四条 省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

市、县（区）人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

各级人民政府有关行政管理部门在各自职责范围内，做好物业管理区域内的有关工作。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，协调处理物业管理中的纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。

第六条 物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理,规范行业行为,维护市场秩序和公平竞争,建立物业服务企业及其从业人员诚信档案,督促其依法、诚信经营和服务,对违反法律法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责,促进行业健康发展。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域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。物业的配套设施设备共用的,应当划定为一个物业管理区域;但其设施设备能够分割、独立使用的,可以划分为不同的物业管理区域。

旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的,由街道办事处、乡镇人民政府征求相关业主意见后,确定物业管理区域。

对物业管理区域划定有争议的,物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、居民委员会的意见后确定。

第八条 新建物业出售前,建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案,并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

已经实施物业管理的区域,由物业服务企业向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

街道办事处、乡镇人民政府确定的物业管理区域,由街道办事处、乡镇人民政府向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会,由一个物业服务企业提供物业管理服务。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十条 房屋的所有权人为业主。

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该房屋的人，在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。

第十一条 业主依法成立业主大会，选举业主委员会。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法履行职责。

一个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。

第十二条 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十的，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府，并在物业管理区域的显著位置公告。

第十三条 百分之二十以上业主可以联名向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上的，业主可以向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

符合前两款情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位以及街道办事处、乡镇人民政府代表七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置公告。

第十四条 建设单位和物业服务企业应当协助业主大会筹备组工作，向业主大会筹备组提供业主清册、物业建筑的基本资料（包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等）、已筹集的专项维修资金清册等文件资料，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持。

业主大会筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料用于与业主大会筹备无关的活动。

第十五条 业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内，组织召开首次业主大会会议。

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、形式和内容；
- （二）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （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）确定业主委员会委员候选人产生办法及名单；
- （五）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款（一）至（四）项的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。

第十六条 首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则进行表决，并选举业主委员会。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约对全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序，业主委员会的组成、成员任期及职务终止等事项作出约定。

第十八条 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召开。

经业主委员会决定，或者百分之二十以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主委员会不按照前两款规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当协调组织召开。

第十九条 召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告，并书面通知全体业主。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见等形式。采用书面征求意见形式的，应将书面征求意见的结果在物业管理区域内公示三十日以上，业主有权查阅相关资料。

第二十条 业主可以幢、单元或者楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

第二十一条 业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托他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。

第二十二条 业主大会决定筹集和使用专项维修资金、改建或者重建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二的业主同意；决定其他有关共有和共同管理权利重大事项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。面积和业主人数按照下列方式确定：

（一）专有部分面积，按照建筑面积计算；建筑物总面积，按专有部分面积之和计算。

（二）建设单位已经出售的专有部分的业主人数，一户按一人计算；建设单位未出售的专有部分按一人计算；总人数，按照两者之和计算。

第二十三条 业主大会会议表决采用记名投票的方式。

任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。

第二十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

（二）代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（四）督促业主、物业使用人遵守管理规约，协调处理物业管理活动中的相关问题；

（五）配合街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；

（六）法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

业主委员会对全体业主负责，接受业主监督。

第二十五条 业主委员会委员应当从具备以下条件的业主中选举产生：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；

（三）遵守管理规约，履行业主义务，按时交纳住宅专项维修资金和物业服务费用，无损害公共利益行为；

（四）本人及其近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

第二十六条 业主委员会一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会委员候选人由业主联名推荐、业主自荐等方式产生。

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约定。

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。候补委员人数由业主大会议事规则约定。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。备案时应提交以下材料：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；
- （二）业主大会的会议记录和会议决定；
- （三）业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况。

物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当在收到上述材料后五日内发出备案回执。

业主委员会收到备案回执后，应将备案情况告知物业服务企业，并在物业管理区域的显著位置公告。

备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第二十八条 业主委员会凭物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的备案回执，向公安机关申请刻制印章，按照业主大会议事规则的规定和业主大会的决定使用。

第二十九条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定定期召开。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，可以召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意，并在物业管理区域的显著位置公布。

第三十条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；
- （四）违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用；
- （五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；
- （六）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

- （一）因物业转让等原因不再是业主的；
- （二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；
- （三）任职期间被依法追究刑事责任的；
- （四）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
- （五）业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十二条 业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置公告。

职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起三日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。

第三十三条 业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足五人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

业主委员会委员集体辞职的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会。业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

第三十四条 业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

业主委员会应当在任期届满三日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

第三十五条 业主委员会日常工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主委员会应当按季度在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况，接受业主监督。

第四章 前期物业管理

第三十六条 前期物业管理阶段的住宅物业，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进行前期物业管理服务，并签订书面的前期物业服务合同。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，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，应当由同一物业服务企业提供服务。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将前期物业服务合同报物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三十七条 建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，载明由物业买受人交纳的前期物业服务费的时间、标准和方式。

实行政府指导价的前期物业服务费标准，应当按照政府指导价的有关规定执行。

第三十八条 建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之一的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米，最高不超过三百平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于十平方米，最高不超过六十平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之一的比例配置物业服务用房。

物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，不得挪作他用。

第三十九条 县级以上人民政府城乡规划行政主管部门应当在审批建设工程规划许可证时，按前条规定明确物业服务用房的位置和面积。建设单位应当在商品房预售时予以公布。

县级以上人民政府房地产行政主管部门应当在办理所有权初始登记时，在房地产登记簿中注明物业服务用房面积和房号以及物业的其他共有部分。业主有权查询。

第四十条 建设单位在交付物业前，应当对物业服务用房、共用场地、共用设施设备配置独立的水电气计量器具。

第四十一条 物业买受人应当在建设单位交付物业后按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费用。

物业管理区域尚未出售或者已出售但尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费用由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

建设单位出售物业时，不得承诺或者约定减免物业服务费用。建设单位已经承诺或者约定减免的物业服务费用，由建设单位承担。

第四十二条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）物业的报建、批准文件，竣工总平面、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）设施设备买卖合同复印件及安装、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）物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

（五）物业及配套设施的产权清单；

（六）物业服务用房的清单；

（七）物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

建设单位、物业服务企业不得泄露业主资料，物业服务企业不得将业主资料用于与物业管理服务无关的活动。在前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将前款资料移交给业主委员会。

第四十三条 物业服务企业应当听取业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，及时处理业主投诉，改进物业管理服务。

物业服务企业不及时处理业主的投诉的，居民委员会、街道办事处、乡镇人民政府、物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当及时协调处理；对物业服务企业损害业主、物业使用人合法权益的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当责令其限期整改，物业服务企业应当按期整改。

第五章 物业管理服务

第四十四条 业主大会成立后，业主委员会应当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。签订合同时，业主委员会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。

物业服务合同应当对物业管理范围、物业管理服务事项、服务标准、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业服务用房的使用、共用部位和共用设施设备的管理使用、合同期限、物业服务企业的退出、资料的移交、违约责任等内容进行约定。

物业服务企业应当于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区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第四十五条 物业服务企业应当按照法律法规的规定和物业服务合同的约定,为业主提供服务,并配合政府有关部门、街道办事处、乡镇人民政府开展社区服务和社区文化活动。

第四十六条 物业服务企业应当明码标价,将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域的显著位置进行公示。

物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目,服务报酬由双方协商确定。

第四十七条 业主应当按照物业服务合同的约定,按时交纳物业服务费用;物业产权转移时,业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

第四十八条 物业管理区域内,供水、供电、供气、通信、有线电视等单位应当服务到最终用户,并向最终用户收取有关费用。

第四十九条 物业服务收费实行酬金制的,物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算,并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主委员会可以聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

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水电用量、单价、金额,按照实际费用和约定的方式向全体业主合理分摊。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。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况,以及共用场地、共用设施设备产生的水电费的分摊情况提出异议时,物业服务企业应当及时答复。

第五十条 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决定选聘或者续聘物业服务企业,并将决定书面告知物业服务企业;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。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。

业主大会决定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退出物业管理区域。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，原物业服务企业自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

第五十一条 物业服务企业退出时，应当向业主委员会移交其合法占有的下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

- （一）第四十二条规定的资料；
- （二）物业服务用房；
- （三）物业管理服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；
- （四）物业管理服务期间配置的固定设施设备；
- （五）其他应当移交的财物、资料。

第五十二条 业主委员会应当督促物业服务企业按照物业服务合同的约定做好物业管理服务，协调、处理业主、物业使用人对物业管理服务的投诉。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对于物业管理服务有争议的，可以向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会申请协调处理。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对有关物业服务收费有争议的，可以向物业所在地价格行政主管部门申请协调处理。

第六章 物业的使用和维护

第五十三条 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。

任何人不得擅自占用、挖掘物业管理区域的道路、场地，损害业主的共同利益。

利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场地作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主和业主大会的同意，并依法办理相关手续。所得收益依法归全体业主共有。

第五十四条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域业主的需要。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，建设单位应当首先出租给本区域业主、物业使用人。在满足本区域业主、物业使用人需要后，建设单位将车位、车库出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的，其租赁合同期限不得超过六个月。

建设单位依法取得车位、车库权属登记后方能出售车位、车库。建设单位应当在出售车位、车库一个月前，以书面形式告知本区域全体业主，并在物业管理区域的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房屋套数时，每户业主只能购买一个车位、车库。

第五十五条 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （二）违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；
- （三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；
- （四）破坏或者擅自改变房屋外观；
- （五）违法搭建建筑物、构筑物；

- (六) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位;
- (七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;
- (八) 损毁树木、园林;
- (九) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品, 存放、铺设超负荷物品;
- (十) 乱丢垃圾, 高空抛物;
- (十一) 发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风;
- (十二) 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时, 业主、物业使用人有权投诉、举报, 物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者管理规约及时予以劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门, 有关部门应当依法及时处理, 相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

第五十六条 物业共用部位、共用设施设备维修、更新时, 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, 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。

因物业共用部位、共用设施设备维修、更新等原因, 造成房屋、设施设备等损害的, 责任人应当予以恢复原状或者赔偿。

第五十七条 业主转让或者出租物业时, 应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人, 并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内, 将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。

第五十八条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主, 应当按照国家规定交存住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

住宅专项维修资金专户以物业管理区域为单位设账，并按房屋户门号设分户账；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。

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第五十九条 业主转让物业时，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，一并转让给新业主。

第六十条 共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第六十一条 物业保修期内发生的维修费用，由建设单位承担，不得从住宅专项维修资金中列支。

物业管理区域内依法应当由供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位承担的相关管线和设施设备的维修、养护费用，不得从住宅专项维修资金中列支。

第七章 法律责任

第六十二条 建设单位未按照本条例第十二条规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报告并在物业管理区域公告的，或者未按照本条例第十四条规定向业主大会筹备组提供相关文件资料的，由物业所在地县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可以处五万元以下的罚款。

建设单位未按照本条例第三十八条规定提供物业服务用房的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期提供；逾期不提供的，责令向业主大会交纳相应价款，用于解决物业服务用房，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第六十三条 物业服务企业有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门按照以下规定予以处罚：

（一）业主大会决定选聘新的物业服务企业后，原物业服务企业不按规定退出物业管理区域的，责令限期退出；逾期拒不退出的，处五万元以上十五万元以下的罚款，并由颁发其资质证书的房地产行政主管部门吊销其资质证书；

（二）损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物和共用设施设备的，可处五万元以上二十万元以下的罚款。

物业服务企业违反本条例第三十七条第二款规定，擅自提高收费标准，增加收费项目的，由县级以上人民政府价格行政主管部门根据有关法律法规的规定予以处罚。

第六十四条 物业服务企业人员对业主或者物业使用人采取人身、财产侵害等行为的，应当依法承担民事责任；对违反治安管理的行为，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十五条 业主委员会作出的决定违反法律法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担民事责任。

业主委员会违反法律法规规定，严重侵害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，由政府有关部门依法追究责任。

第六十六条 业主委员会委员违反本条例第三十条规定的，由县级以上人民政府相关行政主管部门依法处理，并在其物业管理区域内予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会委员职务终止后未将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会，业主委员会任期届满后未及时将有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，并给予警告。

第六十七条 违反本条例规定，泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理服务无关的活动的，依法追究法律责任。

第六十八条 违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第一项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

（二）违反第二项、第四项、第五项规定的，由县级以上人民政府城乡规划行政主管部门依照有关法律法规的规定查处。

（三）违反第三项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，县级以上人民政府建设行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

（四）违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款。

（五）违反第八项、第九项、第十项、第十一项、第十二项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

第六十九条 县级以上人民政府房地产行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府以及其他有关行政管理部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，尚未构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第七十条 本条例所称共用部位,是指属于业主共有共用的房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等)、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房,以及房屋外墙面等。

本条例所称共用设施设备,是指物业区域内供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气(天然气)管道、消防设施、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备。

第七十一条 本条例自 2009 年 3 月 1 日起施行。

广东省商品房预售管理条例（节选）

1998年7月29日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 1998年8月22日公布 根据2000年9月22日广东省第九届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过 2000年10月14日广东省第九届人民代表大会常务委员会公告第91号公布 自公布之日起施行的《广东省人民代表大会常务委员会关于修改〈广东省商品房预售管理条例〉的决定》第一次修正 根据2010年7月23日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过 2010年7月23日广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第44号公布 自公布之日起施行的《广东省人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第二次修正 根据2014年9月25日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈广东省商品房预售管理条例〉等二十七项地方性法规的决定》第三次修正

广东省商品房预售管理条例 （节选）

第三章 商品房预售行为管理

第十七条 预售商品房时，预售人应当以书面方式向预购人明示下列事项：

- （一）预售人的名称、注册地址、联系电话和法定代表人；
- （二）商品房预售许可证或者其经发证机关确认的复印件；
- （三）项目开发进度和竣工交付使用时间；
- （四）项目及其配套设施的平面示意图；
- （五）商品房的结构类型、户型、装修标准：公共和公用建筑面积的分摊办法；
- （六）预售商品房的价格和付款办法；
- （七）商品房预售款的专用账户；
- （八）物业管理事项；
- （九）法律、法规规定的其他事项。

第二十四条 商品房预购销合同应当载明和约定下列事项：

- （一）预售人、预购人和双方的委托代理人姓名（名称）、地址、邮政编码和合法证件号码；
- （二）预售人用地依据和预售的商品房的坐落位置；
- （三）预购的商品房的实得建筑面积、分摊建筑面积及其所含项目、楼号、楼层、房号和层高；
- （四）预购的商品房的价格和代收税费的项目和标准；
- （五）交付使用时的实际面积与预售时约定面积差异的处理办法；
- （六）付款时间和方式及预购人逾期付款的违约责任；
- （七）预售的商品房竣工交付使用的时间及逾期的违约责任；

- （八）装修项目、标准和设备品牌、型号、材料规格及违约责任；
- （九）基础设施、公共配套建筑的建设标准和运行要求及违约责任；
- （十）物业管理事项；
- （十一）双方认为需要约定的其他事项。

广东省企业信用信息公示条例

(2007年7月27日广东省第十届人民代表大会
常务委员会第三十三次会议通过)

第一章 总则

第一条 为规范政府信息公开企业信用信息活动,推进企业信用建设,促进企业健康发展,保障公民、法人和其他组织依法获取企业信用信息,根据有关法律法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本省行政区域内政府信息公开企业信用信息、企业信用信息的使用及其监督管理,适用本条例。

第三条 本条例所称企业信用信息,是指各级人民政府行政管理部门和依法授权行使行政管理职能的组织(以下统称行政部门)依法履行职责中掌握的可用以了解、分析企业信用状况的信息。

第四条 企业信用信息公示活动应当遵循合法、公正、准确、及时的原则,依法维护国家利益、社会利益和企业合法权益,保守国家秘密,保护商业秘密和个人隐私。

第五条 县级以上人民政府应当加强对企业信用信息公示活动的领导。

县级以上人民政府有关部门应当在各自职责范围内做好企业信用信息公示工作。

县级以上人民政府信息化行政主管部门负责企业信用信息公示活动的指导、协调和监督。

县级以上人民政府监察机关应当对行政部门开展企业信用信息公示活动的情况进行监督检查。

第二章 公开

第六条 行政部门应当将依法履行职责中掌握的下列企业信用信息予以公开：

- (一)企业的基本登记事项、组织机构代码；
- (二)企业取得行政许可的情况；
- (三)企业产品、服务、管理体系的认证情况和商标认定情况；
- (四)企业产品质量的抽查、检验、检疫、检测情况；
- (五)企业年度审计、审核情况和企业社会保险登记证年检情况；
- (六)企业拖欠社会保险费和行政事业性费用的情况；
- (七)企业拖欠、骗取、偷逃税款的情况；
- (八)企业违法用工、拖欠员工工资等重大劳动保障违法行为的查处情况；
- (九)企业重大质量、安全生产、环境污染等事故的责任追究情况；
- (十)生效的行政处罚记录；
- (十一)其他依法应当公开的企业信用信息。

法律法规对公开事项另有规定的，从其规定。

第七条 行政部门应当通过信息网络、新闻传媒、政务公开栏等方式，公开其掌握的本条例第六条规定的企业信用信息。

第八条 行政部门对企业信用信息数据库应当实行动态管理。

行政部门对本条例第六条规定公开的各项企业信用信息，应当自信息形成或者变更之日起十个工作日内予以公开。公开期限如下：

- (一)第六条第(一)项公开至企业终止之日起三年止；
- (二)第六条第(二)项、第(三)项公开至有效期届满止；

(三) 第六条第(四)项至第(十)项公开的期限一般不超过三年。

企业信用信息公示期限届满的,应当终止公开发布,转为档案保存。

法律法规对企业信用信息公示期限另有规定的,从其规定。

第九条 行政部门公开企业信用信息应当符合法律法规规定,不得编造、篡改企业信用信息,不得收集、公开虚假信息。

第十条 行政部门应当依照《中华人民共和国保守国家秘密法》等法律法规和国家有关规定,对拟公开的企业信用信息及时进行审查,对涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私以及法律法规规定不得公开的其他内容,应当采取保密措施,不得公开;行政部门不能确定是否可以公开的,应当报有关主管部门或者同级保密工作部门确定。

第十一条 行政部门之间公开的同一企业信用信息不一致的,有关行政部门应当自发现之日起十个工作日内共同核实,并予以公示。

有关行政部门之间对核实结果有争议的,由信息化行政主管部门协调处理。

第十二条 公民、法人和其他组织认为行政部门公布的企业信用信息有错误的,可以提出异议申请,并提供相关依据,有关行政部门应当受理,并自受理申请之日起十个工作日内核实,确有错误的予以更正并进行公示,核实无误的予以维持,并书面告知异议申请人。

行政部门受理异议申请期间认为需要停止公开该信息的,或者异议申请人申请停止公开,行政部门认为其要求合理的,可以暂停公开。

第十三条 省、地级以上市人民政府应当采取措施,实现行政部门之间的企业信用信息资源共享,并根据需要,可以指定或者委托有关单位或者部门建立企业信用信息公示系统,负责收集、整合并统一公开行政部门掌握的企业信用信息。具体规定由省人民政府制定。

第三章 使用

第十四条 行政部门公开和提供的企业信用信息，可以作为分析企业信用状况的参考。

第十五条 行政部门在有关核准登记、资质认定、年检年审、招标投标、政府采购，以及向社会委托、发包政府公共服务项目等事务中，可以根据需要使用企业信用信息。

公民、法人和其他组织在项目合作、商业投资、商务采购、经营决策等活动中可以使用企业信用信息。

任何单位和个人不得歪曲、篡改公开的企业信用信息，不得以欺诈、贿赂、侵入计算机网络等方式非法获取未公开的企业信用信息。

第十六条 公民、法人和其他组织可以通过登录网站或者提出申请等方式，查询本条例第六条规定的企业信用信息。企业或者经企业授权的单位和个人查询其企业自身信用信息的，行政部门可以提供本条例第六条规定以外的该企业信用信息。

行政部门对申请查询的企业信用信息能够当场提供或者答复的，应当当场提供或者答复；不能当场提供或者答复的，应当自受理之日起十个工作日内提供或者答复。

第十七条 行政部门依照本条例规定提供的企业信用信息，可以收取复制、邮寄等成本费用，不得收取其他费用。

行政部门收取复制、邮寄等成本费用的标准，由省人民政府价格行政主管部门会同财政部门制定。

第四章 监督

第十八条 各级人民政府应当定期对企业信用信息公开工作进行考核，并及时协调处理公开工作中的重大事项。

第十九条 信息化行政主管部门对企业信用信息公示工作应当进行指导和检查督促，并建立必要的制度，保障企业信用信息及时公开。

第二十条 监察机关对行政部门执行本条例的情况应当进行定期检查，及时查处违反本条例规定的行为。

第二十一条 行政部门应当加强对企业信用信息系统的建设和管理。

行政部门的企业信用信息系统发生重大运行故障或者事故、保密信用信息严重泄漏以及其他重大事件，应当立即处理，并向同级信息化行政主管部门报告。信息化行政主管部门接到报告后，应当及时研究，协调解决有关行政部门处理不当的事项；涉及保密事项的，应当会同保密工作部门进行处理。

第二十二条 公民、法人和其他组织发现行政部门及其工作人员在企业信用信息公示活动中不依法履行义务，或者在企业信用信息公示活动中侵犯其合法权益等违法行为，可以向监察机关、上一级行政部门投诉。监察机关、上一级行政部门收到投诉后，应当及时调查处理。

第五章 法律责任

第二十三条 行政部门违反本条例规定，有下列行为之一的，由监察机关、上一级行政主管部门责令改正；情节严重的，对该单位予以通报批评，并对直接负责的主管人员和直接责任人员依法给予处分：

（一）不按规定公开或者提供企业信用信息的；

（二）拒绝受理公民、法人和其他组织的异议申请或者查询申请的；

- (三)编造、篡改企业信用信息的;
- (四)违反规定收取费用的;
- (五)企业信用信息系统发生重大事故和重大事件不及时报告的;
- (六)违反法律法规有关规定的其他行为。

第二十四条 行政部门及其工作人员公布、提供虚假企业信用信息,或者公布的企业信用信息涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私的,由监察机关、上一级行政主管部门责令改正,并对直接负责的主管人员和直接责任人员给予处分;侵犯公民、法人和其他组织的合法权益造成损害的,应当依法承担相关责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十五条 国家税务、海关、检验检疫、证券、银行、保险、电力、电信、邮政等驻粤机构,参照本条例开展企业信用信息公示活动。

人民法院对企业拒不执行生效判决、裁定的信息,参照本条例的有关规定公开。

第二十六条 本条例自 2007 年 10 月 1 日起施行。

广东省实施《中华人民共和国消防法》办法

（1999年11月27日广东省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，2010年7月23日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议修订。）

第一章 总则

第一条 为了预防火灾和减少火灾危害，加强应急救援工作，保护人身、财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国消防法》以及有关法律法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内的消防安全活动。

第三条 消防工作贯彻预防为主、防消结合的方针，按照政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、公民积极参与的原则，实行消防安全责任制，建立健全社会化的消防工作网络。

第四条 各级人民政府负责本行政区域内的消防工作，应当将消防工作纳入国民经济和社会发展规划，将消防业务经费和消防设施维护费用纳入年度财政预算，保障消防工作与经济社会发展相适应。

各级人民政府的消防安全委员会应当定期研究并协调解决消防工作重大事项，组织开展消防安全专项治理。

第五条 县级以上人民政府公安机关依法对本行政区域内的消防工作实施监督管理，并由本级人民政府公安机关消防机构负责实施。

发展和改革主管部门应当将公共消防设施建设列入年度地方固定资产投资计划，并予以立项；在审查城乡基础设施建设、改造项目时，应当审查有关公共消防设施的投资计划。

安全生产监督主管部门依法对危险化学品的从业单位在生产、经营、储存、运输、使用过程中的消防安全进行监督管理。

市政、通信等主管部门应当加强对消防供水、消防通信等公共消防设施的维护管理，确保设施完好，水量、水压充足，信息畅通。

教育、人力资源和社会保障等主管部门应当组织、指导、监督学校及其他教育机构做好消防知识的教育、教学和培训工作。

县级以上人民政府其他有关部门按照各自职责，依照法律、法规的规定做好消防工作。

第六条 铁路、交通、民航系统的消防工作，由其设立的公安机关消防机构和当地公安机关消防机构按照国家有关规定分工负责。管辖范围不明确的，由省公安机关消防机构决定。

第七条 各级人民政府应当组织开展消防宣传教育活动，提高公民的消防安全意识，鼓励、支持个人参加消防志愿者组织和消防志愿服务活动，定期开展对政府及其有关部门消防安全责任人消防法律、法规等知识的培训。

村民委员会、居民委员会应当组织开展多种形式的消防宣传教育活动，在公共场所设立消防宣传栏和消防安全标识。

广播、电视、报刊、通信、网络等传播媒体应当无偿开展消防安全公益宣传，确保一定的消防公益宣传发布量。

第八条 每年十一月九日为消防日，每年十一月为消防安全宣传月。

第二章 消防安全责任

第九条 各级人民政府应当对本级人民政府有关部门及下一级人民政府履行消防安全职责的情况进行监督检查，实施消防安全责任考评。

第十条 各级人民政府的主要负责人是消防安全第一责任人，对消防安全工作负全面责任；分管消防安全工作的负责人是消防安全责任人，对消防安全工作负直接领导责任。

单位的法定代表人或者主要负责人是单位消防安全责任人。合伙企业中对外代表合伙企业、执行合伙事务的合伙人或者全体合伙人是单位消防安全责任人。

单位应当落实逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位的消防安全责任人。

第十一条 各级人民政府应当履行下列消防安全职责：

(一) 执行有关消防法律、法规，制定和组织实施消防发展规划，建立、落实、完善本行政区域内的消防安全责任制；

(二) 组织消防安全宣传教育；

(三) 按照国家规定的标准配备公共消防设施和消防队(站)的装备；

(四) 定期组织消防安全检查，及时解决消防工作中的重大问题；

(五) 组织扑救火灾；

(六) 法律、法规规定的其他消防安全职责。

第十二条 城市街道办事处应当履行下列消防安全职责：

(一) 宣传消防法律、法规，普及消防安全知识；

(二) 督促本行政区域内的单位制定消防安全制度、消防安全操作规程，落实消防安全责任制；

(三) 指导、支持和帮助居民委员会开展群众性消防工作；

(四) 组织消防安全检查，消除火灾隐患；

(五) 根据当地经济发展和消防工作的需要，建立专职消防队、志愿消防队，承担火灾扑救工作；

(六) 发生火灾时，协助有关部门开展灭火救援和火灾事故调查工作；

(七)法律、法规规定的其他消防安全职责。

第十三条 公安机关消防机构依法履行下列消防安全职责：

(一)贯彻、执行消防法律、法规，对单位和个人遵守消防法律、法规的情况依法实施监督检查，实施消防行政许可，查处消防违法行为；

(二)参与编制城乡消防规划；

(三)确定本行政区域内的消防安全重点单位，并由公安机关报本级人民政府备案；

(四)依法开展消防产品监督工作；

(五)开展消防安全宣传，组织消防安全培训，指导消防队伍的建设；

(六)推进消防科学技术的研究，推广消防科学技术研究成果；

(七)依法对消防技术服务机构进行监督管理；

(八)组织灭火救援和依照国家规定参加其他应急救援工作；

(九)法律、法规规定的其他消防安全职责。

第十四条 公安派出所应当在上级公安机关消防机构的指导和监督下履行下列消防安全职责：

(一)依法对本行政区域内的有关单位和场所实施日常消防监督检查；

(二)开展消防安全宣传教育，普及消防安全知识；

(三)督促本行政区域内的物业服务企业、居民委员会、村民委员会以及其他单位和个人履行消防安全职责，落实防火、灭火措施；

(四)按照职责范围对消防违法行为进行查处；

(五)协助公安机关消防机构进行火灾事故调查；

(六)法律、法规规定的其他消防安全职责。

公安派出所的消防监督检查范围由省公安机关确定。

第十五条 村民委员会、居民委员会应当履行下列消防安全责任：

（一）开展群众性消防工作，宣传消防法律、法规，普及消防安全知识；

（二）制定防火安全公约，健全消防安全制度，督促村民、居民遵守；

（三）开展防火安全检查；

（四）建立志愿消防队，配备必要的消防器材，有条件的可以配备专职消防安全管理人员；

（五）发生火灾时，协助有关部门开展灭火救援和火灾事故调查工作；

（六）法律、法规规定的其他消防安全责任。

第十六条 物业服务企业在服务区域内应当履行下列消防安全责任：

（一）保障公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（二）负责管理、维护、保养公共消防设施和器材，确保公共消防设施和器材完好、有效；

（三）制定灭火和应急疏散预案，定期组织有关人员参加消防安全培训和进行消防演练；

（四）根据需要建立志愿消防队，配备必要的消防器材，开展日常的火灾防范和扑救工作；

（五）对妨碍公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通以及破坏公共消防设施、器材的行为，及时制止；制止无效的，及时报告当地公安派出所。

未实行物业管理的居民住宅区，居民委员会应当组织业主或者物业使用人进行消防安全自我管理。

第十七条 建设工程施工现场的消防安全管理由施工单位负责，建设单位协助。

施工单位应当履行下列消防安全责任：

- (一) 保证施工现场疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；
- (二) 按照国家规定配备相应种类、数量的消防器材并确保完好有效；
- (三) 铺设临时消防供水管道，设置临时消火栓，保证消防水源；
- (四) 施工现场的办公场所、员工集体宿舍与作业区应当分开设置，并保持安全距离。

施工单位不得在尚未竣工的建筑物内设置员工集体宿舍。

第十八条 单位消防安全责任人应当履行下列消防安全责任：

- (一) 组织制定、实施本单位消防工作规划；
- (二) 确保本单位为消防安全提供必要的经费和组织保障；
- (三) 确定逐级消防安全责任，组织制定和落实消防安全制度、消防安全操作规程；
- (四) 组织消防安全宣传教育；
- (五) 组织防火检查，消除火灾隐患，及时处理涉及消防安全的问题；
- (六) 保证单位消防安全符合规定，使用合格的消防产品，完善消防设施；
- (七) 支持配合公安消防队、政府专职消防队进行灭火救援应急演练；

(八) 发生火灾时，及时组织人员疏散和扑救；

(九) 法律、法规规定的其他消防安全责任。

第十九条 公民应当履行下列消防安全义务：

- (一) 遵守消防法律、法规，维护消防安全；
- (二) 预防火灾，维护公共消防设施；

(三)不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

(四)发现火灾应当立即报警，无偿为报警提供便利，不得阻拦报警，不得谎报火警；

(五)火灾扑灭后，相关人员应当按照公安机关消防机构的要求保护现场，接受事故调查，如实提供与火灾有关的情况；

(六)任何成年人都有参加有组织的灭火工作的义务；

(七)法律、法规规定的其他消防安全义务。

第三章 火灾预防

第二十条 各级人民政府应当按照消防规划组织改造供水管网、修建消火栓、消防水池和天然水源取水设施，确保消防用水。

城镇公共消防设施、消防装备不足或者不适应实际需要的，公安机关消防机构应当报告当地人民政府。当地人民政府应当及时组织住房和城乡建设、市政供水、通信以及其他主管部门增建、改建、配置、进行技术改造、维修和管理，由当地公安机关消防机构对消防设施、消防装备进行验收和检查。

第二十一条 各级人民政府规划新建、扩建和改建城镇，应当组织规划、消防、市政建设、市政供水等有关部门对城乡消防安全布局、消防队(站)、消防供水、消防通信、消防车通道、消防装备等建设进行规划，与其他市政基础设施统一规划、统一建设，同步发展。

第二十二条 地下单体建筑和建筑高度超过五十米的居住建筑建设工程，建设单位应当将消防设计文件报送公安机关消防机构审核，并在建设工程竣工后向公安机关消防机构申请消防验收。公安机关消防机构应当在法定期限内组织消防设计审核和消防验收。未经依法审

核或者审核不合格的，建设单位、施工单位不得施工；未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用。

第二十三条 按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程，依法不需要申请办理施工许可证的，建设单位应当在施工之前将消防设计文件报公安机关消防机构备案，公安机关消防机构应当进行抽查。

第二十四条 公众聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当建立火灾风险防范机制，向场所所在地的县级以上地方人民政府公安机关消防机构申请消防安全检查，经检查不符合要求或者未经检查的，不得投入使用、营业。

已经消防安全检查合格依法投入使用、营业的公众聚集场所，变更名称、主要负责人的，应当依法申请办理消防安全检查事项变更登记手续。

对已经消防安全检查合格依法投入使用、营业的公众聚集场所因消防安全隐患或者消防安全违法行为被责令停产停业或者停止使用的，公安机关消防机构应当撤销原同意其投入使用、营业的消防安全检查决定。

第二十五条 人员密集场所室内装修、装饰，应当按照消防技术标准的要求，使用不燃、难燃材料。

装修、装饰施工过程中，室内装修防火材料应当按照国家消防技术标准的要求进行见证取样和抽样检验。

第二十六条 公安机关消防机构应当组织对消防产品的使用和维修情况进行监督检查或者抽查，并将消防产品监督检查或者抽查的结果及时向社会公布。

公安机关消防机构在建设工程消防竣工验收、备案抽查和消防安全检查时，建设单位应当提供消防产品来源的证明。

第二十七条 建设工程竣工后，建设单位报公安机关消防机构验收或者备案前，消防设施应当依照国家有关规定检测合格。

建筑消防设施的产权单位或者使用单位应当建立和落实消防设施的管理、检查、检测、维修、保养、建档等工作制度，对建筑消防设施、电器设备、电气线路每年至少进行一次全面检测，检测报告存档备查。

第二十八条 消防设施检测、消防安全监测、电气防火技术检测、消防设施维护保养等消防技术服务机构，应当依法获得相应的资质。

消防技术服务机构依照法律、行政法规、国家标准、行业标准和执业准则，接受委托提供消防技术服务，并对服务质量负责。

消防技术服务机构应当接受公安机关消防机构的监督管理。

第二十九条 取得消防技术服务机构的资质应当符合下列条件：

- (一)具有企业法人资格；
- (二)具有固定的办公场所和相应的检验、检测场地；
- (三)具备相应的检验、检测的设施、设备；
- (四)具有健全的企业管理规章制度和消防技术服务质量保证体系；
- (五)具有相应数量取得消防技术服务执业资格的专业技术人员。

第三十条 在本省申请消防技术服务机构资质的，应当向省公安机关消防机构提出申请，并提交下列资料：

- (一)工商营业执照或者工商部门核发的企业名称预先核准通知书、法定代表人的身份证明；
- (二)办公场所和检验、检测场地的所有权或者使用权证明；
- (三)从事技术服务所需的设施、设备清单和所有权或者使用权证明、检验认证资料、出厂合格证；
- (四)计量认证合格证书；
- (五)企业管理规章制度和消防技术服务质量保证体系文件；

(六) 专业技术人员的身份证明、职称证明和执业资格证书及其名录。

第三十一条 省公安机关消防机构应当自收到消防技术服务机构的申请之日起二十个工作日内作出行政许可决定。

第三十二条 消防技术服务机构的执业人员应当向公安机关消防机构提交有相应资格的证明资料进行备案。

第三十三条 生产、储存、经营易燃易爆危险品以外的其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内的,应当符合国家标准或者行业标准、地方标准。

第三十四条 按照国家标准需要进行消防设计的建设工程,未经消防设计审核合格的,建设部门不得核发施工许可证,房地产管理部门不得核发商品房预售许可证。

第三十五条 建筑物或者场所出租使用的,产权单位应当保证其提供的场所或者建筑物符合消防安全条件,与使用单位或者承包、承租单位签订消防安全责任书,以书面形式明确各方消防安全责任;未以书面形式明确的,产权单位对公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理,使用单位或者承包、承租单位对使用的建筑物或者场所的消防安全负责。

第三十六条 同一建筑物由两个以上单位管理或者使用的,不得设置影响疏散的分隔设施。

第三十七条 下列人员应当接受消防安全培训:

(一) 单位的消防安全责任人、消防安全管理人员;

(二) 专职消防队员;

(三) 消防工程设计、施工、安装、维修保养、监理人员和消防控制室的管理人员;

(四) 从事易燃易爆危险物品生产、储存、运输、销售、装卸工作涉及消防安全的操作人员;

(五)消防产品的检验维修人员;

(六)其他依法需要培训的人员。

消防安全重点单位的消防安全管理人、消防控制室的管理人员、易燃易爆危险品保管人员应当持有相应的上岗证书。

第三十八条 公众聚集场所的经营管理者和生产、储存、运输、销售易燃易爆危险品的企业应当健全火灾风险防范机制,保证履行消防安全责任,保障公众安全,投保火灾公众责任保险。

保险人应当在承保前对投保单位的消防安全状况进行检查,在保险期间内,及时向投保单位提出消除不安全因素和安全隐患的书面建议。

第三十九条 人员密集场所应当按照标准配置消防设施,在明显位置设置疏散示意图或者通过张贴图画、广播、视像等方式,向公众宣传防火、灭火、疏散、逃生等方法。

歌舞娱乐场所及其包房内应当设置声音或者视像警报,在火灾发生初期及时播送火灾警报,引导人员安全疏散。

第四十条 禁止在公众聚集场所室内存放或者使用烟花、爆竹以及其他易燃易爆危险品。

第四十一条 管理储存可燃物资仓库应当执行国家有关消防技术标准和管理规定,采取消防安全措施,消除消防安全隐患。

第四章 消防组织

第四十二条 各级人民政府应当按照国家有关规定设立普通消防站和特勤消防站。

已纳入城乡规划的消防站建设用地,不得擅自改变其用途。

第四十三条 各级人民政府和各单位应当根据有关法律、法规,结合实际需要,组建专职消防队、志愿消防队等多种形式的消防组织。

专职消防队的建设和管理，按照国家和省的有关规定执行。

志愿消防队应当配备一定的消防器材装备，定期进行灭火训练，掌握防火、灭火知识和消防器材使用方法，增强火灾扑救的能力。

第四十四条 专职消防队的组建单位应当按照规定为专职消防队员办理养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险，并为专职消防队员购买必要的商业保险。

第四十五条 对因参加有组织灭火救援受伤、致残或者死亡的人员，事故发生地或者伤亡人员工作生活所在地的人民政府、所在单位，应当按照国家有关规定给予医疗、优抚或者安置。

第五章 灭火救援

第四十六条 县级以上人民政府应当组织有关部门针对本行政区域内的火灾特点制定应急预案，建立由公安、卫生、供水、供电、供气、通信、医疗救护、环境保护、交通运输、气象等有关单位组成的应急联动机制，定期组织演练。

相关单位抢险救援力量应当接受公安机关消防机构的调度，迅速赶赴灾害现场参与灭火救援。

第四十七条 供水、供电、供气、医疗救护、交通运输、环境保护等有关单位应当设有与公安消防指挥中心连接的专线通信，并确保通信畅通。

第四十八条 火灾扑救工作由公安机关消防机构统一组织和指挥，专职消防队、志愿消防队和其他参加火灾扑救的人员应当服从调动和指挥。

第四十九条 未经公安机关消防机构同意，任何单位和个人不得进入火灾扑救现场警戒范围。

火灾扑灭后，公安机关消防机构应当根据保护现场的实际需要，划定现场封闭范围，并设置警戒标记；发生火灾的单位和相关人员应当按照公安机关消防机构的要求保护现场。必要时，公安机关消防机构可以交由当地公安派出所保护现场。

火灾原因调查完毕，经公安机关消防机构决定后方可解除现场封闭。

第五十条 赶赴执行火灾扑救或者应急救援任务的消防车、消防艇、抢险救援车辆发生交通事故，其正常功能未受到影响且未造成人员伤亡的，现场处置的交通警察应当先予放行，任务执行完毕后再进行交通事故处理。

第五十一条 火灾扑灭后，受损单位和个人应当如实向公安机关消防机构申报火灾直接财产损失，并提供有关原始票据或者其他证明材料；难以提供证明材料的，应当聘请依法设立的价格鉴证机构出具火灾直接财产损失鉴定意见。

公安机关消防机构根据当事人的申报和证据材料统计火灾直接财产损失；涉及刑事案件的，公安机关消防机构应当委托依法设立的价格鉴证机构出具火灾直接财产损失鉴定意见。

第五十二条 公安机关消防机构在火灾事故调查中发现有下列情形之一的，应当移送有关行政管理部门进行调查处理和事故统计：

（一）有放火嫌疑的，移送公安机关刑事侦查部门；

（二）车辆在道路上发生火灾事故的，移送公安机关交通管理部门；

（三）因爆炸物品爆炸引起火灾事故的，移送公安机关治安管理部门；

（四）生产、经营、储存、运输、使用危险化学品的过程中发生火灾事故的，移送安全生产监督主管部门；

(五)电力设备、设施因故障引起自身燃烧未蔓延至其他物品的，移送电力主管部门；

(六)发生燃气火灾事故的，移送住房和城乡建设主管部门。

第六章 监督检查

第五十三条 各级人民政府有关部门应当根据本系统的特点，有针对性地开展消防安全检查，督促本系统各单位落实消防安全责任制，整改火灾隐患，保证社会公共消防安全。

第五十四条 公安机关消防机构在消防监督检查中发现城乡消防安全布局、公共消防设施不符合消防安全要求，或者发现本地区存在影响公共安全的重大火灾隐患的，应当由公安机关书面报告本级人民政府。

接到报告的人民政府应当在十五日内核实情况，组织或者责成有关部门、单位采取措施，予以整改。

第五十五条 公安机关消防机构的工作人员在进行火灾事故调查时，可以查阅、复制有关的发票、帐册、凭证、文件、业务函电和收集其他证明资料，对有关人员进行询问。

任何单位和个人不得阻碍公安机关消防机构的工作人员进入被检查单位或者火灾事故现场，不得阻碍依法执行公务。

第五十六条 各级人民政府有关部门应当建立消防安全执法联动机制。单位或者场所被公安机关消防机构依法给予责令停产停业处罚的，或者未依法取得批准擅自从事有关活动的，负责行政审批的政府部门或者机构应当依法予以查封、取缔，并给予行政处罚。

第五十七条 公安机关消防机构应当通过网络或者广播、电视、报刊等新闻媒体，定期公布本行政区域内存在严重消防违法行为的单位及其整改情况。

单位或者个人存在严重消防违法行为，经公安机关消防机构责令改正且逾期不改正的，公安机关消防机构在依法处理的同时，可以建议有关机构将有关单位或者个人的违法信息录入企业或者个人信用征信系统。

第五十八条 公安机关消防机构及其工作人员应当按照法定的职权、程序和时限进行消防行政许可和实施消防监督检查。

第五十九条 公安机关消防机构及其工作人员执行职务，应当自觉接受社会监督。

任何单位和个人有权对公安机关消防机构及其工作人员在执法中的违法、违纪行为进行检举、控告。收到检举、控告的机关，应当按照职责及时查处，并将处理结果书面答复检举人、控告人。

第七章 法律责任

第六十条 物业服务企业不履行本办法第十六条规定的责任，有下列行为之一的，由公安机关消防机构责令改正，处五千元以上二万元以下罚款；情节严重的，处二万元以上五万元以下罚款：

（一）占用、堵塞、封闭公共疏散通道、安全出口、消防车通道或者对妨碍公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通的行为未及时制止和报告的；

（二）对公共消防设施、器材未进行管理、维护、保养或者对破坏公共消防设施、器材的行为未及时制止和报告的。

第六十一条 建设工程施工单位违反本办法第十七条规定，未履行消防安全责任，或者在尚未竣工的建筑物内设置员工集体宿舍的，由公安机关消防机构责令改正，处五千元以上二万元以下罚款；情节严重的，处二万元以上五万元以下罚款，并处责令停止施工。

第六十二条 违反本办法第二十五条第一款规定，人员密集场所未使用不燃、难燃材料，导致产生消防安全隐患的，由公安机关消防机构责令限期改正；逾期不改正的，按照下列情形处以罚款；情节严重的，并处责令停产停业：

（一）建筑面积为一千平方米以下的，处五千元以上二万元以下罚款；

（二）建筑面积超过一千平方米的，处二万元以上五万元以下罚款。

第六十三条 单位违反本办法第二十七条第二款规定，未对建筑消防设施或者电器设备、电气线路进行全面检测的，由公安机关消防机构责令改正，按照下列情形处以罚款：

（一）属于人员密集场所单位的，处三万元以上五万元以下罚款；

（二）属于其他单位的，处五千元以上三万元以下罚款。

第六十四条 消防设施检测、消防安全监测、电气防火技术检测、消防设施维护保养等消防技术服务机构违反本办法第二十八条规定，有下列行为之一的，由公安机关消防机构责令改正，处五万元以上十万元以下罚款，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上五万元以下罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；情节严重的，由原许可机关依法责令停止执业或者吊销相应资质：

（一）未取得相应执业资质从事消防技术服务的；

（二）未按照法律、行政法规、国家标准、行业标准和执业准则进行消防技术服务的。

第六十五条 单位违反本办法第三十七条第二款规定，有关人员未持证上岗的，由公安机关消防机构责令限期改正；逾期不改正的，按照下列情形处以罚款：

（一）属于人员密集场所的，处一万元以上三万元以下罚款；

(二)属于其他场所的，处三千元以上一万元以下罚款。

第六十六条 违反本办法第三十九条规定，歌舞娱乐场所及其包房内未设置声音或者视像警报，或者人员密集场所未在明显位置设置疏散示意图的，由公安机关消防机构责令改正，按照下列情形处以罚款：

(一)建筑面积为一千平方米以下的，处五千元以上二万元以下罚款；

(二)建筑面积超过一千平方米的，处二万元以上五万元以下罚款。

第六十七条 违反本办法第四十一条规定，管理储存可燃物资仓库未执行国家有关消防技术标准和管理规定，导致产生消防安全隐患的，由公安机关消防机构责令限期改正；逾期不改正的，按照下列情形处以罚款：

(一)建筑面积为一千平方米以上一万平方米以下的，处五千元以上二万元以下罚款；

(二)建筑面积超过一万平方米的，处二万元以上五万元以下罚款。

第六十八条 单位未履行法律、法规规定的消防安全责任，产生火灾事故，造成严重损失的，由公安机关消防机构按照下列规定处以罚款，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一)造成一般火灾事故的，处二千元以上二万元以下罚款；

(二)造成较大火灾事故的，处二万元以上五万元以下罚款；

(三)造成重大火灾事故的，处五万元以上十五万元以下罚款；

(四)造成特别重大火灾事故的，处十万元以上三十万元以下罚款。

第六十九条 县级以上人民政府有关部门违反本办法第四十六条第二款规定，导致灭火救援工作受到影响的，公安机关消防机构应

当通报监察机关和有关主管部门，由监察机关和有关主管部门对其主要负责人和其他直接责任人员给予处分。

第七十条 公安机关消防机构、公安派出所和有关行政主管部门及其工作人员有下列行为之一，予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对不符合消防安全要求的建设工程、场所准予消防设计审核合格、消防验收合格、消防备案抽查合格、消防安全检查合格；

（二）无故拖延消防设计审核、消防验收、消防安全检查，未在法定期限内履行职责；

（三）利用消防行政许可和消防监督检查工作牟取利益；

（四）利用职务关系从事与消防有关的生产经营活动；

（五）利用职权干扰消防行政许可和消防监督检查工作；

（六）发现火灾隐患未责令并监督有关单位、个人进行整改；或者对火灾隐患单位、个人拒不整改的行为未及时处理；

（七）对危害消防安全的投诉、举报未及时处理；

（八）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为。

第八章 附则

第七十一条 个体工商户有下列情形之一的，其消防安全责任参照本办法中的单位进行监督管理：

（一）经营、使用公众聚集场所的；

（二）经营、使用易燃易爆危险品生产经营场所的；

（三）经营、使用建筑面积一百平方米以上或者建筑层数两层以上的其他生产经营场所的。

第七十二条 本办法自 2010 年 10 月 1 日起施行。1999 年 11 月 27 日广东省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过的《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》同时废止。

广东省信息化促进条例（节选）

（2014年5月29日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2014年5月29日公布 自2014年9月1日起施行）

第十五条 新建建筑物内的电信网、互联网、广播电视网等信息管线和配线设施以及建设项目用地范围内的信息管道，应当纳入新建建筑物建设项目的设计文件，与建设项目同时施工与验收，所需经费应当纳入建设项目概算。

已建建筑物驻地网的新建、改建、扩建，应当尊重业主选择，对所有电信、互联网、广播电视业务经营者和其他驻地网建设方开放，实行平等接入、公平竞争。

电信、互联网、广播电视等业务经营者不得与项目建设单位、物业服务企业、业主委员会等签署排他性、垄断性协议，或者以其他方式实施排他性、垄断性行为。

第十六条 县级以上人民政府及其有关部门应当支持电信、互联网、广播电视等业务经营者参照光纤到户国家标准，以共建共享方式对既有住宅区、住宅建筑及商住楼进行通信基础设施及相关配套改造。建设单位、业主单位、物业服务企业等应当向电信、互联网、广播电视等业务经营者平等开放建筑规划用地红线内已有的通信设备间、电信间、管道和线缆等，为光纤到户改造提供便利条件，不得违规收取任何费用。

第六十七条 违反本条例第十五条规定，电信、互联网、广播电视等业务经营者与项目建设单位、物业服务企业、业主委员会等签署排他性、垄断性协议，或者以其他方式实施排他性、垄断性行为的，

由工商行政管理部门责令停止违法行为，没收违法所得，并处一万元以上五万元以下罚款。

第六十八条 违反本条例第十六条规定，建设单位、业主单位、物业服务企业等拒不配合光纤改造的，由住房城乡建设部门责令改正，返还违规收取的费用，并处一万元以上五万元以下罚款。

广东省实施《中华人民共和国人民调解法》办法

（《广东省实施〈中华人民共和国人民调解法〉办法》已由广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2016年5月25日通过，现予公布，自2016年8月1日起施行。）

第一章 总则

第一条 为了实施《中华人民共和国人民调解法》，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内的人民调解活动。

第三条 人民调解应当遵循自愿平等、及时便民、尊重当事人权利以及不违背法律、法规和国家政策的原则。

第四条 各级人民政府应当加强人民调解工作，将人民调解工作纳入社会治理体系，推动人民调解组织的建设和工作机制的健全。

有关机关以及乡镇、街道、村民委员会、居民委员会、企业事业单位、社会团体和其他组织应当支持人民调解工作。

第五条 县级以上人民政府司法行政部门负责指导本行政区域的人民调解工作。

基层人民法院对人民调解委员会调解民间纠纷进行业务指导。

第六条 人民调解委员会应当依法设立，调解民间纠纷不收取任何费用。

第七条 县级以上人民政府应当对人民调解工作经费给予必要的支持和保障，对有突出贡献的人民调解委员会和人民调解员给予表彰奖励。

第二章 人民调解委员会

第八条 村民委员会、居民委员会设立人民调解委员会。

乡镇、街道、企业事业单位、社会团体或者其他组织根据需要可以设立人民调解委员会。企业事业单位、社会团体或者其他组织设立的区域性、行业性、专业性人民调解委员会，应当与其业务领域和范围保持一致。

人民调解委员会之间不分级别，无隶属关系。

第九条 人民调解委员会的任务是：

(一)调解民间纠纷；

(二)通过调解工作宣传法律、法规和政策，教育公民遵纪守法，尊重社会公德；

(三)向村民委员会、居民委员会、所在单位或者基层人民政府反映民间纠纷和调解工作的情况，协助基层人民政府排查民间纠纷。

第十条 村民委员会、居民委员会和企业事业单位的人民调解委员会根据需要，可以在自然村、小区(楼院)、车间等设立人民调解小组，聘任人民调解员，开展调解工作。

第十一条 人民调解委员会根据需要，并经协商一致，可以在国家机关、企业事业单位、社会团体或者其他组织设立人民调解工作室；也可以在特定区域和特定行业、专业领域或者为群众认可、有专业特长的人民调解员设立人民调解工作室，开展调解工作。

第十二条 有下列情形之一的，人民调解委员会或者人民调解委员会的设立单位应当在三十日内，向人民调解组织所在地县级或者不设区的地级市人民政府司法行政部门报送相关信息和材料：

(一)设立、变更、撤销人民调解组织的；

(二)选任、聘任、罢免、解聘人民调解员的。

县级或者不设区的地级市人民政府司法行政部门应当对本行政区域内人民调解组织的设立、变更、撤销情况进行统计，及时将人民调解组织及其人员组成和调整情况报告上一级人民政府司法行政部门，通报所在地基层人民法院，并定期向社会公布相关信息。

第十三条 村民委员会、居民委员会、企业事业单位人民调解委员会委员，依照《中华人民共和国人民调解法》等有关规定产生。

乡镇、街道人民调解委员会委员从下列人员中推选或者聘任：

(一)本乡镇、街道辖区内已设立的其他人民调解委员会的主任；

(二)本乡镇、街道司法所工作人员；

(三)在本乡镇、街道辖区内居住的具备一定法律知识、专业知识，热心人民调解工作的成年公民。

区域性、行业性、专业性人民调解委员会委员由设立单位组织推选或者聘任。

第十四条 乡镇、街道人民调解委员会和区域性、行业性、专业性人民调解委员会委员每届任期三至五年，由其所在的人民调解委员会的设立单位决定，可以连选连任或者续聘。

第十五条 人民调解组织应当使用统一规范的名称和人民调解标识，公开人民调解员名单、调解原则、工作纪律等信息。

第十六条 人民调解委员会印章是人民调解工作专用章，应当专管专用。

人民调解工作室、人民调解小组开展人民调解工作，统一使用所属人民调解委员会印章或者分印章，不得制作、使用人民调解工作室、人民调解小组印章。

第十七条 人民调解委员会应当建立健全岗位责任制、业务登记、统计和档案管理等各项调解工作制度。

第十八条 依法设立的人民调解协会是人民调解委员会和人民调解员的自律性组织，依照章程对会员进行自律管理。

第三章 人民调解员

第十九条 人民调解员由人民调解委员会委员和人民调解委员会聘任的调解人员担任。

各级人民政府应当鼓励和支持人民调解委员会设置专职人民调解员。

鼓励符合条件的法律工作者、社会工作者、志愿者和其他社会人士担任人民调解员或者参与人民调解工作。

第二十条 人民调解委员会中非现职国家机关工作人员的人民调解员，应当不少于该人民调解委员会人民调解员总数的三分之二。

现职国家机关工作人员担任人民调解员的，应当以非国家机关工作人员的身份调解纠纷。

第二十一条 人民调解员应当由具备下列条件的成年公民担任：

- (一)公道正派，群众认可，热心人民调解工作；
- (二)具有一定文化水平、政策水平和法律知识；
- (三)熟悉社情民意，善于做群众工作。

担任行业性、专业性人民调解委员会的人民调解员，还应当具备相关专业知识。

第二十二条 人民调解委员会应当将人民调解员的有关情况向社会公示。

第二十三条 人民调解员从事人民调解工作，不得有下列行为：

- (一)偏袒一方当事人；
- (二)压制、侮辱、欺骗、威胁当事人；
- (三)索取、收受财物或者牟取其他不正当利益；
- (四)泄露当事人的个人隐私、商业秘密；
- (五)隐匿、毁灭当事人的证据材料；

(六)阻止当事人依法通过仲裁、行政、司法等途径维护自己的权利;

(七)收费或者变相收费;

(八)其他违反人民调解相关规定的行为。

第二十四条 人民调解员从事人民调解工作,享有下列权利:

(一)根据调解工作需要,调查核实纠纷情况和证据材料;

(二)批评、制止扰乱调解秩序的行为;

(三)向有关单位提出调解工作意见和建议;

(四)依照规定获得报酬或者工作补贴;

(五)法律、法规规定的其他权利。

第二十五条 人民调解员依法履行职责,受到非法干涉、打击报复、侮辱或者人身、财产侵害的,人民调解委员会或者公安、司法行政等有关部门应当依法予以保护。

人民调解员因从事调解工作致伤致残,生活发生困难的,当地人民政府应当提供必要的医疗、生活等救助;在人民调解工作岗位上牺牲的人民调解员,其配偶、子女按照国家规定享受抚恤和优待。

第二十六条 人民调解员开展调解工作应当佩戴全国统一的人民调解徽章。

第四章 调解程序

第二十七条 人民调解委员会受理调解发生在公民之间、公民与法人或者其他组织之间的民间纠纷。

第二十八条 人民调解委员会不得受理调解下列纠纷:

(一)法律、法规规定只能由专门机关管辖处理的;

(二)法律、法规禁止采用人民调解方式解决的;

(三)国家机关、仲裁机构已经处理或者受理,且未委托人民调解委员会进行调解或者邀请人民调解委员会协助调解的。

第二十九条 民间纠纷一般由纠纷发生地或者当事人所在地(单位)的人民调解委员会受理。

特定行业、专业领域的纠纷一般由相应的行业性、专业性人民调解委员会受理。

当事人选择其他人民调解委员会调解的,应当征得被申请的人民调解委员会同意。

跨区域或者跨单位、组织的纠纷以及重大、疑难、复杂的纠纷,可以由相关人民调解委员会联合进行调解。

第三十条 当事人可以向人民调解组织申请调解,人民调解组织也可以主动调解。当事人书面申请调解的,应当填写人民调解申请书;当事人口头申请调解或者人民调解组织主动调解的,人民调解组织应当填写人民调解受理登记表。

第三十一条 基层人民法院、公安机关或者其他国家机关对适宜通过人民调解方式解决的纠纷,可以在受理前告知当事人向人民调解委员会申请调解,在征得当事人同意后书面向人民调解委员会移送;也可以在受理后书面委托人民调解委员会调解或者邀请人民调解委员会协助调解,但应当征得当事人和人民调解委员会的同意。

接受移送或者委托的人民调解委员会应当及时向移送或者委托的机关告知调解处理情况。

第三十二条 人民调解委员会对不符合受理条件的纠纷,应当告知当事人依法通过其他法定途径处理;对可能激化的纠纷,应当采取有针对性的预防措施,及时向公安机关或者其他有关部门报告。

第三十三条 纠纷一方当事人人数为十人以上的,应当推选五名以下当事人作为代表人参加调解,并确定一名主要代表人。

第三十四条 人民调解委员会调解纠纷，一般在专门设置的调解场所进行，也可以根据需要在便利当事人或者有利于调解的其他场所进行。

第三十五条 人民调解委员会调解纠纷，可以按照下列方式和程序进行：

- (一)告知当事人调解规则和有关事项；
- (二)充分听取当事人的陈述，核对证据材料，根据需要进行调查核实；
- (三)向当事人讲解有关法律、法规和政策，耐心疏导；
- (四)在当事人平等协商、互谅互让的基础上，提出纠纷解决方案；
- (五)帮助当事人自愿达成调解协议。

人民调解委员会可以根据纠纷的不同情况和特点，采取灵活多样的方式和程序调解纠纷。

第三十六条 人民调解委员会在不违反法律、法规强制性规定的前提下，可以参考行业惯例、村规民约、社区公约和公序良俗等，引导当事人达成调解协议。

第三十七条 人民调解委员会调解纠纷应当制作人民调解记录，开展调解调查应当制作人民调解调查记录。人民调解记录应当由人民调解员签名和当事人签名、盖章或者按指印。

调解简单纠纷的，可以不作全程记录，但应当记录调解事项及结果，并由人民调解员签名。

第三十八条 人民调解委员会调解纠纷，一般在受理后三十日内调结；行业、专业领域的纠纷应当在受理后六十日内调结。

因特殊情况需要延长调解期限的，人民调解委员会和当事人可以约定延长的期限；不能约定延长期限或者超过约定期限仍未达成调解协议的，视为调解不成。

法律、法规、规章对调解期限另有规定的，从其规定。

第三十九条 调解活动中有下列情形之一的，人民调解员应当终止调解，并依据有关法律、法规的规定，告知当事人可以依法通过仲裁、行政、司法等途径维护自己的权利：

- (一)查明纠纷不属于人民调解范围的；
- (二)一方当事人拒绝或者退出调解的；
- (三)超过调解期限未能达成调解协议的；
- (四)发生特定事由使调解不能进行的；
- (五)法律、法规规定应当终止调解的其他情形。

第四十条 经人民调解委员会调解达成协议，有下列情形之一的，应当制作调解协议书：

- (一)当事人要求制作调解协议书的；
- (二)有给付内容且不能即时履行完毕的；
- (三)调解重大、疑难、复杂纠纷的；
- (四)人民调解委员会认为应当制作调解协议书的 other 情形。

当事人一致认为无需制作调解协议书的，不受前款规定的限制。

未制作调解协议书的，可以采取口头协议方式，人民调解员应当记录协议内容，并填写人民调解口头协议登记表。

第四十一条 调解协议不得有下列内容：

- (一)违反法律、法规强制性规定的；
- (二)侵害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益的；
- (三)违背公序良俗的。

第四十二条 当事人之间就调解协议的履行或者调解协议的内容发生争议的，人民调解委员会应当按照下列情形分别处理：

(一)当事人无正当理由不履行调解协议的，应当做好当事人的工作，督促其履行；

(二)当事人提出调解协议内容不当,或者人民调解委员会发现调解协议内容不当的,在征得双方当事人同意后,可以经再次调解变更原调解协议或者达成新的调解协议;

(三)对经督促或者再次调解仍不能解决争议的,应当告知当事人可以通过其他法定途径处理。

第四十三条 经调解达成调解协议后,人民调解委员会应当告知当事人可以自调解协议生效之日起三十日内共同向人民法院申请司法确认。

第五章 指导与保障

第四十四条 县级以上人民政府司法行政部门是本行政区域内人民调解工作的指导部门,履行下列职责:

- (一)贯彻实施人民调解工作的法律、法规和政策;
- (二)制定并指导实施人民调解工作的规划、规范和标准等;
- (三)指导人民调解委员会、人民调解协会设立筹备和开展工作;
- (四)组织人民调解工作培训;
- (五)研究处理对人民调解工作的意见、建议、咨询和投诉;
- (六)其他人民调解工作指导职责。

基层司法所对本行政区域内的人民调解委员会进行日常指导。

第四十五条 司法行政部门应当对初任人民调解员进行岗位培训,对在岗人民调解员进行年度业务培训。培训不得收取费用。

人民调解员培训经费应当列入人民调解工作指导经费。

第四十六条 基层人民法院采取下列方式对人民调解工作进行业务指导:

- (一)通过司法确认等审判活动对人民调解工作进行指导,提出意见和建议;

- (二)协助司法行政部门做好人民调解员培训工作;
- (三)组织人民调解员旁听审判活动和参与庭审前的辅助性工作;
- (四)其他对人民调解工作的业务指导方式。

第四十七条 人民调解委员会的设立单位、设立单位的主管部门或者特定行业主管部门应当支持、配合司法行政部门和基层人民法院对人民调解委员会的指导工作。

第四十八条 人民调解委员会的设立单位应当对该人民调解委员会进行专门指导和监督,并定期向该人民调解委员会所在地县级或者不设区的市级市人民政府司法行政部门通报该人民调解委员会工作情况。

特定行业主管部门应当支持和促进相关行业性、专业性人民调解委员会的设立和运作。

第四十九条 基层人民法院、公安机关或者其他国家机关移送或者委托人民调解委员会调解纠纷的,应当给予接受移送或者委托的人民调解委员会必要的指导和支持。

第五十条 各级人民政府司法行政部门、人民调解委员会的设立单位、设立单位的主管部门或者特定行业主管部门、人民调解协会、人民调解委员会根据需要,可以设立人民调解专家库,为人民调解委员会开展工作提供咨询意见或者建议。

专家库的设立单位应当将专家的基本情况向社会公示。

第五十一条 公民、法人或者其他组织对人民调解组织或者人民调解员开展调解工作的意见、建议、咨询和投诉,可以向该人民调解组织、人民调解组织的设立单位、设立单位的主管部门或者特定行业主管部门提出,也可以向该人民调解组织所在地县级或者不设区的市级市人民政府司法行政部门提出。受理单位应当及时核查处理,并及时向提出意见、建议、咨询和投诉的公民、法人或者其他组织告知处理情况。

县级以上人民政府司法行政部门应当将人民调解组织、人民调解员违反人民调解工作规定的情况向社会公开。

第五十二条 各级人民政府应当将人民调解工作指导经费列入财政预算，建立健全政府购买人民调解服务机制，根据当地经济社会发展水平和财力状况，适当安排人民调解委员会、人民调解专家库补助经费和人民调解员、人民调解咨询专家补贴经费。

各级人民政府及其有关部门应当加强对人民调解工作经费的管理监督。任何单位和个人不得截留、挪用人民调解工作经费。

第五十三条 人民调解委员会的设立单位应当为人民调解委员会提供办公条件和必要的工作经费。

设有人民调解工作室或者人民调解小组的单位，应当为人民调解工作室或者人民调解小组提供必要的办公条件和保障，并根据需要指定工作机构或者工作人员负责相关联络和保障工作。

第六章 法律责任

第五十四条 人民调解委员会违反人民调解工作规定的，由设立单位给予批评教育、责令改正；情节严重的，由设立单位重组或者予以撤销。司法行政部门可以向设立单位提出处理建议。

第五十五条 人民调解员违反人民调解工作规定的，由所在的人民调解委员会给予批评教育、责令改正；情节严重的，由推选或者聘任单位予以罢免或者解聘。司法行政部门可以向人民调解委员会或者设立单位提出处理建议。

第五十六条 村民委员会、居民委员会对人民调解工作疏于指导和管理，或者不支持人民调解委员会开展工作的，由乡镇人民政府、街道办事处或者基层司法所给予批评教育、责令改正。

第五十七条 县级以上人民政府司法行政部门、乡镇人民政府、街道办事处、基层司法所及其工作人员不履行人民调解工作指导职责，或者在指导人民调解工作中存在违法行为的，由上级人民政府或者有关部门责令改正，并予以通报批评；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七章 附则

第五十八条 本办法所称人民调解组织，是指人民调解委员会、人民调解工作室和人民调解小组。

本办法所称区域性人民调解委员会，是指依照《中华人民共和国人民调解法》和本办法规定，在流动人口聚居区、行政接边地区、风景旅游区、中央商贸区、大型集贸市场、城市综合体、大型住宅小区等特定区域设立的人民调解组织。

本办法所称行业性、专业性人民调解委员会，是指依照《中华人民共和国人民调解法》和本办法规定，在特定行业、专业领域设立的人民调解组织。

第五十九条 下列纠纷当事人申请人民调解委员会调解的，可以参照本办法执行：

- (一) 法人、其他组织之间涉及民事权利义务争议的民间纠纷；
- (二) 涉外民间纠纷；
- (三) 治安案件中涉及民事责任的纠纷；
- (四) 当事人和解的刑事案件中涉及民事责任的纠纷。

第六十条 本办法自 2016 年 8 月 1 日起施行。

广东省市场监管条例

（2016年7月28日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过 2016年7月28日广东省第十二届人民代表大会常务委员会公告第64号公布 自2016年10月1日起施行）

第一章 总则

第一条 为了规范市场监管行为，健全市场监管制度，维护公平竞争的市场秩序，保护市场主体和消费者的合法权益，促进市场经济持续健康发展，根据有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内各级人民政府及其负有市场监管职责的部门（以下简称市场监管部门）对市场主体及其生产经营活动实施的监督管理活动。

本条例所称市场主体，是指在生产经营活动中提供商品或者服务的公民、法人或者其他组织。

第三条 各级人民政府及其市场监管部门实施市场监管，应当遵循合法适当、公平公正、透明高效、权责一致的原则。

第四条 各级人民政府及其市场监管部门应当依照法定权限和程序实施市场监管，不得违法增设权力和减少职责。没有法律、法规依据，不得减损市场主体权利或者增加市场主体义务。

第五条 各级人民政府及其市场监管部门、市场主体、社会组织和公众应当共同维护市场秩序，促进市场健康发展。

各级人民政府及其市场监管部门应当鼓励和支持社会组织、公众参与市场监督。

第六条 市场主体应当加强内部管理和自我约束，自觉守法，诚信经营，接受政府和社会组织、公众的监督，依法承担生产经营活动产生的责任。

第二章 监管职责

第七条 各级人民政府应当建立健全市场监管统筹和协调机制，及时协调、解决市场监管中的重大问题。

县级以上人民政府应当依法制定、调整所属市场监管部门的权责清单，并及时向社会公开。

县级以上人民政府应当定期对所属市场监管部门和下一级人民政府履行市场监管职责的情况进行考核。

第八条 市场监管部门的监管职责依照法律、法规确定；法律、法规没有明确市场监管部门的，按照下列规定确定：

- （一）涉及行政许可的，行政许可实施部门为市场监管部门；
- （二）不涉及行政许可但有行业主管部门的，行业主管部门为市场监管部门；
- （三）不涉及行政许可且无行业主管部门的，由县级以上人民政府指定市场监管部门；
- （四）涉及多个部门且监管职责分工不明确的，由县级以上人民政府指定市场监管部门。

第九条 市场主体依法应当取得而未取得行政许可，擅自从事与许可事项相关的生产经营活动的，由行政许可实施部门予以查处。

除前款规定的情形外，市场主体依法应当取得而未取得营业执照，擅自从事生产经营活动的，由工商行政管理部门予以查处。

法律、法规另有规定的，从其规定。

第十条 市场监管部门的不同层级对同一市场主体及其生产经营活动均有监管职权的，原则上由最低一级市场监管部门实施监管。

乡镇人民政府和街道办事处发现市场违法行为但无权查处的，应当向上一级人民政府或者其市场监管部门报告。

地级以上市人民政府可以通过法定程序赋予特大镇人民政府行使县级人民政府及其部门的部分市场监管职权，委托较大镇、一般镇人民政府和街道办事处行使县级人民政府及其部门的部分市场监管职权。

第十一条 县级以上人民政府可以依法整合市场监管职能，相对集中行使执法权。

市场监管部门可以整合所属机构的执法职能，交由一个机构履行。

第十二条 各级人民政府及其市场监管部门可以将适宜由行业组织承接的市场监管职能或者事项，转移、委托给具备条件的行业组织。

第十三条 市场监管的范围、方式、程序需要通过制定、修改地方性法规、规章进一步明确的，依照法定程序办理。

第三章 准入监管

第十四条 市场准入实行负面清单管理制度。负面清单按照国家有关规定执行。

没有法定依据不得设定或者实施市场准入行政许可。已取消的市场准入行政许可，非经法定程序不得恢复。

第十五条 工商登记前置许可事项范围按照国家编制的目录执行，确需调整的，由省人民政府按照法定程序报请有权机关批准或者取得授权。

工商登记后置许可事项目录由省人民政府依法制定，并向社会公布。

第十六条 市场监管部门应当建立健全市场准入行政许可标准化制度，制定办事指南和业务手册，明确行政许可的依据、条件、期限、流程、裁量标准和申请的材料、格式文本等事项，并在行政许可受理场所、政务网站公布。

第十七条 各级人民政府应当完善政务服务平台和网上办事大厅，集中办理市场准入行政许可，简化流程，提高效率。

第十八条 市场监管部门实施市场准入行政许可时，不得违法增减条件和程序。

市场监管部门实施备案等非行政许可事项时，不得设置前置性限制条件，不得以行政许可的条件和程序要求行政相对人。

第十九条 市场监管部门实施市场准入行政许可，不得违法要求申请人接受中介服务。

行政许可前置环节确需技术审查、评估、鉴证、公证、信用评级、咨询等有偿中介服务的，应当向社会公开，并不得指定或者变相指定中介服务机构。

市场监管部门应当在职责范围内加强对中介服务机构的监管。

第二十条 各级人民政府及其市场监管部门应当维护市场统一和公平竞争规则，清理和废除妨碍市场统一和公平竞争的规定和做法，不得限制、妨碍不同地区、不同行业市场主体之间的公平竞争，不得限制、妨碍其他地区的商品或者服务进入本地市场。

第二十一条 各级人民政府及其市场监管部门对违反市场监管法律、法规禁止性规定或者不符合强制性标准要求的市场主体，应当依法对其采取责令停产停业、吊销相关证照等市场退出措施。

第四章 后续监管

第一节 一般监管

第二十二条 各级人民政府应当完善监管程序，落实监管责任，组织和督促所属市场监管部门共同做好市场监管工作。

第二十三条 市场监管部门应当制定本部门履行监管职责的具体标准和规范，明确监管事项、依据、程序等，并向社会公布。

第二十四条 各级人民政府及其市场监管部门应当建立监管信息交换共享机制，编制监管信息共享目录，运用信息技术，通过数据比对等方式提高监管效率。

市场监管部门可以通过自动监控系统实施在线监管，并可以运用移动执法、电子案卷等信息网络技术，提高监管效能。

第二十五条 县级以上人民政府应当按照全省统一的数据标准，依托电子政务公共基础设施建设市场监管信息平台，实现各级人民政府之间和部门之间市场监管信息的交换共享，并与社会信用信息等平台互联互通。

第二十六条 市场监管部门应当在市场监管信息产生、更新之日起二十个工作日内，将市场主体的行政许可、备案、行政处罚、行政强制、表彰奖励等监管信息通过政务信息共享平台，归集到市场监管信息平台，并对其提供的信息的真实性负责。

第二十七条 市场监管部门应当制定年度监督检查计划，依法对市场主体实施监督检查。

市场监管部门实施监督检查，应当制作监督检查记录，如实记载监督检查情况和处理结果等内容。

第二十八条 市场监管部门可以采取下列方式实施日常监督检查：

（一）随机抽取市场主体和随机选派监督检查人员，通过书面检查、实地检查、网络监测等方式进行检查；

（二）根据监管需要，对特定领域、行业、事项进行专项检查；

（三）对可能危及人体健康和人身财产安全、影响国计民生的重要产品、商品进行抽样检验检测；

（四）对投诉举报、上级交办、部门移交、媒体报道的线索和检验检测发现的问题进行核查；

（五）法律、法规规定的其他方式。

第二十九条 市场监管部门实施监督检查时，可以依法行使下列职权：

（一）询问有关人员，要求其提供有关材料；

（二）查阅、复制、登记保存有关的合同、原始记录、销售凭证、账簿、电子文档等资料；

（三）检查有关的财物、场所，查封、扣押涉嫌违法经营的物品；

（四）法律、法规规定的其他职权。

市场监管部门实施监督检查时，对于涉及商业秘密或者个人隐私的信息，应当保密。

第三十条 各级人民政府及其市场监管部门应当规范行政执法行为，落实行政执法责任制，完善行政执法监督和责任追究制度，严格实行行政执法人员持证上岗和资格考核、管理制度。

各级人民政府及其市场监管部门应当建立行政执法自由裁量基准制度，细化、量化行政执法裁量标准，严格限定和合理规范裁量权的行使。

市场监管部门应当加强执法台账、执法文书管理，完善登记立案、监督检查、调查取证、行政决定等行政执法全过程记录制度。

第三十一条 市场监管部门对情节轻微并及时纠正、没有造成危害后果的违法行为依法不予行政处罚的，可以采用提醒、约谈、告诫等方式实施监管。

第三十二条 市场监管部门应当加强对网络交易平台、网络商品和服务经营者以及其他网络交易服务机构的监管，建立网络交易信用

档案，督促落实网络商品和服务经营者实名登记和身份核实制度，依法查处网络交易中的违法行为。

网络交易平台应当实行网络商品和服务经营者实名登记和身份核实制度，建立信用评价体系、信用披露制度，为网络交易当事人提供公平、公正的信用评价服务，采取措施保障网络交易安全。

第二节 协同监管

第三十三条 各级人民政府应当推进综合执法，两个以上市场监管部门对同一市场违法行为都有监管职权的，应当依照法定程序调整为一个部门执法。

第三十四条 市场监管部门应当建立层级之间的执法联动机制。

上级部门应当依法监督和指导下级部门的市场监管工作，指挥重大执法活动，查处或者协调查处跨地区的重大案件，及时移送属于下级部门监管的案件或者违法行为线索。

下级部门应当接受上级部门的监督和指导，完成上级部门部署的重大执法任务，查处或者协助查处涉及本地区的重大案件。对上级部门移送的案件或者违法行为线索应当及时调查处理，并在规定时限内回复处理结果。

第三十五条 不同的市场监管部门在履行监管职责过程中，可以开展联合执法。

联合执法的牵头部门为发起部门或者承担主要监管职责的部门，负责联合执法的组织、协调工作。其他市场监管部门应当在职责范围内参与联合执法。

对联合执法有争议的，牵头部门可以提请同级人民政府协调处理。

参与联合执法的各部门分别对各自的执法行为承担法律责任。

第三十六条 市场监管部门对违法行为线索应当依法进行核查，属于本部门管辖的，应当依法及时作出是否立案的决定；不属于本部门监管职权范围的，应当及时移送有监管职权的市场监管部门。

对前款移送有争议的，由发生争议的市场监管部门协商确定，协商不成的，由共同上一级行政机关指定监管部门。

第三十七条 市场监管部门在履行监管职责过程中，需要其他市场监管部门协助的，应当以书面形式提出。其他市场监管部门应当依法予以协助。

第三十八条 市场监管部门依法取得的检验检测报告、鉴定意见、勘验笔录、现场笔录，其他市场监管部门可以调用。

不同市场监管部门的行政执法人员在联合执法中共同依法取得的证据，可以作为行政执法证据共同使用。

第三十九条 各级人民政府及其市场监管部门应当建立健全涉嫌犯罪案件移送机制，完善涉嫌犯罪案件移送工作信息系统。

第三节 信用监管

第四十条 各级人民政府及其市场监管部门应当建立信用监管制度，完善市场主体信用信息的采集、记录和交换共享机制，强化信用信息的公开、公示和应用。

信用信息的范围按照法律、法规以及国家和省的有关规定确定。

第四十一条 市场监管部门应当建立市场主体信用承诺制度，将市场主体的信用承诺纳入其信用记录，向社会公开，接受社会监督。鼓励市场主体在经营场所公开信用承诺。

第四十二条 市场监管部门应当及时、完整、准确、规范记录市场主体信用信息，建立市场主体信用档案。

市场监管部门应当将市场主体信用记录作为市场监管的重要参考依据。

第四十三条 市场监管部门应当根据市场主体信用状况，建立市场主体信用分类管理制度，明确分类的标准、程序和相应的监管措施，实行动态管理。

第四十四条 市场监管部门应当建立跨部门联动响应和失信惩戒机制，根据市场主体失信情况，依法采取重点监管、约束、限制措施。

第四十五条 市场主体信用信息应当及时、统一在市场监管信息平台向社会公示，并向社会公众提供查询服务。

公开市场主体信用信息涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私的，应当符合相关法律、法规的规定。

第四十六条 市场监管部门发现市场主体信用信息存在错误或者遗漏的，应当及时更正或者补充。

公民、法人和其他组织有证据证明公开的市场主体信用信息存在错误或者遗漏的，有权向市场监管部门提出异议，要求予以更正或者补充。市场监管部门应当自收到异议之日起二十日内核查和处理，将处理结果书面告知异议提出人。经核查，发现信用信息确实存在错误的，应当同时在公示影响范围内做出更正和补充。异议提出人对核查结果仍有异议的，可以依法提起行政复议或者诉讼。

第四十七条 各级人民政府及其部门在开展财政资金补助、政府采购、政府购买服务、政府投资工程建设招投标等行政管理和服务的过程中，应当查询市场主体信用记录或者要求市场主体提供由具备资质的信用服务机构出具的信用报告。

各级人民政府及其部门应当明确信用记录、信用报告的主要内容、评价标准和运用规范。

第四节 风险监管

第四十八条 县级以上人民政府及其市场监管部门应当建立风险监管制度,对存在或者可能存在隐患的市场状况进行风险分析和评估,实施风险联动防控,防范区域性、行业性、系统性市场风险。

第四十九条 县级以上人民政府应当建立统一的风险预警和协调处置机制,加强市场监管部门之间风险信息交换共享;完善市场信息通报、应急处理和救援机制,提高对市场风险事件的预警和处理能力。

第五十条 市场监管部门应当建立市场风险信息采集、整理、分析、研判和报送制度,并建立统一的风险信息数据库,实现风险信息交换共享。

市场监管部门应当建立风险信息采集网络,通过投诉举报、检验检测检定、监督检查、媒体报道等途径采集风险信息。

第五十一条 市场监管部门应当建立市场风险监测制度,识别、验证市场风险。

市场监管部门应当根据市场风险信息分析结果,制定市场风险监测计划,并将监测情况录入风险信息管理平台。

市场监管部门对突发的市场风险事件,应当及时组织实施应急专项风险监测。

第五十二条 市场监管部门应当对经监测识别的市场风险进行评估,根据风险发生概率、紧急程度、危害程度和社会影响等确定风险等级,提出风险处置建议。市场风险评估可以委托独立的风险评估机构进行。

市场监管部门应当建立对高危行业、重点工程、重要商品及生产资料、重点领域的风险评估指标体系。

第五十三条 市场监管部门应当建立市场风险预警和处置制度。根据风险评估结果,按照规定及时、准确向社会发布风险警示,并采取相应风险防范措施。

第五章 社会监督

第五十四条 任何单位和个人有权向市场监管部门投诉举报市场违法行为，监督市场监管部门及其工作人员的市场监管行为。

市场监管部门应当建立举报奖励制度，按照规定奖励举报人，并为举报人保密。

第五十五条 地级以上市人民政府应当按照全省统一的运行规则、数据规范，通过 12345 投诉举报平台，对消费投诉、市场违法行为举报实现统一接听、按责转办、限时办结、统一督办、统一考核。

第五十六条 行业组织应当建立健全行业经营自律规范和职业道德准则，规范会员行为，引导会员合法生产经营。

第五十七条 行业组织应当推动行业诚信建设，依法收集、记录和整理会员的信用信息，开展行业信用评价并公开结果，增强会员的诚信意识。

第五十八条 行业组织应当与市场监管部门建立沟通合作机制，配合市场监管部门开展市场监管活动。

市场监管部门应当主动向行业组织了解行业市场准入、商品和服务质量、竞争行为等有关情况，并协调处理与市场监管有关的问题。

第五十九条 会计师事务所、税务师事务所、律师事务所、资产评估机构、公证机构等专业服务机构可以依法对市场主体财务、纳税情况、资本验资、资产评估、交易行为等的真实性、合法性进行鉴证。

第六十条 新闻媒体应当对市场违法行为和市场监管违法行为进行舆论监督。

市场监管部门应当主动接受新闻媒体监督，与新闻媒体建立沟通联络机制，及时调查、处理、回应新闻媒体反映的市场监管问题。

对社会关注的市场监管问题，市场监管部门应当按照规定及时向新闻媒体和社会公众发布相关信息。

第六十一条 行业组织和新闻媒体应当配合市场监管部门开展市场监管法律、法规的宣传普及工作，引导生产经营者强化市场经营主体责任，引导消费者选择合法生产经营者生产、销售的商品或者提供的服务。

第六章 法律责任

第六十二条 各级人民政府及其工作人员违反本条例的规定，未履行法定职责，造成不良后果的，视其情节轻重，依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十三条 市场监管部门及其工作人员违反本条例的规定，有下列行为之一的，由其上级行政机关或者监察机关依法责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）实施市场准入行政许可事项时，违法增减条件或者程序的；
- （二）实施备案等非行政许可事项时，违法设置前置性限制条件，或者以行政许可的条件、程序要求行政相对人的；
- （三）在实施市场准入行政许可过程中，违法要求申请人接受中介服务或者指定中介服务机构的；
- （四）限制或者妨碍不同地区、不同行业市场主体公平竞争的；
- （五）限制或者妨碍其他地区的商品或者服务进入本地市场的；
- （六）无正当理由拒不配合或者协助其他市场监管部门履行监管职责的；
- （七）对违法行为线索不依法进行核查或者不移送有监管职权的市场监管部门的；

（八）编造、篡改市场主体信用信息或者对存在错误、遗漏的市场主体信用信息拒不更正、补充的；

（九）未按照规定及时发布市场风险警示或者采取风险防范措施的；

（十）未按照规定及时采取重点监管、约束、限制措施的；

（十一）未按照规定及时回应新闻媒体反映或者社会关注的市场监管问题的；

（十二）对投诉、举报的市场违法行为不及时处理，或者泄露投诉、举报人信息的；

（十三）违反规定泄露案件查处信息的；

（十四）违反本条例规定的其他行为。

第六十四条 公民、法人或者其他组织有下列行为之一的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）阻碍市场监管部门工作人员依法执行职务的；

（二）隐藏、转移、变卖或者损毁市场监管部门依法查封、扣押、冻结的财物的；

（三）伪造、隐匿、毁灭证据或者提供虚假证言、谎报案情，影响市场监管部门依法办案的。

第七章 附则

第六十五条 法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织在法定授权范围内，以自己的名义实施市场监管，适用本条例有关市场监管部门的规定。

第六十六条 中央驻粤机构依照法律、行政法规实施市场监管，可以参照本条例有关规定执行。

第六十七条 本条例自 2016 年 10 月 1 日起施行。

**广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅
印发广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管
理办法的通知**

粤价〔2010〕1号

各地级以上市物价局、住房和城乡建设（房管）局：

为加强我省物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，我们制定了《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》，现印发给你们，提出如下意见，请一并贯彻执行。

一、各级价格、住房和城乡建设（房管）主管部门要认真贯彻实施我省物业服务收费管理办法，组织各物业服务企业认真学习，同时做好政策宣传解释工作，使物业服务企业、广大业主充分了解物业服务收费管理政策，确保办法的顺利实施。

二、各级价格、住房和城乡建设（房管）主管部门要以贯彻实施我省物业服务收费管理办法为契机，组织开展物业服务收费的专项检查和整顿治理，切实规范物业服务收费行为，促进物业服务行业的健康发展。

三、各地级以上市价格、住房和城乡建设（房管）主管部门应根据本地的实际情况，制定具体的实施细则或办法，并向社会公布，同时报省物价局、省住房和城乡建设厅备案。

二〇一〇年一月四日

广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法

第一条 为规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《广东省物业管理条例》和国家发展改革委、建设部《物业服务收费管理办法》等法律、法规及规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内物业服务收费行为。

第三条 本办法所称物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

第四条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

第五条 省物价局会同省住房和城乡建设厅负责全省物业服务收费的管理监督工作。

县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的管理监督工作。

第六条 业主与物业服务企业可以采取包干制或酬金制等形式约定物业服务收费。

包干制是指业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享受或者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约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。

第七条 物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政

府指导价和市场调节价。

业主大会成立之前的住宅（含自有产权车位、车库）物业服务收费实行政府指导价，别墅、业主大会成立之后的住宅（含自有产权车位、车库）及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费，由市、县（市、区）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门根据不同类型及服务内容制定基准价及浮动幅度，并抄送上一级价格和房地产行政主管部门备案。

第九条 实行政府指导价的物业服务收费，具体标准由物业服务企业在当地指导价范围内，根据物业服务实际情况与业主协商确定，并报当地价格主管部门备案。实行市场调节价的物业服务收费，由物业服务企业与业主双方协商确定。

第十条 实行政府指导价的物业服务收费，应根据物业服务成本、业主承受能力以及社会经济发展状况等因素适时调整。制定或者调整物业服务收费政府指导价应进行成本监审。

第十一条 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。

第十二条 实行物业服务费用包干制的，物业服务收费包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

第十三条 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

- （一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

- （三）物业管理区域绿化养护费用；
- （四）物业管理区域清洁卫生费用；
- （五）物业管理区域秩序维护费用；
- （六）物业共用部位、共用设施设备及其公众责任保险费用；
- （七）办公费用；
- （八）管理费分摊；
- （九）物业服务企业固定资产折旧；
- （十）经业主同意的其它费用。

第十四条 物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本。

小区的共用水电费分摊问题，由各地级以上市价格主管部门会同有关部门确定。

第十五条 物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

自有产权车位（车库）的物业服务收费可按车位（车库）的数量计收，也可按法定产权面积计收。具体标准由市、县价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定。

第十六条 物业买受人应当在建设单位交付物业后按时交纳物业服务费。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。物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

第十七条 物业管理区域已竣工但尚未出售或者已出售但未交付给物业买受人的物业，其物业服务费由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

第十八条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收

上述费用的，可向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费或水电周转金。

第十九条 业主对其物业进行室内装修的，物业服务企业可向业主或装修人员收取垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金（押金）、装修人员出入证押金（或工本费），具体标准及其管理办法由各地价格主管部门制定。

第二十条 实行小区出入证管理的，应当为业主免费配置一定数量的出入证（含 IC 卡等）。业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，可按制作成本收取工本费。出入证的免费数量及制作工本费具体标准由各地确定。

第二十一条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益依法归全体业主共有，并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。

第二十二条 物业管理区域内的机动车停放保管服务收费，按价格主管部门有关规定执行。已收取机动车停放保管服务费的，不得重复收取车位物业服务费。

第二十三条 物业服务企业根据业主的自愿委托提供物业服务合同约定以外的服务，其收费由双方协商。

第二十四条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门、单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十五条 物业服务收费应按规定实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，将物业服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等进行公示。

第二十六条 物业服务企业应当遵守价格法律、法规和政策，建立健全内部价格管理制度，配备价格管理人员，加强价格自律、自觉规范价格行为，不断改善经营管理，为业主提供更好的服务。

第二十七条 对物业服务收费有争议的，业主、物业使用人、业

主委员会或物业服务企业，可以向物业所在地价格主管部门申请协商调解。

第二十八条 物业服务企业有下列行为之一的，由价格主管部门依法查处：

- （一）未经当地价格主管部门批准，超过政府指导价标准收费的；
- （二）擅自设立强制性收费项目的；
- （三）不实行明码标价或不按规定明码标价的；
- （四）不按规定备案的；
- （五）不执行本办法第十三条、十四条规定，擅自扩大有关费用分摊范围或提高分摊标准的；
- （六）其他违反价格法律、法规规定的。

第二十九条 本办法由省物价局会同省住房和城乡建设厅负责解释。

第三十条 本办法自 2010 年 4 月 1 日起执行，凡此前规定与本办法相抵触的，以本办法为准。

关于放开住宅小区、商业配套、露天停车场停车保管服务收费等有关问题的通知

粤发改价格〔2015〕483号

各地级以上市发展改革局（委）、住房城乡建设局（委）、房管局，深圳市市场监管局、顺德区发展规划和统计局：

根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）和《广东省定价目录（2015年版）》（粤府办〔2015〕42号）规定，我省放开部分机动车停放保管服务收费。为规范机动车停放保管服务收费行为，维护停车保管服务行业市场秩序，现就有关问题通知如下：

一、住宅小区机动车停放保管服务收费实行市场调节价，具体收费标准由物业服务企业、停车服务企业等停车场经营者（以下简称停车场经营者）与业主或使用人通过合同或其他方式约定。

上述住宅小区机动车停放保管服务收费是指停车场经营者接受车位所有权人、业主大会或业主委员会及其他合法单位或组织等的委托，按照停车服务合同或其他约定，向住宅小区业主或使用人提供停车场地、设施、停车秩序管理以及保管服务所收取的费用。停车场经营者已收取机动车停放保管服务费的，不得向车位使用人重复收取车位物业服务费。

二、商场、娱乐场所、宾馆酒店、写字楼、物流园区、专业市场等配套停车场，以及政府列管停车场以外的露天停车场机动车停放保管服务收费实行市场调节价。停车场经营者可根据建设经营成本、市场供求和竞争状况、社会承受能力等因素依法自主确定收费标准，其

【省级通知】-关于放开住宅小区、商业配套、露天停车场停车保管服务收费等有关问题的通知(粤发改价格〔2015〕483号)

中与住宅小区共用停车场的机动车停放保管服务收费按本通知第一条确定和调整。

三、机动车辆因交通违法、肇事等原因被公安交通管理部门拖曳至指定停车场产生的机动车停放保管服务收费，按照停车场分类实行不同的价格管理形式。

四、鼓励商场、娱乐场所、宾馆酒店、写字楼、物流园区、专业市场等配套停车场，居民小区停车场以及政府列管停车场以外的露天停车场设置机动车免费停放时限。

五、停车场经营者应当严格遵守《价格法》、《物权法》等法律法规，自觉规范收费行为，严格执行明码标价有关规定，在经营场所醒目位置公示收费项目、收费标准和投诉举报电话等信息，主动接受社会监督；不得采取价格欺诈等不正当手段，损害消费者合法权益；不得利用优势地位强制服务、强制收费，或只收费不服务、少服务多收费；不得在标价之外收取任何未予标明的费用。

六、县级以上人民政府应明确机动车停放保管服务的管理部门及相关责任。停车场行业主管部门要建立健全停车服务规范，完善行业准入和退出机制，协同各部门加强对停车服务行为的市场监管。物业服务行业主管部门要建立健全物业服务企业经营行为规范，拓宽业主协商渠道，大力培育业主自治组织，提高业主话语权，指导监督物业服务企业经营服务活动，积极维护物业服务企业和业主的合法权益。价格主管部门要畅通价格投诉热线，加强对辖区内机动车停放保管服务收费价格巡查和监督检查，防止市场主体滥用定价权，严肃查处各种价格违法行为，维护价格水平和价格秩序稳定。各相关部门要高度重视、密切配合、各司其职、各负其责，完善应对突发事件的工作预案，做好政策宣传和舆论引导，澄清不实报道，稳定社会预期，确保国家和省停车场收费政策和措施落实到位。

【省级通知】-关于放开住宅小区、商业配套、露天停车场停车保管服务收费等有关问题的通知(粤发改价格〔2015〕483号)

七、本通知自 2015 年 8 月 15 日起执行。省发展改革委及(原)省物价局与本通知规定不符的,以本通知为准。各地级市价格主管部门要按照本通知要求,抓紧清理废止本地区出台的相关价格文件,组织召开价格政策提醒告诫会,加强停车服务收费水平的监测,及时向社会公布具有代表性的住宅小区、商业配套及政府列管停车场以外的露天停车场价格水平。请各地于 10 月底前将贯彻落实本通知有关情况书面报送省发展改革委(价格管理处)。

广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅
2015 年 8 月 10 日

广东省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知

粤建房〔2018〕12号

各地级以上市住房城乡建设（房地产）主管部门：

现将《住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75号）转发给你们，并提出如下意见，请一并贯彻落实。

一、加快推进物业服务行业信用体系建设

（一）各市、县住房城乡建设（房地产）主管部门要切实承担物业服务属地管理主体责任，加快构建以信用为核心的物业服务市场监管体制，建立健全物业服务企业信用等级评定制度。凡在本行政区域内开展物业管理活动的物业服务企业，应全部纳入物业服务行业信用评定范围。

（二）建立物业服务企业信息由企业自主申报和房地产主管部门主动采集双结合制度。凡在本行政区域内从事物业管理活动的物业服务企业，应在物业服务合同备案前到项目所在地县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门进行企业基本信用信息登记，并及时更新有关信息。

二、持续开展物业服务行业专项整治行动

（一）深入开展2018年物业管理行业专项整治行动，加强事中事后监管，加快制定随机抽查项目和事项清单，建立健全“双随机”抽查机制，抽查比例一般不低于20%，对有违法违规行为及投诉较多的项目要加大检查和抽查频次，对发现的违法违规行为要加大惩处力

度并公开曝光。

（二）进一步完善物业服务投诉渠道，切实解决物业服务市场中存在的突出矛盾和问题，集中处理一批群众意见大、信访投诉多的突出问题。同时，要督促物业服务企业按照有关法规规定和合同约定认真做好物业管理区域内的消防等安全防范工作，促进物业管理行业有序、规范、健康发展。

三、构建社区物业服务管理新机制

（一）认真贯彻落实《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发〔2017〕13号），切实加强和改进社区物业服务管理，特别是要加强社区党组织、社区居民委员会对业主委员会和物业服务企业的指导和监督。注重业主委员会培育，引导有热情、懂法律、善管理的业主代表和政府公职人员参与业主委员会工作。推进物业服务管理工作重心下移，将物业服务管理纳入社区综合管理和公共服务范畴。

（二）加快改革创新步伐，完善相关政策法规。积极探索将符合条件的社区居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。探索在社区居民委员会下设物业管理委员会，建立健全物业管理委员会制度，督促业主委员会和物业服务企业依法依规履行职责。

（三）充分发挥行业协会组织的自律作用。各地要充分发挥物业管理行业协会在行规行约、争议处理、道德规范、诚信建设等方面的自律作用，将物业行业协会打造成为物业主管部门和物业服务企业之间的桥梁和纽带，成为构建物业服务市场运行监管新体系的重要力量。行业协会要制定量化物业服务评判标准，积极开展物业服务企业高端人才培养和员工培训工作，及时向有关主管部门提出行业发展的意见和建议，提高物业服务管理水平。

【省级通知】-广东省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知（粤建房〔2018〕12号）

广东省住房和城乡建设厅

2018年1月11日

（联系人：温雅、黎映宸，联系电话：020-83133684、020-83133522，
传真：020-83366004，电子邮箱：jst83133580@126.com）

广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅关于进一步规范物业服务 收费的通知

粤发改价格函〔2019〕2897号

各地级以上市发展改革局（委）、住房城乡建设局：

根据《国家发展改革委关于进一步清理规范政府定价经营服务性收费的通知》（发改价格〔2019〕798号）的要求，结合我省实际，现就清理规范我省物业服务收费有关问题通知如下，请认真贯彻执行。

一、取消政府指导价范围内物业服务收费标准备案管理。实行政府指导价的物业服务收费，具体标准由物业服务企业根据物业服务实际情况，在政府指导价范围内与业主协商确定，不再报当地发展改革部门备案。

二、垃圾和余泥渣土清运费实行市场调节价。业主对其物业进行室内装修的，其垃圾和余泥渣土清运费用由实行政府定价调整为市场调节价管理。业主可依法委托物业服务企业、第三方或自行处理装修中产生的垃圾和余泥渣土。

三、装修保证金（押金）不列入政府定价管理事项。装修保证金不属于价格管理范畴，不得按政府定价事项进行管理，具体由物业服务企业、业主按有关保证金的法律、法规规定执行。

四、规范出入证押金（或工本费）。实行小区出入证管理的，物业服务企业应当为业主免费配置一定数量的出入证（含IC卡等），具体免费数量由各地价格主管部门会同住房城乡建设部门确定。业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，物业服务企业可按

**【省级通知】-广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅关于进一步规范
物业服务收费的通知（粤发改价格函〔2019〕2897号）**

制作成本收取工本费，价格主管部门不再核定出入证制作工本费具体标准。

以上规定自 2019 年 8 月 1 日起执行。过去有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

广东省发展改革委

广东省住房城乡建设厅

2019 年 7 月 15 日

湛江市电动自行车管理条例

（2019年12月31日湛江市第十四届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2020年4月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准）

第一章 总则

第一条 为了规范电动自行车管理，保障道路交通有序、安全和畅通，预防和减少火灾危害，保护人身、财产安全，根据《中华人民共和国道路交通安全法》《中华人民共和国消防法》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内电动自行车的销售、登记、通行、消防安全、废铅蓄电池回收以及相关管理活动。

第三条 本条例所称电动自行车，是指以车载蓄电池作为辅助能源，能实现电助动或者电驱动功能的两轮自行车。

第四条 市、县（市、区）人民政府（管理委员会）应当加强对电动自行车管理工作的领导，建立工作协调机制，督促有关部门依法履行监督管理职责。

公安机关交通管理部门负责电动自行车登记、通行等道路交通安全管理工作。

生态环境部门负责电动自行车废铅蓄电池等危险废物收集、贮存、利用和处置的监督管理工作。

应急管理部门对电动自行车消防工作实施监督管理，并由消防救援机构负责实施。

市场监管、工业和信息化、财政、自然资源、住房城乡建设、城市管理和综合执法等部门按照各自职责做好电动自行车的管理工作。

第五条 电动自行车行业协会应当建立健全行业自律制度,开展对电动自行车销售的指导、服务以及安全知识方面的宣传等工作,引导行业健康发展,协助人民政府有关部门做好电动自行车的管理工作。

第六条 鼓励单位和个人在公安机关交通管理部门组织下,开展电动自行车道路交通安全志愿活动。

第七条 市、县(市、区)人民政府(管理委员会)应当通过电视、广播、报刊等传统媒体以及微信、微博和抖音等新媒体平台,加大电动自行车道路交通安全和消防安全宣传力度。

机关、企业事业单位、社会团体以及其他组织,应当对本单位的人员进行电动自行车道路交通安全和消防安全的宣传教育。

教育行政部门、学校应当将电动自行车道路交通安全和消防安全教育纳入法治教育的内容。

第八条 公安机关交通管理部门应当运用大数据、人工智能等现代信息技术手段,提高电动自行车的信息化管理水平。

第二章 登记

第九条 在本市销售的电动自行车应当符合国家标准。

第十条 电动自行车管理实行实名登记制度。电动自行车经公安机关交通管理部门登记,取得行驶证并悬挂电动自行车号牌或者临时号牌后,方可上道路行驶。

市人民政府应当制定电动自行车登记上牌的管理办法。

第十一条 公安机关交通管理部门应当通过合理设置牌证办理点、提供互联网线上办理渠道、推行带牌销售等方式，方便群众办理牌证。

牌证办理点、互联网线上办理渠道、登记办理程序和所需资料应当向社会公示。

第十二条 申请电动自行车登记的，应当提交电动自行车所有人身份证明、车辆来历证明、合格证明或者进口凭证。

第十三条 本条例施行前购买的电动自行车，所有人应当在本条例施行之日起六个月内申请登记。

本条例施行后新购买的电动自行车，所有人应当自购车之日起三十日内申请登记。

第十四条 公安机关交通管理部门应当查验办理登记的电动自行车，审查提交的证明、凭证，符合规定条件的，应当在受理申请之日起三个工作日内予以登记并发放号牌和行驶证；不符合规定条件的，不予登记并说明理由。

第十五条 本条例施行前购买的不符合国家标准的电动自行车，设置三年过渡期管理，由公安机关交通管理部门按照有关规定发放临时号牌，过渡期满后不得上道路行驶。

三年过渡期从本条例施行之日起计算。

第十六条 公安机关交通管理部门在办理电动自行车登记时，应当通过播放宣传片、发放宣传资料等方式，增强电动自行车驾驶人的交通安全意识。

第十七条 鼓励单位和个人主动置换和报废不符合国家标准的电动自行车。

市、县（市、区）人民政府（管理委员会）应当推动电动自行车销售者，通过以旧换新、折价回购等方式，加快淘汰在用的不符合国家标准的电动自行车。

第十八条 鼓励电动自行车所有人购买第三者责任险等相关保险；鼓励电动自行车销售者为购车者购买第三者责任险等相关保险。

第三章 通行

第十九条 市、县（市、区）人民政府（管理委员会）应当组织有关部门建设电动自行车停车场地，合理划设电动自行车专用道或者非机动车道，合理设置电动自行车专用进口道、非机动车信号灯和隔离护栏，为电动自行车通行、停放提供条件。

公安机关交通管理部门应当加强道路执法，疏导车辆，保障非机动车道畅通。

第二十条 禁止对出厂后的电动自行车实施下列行为：

- （一）加装、改装电动机和蓄电池等动力装置，或者更换不符合国家标准的电动机和蓄电池等动力装置；
- （二）拆除或者改动限速处理装置；
- （三）加装车篷、遮阳伞；
- （四）法律法规规定的其他影响通行安全的拼装、加装、改装行为。

第二十一条 驾驶电动自行车应当遵守下列规定：

- （一）年满十六周岁，且没有妨碍安全驾驶的身体缺陷和疾病；
- （二）携带行驶证和悬挂号牌；
- （三）在电动自行车专用道或者非机动车道内行驶；没有划设电动自行车专用道或者非机动车道的，靠车行道右侧行驶；
- （四）遵守交通信号灯、交通标志、交通标线，服从交通警察的指挥；
- （五）佩戴安全头盔；
- （六）不得驾驶未依法登记的电动自行车；

- (七) 不得逆向行驶、扶身并行、互相追逐或者曲折竞驶；
- (八) 不得以手持方式使用通讯工具或者单手扶持行驶；
- (九) 不得醉酒驾驶；
- (十) 不得故意遮挡、污损号牌或者使用他人的号牌、行驶证；
- (十一) 不得使用伪造、变造的号牌、行驶证；
- (十二) 不得驾驶拼装、加装、改装的电动自行车；
- (十三) 法律法规的其他规定。

第二十二条 电动自行车应当停放在划定的停车泊位内；没有划定停车泊位的，车辆停放不得影响道路通行和市容环境。

第二十三条 公安机关交通管理部门应当对电动自行车驾驶人的道路交通安全违法行为、处罚的执行和发生交通事故的情况等信息予以记录，对违反有关道路通行规定的驾驶人进行安全教育，督促其自觉遵法守规、文明出行。

第四章 消防安全

第二十四条 消防救援机构应当对机关、企业事业单位、社会团体等单位的电动自行车消防安全管理工作依法进行监督检查。公安派出所可以负责电动自行车的日常消防监督检查、开展消防宣传教育。

第二十五条 禁止在建筑物楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口、消防车通道等区域停放电动自行车或者为电动自行车充电。

禁止违反安全用电要求为电动自行车充电。

第二十六条 机关、企业事业单位、社会团体应当做好本单位内电动自行车消防安全管理工作，根据实际情况设置电动自行车停放和充电的安全及禁止标志标识，及时制止在楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口等区域停放电动自行车及充电行为。

第二十七条 物业服务企业、管理单位应当加强居民区（楼）的电动自行车消防安全管理，及时制止在居民楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口等区域停放电动自行车及充电行为；制止无效的，及时报告当地公安派出所及有关行政主管部门。

未实行物业管理的居民区（楼），居民委员会、村民委员会应当督促业主或者物业使用人加强管理，落实检查工作。

第二十八条 拟建、在建的居民区（楼）建设项目，应当同步规划建设电动自行车库（棚），并配备充电设施。

电动自行车库（棚）应当远离楼梯口，使用不燃材料搭建，具有定时充电、自动断电等功能的充电设施，并配备消防设施器材。

第二十九条 乡镇人民政府、城市街道办事处应当指导和帮助居民委员会、村民委员会做好电动自行车消防安全管理工作。

居民委员会、村民委员会在依法履行消防安全管理职责时，应当将电动自行车的消防安全管理工作作为重要内容，加强对电动自行车停放、充电的防火安全检查。

居民委员会、村民委员会应当协助人民政府以及公安机关、应急管理等部门，加强电动自行车消防宣传教育。

第五章 废铅蓄电池回收

第三十条 企业事业单位和其他经营者收集、贮存、利用和处置电动自行车废铅蓄电池等危险废物的，应当依法取得危险废物经营资质。

禁止未依法取得危险废物经营资质的企业事业单位和其他经营者收集、贮存、利用和处置电动自行车废铅蓄电池等危险废物。

第三十一条 电动自行车、电动自行车蓄电池销售者应当与持有危险废物经营资质的单位签订废铅蓄电池回收处置协议。

电动自行车、电动自行车蓄电池销售者应当在其销售处设立回收设施，回收所销售产品的废铅蓄电池，做好台账登记，并按照回收处置协议将回收的废铅蓄电池交由有危险废物经营资质的单位依法处置。

第三十二条 电动自行车所有人应当将电动自行车的废铅蓄电池送交销售者或者其他有危险废物经营资质的单位，不得随意丢弃。

第六章 法律责任

第三十三条 违反本条例第九条规定，销售不符合国家标准的电动自行车的，由市场监管部门依照《中华人民共和国产品质量法》等法律法规规定处罚。

第三十四条 违反本条例第十五条第一款规定，过渡期满后驾驶不符合国家标准的电动自行车上道路行驶的，由公安机关交通管理部门处一千元罚款。

第三十五条 违反本条例第二十条规定，从事经营性拼装、加装、改装电动自行车或者销售拼装、加装、改装电动自行车的，由市场监管部门处销售产品（包括已售出和未售出的产品）货值金额等值以上三倍以下罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，依法吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 违反本条例第二十一条第一项至第十项关于道路通行规则规定的，由公安机关交通管理部门对符合国家标准电动自行车的驾驶人处警告或者五十元罚款；电动自行车驾驶人拒绝接受罚款处罚的，可以扣留其电动自行车。

违反第二十一条第十一项规定，使用伪造、变造的电动自行车号牌、行驶证，由公安机关交通管理部门收缴伪造、变造的号牌、行驶证，并处二百元以上五百元以下罚款。

违反第二十一条第十二项规定，驾驶拼装、加装、改装的电动自行车上道路行驶的，由公安机关交通管理部门责令驾驶人拆除非法拼装、加装、改装的装置，并处二百元以上一千元以下罚款。

第三十七条 驾驶电机输出功率、电池额定电压、整车质量或者设计最高时速超出国家标准的电动自行车违反本条例第二十一条第一项至第十项关于道路通行规则规定的，由公安机关交通管理部门对驾驶人处二百元以下罚款。

第三十八条 违反本条例第二十二条规定，电动自行车没有停放在划定的停车泊位内，或者车辆停放影响道路通行和市容环境的，由公安机关交通管理部门、城市管理和综合执法部门责令改正；拒不改正的，处五十元罚款。

第三十九条 违反本条例第二十五条第一款规定，在建筑物楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口、消防车通道等区域停放电动自行车或者为电动自行车充电的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下罚款；对个人处警告或者五百元以下罚款。

违反第二十五条第二款规定为电动自行车充电的，由消防救援机构责令改正；拒不改正的，处二百元以上五百元以下罚款。

第四十条 违反本条例第二十六条规定，机关、企业事业单位、社会团体未及时制止在楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口等区域停放电动自行车及充电行为的，由有关部门责令限期改正；逾期不改正的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分或者给予警告处罚。

第四十一条 违反本条例第三十条、第三十一条、第三十二条关于废铅蓄电池等危险废物回收规定的，由生态环境部门依照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等法律法规规定处罚。

第四十二条 相关行政管理部门及其工作人员违反本条例规定，不依法履行监督管理职责的，由其上级行政机关或者监察机关责令改

正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十三条 本条例所称国家标准是指《电动自行车安全技术规范》（GB17761-2018），主要指标包括具有脚踏骑行能力，具有电助动或者电驱动功能，最高设计车速不超过 25km/h，整车质量小于或者等于 55kg，蓄电池标称电压小于或者等于 48V，电动机额定连续输出功率小于或者等于 400W 等要求。

国家标准如有修改，执行修改后的标准。

第四十四条 本条例自 2020 年 8 月 1 日起施行。

湛府规〔2018〕4号

湛江市人民政府关于印发湛江市电动车消防安全管理办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市电动车消防安全管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市公安局反映。

湛江市人民政府

2018年8月17日

湛江市电动车消防安全管理办法

第一条 为了预防电动车火灾，保护人身财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国消防法》和《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内的电动车（含电动车蓄电池）生产、销售、使用、管理、回收、改装、停放等影响消防安全管理的活动，适用本办法。

本办法所称电动车，是指以蓄电池作为辅助能源，具有两个或者三个车轮，能实现人力骑行、电动或者电助力功能的电动自行车、电动两轮摩托车和电动三轮摩托车。

第三条 电动车消防安全管理坚持预防为主、综合治理、分级负责、属地管理的原则。

第四条 各级人民政府应当贯彻执行国家法律法规和方针政策，以及上级党委、政府关于消防工作的决策部署，全面负责本地区电动车消防安全管理工作。

县（市、区）人民政府（管委会）负责统筹本行政区域内的电动车消防安全管理工作。

（一）定期组织有关部门联合开展电动车治理行动；

（二）指导镇（乡）人民政府、街道办事处按要求落实电动车治理措施，并开展电动车治理督导工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处负责本辖区内电动车消防安全管理的具体工作。

（一）督促公安派出所、村（居）民委员会全面开展电动车治理工作，将电动车消防安全管理工作纳入重点检查内容；

（二）督促物业服务企业、管理单位加强防火检查和夜间巡查，及时制止在居民住宅内、楼梯间、楼道、疏散通道和安全出口等区域违规停放电动车及充电行为。

第五条 村（居）民委员会应当制定村规民约、居民公约，协助做好社区内电动车消防安全管理工作，督促住宅小区、居民楼院等居住类建筑新建、改建电动车集中停放充电场所。

第六条 各级人民政府有关部门应当按照谁主管、谁负责的原则，在各自职责范围内负责电动车消防安全管理工作。

（一）质量技术监督部门应当依法落实电动车生产环节的管理职责，按照国家有关技术标准要求，检查督促生产企业严格落实电动车电气装置、绝缘性能、蓄电池密封性以及欠压、过流保护功能的相关技术标准，从源头杜绝不合格的电动车生产；

（二）工商行政管理部门应当依法落实电动车流通环节的管理职责，按照有关法律法规和国家标准要求，组织开展电动车检查，严厉查处销售不合格电动车、充电器和蓄电池的违法行为；

（三）社会治安综合治理部门应当发挥综治工作平台作用，将电动车火灾防范纳入日常工作范畴，组织发动基层网格力量及时清理居民楼院电动车违规停放及充电行为；

（四）规划管理部门在规划建设时应当同时规划电动车集中停放充电场所，督促指导建设单位新建、改建符合消防安全要求的电动车停放场所和建设专用充电桩；

（五）住房城乡建设部门应当制定电动车停放充电场所建设标准，督促指导建设单位配建电动车停放充电场所，督促物业服务企业、管理单位加强物业服务区域内电动车停放、充电管理及新建、改建符合消防安全要求的电动车停放场所和建设专用充电桩，督促物业服务企业、管理单位使用物业维修基金配置相应的消防设施器材并进行统一维护管理；

（六）安全生产监督管理部门应当将电动车消防安全管理纳入对各地、各生产经营单位的督导检查内容，加强督促检查；

（七）环境保护部门应当依法对电动车废旧铅蓄电池的回收处置污染防治工作实施环境监督执法；

（八）电力管理部门应当指导各住宅小区的物业管理部门及其他用电单位，定期对建筑内电动车供电设施、电气线路进行检测，并要求对电动车供电的设施设置独立用电回路，及时制止用电单位和个人违规拉线充电、超负荷用电等可能引发火灾事故的行为，对经通知整改仍不整改的，依法中止供电；

（九）报纸、广播、电视、政府网站等有关新闻单位，应当有针对性地面向社会开展电动车消防安全公益宣传，曝光电动车火灾隐患、典型火灾事故和电动车消防违法违规行为；

（十）公安机关应当加强电动车消防安全管理工作，加大对电动车产品制假售假违法犯罪行为的打击力度，严格依法查处将回收、改装电动车、蓄电池再次投入流通使用领域行为，以及电动车违规停放充电行为，确保电动车停放、充电符合要求，并督促、检查、指导派出所开展电动车治理工作：

1. 公安机关消防机构应当加强对公安派出所、镇街消防网格组织的培训，并指导公安派出所开展电动车治理工作，督促其履行电动车消防安全管理职责；

2. 公安派出所应当指导村（居）民委员会和物业服务企业、管理单位开展电动车治理工作，依法加大对物业服务企业、管理单位的监督检查力度，督促其履行电动车消防安全管理职责。

第七条 质量技术监督部门、工商行政管理部门、公安机关等部门应当就电动车消防安全违法行为查处、联合执法、案件线索移交等建立工作协调机制。

第八条 机关、团体、企事业单位负责本单位内的电动车消防安全管理，及时制止电动车违规停放占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为。

第九条 物业服务企业、管理单位应当加强居民楼院的电动车消防安全管理，及时制止在居民住宅内及楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口等区域违规停放电动车及充电行为。

未委托物业服务企业管理的居民楼院，村（居）民委员会应当督促业主或者物业使用人加强管理，落实检查工作。

第十条 公民个人不得违规改装电动车及其配件，不得违规停放电动车及充电。

第十一条 电动车废弃铅蓄电池属于危险废弃物，应当依法收集、贮存、转移、处置和利用。

（一）电动车生产企业、电动车铅蓄电池制造企业应当承担回收电动车废弃铅蓄电池的责任，并提供废旧铅蓄电池更换、回收服务，按照规定建立台账；

（二）鼓励电动车销售商和电动车铅蓄电池销售商履行回收废弃铅蓄电池的义务，并提供废旧铅蓄电池更换、回收服务，按照规定建立台账；

（三）鼓励消费者将电动车废弃铅蓄电池交由电动车销售商、电动车铅蓄电池销售商回收，或者交由取得危险废物经营许可资质的单位回收处置；

（四）禁止无危险废物经营资质的单位和个人收集、贮存、处置和利用电动车废弃铅蓄电池。

第十二条 拟建、在建的住宅小区、居民楼院等居住类建设项目，应当同步规划配建电动车库（棚）。

电动车库（棚）应设置在室外，使用不燃材料搭建。不具备室外设置条件而设置在毗邻建筑或者建筑内部的电动车库（棚），应当采用人防、物防、技防等措施，独立设置防火分区，采取不燃材料与其

他功能区域进行有效的防火防烟分隔，避免高温有毒烟气和火灾向建筑内部或者建筑其他区域蔓延，并按照消防技术标准配备消防设施器材。

电动车停放充电场所应当与其他建筑、疏散通道、安全出口保持有效的安全距离，不得占用防火间距、消防车通道和消防车登高操作场所，不得妨碍消防车操作和影响消防车道、室外消防设施器材的正常使用，并按照消防技术标准配备消防设施器材。其充电设备线路应当设置专用的充电配电箱、符合安全用电要求。充电装置应当具备定时充电、自动断电、过载保护、短路保护和漏电保护等功能；配电线路应当由取得资格的电工安装敷设、符合电池同时充电要求，每个分支回路连接的充电插座不应超过十个，不得私拉乱接电源线路。

村（居）民委员会、居民小区管理单位应当在已投入使用的住宅小区、居民楼院内相对独立的安全位置修建电动车停放充电场所，相关审批部门应当提供支持和保障。

第十三条 各级人民政府、有关部门、物业服务企业、管理单位应当开展宣传教育活动，加强电动车消防安全常识性、警示性教育。

第十四条 公民发现电动车违规停放充电行为，应当向公安机关消防机构、公安（边防）派出所、村（居）民委员会、物业服务企业、管理单位反映处理；鼓励通过“110”“96119”“12345”电话举报电动车违规停放充电行为，举报经查证属实的，参照《湛江市消防安全违法行为举报奖励暂行办法》（湛公消〔2011〕109号）给予奖励。

第十五条 机关、团体、企事业单位、物业服务企业和管理单位违反本办法规定，未及时制止在楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口等区域违规停放电动车及充电行为，或者存在电动车违规停放占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的，由公安机关消防机构依照《中华人民共和国消防法》和《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》的规定处罚。

第十六条 电动车用户存在电动车违规停放充电、占用疏散通道或者安全出口、过失引起电动车火灾等行为的，依法给予行政处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十七条 各级人民政府、有关部门及其工作人员违反本办法规定，有下列行为之一的，由其上级行政机关责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；涉嫌职务违法和职务犯罪的，移送监察机关依法处理：

（一）未履行电动车消防安全管理职责的；

（二）对内设电动车停放场所且不符合消防安全要求的违章建筑予以审批的；

（三）工作不力、失职渎职的；

（四）不依法履行职责的其他行为。

第十八条 本办法由市公安局负责解释，自 2018 年 10 月 1 日起施行，有效期五年。

湛府规〔2020〕8 号

**湛江市人民政府关于印发湛江市
物业管理暂行办法的通知**

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市物业管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。
执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

湛江市人民政府

2020 年 5 月 22 日

湛江市物业管理暂行办法

第一章 总则

第一条 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《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 本市行政区域内的物业管理活动适用本办法。

本办法所称物业管理，是指对物业管理区域的建筑物、构筑物及其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 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 业主大会、业主委员会、物业服务企业等在中国共产党街道党组织的领导下依法依规开展物业管理活动。

第五条 物业管理活动按照属地管理原则开展相关工作，建立物业管理活动市、县（市、区）、乡镇（街道）三级管理体系。

第六条 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其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给予公开批评；制定行业发展规划，促进行业规范、持续、健康发展；加强对物业服务企业党建工作的指导。

鼓励本市物业服务企业加入物业管理行业协会。

第七条 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。

第八条 建设单位、物业服务企业、业主大会及其筹备组、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。

第九条 业主、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构，开展物业项目交接查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。

物业服务第三方评估机构应当依照法律法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。

第二章 业主自治

第十条 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，可以认定为业主：

（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单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书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。

第十一条 物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，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会议筹备组（以下简称筹备组）。

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成立筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组织成立筹备组。

第十二条 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；联名推荐人数相同的，可以抽签确定排名顺序。

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。

第十三条 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）本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其关联企业任职；

（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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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。

业主委员会应当在业主大会成立之日起三十日内，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、公共收益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。

第十七条 业主大会、业主委员会的运作应当严格按照《物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》《广东省物业管理条例》以及现行物权法律制度等法律法规、规章、国家政策以及其他有拘束力的文件执行。

第十八条 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。

业主小组应当履行下列职责：

（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，如涉及投票，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位、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。

第十九条 业主大会在管理规约和业主大会议事规则中可以约定以下表决方式：

（一）委托表决：业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（三）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第三章 物业服务与管理

第二十条 业主对物业管理区域共有部分实施共同管理。

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。

第二十一条 市住房城乡建设部门应当指导物业管理招标投标平台的建立。

建设单位应当通过物业管理招标投标平台，以招标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百分之五十，需要变更前期物业服务企业的，建设单位应当以招标投标的方式重新选聘前期物业服务企业。

业主大会可以通过物业管理招标投标平台，以招标投标的方式选聘物业服务企业。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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，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。

第二十六条 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、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。

第二十七条 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。

第二十八条 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、物业项目负责人和各项服务主管人员的基本情况 & 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。

第二十九条 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相关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。

第三十条 物业服务企业应当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，物业服务企业应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

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。

第三十三条 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。

第三十四条 物业管理区域的公共收益应当缴入业主共有资金共管账户或业主共有资金账户，根据业主大会的决定使用。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 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，应当移交社区居民委员会（村民委员会）代管：

- （一）物业承接查验档案；
- （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）物业服务企业在服务期间因改造、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。

第三十九条 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《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，依法向人民法院申请强制执行。

对拒不退出或者移交资料的，经业主委员会请求，辖区内公安机关应当给予协助；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。

第四十条 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。

第四十一条 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

第四十二条 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得的收益归全体业主共有，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益。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。

第四十三条 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，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。

第四十四条 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。

业主负责物业专有部分安全检查和维护保养，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。

第四十五条 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。

第四十六条 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

第四十七条 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，定期对县（市、区）住房城乡建设部门、乡镇人民政府（街道办事处）开展物业管理政策法规等培训；

（六）建立物业管理各类信息信用平台。

第四十八条 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）协调处理行政区域内的物业管理纠纷；

（六）负责物业管理招标投标活动的监督、管理；

（七）协助配合乡镇人民政府（街道办事处）调处物业管理矛盾纠纷。

第四十九条 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；

（四）建立物业管理矛盾投诉调解机制，及时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。

第五十条 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保障性住房物业服务收费和普通住宅（含

业主自有产权车位、车库）前期物业服务收费的指导工作；

（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乱设摊点、破坏绿化、户外广告、饮食服务业油烟污染等监督及综合执法查处；

（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）卫生健康部门负责卫生防疫监督检查；

（七）市场监督管理部门负责电梯等特种设备安全监察工作；

（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）水务部门、生态环境部门、住房城乡建设部门、城市管理和综合执法部门按各自职能负责供水、违法排放水污染物、排水等监督检查；

（十）其它部门按法定职责，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 物业管理纠纷调处

第五十一条 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：

（一）市住房城乡建设部门会同市司法行政部门，依托行业协会等社会团体和其他组织成立市物业管理纠纷人民调解组织，受理、调解本市重大复杂疑难的物业管理纠纷。

（二）实有人口总量大、密度高、物业管理纠纷多发的乡镇（街道），根据需要可以设立乡镇（街道）物业管理纠纷人民调解组织。物业管理纠纷较少的乡镇（街道），可以依托已有的人民调解组织，吸纳物业管理

专业人员，强化物业管理纠纷调解职能。

第五十二条 市司法行政部门负责组建法律咨询专家库，市住房城乡建设部门负责组建行业咨询专家库，为本市物业管理纠纷人民调解工作提供法律和政策支持，并参与重大疑难物业管理纠纷的研究和论证。

第五十三条 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。

第五十四条 人民调解组织调解物业管理纠纷，一般在六十日内调结。如有特殊情况不能在六十日内调结，经纠纷双方当事人同意，可以适当延长调解期限，但延长期限一般不超过三十日。

第五十五条 经人民调解组织调解的物业管理纠纷，当事人达成调解协议的，应当制作人民调解协议书，当事人认为无需制作调解协议书的，可以采取口头协议方式，人民调解员应当记录协议内容。调解协议对双方当事人具有法律约束力，当事人应当认真履行。

第五十六条 调解协议书自双方当事人签名、盖章或者按指印，人民调解员签名并加盖人民调解组织印章之日起生效。口头调解协议自双方当事人达成协议之日起生效。达成调解协议后，双方当事人认为有必要的，可以自调解协议生效之日起三十日内共同向人民法院依法申请司法确认。

第五十七条 人民调解组织可以根据当事人自愿原则，调解住房城乡建设部门移交的物业管理纠纷。调解成功的，制作人民调解协议书；调解不成功的，引导当事人通过诉讼途径解决。

第五十八条 人民调解组织可以根据人民法院诉前引导或委托开展物业管理纠纷调解。调解成功的，制作人民调解协议书；调解不成功的，应当告知当事人重新向人民法院提出诉讼申请，实现人民调解与诉讼程序的衔接。

第七章 附则

第五十九条 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。

第六十条 本市有关住宅专项维修资金管理、物业收费管理、电动车消防安全管理、前期物业管理招标投标等政府规章规范性文件和部门规范性文件继续有效。

第六十一条 本办法自 2020 年 7 月 1 日起施行，有效期三年。

湛价〔2011〕172号

关于印发《湛江市物业服务收费管理规定》的通知

各县（市、区）物价局、房产管理局，市属物业服务企业：

为进一步规范我市物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》，以及《印发广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法的通知》（粤价〔2010〕1号）精神，研究制定《湛江市物业服务收费管理规定》。经市法制局审核同意，现印发给你们，请按照规定执行。

湛江市物价局 湛江市房产管理局

二〇一一年十二月十四日

主题词：物业价格 管理 通知

抄送：省物价局，市委办、市人大办、市政府办、市政协办，市法制局，市物价局价格检查分局、价格举报中心。

主办：资源环境价格管理科 电话：3129951 （共印 170 份）

湛江市物业服务收费管理规定

第一条 为规范我市物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《广东省物业管理条例》和《广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》（粤价〔2010〕1号），结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内物业服务收费行为。

第三条 本规定所称物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

第四条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

第五条 市物价局会同市房产管理局负责全市物业服务收费的管理监督工作。

各县（市、区）价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的管理监督工作。

第六条 业主与物业服务企业可以采取包干制或酬金制等形式约定不定期物业服务收费。

包干制是指业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享受或者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约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。

第七条 物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。业主大会成立之前的住宅（含自有产权车位、

车库)物业服务收费实行政府指导价,别墅、业主大会成立之后的住宅(含自有产权车位、车库)及其他非住宅物业服务收费实行市场调节价。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费,按照属地管理的原则,由市、县(市)价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门根据不同类型及服务内容制定基准价及浮动幅度并定期公布。

第九条 实行政府指导价的物业服务收费,具体标准由物业服务企业在所在地价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门核定的政府指导价等级的范围内,根据物业服务实际情况与业主协商(合同)确定,并报所在地价格主管部门备案。实行市场调节价的物业服务收费,由物业服务企业与业主协商(合同)确定。

第十条 实行政府指导价的物业服务收费,应根据物业服务成本、业主承受能力以及社会经济发展状况等因素适时调整,制定或者调整物业服务收费政府指导价应进行成本监审。

第十一条 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标准,按照不超过政府指导价的原则,与物业买受人在商品房买卖合同或物业服务协议中约定。确需超过政府指导价水平的,物业服务企业按属地原则报所在地价格行政主管部门核定。物业服务企业与业主需要调整物业服务具体收费标准的,由物业服务企业与业主双方依法约定。

第十二条 实行物业服务费用包干制的,物业服务收费包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。实行物业服务费用酬金制的,预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

第十三条 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分:

- (一)管理服务人员工资、社会保险和按照规定提取的福利费等;
- (二)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

- (三) 物业管理区域绿化养护费用;
- (四) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (五) 物业管理区域秩序维护费用;
- (六) 物业共用部位、共用设施设备及其公众责任保险费用;
- (七) 办公费用;
- (八) 管理费分摊;
- (九) 物业服务企业固定资产折旧;
- (十) 经业主同意的其它费用。

第十四条 物业共用部位、共用设施设备的保修期满后的维修和更新、改造费用,应当通过专项维修资金予以列支,不得计入物业服务成本。

小区的共用水电费分摊管理规定,由市价格行政主管部门制定并公布。

第十五条 物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理房产证的,以房地产证记载的建筑面积为准。房地产证未记载建筑面积或未办理房产证的,以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

第十六条 住宅小区配套停车场所应依法取得经营资质,停车服务收费按照湛江市车辆停放审批和服务收费管理的有关规定执行,实行政府指导价管理。各县(市)辖内的住宅小区停车服务收费政府指导价由当地价格行政主管部门参照湛江市车辆停放审批和服务收费管理有关规定执行或制定具体实施办法。

利用住宅小区物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场所作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行停车收费经营的,应征得相关过半数业主和业主大会的同意,并依法取得经营资质及机动车停车场经营资格后,价格主管部门才能按规定批准其收费,收费标准按湛江市车辆停放保管服务收费管理有关规定

执行。所得收益扣除成本后，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。

市区自有产权独立车房的物业服务收费与同等级小区多层（不设电梯）住宅物业收费标准一致，计费面积按车库的法定产权面积计收，未确定产权面积的应以有相关资质的机构出具的测绘面积为准。地下（室内）自有车位物业服务收费标准为每个车位 50—80 元/月，架空层、露天车位物业服务收费标准为每个车位 30—40 元/月，具体标准由物业服务企业与业主合同约定，并报当地价格主管部门备案。各县（市）可按数量或法定产权面积计收，具体计收标准由各地价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门制定并公布。

停车服务收费与自有产权车位物业服务费不得重复收取。

第十七条 物业买受人应当在建设单位交付物业后按时交纳物业服务费。

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。

物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

第十八条 物业管理区域已竣工但尚未出售或者已出售但未交付给物业买受人的物业，其物业服务费由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

第十九条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费或水电周转金。新建小区供电、供水、供气应实行抄表到户。

第二十条 业主对其物业进行室内装修的，物业服务企业可向业主或装修人员收取垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金（押金）、装

修人员出入证押金（或工本费），具体标准及其管理办法由各地价格行政主管部门制定并公布。

第二十一条 实行出入证管理的住宅小区，物业服务企业应为业主免费配置至少 3 张出入证（含 IC 卡等）。业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，按不超过 15 元/张收取工本费。

第二十二条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益归全体业主共有，并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。

第二十三条 物业服务企业根据业主的自愿委托提供物业服务合同约定以外的服务，其收费由双方协商。

第二十四条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门、单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十五条 物业服务收费应按规定实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，将物业服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准进行公示，并接受物价部门检查与业主监督，明码标价规格标准由市价格行政主管部门统一规定，各县（市、区）价格主管部门参照监制。

第二十六条 物业服务企业应当遵守价格法律、法规和政策，建立健全内部价格管理制度，配备价格管理人员，加强价格自律、自觉规范价格行为，不断改善经营管理，为业主提供更好的服务。

第二十七条 业主、业主大会、业主委员会和物业服务企业对有关物业服务收费有争议的或协商无法确定的，可向物业所在地价格行政主管部门申请协调处理。

第二十八条 物业服务企业有下列行为之一的，由价格主管部门依法查处：

（一）未经当地价格行政主管部门批准，超过政府指导价标准收费的；

- (二) 擅自设立强制性收费项目的；
- (三) 不实行明码标价或不按规定明码标价的；
- (四) 不按规定备案的；
- (五) 不执行本规定第十三条、十四条规定，擅自扩大有关费用分摊范围或提高分摊标准的；
- (六) 其他违反价格法律、法规规定的。

第二十九条 本规定由市物价局会同市房产管理局负责解释。

第三十条 本规定自 2012 年 1 月 1 日起执行，凡此前规定与本规定相抵触的，以本规定为准。

湛价〔2011〕173号

关于公布湛江市区住宅物业服务收费政府指导价和加强物业服务收费 管理问题的通知

各县(市、区)物价局、房产管理局，市属物业服务企业：

为规范湛江市住宅物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据国家发改委、建设部《物业服务收费管理办法》和《广东省物业管理条例》，以及《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》（粤价〔2010〕1号）、《湛江市物业服务收费管理规定》（湛价〔2011〕172号）精神，结合我市实际，现将市区住宅物业服务收费政府指导价和加强我市物业服务收费管理问题通知如下，请认真贯彻落实。

一、多层住宅（不设电梯）物业服务基准价

一级 A 等：1.00 元/月·m²（按建筑面积算，下同）

一级 B 等：0.85 元/月·m²

二级 A 等：0.75 元/月·m²

二级 B 等：0.65 元/月·m²

三级 A 等：0.55 元/月·m²

三级 B 等：0.45 元/月·m²

四 级：0.40 元/月·m²

二、浮动幅度

业主大会成立之前的住宅（含自有产权车位、车库）物业服务收费实行政府指导价，具体执行价格由物业服务企业在上述多层住宅相应等级基准价的基础上上下浮动 20%范围内根据物业服务实际情况与业主协商确定。

**【市部门规范性文件】-关于公布湛江市区住宅物业服务收费政府指导价和加强
物业服务收费管理问题的通知(湛价〔2011〕173号)**

三、高层住宅（设电梯，下同）物业服务收费

高层住宅物业服务收费，在上述多层住宅各等级基准价及上下浮动 20%的基础上相应增加 0.5 元/月·m²(含电梯维护、保养费用，但不包括电梯的维修和更新、改造等费用)执行。

四、物业服务收费确需超过政府指导价标准的，须按照《湛江市优质优价物业服务收费管理规定》（见附件 2）执行。

五、住宅小区物业共用水电费用分摊和物业装修管理收费必须按《湛江市住宅小区共用水电费分摊管理规定》（见附件 3）和《湛江市住宅小区物业装修收费管理规定》（见附件 4）执行。

以上规定从 2012 年 1 月 1 日起执行。

- 附件：1、湛江市区住宅物业服务收费政府指导价等级参考标准
2、湛江市优质优价物业服务收费管理规定
3、湛江市住宅小区共用水电费分摊管理规定
4、湛江市区住宅小区物业装修收费管理规定

湛江市物价局 湛江市房产管理局
二〇一一年十二月十四日

主题词：物业价格 管理 通知

抄送：省物价局，市委办、市委人大办、市政府办、市政协办，市法制局，市物价局价格检查分局、价格举报中心。

主办：资源环境价格管理科 话：3129951 （共印 170 份）

附件 1

湛江市区住宅物业服务收费政府指导价等级参考标准

一、一级 A 等：

1、住宅小区或大厦（下简称小区）布局合理，人车分流，设计档次高、质量好，用料上乘，整体环境优美舒适。有较大规模的园林小景，绿化物有专业人员养护，修剪整齐美观，维护管理良好，具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完善，维护良好。道路平整顺畅，水、电、消防设施先进，保障及时、有效。保养、检修记录齐全。

3、有良好的住户活动会所和先进完善的各种文化娱乐、体育等社区文化娱乐场所，并能经常开展各种文体活动，商业等生活服务设施配套适用、方便。

4、物业服务企业持有二级或以上资质证书。与业主签订规范的物业服务合同，双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话，对可能发生的突发事件有应急预案。

5、实行封闭式管理，配备先进监控设备和报警系统。秩序维护人员 24 小时值班、巡逻，并做好记录。区内治安秩序良好。

6、小区主要路口设有路标（或示意图），容易危及人身安全的设施要有明显的警示标志和防范措施。停车场内有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出停车场的车辆进行有效的引导，确保安全，以人为本。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫、保洁，楼梯（电梯）间至少每日 2 扫 1 拖（拖洗）1 擦（扶手），楼内大堂洁净，区内无卫生死角、无积存垃圾，无乱堆乱放，下水道、沙井、化粪池通畅，公

共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备，发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用。

9、管理人员统一着装，佩戴标志，行为规范，素质高，服务主动、热情、乐于助人。

10、环境、设施、服务等方面业主评价较高。

一级 B 等：有关项目略低于上述标准又高于二级 A 等的为一级 B 等。

二、二级 A 等：

1、小区布局合理、设计档次高、质量好，人车分流，环境优美舒适。园林绿化修剪整齐美观，维护管理良好，具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完善，维护良好。道路平整顺畅，水、电、消防设施先进，保障有效。保养、检修记录齐全。

3、有良好的社区文化活动场所，并能经常开展各种文体活动。有一定的商业等生活服务配套设施。

4、物业服务企业持有三级或以上资质证书。与业主签订规范的物业服务合同，双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话，对可能发生的突发事件有应急预案。

5、实行封闭式管理，配备先进监控设备和监控报警系统。秩序维护人员 24 小时值班、巡逻，并做好记录。区内治安秩序良好。

6、小区主要路口设有路标、标志（或示意图），容易危及人身安全的设施要有明显的警示标志和防范措施。停车场内有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出小区的车辆进行有效的引导，确保安全，以人为本。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫、保洁，楼梯（电梯）间至少每日1扫1擦（扶手），每周1拖洗（步梯房）。区内无卫生死角、无积存垃圾，无乱堆乱放，下水道、沙井、化粪池通畅，公共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备，发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用。

9、管理人员统一着装，佩戴标志，行为规范，素质较高，服务主动、热情、乐于助人。

10、环境、设施、服务等方面业主评价较好。

二级B等：有关项目略低于上述标准又高于三级A等的为二级B等。

三、三级A等：

1、小区布局合理，环境舒适。绿化物修剪整齐，维护管理良好。保养、检修记录齐全，具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完善，维护良好。道路平整顺畅，水、电消防设施完善有效，并维护良好。保养、检修记录齐全。

3、有较好的社区活动场所，并能开展文体活动。

4、物业服务企业持有暂定或以上资质证书，与业主签订规范的物业服务合同，双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。公示24小时服务电话，对可能发生的突发事件有应急方案。

5、实行封闭式管理，配备一定的监控设备和防盗系统。秩序维护人员24小时值班、巡逻，并做好记录。区内治安环境良好。

6、小区内道路平整，有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出小区的车辆进行有效的引导，确保安全。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫、保洁，楼梯（电梯）间至少每日清扫一次，并定期拖洗。无积存垃圾，无乱堆乱放，下水道、

沙井、化粪池通畅，公共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备，发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用（或已制定有关计划）。

9、管理人员统一佩戴标志，行为规范，素质较高，讲文明礼貌，服务水平较好。

10、环境、卫生等方面业主评价较好。

三级 B 等：有关项目略低于上述标准又高于四级的为三级 B 等。

四、四级：

1、小区内有盆花，园林绿化生长较好，修剪整齐，环境舒适，具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完好。供水、供电、消防设防齐全、运作正常，服务良好。保养、检修记录齐全。

3、有公共社区活动场所，基本适应公共活动。

4、物业服务企业持有暂定或以上资质证书。与业主签订规范的物业服务合同，双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。公示 24 小时服务电话，对可能发生的突发事件有应急方案。

5、实行封闭式管理，配备一定的监控设备，秩序维护人员 24 小时值班，并做好记录，保持小区安全。

6、小区内道路，有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出小区的车辆进行有效的引导，确保安全。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫，楼梯间定期拖洗。下水道、沙井、化粪池通畅，公共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备，发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用（或已制定有关计划）。

9、管理人员统一佩戴标志，行为规范，文明礼貌，服务水平较好。

10、环境、卫生等方面业主评价较好。

附件 2

湛江市优质优价物业服务收费管理规定

为了促进我市物业服务行业发展,鼓励物业服务企业提供优质服务,根据《印发广东省物价局广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法的通知》(粤价〔2010〕1号)有关规定,结合我市实际,现将湛江市优质优价物业服务收费管理问题规定如下:

一、物业服务收费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。

二、拟申请优质优价物业服务收费等级标准的物业服务企业,须向当地价格主管部门提出定调价书面申请。

三、物业服务企业申请流程

(一)请求核定物业服务收费标准的申请,申请优质优价的小区提供的具体服务内容已超过一级物业服务等级内容的依据。

(二)资质证书及营业执照、法人机构代码证复印件。

(三)出具真实合法的物业服务成本核算与企业财务报表。

(四)按照国务院《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》的规定,前期物业服务收费应按照政府指导价的管理办法,在物业服务合同中约定。

四、价格主管部门办理流程

(一)物价部门收到申报单位提交的申请资料齐全后,对收费标准进行核定,由于其他原因在规定时间内难以核定完成的,应当说明原因并提出核定的最后时限。

(二)派业务人员到小区现场进行查看,对申报资料进行审查。

(三)根据国家有关价格成本监审办法由所属地价格成本调查队对物业服务企业有关成本进行审核。

(四) 采取各种形式征求物业服务企业、业主和有关方面意见并酌情采纳。

(五) 物价部门最终确定收费标准。

五、物价部门核定的收费标准自该物业小区业主大会成立之日起停止执行。

六、业主大会成立后，业主、业主大会、业主委员会和物业服务企业对有关物业服务收费标准有争议的或无法确定收费标准的，可向物业所在地价格主管部门申请协调处理。物价部门可会同房地产行政主管部门进行审核，并委托当地价格认证机构对小区进行评估，确定其市场参考价（收费标准），物业服务企业与业主大会参照协商后确定收费标准。

附件 3

湛江市住宅小区共用水电费分摊管理规定

为了规范物业服务共用水电收费行为,根据《印发广东省物价局广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法的通知》(粤价〔2010〕1号)有关规定,现将我市住宅小区共用水电费用分摊问题规定如下:

一、住宅小区物业服务企业办公及生活等自用水、电,必须单独设置计量表,其费用由物业服务企业负担,不得向业主分摊。

二、住宅小区绿化物养护、园林水池喷泉、值班室、保安亭以及小区喜庆活动,宣传,装饰等用水用电,其费用均由物业服务公共服务费列支,不得向业主分摊。

三、在住宅小区内开展多种经营活动的水、电费用,由该项经营收益列支,不得向业主分摊。

四、住宅大楼内走廊、楼梯、电梯等公共设施的共用水、电费用,应单独设置计量表,由本楼业主合理分摊。

五、小区范围的路灯用电费用,也应单独设置计量表,由小区所有业主按实合理分摊。

六、向业主分摊的公共设施设备共用水、电费,应单独列帐,按缴费周期向业主公布费用分摊的办法、总金额及各业主分摊的金额,物业服务企业应将业主自用水、电费与共用分摊水、电费分别列明,以便业主明明白白缴费。

附件 4

湛江市区住宅小区物业装修收费管理规定

为了规范物业交付使用后装修收费管理行为,根据《印发广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法的通知》(粤价〔2010〕1号)规定,现将我市物业装修管理有关收费问题规定如下:

一、业主对其物业进行装修的,物业服务企业可向业主或装修人员(企业)收取共计不超过 2000 元/户的装修保证金。装修完毕后,在一周内经物业服务企业检查验收,没有损坏公共部位和公共设施的,或对公共部位、公共设施造成损坏但由业主或装修人员(企业)自行维修并经物业服务企业验查合格的,装修保证金应自检查合格起一周内全额退还给业主或装修人员(企业)。

二、物业服务企业不得强制约定装修垃圾、余泥渣土由物业服务企业清理。业主对其物业进行装修时,产生的垃圾和余泥渣土,业主自行处理或自聘劳工清理的,物业服务企业不得收费;业主自愿委托物业服务企业进行清理或业主、装修人员(企业)在限期后不清理,物业服务企业主动清理的,按不超过 5 元/立方米向业主或装修人员(企业)收取清理费用。

三、业主装修期间对装修工人实行出入证管理的小区,物业服务企业可按照每张不超过 15 元/证的标准向业主或装修人员(企业)收取出入证押金。如装修完毕出入证完好退还的,应遵照装修保证金时限如数退回出入证押金,如出入证破损严重的,则可收取不超过 15 元/证的工本费。

四、除上述费用按价格主管部门规定执行外，在业主装修期间物业服务企业不得再收取其他各种名目的费用。

湛江市房产管理局 湛江市财政局
关于印发《湛江市市区住宅专项
维修资金管理实施细则》的通知

各区房产管理局、各商业银行、房地产开发企业、物业服务企业：

《湛江市市区住宅专项维修资金管理实施细则》业经市政府批准，现印发给你们，请贯彻执行。

附件：湛江市市区住宅专项维修资金管理实施细则

湛江市房产管理局 湛江市财政局

2015 年 9 月 30 日

湛江市市区住宅专项维修资金管理实施细则

第一章 总则

第一条 为了加强我市市区住宅专项维修资金的管理,维护住宅专项维修资金所有者的合法权益,保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》和原建设部和财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章的有关规定,结合我市实际,制定本细则。

第二条 本市市区商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本细则。

第三条 本细则所称住宅专项维修资金,是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本细则所称住宅共用部位,是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定,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位,一般包括:住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本细则所称共用设施设备,是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定,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、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

下列各项不属于住宅共用部位、共用设施设备:

1. 居住区内属于城市市政公用部门负责管理的城市道路、公共排水、公共绿地、城市供水、供气管线等。

2. 居住区内属于供电、通讯、广播电视等部门负责管理的供电、通讯、有线电视线路等。

3. 居住区内不属于业主共有产权的其他设施、设备。

第四条 住宅专项维修资金管理实行统一交存、专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市房产主管部门会同市财政主管部门负责本市市区住宅专项维修资金的指导和监管工作。

市人民政府其他有关部门依法负责与住宅专项维修资金有关的监督管理工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的业主应当按照本细则的规定交存住宅专项维修资金：

(一) 住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

(二) 住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本细则的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金属于售房单位所有。

第八条 业主交存住宅专项维修资金包括分期和日常交存。

日常交存的住宅专项维修资金由物业服务企业在收取物业服务费时向业主代收。物业服务企业应当将代收的维修资金存入住宅专项维修资金分户账中。业主也可以凭住宅专项维修资金卡或存折直接到专户管理银行交存。

第九条 商品住宅的业主、非住宅的业主应当按下列规定交存住宅专项维修资金。属预售房的，在办理预售商品房合同备案前交存；属现房销售的，在办理房屋初始登记前交存。

(一)2008年2月1日（《住宅专项维修资金管理办法》施行之日）以前取得《商品房预售许可证》的商品住宅项目，业主按以下标准交存：

1. 不配备电梯的住宅按 0.1 元/平方米. 月；
2. 非住宅及配备电梯的住宅统一按 0.15 元/平方米. 月；
3. 之前已按合同约定收取比例的执行到合同期满。

(二)2008年2月1日（含当日）后取得《商品房预售许可证》并已建立住宅专项维修资金账户的住宅小区（含商住大厦等），业主按照所拥有物业的建筑面积交存首期住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为上三年度本市市区住宅建筑安装工程每平方米平均造价的 5%。首期交存标准：

1. 不配备电梯的住宅按 44 元/平方米；
2. 非住宅及配备电梯的住宅统一按 68 元/平方米。

购房人在办理商品房买卖合同备案时，应提交已在委托银行交存住宅专项维修资金缴款单。市区房产主管部门在办理商品房买卖合同备案时，应当查验交存住宅专项维修资金收据。

住宅专项维修资金的交存标准，可根据本市市区社会经济发展情况的变化作适当调整。

房屋所有权转移时，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。在办妥房屋所有权转移手续后，新业主可凭本人身份证和房屋产权证单方到专户管理银行办理维修资金过户手续。

第十条 出售公有住房的住宅专项维修资金，由业主和售房单位共同交存。

(一) 业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金, 交存标准为每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额按照当地房改成本价的 2% 计算。交存时间为办理产权证前。

(二) 售房单位交存住宅专项维修资金的标准, 按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%, 从售房款中一次性提取交存到专管账户。交存时间为售房单位在收到售房款之日起 30 日内。

第十一条 尚未出售的商品房及开发建设单位自留房的首期住宅专项维修资金, 开发建设单位在办理初始登记时交存。

回迁安置房的首期住宅专项维修资金, 由开发建设单位和被拆迁安置户协商约定交存; 没有约定的, 由被拆迁户按本细则标准交存。交存时间为办理产权证之前。

第十二条 业主分户账面住宅专项维修资金不足, 或者低于首期应交存额 30% (含 30%) 的, 应当及时续交。

(一) 成立业主大会的, 续交方案由业主大会决定, 并报送房产主管部门备案。

(二) 未成立业主大会, 已实施物业管理的, 住宅专项维修资金的续筹方式、时限和金额由实施物业管理的企业或房屋管理单位 (包括专业服务公司) 做出方案, 经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意, 并报送房产主管部门备案。

(三) 未实施物业管理, 也没有房屋管理单位的住宅, 住宅专项维修资金的续筹方式、时限和金额, 由业主 (或业主代表) 提出续交方案, 经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意, 并报送房产主管部门备案。

第三章 使用

第十三条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人及负担人相一致的原则，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十四条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

用于涉及整个物业区域共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

用于涉及部分业主住宅共用部位、共用设施设备的，由专属相关业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

在一幢住宅内，专属于一层住宅内全体产权人使用的住宅共用部位、共用设施设备的，由该层住宅内的全体产权人按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，按本条第二项规定办理。

第十五条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第十六条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议和方案；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议和方案，并将有关资料在小区内公示不少于 5 个工作日。

（二）住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过使用建议和方案。

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案，并与施工单位签订专项维修工程施工合同。

（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向市房产主管部门申请列支。

（五）市房产主管部门审核后将拟同意的批复和相关材料在小区内公示 5 个工作日，如无异议或者异议经核实处理后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第十七条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）业主委员会会同物业服务企业或者相关业主对维修项目进行现场察看，确认属于维修资金使用的范围。物业服务企业或者相关业主提出使用方案，并在小区内公示不少于 5 个工作日。使用方案应当包括拟维修和更新改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等。

（二）业主大会依法通过使用方案。业主大会的决定应当经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主签署确认同意才能生效。

(三)物业服务企业或业主委员会组织实施使用方案,并与维修单位签订专项维修工程的施工合同。

(四)物业服务企业或相关业主持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金,业主委员会应当自收到有关材料之日起5日内书面答复。

(五)业主委员会依据使用方案审核同意,并报市房产主管部门。房产主管部门将拟同意备案和相关材料在小区内公示5个工作日,如无异议或者异议经核实处理后同意备案;动用公有住房住宅专项维修资金的,经市房产主管部门审核同意;市房产主管部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的,应当责令改正。

(六)市房产主管部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(七)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第十八条 物业保修期满后,住宅共用部位、共用设施设备存在安全隐患,经相关部门、机构进行鉴定并出具鉴定报告,要求相关业主或者业主委员会限期实施整改,但逾期不实施整改的,市房产主管部门应当依程序组织代修,并按规定申请列支住宅专项维修资金。维修费用由相关业主共同承担,从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支,并将鉴定结果、技术规范和专项维修费用的列支情况向业主公告。

第十九条 发生危及房屋安全和公共安全等紧急情况,需要立即抢修的,物业服务企业、业主委员会应当及时书面报告市房产主管部门,并立即进行抢修,所需费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支;其中,涉及已售公有住宅的,应当从公有住房专项维修资金中列支,并将专项维修费用的列支情况向业主公告。

发生危及房屋及配套设施设备安全紧急情况，使用住宅专项维修资金的，不需住宅专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主通过。

发生本条第一款情况后，物业服务企业或业主委员会未按规定实施维修和更新、改造的，市房产主管部门应当组织代修。

第二十条 申请使用住宅专项维修资金的物业服务企业或相关业主，应当提交下列材料：

- （一）使用住宅专项维修资金备案申请书；
- （二）物业服务企业或相关业主在小区内公示维修内容、施工方案和报价单，提供公示图片；
- （三）已成立业主委员会的出具业委会的审核同意意见书；
- （四）经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主签名同意使用住宅专项维修资金的征求意见表；
- （五）同意使用住宅专项维修资金的业主户数和面积的统计表；
- （六）发票；
- （七）与维修单位签订的维修工程协议书；
- （八）提供维修工程竣工验收报告。

第二十一条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

- （一）在保修期内，住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用由建设单位承担；
- （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）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修复费用；
- （四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第四章 监管

第二十二条 住宅专项维修资金统一由市房产主管部门代管。

市房产主管部门应当委托所在地商业银行，作为本市市区住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；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。

开立公有住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账。其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第二十三条 住宅专项维修资金自存入专户之日起按银行活期利率计息，利息计入业主分户账户。

第二十四条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债或银行定期存款，以确保住宅专项维修资金的保值增值。

利用住宅专项维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。

禁止利用住宅专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十五条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

(一)住宅专项维修资金的存储利息。

(二)利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益。

(三)利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，但业主大会另有决定的除外。

(四)住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第二十六条 尚未交存住宅专项维修资金的，由市房产主管部门依法组织清缴。

第二十七条 房屋拆迁或者其他原因造成房屋灭失的，产权人应及时到市房产主管部门办理注销登记手续，并办理住宅专项维修资金房屋分户账户余额退还手续。个人交存的返还给个人；公有住房售房单位交存的按账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照其财务隶属关系，收缴同级国库，并办理账户注销手续。

第二十八条 市房产主管部门及业主委员会，应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

(一)住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

(二)发生列支的项目、费用和分摊情况；

(三)业主、公有住房售房单位分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

(四)其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况；

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第二十九条 专户管理银行应当每年至少一次向市房产主管部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市房产主管部门及业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十条 住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十一条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定。

市财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十二条 住宅专项维修资金专用票据的领购、使用、保管、核销等工作由代管机构负责，按照国家、省财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第五章 相关责任

第三十三条 业主申请房屋所有权初始登记时，应当提交住宅专项维修资金交存凭证。

业主申请办理房产转让、租赁和抵押登记等手续时，也应当提交住宅专项维修资金交存凭证。对已建账交存住宅专项维修资金的小区，业主持有房屋权属证书，但未交存或欠交住宅专项维修资金的，市房地产登记部门不予办理该房产的相关手续。

第三十四条 公有住宅售房单位未按本细则规定交存住宅专项维修资金及不按规定分摊尚未售出房屋维修、更新和改造费用的，由市财政部门会同市房产主管部门责令限期改正。

第三十五条 未按有关规定交存首期住宅专项维修资金，开发建设单位将房屋交付购买人的，由市房产主管部门责令限期改正；逾期

不改正的，依据《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条的规定处以 3 万元以下的罚款。

开发建设单位未按有关规定分摊尚未售出商品住宅的维修、更新和改造费用的，由市房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依据《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条的规定处以 1 万元以下的罚款。

第三十六条 开发建设单位和物业服务企业违反本细则规定，挪用住宅专项维修资金的，依照《物业管理条例》第六十三条和《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条的规定，由市房产主管部门依法追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，并处挪用金额 2 倍以下的罚款。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

业主委员会侵占和挪用住宅专项维修资金的，由市房产主管部门责令纠正，并依法追回挪用的住宅专项维修资金。造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究有关责任人员的刑事责任。

第六章 附则

第三十七条 办理住宅专项维修资金的交存、使用、退还、单元户名变更等手续的流程和方式，按照市房产主管部门规定执行。

第三十八条 每平方米住宅建筑安装工程造价由市建设主管部门定期核定公布。

第三十九条 未建立住宅专项维修资金制度的小区，经业主大会通过可按日常交存标准归集住宅专项维修资金。

第四十条 本实施细则由市房产管理局负责解释。

第四十一条 本实施细则自 2015 年 11 月 1 日起施行，有效期 5 年。

湛部规 2018-21

湛建物〔2018〕76号

**关于印发《湛江市住房和城乡建设局前期
物业管理招标投标管理规定》的通知**

各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和城乡建设局、建设局、住房和规划建设局、规划与开发建设局、公共建设局）、房产管理局，房地产开发企业、物业服务企业：

为规范我市物业管理招标投标活动，建立公平、规范、科学、适时、有序的市场竞争机制，根据目前行业政策法规，结合我市实际，我局对《湛江市前期物业管理招标投标管理规定》（湛房〔2015〕77号）进行了修改，研究制定了《湛江市住房和城乡建设局前期物业管理招标投标管理规定》（详见附件），市法制局已审核同意，请贯彻执行。

附件：《湛江市住房和城乡建设局前期物业管理招标投标管理规定》
（编号：湛部规 2018-21）

湛江市住房和城乡建设局

2018年7月12日

湛江市住房和城乡建设局前期物业管理招标投标管理规定

第一章 总则

第一条 为规范湛江市前期物业管理招标投标活动,保护物业服务项目招标投标当事人及广大业主的合法权益,促进物业管理市场公平竞争,依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》和建设部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等有关法律法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本规定所称前期物业管理,是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

第三条 市区范围内前期物业管理招标投标活动及其监督、管理适用本规定,其它物业管理招标投标活动可参照本规定执行。

第四条 湛江市住房和城乡建设局负责全市范围内的前期物业管理招标投标活动的指导、监督和管理。县(市、区)人民政府(管委会)物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动招标投标活动的监督、管理工作。

第五条 前期物业管理招标投标应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第六条 同一物业管理区域内住宅、非住宅物业的业主、业主大会首次选聘物业服务企业之前的物业服务,由建设单位通过招标投标的方式选聘物业服务企业,提供前期物业服务。

有下列情形之一的,经物业所在地的县级以上人民政府物业管理行政主管部门批准,可以通过协议方式选聘物业服务企业:

(一) 公开招标时,投标人少于3个;

(二) 住宅物业项目总建筑面积不超过 5 万平方米。

第七条 通过招标投标方式选聘物业服务企业的,招标人应当按照以下规定完成物业服务招标投标工作:

(一) 现售商品房住宅项目在售前 30 日完成;

(二) 预售商品房住宅项目在取得《商品房预售许可证》之前完成。

第二章 招标

第八条 本规定所称招标人是指提出招标项目,进行物业服务招标的物业建设单位。

第九条 招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜;有能力组织和实施招标活动的,可以自行组织实施招标。

第十条 前期物业服务招标代理机构应是依法成立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织,拥有营业场所及能够编制招标文件和组织评标的相应专业力量。

第十一条 前期物业管理招标分为公开招标和邀请招标。

招标人采取公开招标方式的,应当在本市公开发行的报刊刊登招标公告。

招标人采取邀请招标方式的,应当向 3 个以上(含 3 个)物业服务企业发出投标邀请书。

第十二条 招标公告应当载明以下内容:

(一) 招标人名称;

(二) 招标项目名称、地址、使用性质、建筑面积、竣工交付使用时间等基本情况;

(三) 投标人条件;

(四) 投标人报名地点、期限以及获取招标文件的办法。

第十三条 招标人应当根据物业服务项目的特点和需要,在招标前完成招标文件的编制。招标文件应包括以下内容:

- (一) 招标人的基本情况。包括招标人名称、地址、联系方式;
- (二) 招标项目基本情况。包括物业名称、座落地址、总占地面积、总建筑面积、绿化面积、房屋类型、产权性质、房屋幢数、套数、建筑结构、公建配套设施、主要设备设施、投标报价测算所需的各类技术参数和指标、物业档案(含施工或竣工图纸)、小区平面图及物业服务用房的配备情况等;
- (三) 物业服务内容及要求,包括服务内容、服务标准等;
- (四) 对投标人及标书的要求,包括投标人的资格、投标书的格式、主要内容等;
- (五) 评标标准和评标方法;
- (六) 招标活动方案,包括招标组织机构、开标时间、地点,方法与程序等;
- (七) 物业服务合同的签订说明;
- (八) 投标书密封要求和送达截止时间、地点及方式;
- (九) 悔标的责任;
- (十) 其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

第十四条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书 10 日前,提交以下材料报物业项目所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门备案:

- (一) 招标项目资料真实性承诺书;
- (二) 招标小组人员资料(自行组织招标的)或招标代理委托书(委托招标代理机构招标的);
- (三) 物业项目的建设工程规划许可证及附件、附图(规划主管部门批准的总平面图);
- (四) 物业项目的建筑工程施工许可证;

(五) 招标人的企业法人营业执照等资格证明文件;

(六) 招标公告或投标邀请书, 招标文件;

(七) 有关法律法规规定的其他必要文件。

前款(一)、(二)为原件, 其他为复印件并加盖申请备案单位公章。

第十五条 公开招标的招标人可以根据招标文件的规定, 对投标申请人进行资格预审。

实行投标资格预审的物业管理项目, 招标人应当在招标公告中载明资格预审的条件和获取资格预审文件的办法。

第十六条 经资格预审后公开招标的招标人应当向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书, 告知获取招标文件的时间、地点和方法, 并同时向资格不合格的投标申请人告知资格预审结果。

在资格预审合格的投标申请人过多时, 可以由招标人从中选择不少于5家资格预审合格的投标申请人。

第十七条 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。公开招标的物业服务项目, 自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止, 不得少于20日。

第十八条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的, 应当在招标文件要求提交投标文件截止时间15日前, 以书面形式通知所有的招标文件收受人。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

第十九条 招标人根据招标项目的具体情况, 可以组织潜在的投标申请人踏勘物业项目现场, 并提供隐蔽工程图纸等详细资料。招标人对潜在的投标申请人提出的疑问应当予以澄清并以书面形式发送所有的招标文件收受人。

第二十条 招标人不得向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量, 以及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。

第二十一条 在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质内容进行谈判。

第三章 投标

第二十二条 本办法所称投标人是指响应前期物业管理招标并参与投标竞争的物业服务企业，投标人应按有关规定登记企业基本信息。

第二十三条 符合招标公告设定申请条件的物业服务企业，可在招标公告发布至投标申请截止期内，申请投标并获取招标文件。

第二十四条 投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。投标文件应当包括以下内容：

- （一）投标函；
- （二）投标报价，包括物业服务费用收支预算方案；
- （三）物业服务方案；
- （四）对招标文件所列其他内容的陈述；
- （五）招标文件要求的其他材料。

第二十五条 投标人应当在招标文件规定的投标截止时限前，将投标文件密封送达投标地点，招标人或其委托人收到投标文件后应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证，并妥善保管投标文件。在开标前，任何单位和个人均不得开启投标文件。

未按招标文件要求送达的投标文件，为无效的投标文件。

第四章 开标、评标和中标

第二十六条 开标应当在招标文件预先确定的地点、投标截止时限的同一时间公开进行。

开标由招标人主持，要求所有投标人参加，接受物业项目所在地物业管理行政主管部门的指导和监督。

招标人应邀请投标人或者其推选的代表检查投标和投标文件的密封情况，也可委托公证机构公证。经确认无误后，当众拆封，清点投标人文件，进行开标记录，投标人签字确认，并存档备查。

第二十七条 开标过程结束后，立即进入评标程序。评标程序应当保密。

评标采用评标委员会综合评标的方式。评标委员会由招标人代表和物业服务行业专家库的专家组成，成员为5人以上单数，其中招标人代表以外的物业服务行业专家不得少于成员总数的2/3。

评标委员会的专家成员，应当在开标前从市住房和城乡建设局建立的物业服务行业专家库中采取随机抽取的方式确定。

第二十八条 在评标过程中，评标委员会可以要求投标人进行现场答辩，召开现场答辩会的，应当事先在招标文件中说明，并注明所占的评分比重。评标委员会应当按照招标文件的评标要求，根据标书评分、现场答辩等情况进行综合评标。

第二十九条 评标委员会完成评标后，应当出具评标报告，阐明评标委员会对投标文件的评审和比较意见，并由评标委员会成员签字确认。

评标委员会应当按照招标文件的要求，评标结束后立即宣布评标结果。

当确定的中标人，放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依顺序确定其他中标人。

确定招标结果10天后无异议或异议不成立的，招标人应当向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人，并返还其投标书和投标保证金。

第三十条 出具评标书面报告后，评标委员会即刻解散。

第三十一条 招标人应当在投标有效期截止时间 30 日前确定中标人。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面（前期）物业服务合同。

第三十二条 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向物业管理项目所在地的县级人民政府物业管理行政主管部门提交中标通知书备案。

第三十三条 本规定自 2018 年 7 月 12 日起施行，有效期为 5 年，原 2015 年 8 月湛江市房产管理局印发的《湛江市前期物业管理招标投标管理规定》（湛房〔2015〕77 号）同时废止。

湛部规 2018-22

湛建物〔2018〕77号

**关于印发《湛江市住房和城乡建设局
物业服务行业专家库管理规定》
（暂行）的通知**

各县（市、区）住房和城乡建设局（住房和城乡建设局、建设局、住房和规划建设局、规划与开发建设局、公共建设局）、房产管理局、物业服务企业：

为在招标投标、项目咨询等行业各类活动中发挥专业人才的积极作用，促进物业服务行业健康发展，根据《评标专家和评标专家库管理暂行办法》、《广东省综合评标评审专家库和评标评审专家管理暂行办法》和《湛江市住房和城乡建设局前期物业管理招标投标管理规定》等有关法规政策，研究制定了《湛江市住房和城乡建设局物业服务行业专家库管理规定》（暂行）（详见附件），市法制局已审核同意，请贯彻执行。

附件：《湛江市住房和城乡建设局物业服务行业专家库管理规定》
（暂行）

湛江市住房和城乡建设局

2018年7月12日

湛江市住房和城乡建设局物业服务行业专家库管理规定（暂行）

第一条 为促进我市物业管理行业发展，根据国家、省有关法律法规政策，结合我市实际制定本规定。

第二条 本规定适用于我市行政区域内物业服务行业专家库（以下简称专家库）的组建、使用及监督管理。

第三条 湛江市住房和城乡建设局（以下简称我局）负责建立我市物业服务行业专家库，对专家库进行日常管理。专家库建设和管理遵循择优录取、动态管理、人才自律的原则。

第四条 物业服务行业专家（以下简称专家）应当具备以下基本条件：

（一）遵守国家法律法规，拥护党的基本理论、纲领、路线，有良好的职业道德；

（二）60周岁以下，身体健康，有从事物业服务行业专家活动的时间；

（三）大学专科或以上学历；

（四）在以下三种专业技术职称资格条件中，至少具备其中一种：

1. 具有工程、会计、经济类高级职称；
2. 具有工程、会计、经济类中级专业技术职称，时间超过5年；
3. 取得物业管理师资格。

（五）没有受过行政主管部门处罚和违章通报的记录。

第五条 专家职责：

（一）参与物业服务行业招标投标活动的评标工作；

（二）参与物业服务项目的考评、论证；

（三）参与物业服务行业培训的师资队伍建设；

（四）为制定我市物业服务行业发展规划和重大政策措施开展前期论证和提供咨询意见；

（五）参与行政主管部门委托的其他事项。

第六条 专家享有下列权利：

（一）向行业主管部门提出工作意见和建议；

（二）依据相关法律、法规及规章的规定，运用专业知识和管理经验，对项目进行独立评标、评审及评估，提出评审或评估意见，不受任何单位或个人的干预；

（三）参加有关部门组织的培训、讲座和交流；

（四）按相关规定获取合理的劳动报酬；

（五）可自愿申请退出专家库；

（六）法律、法规、规章规定的其他权利。

第七条 专家承担下列义务：

（一）遵守评标、考评工作纪律，不得收受正常劳务费用以外的，来自委托或受托单位的财物或其他好处；

（二）客观、公正地开展工作，提供的服务行为和成果应当符合法律法规、规章政策的规定和要求；

（三）参与项目任务的专家应当本着科学、求实和负责的态度认真履行职责，在规定的期限内客观、公正地提出审查意见，并对审查结论负责。因故不能参加的，应当提前告知通知人；

（四）与项目任务涉及的机构存在利益关系，有可能影响工作公正性的，应当主动提出回避；

（五）若发现行业活动中有违规行为的，应及时向有关行政主管部门报告；

（六）协助、配合行政主管部门的监督、检查和调查；

（七）及时申报工作变更事项和个人基本信息变更事项，包括工作单位、联系地址、电话、电子信箱；

（八）根据我局的要求，按时参加各类行政主管部门组织的专家业务知识培训讲座；

（九）法律、法规规定的其他义务。

第八条 专家有下列情况之一的，将记作不良行为：

（一）已接受工作邀请，但未按照规定时间完成的；

（二）在工作中有明显倾向或者歧视现象的；

（三）违反职业道德和国家有关廉洁自律规定，私下接触当事人的；

（四）不按照规定回答、拒绝解答物业管理中有关问题的咨询或者质疑的；

（五）其他违反本规定的行为。

第九条 专家有下列情况之一的，我局将解除其聘任资格：

（一）本人申请不再担任专家的；

（二）不符合专家基本条件的；

（三）故意损害当事人正当权益的；

（四）违反有关规定，收受当事人的财物的；

（五）以专家名义从事有损行业声誉和形象的其他活动的；

（六）不客观公正履行专家职责的；

（七）无正当理由不按时参加专家业务知识培训讲座的；

（八）与项目任务涉及的机构存在利益关系，可能影响工作公正性，不主动提出回避的；

（九）泄露在参与项目任务中知悉的技术秘密、商业秘密以及其他不宜公开的信息的；

（十）审查或咨询意见明显违反法律法规的；

（十一）在聘任期内有两次不良行为的。

第十条 申请人通过自愿申请、物业服务企业推荐、我局审核批准的流程进入专家库。首次入库的申请人须参加有关法律法规政策和业务知识的培训。

第十一条 专家库长期接收申请，各县、市（区）符合条件的人员均可递交申请。我局对评标专家按照申请一批、审核一批、入库一批的原则进行动态聘用管理，每两年颁发一次聘书。在聘任期内能忠于职守、积极工作者，聘期满可续聘。

第十二条 在职的国家公务员和我局下属事业单位的工作人员不得进入专家库。

第十三条 本规定由我局负责解释，自 2018 年 7 月 12 日起执行，有效期 3 年。

电动车停放充电场所建设要求

一、电动车停放充电场所平面布置要求

（一）室内电动车停放充电场所应独立设置防火分区，其最大允许建筑面积参照现行国家标准规范要求执行，并采用耐火极限不低于 2 小时的防火隔墙与楼梯间、疏散走道、安全出口等建筑物其他部位进行防火分隔，当隔墙上确需设置门、窗时，应采用甲级防火门、窗。

（二）室外电动车停放充电场所应独立设置在合理位置，与其他建筑物之间的防火间距不宜低于 6 米，对于老旧小区该防火间距可不低于 4 米。

（三）室外电动车停放充电场所的设置不得占用防火间距、消防车通道和消防车登高操作场地，不应妨碍消防车操作和影响消防通道、室外消防设施器材的正常使用。

（四）需设置排烟设施的电动车停放充电场所每个防烟分区的建筑面积不宜超过 500 平方米，防烟分区不应跨越防火分区。

二、电动车停放充电场所电气设置要求

（一）电动车停放充电场所充电设备线路应设置专用的充电配电箱，并应设置在场所外部或靠近入口处。与其他场所合用一个供电回路的，总断路器应采用四级漏电断路器，分支断路器应采用两级漏电断路器。

（二）室外电动车停放充电场所的配电箱应固定在车棚立柱上或车棚所依托的外墙墙面上，配电箱应设于干燥处且应采用防雨型。

（三）充电装置应具备定时充电、自动断电、过载保护、短路保护和漏电保护等功能。

（四）每个分支回路连接的充电插座不应超过 10 个。电气线路

应暗埋或穿绝缘套管保护，如需从地面穿过应埋地布置。

（五）为电动车充电的线路插座应由取得相应资格的电工安装并固定敷设，配电线路必须符合电池同时充电时的负荷要求，不得私拉乱接电源线路。

三、电动车停放充电场所消防设施器材设置要求

（一）室内电动车停放充电场所应按 **GB50016** 等现行国家消防技术标准要求设置室内消火栓，按现行国家消防技术标准不需设室内消火栓的，应设置消防软管卷盘，竖管管径不应小于 **DN65mm**。

（二）室内电动车停放充电场所应按照 **GB50140** 的要求配置灭火器，灭火器配置的危险等级按民用建筑中危险级确定。

（三）电动车停放充电场所的火灾危险等级按中危险Ⅰ级确定。除按照 **GB 50016** 和 **GB50067** 等国家消防技术标准要求应设置自动喷水灭火系统的外，其他有顶棚的室外和室内电动车停放充电场所应安装自动喷水灭火系统或自动喷水局部应用系统，自动喷水灭火系统和自动喷水局部应用系统的设置应符合 **GB50084** 的规定。消防用水条件有限的场所，可安装其它符合国家消防技术标准的细水雾、超细干粉等自动灭火设施。

（四）除依据 **GB50016** 和 **GB50067** 等国家消防技术标准要求应设置火灾自动报警系统的停放充电场所外，其他室内电动车停放充电场所应安装独立式感烟火灾探测报警器，有条件的可采用具备无线通讯功能的独立式感烟火灾探测报警器。独立式感烟火灾探测报警器的设置应符合 **CB20517** 的规定。火灾探测报警器应安装在电动车停放充电场所及其所在建筑的疏散走道、具有火灾危险性的房间、疏散楼梯的顶部等部位。

（五）室内电动车停放充电场所应设排烟设施。采用自然排烟口的，应设置在场所上部，有效开口面积不应小于地面面积的 **2%**。无可开启外窗或可开启外窗面积不足的，应设机械排烟设施。机械排烟

设施的设置应符合国家有关消防技术标准。