

岳阳市住房和城乡建设局

关于公开征求《岳阳市住宅物业管理规定》 (征求意见稿)意见的公示

根据我市行政规范性文件管理的相关规定，现将《岳阳市住宅物业管理规定》(征求意见稿)予以公布，征求公众意见。

此次公开征求意见截止时间为2024年5月8日，如对《岳阳市住宅物业管理规定》(征求意见稿)有修改意见，请在截止时间前以传真或电子邮件形式，反馈至岳阳市住房和城乡建设局，并注明修改理由，以及意见提出人姓名、工作单位和联系方式等。

1、信函请寄至：岳阳市岳阳经济技术开发区岳阳市住房和城乡建设局房屋和物业科 邮编 414000;

2、电话：0730-8646328;

3、电子邮箱：86581611@qq.com。

附件：《岳阳市住宅物业管理规定》(征求意见稿)

岳阳市住房和城乡建设局

2024年4月7日

岳阳市住宅物业管理规定

(征求意见稿)

(2024年 月 日 第 届人民代表大会常务委员会第 次会议通过 2024年 月 日 第 届人民代表大会常务委员会第 次会议批准)

第一条【立法目的】为了规范住宅物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益。根据《民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条【适用范围】本规定适用于本市行政区域内住宅物业管理及其使用、监督和服务活动。

第三条【政府、部门职责】市、县（市、区）人民政府应当将物业管理工作纳入城乡综合治理体系，加强对物业管理工作的组织领导。

市住房和城乡建设行政主管部门应当建立物业服务质量、物业项目承接查验、信用信息、招投标、维修资金交存与使用等监管制度；建立物业服务质量评价与收费的第三方评价监管措施，提升物业服务水平；成立物业矛盾纠纷调处中心，配备专职人员，落实专项工作经费；建立民事调解、行政调解、司法调解相结合的矛盾化解机制。

发改、公安、住建、市场监管、城管、消防等相关部门应当及时查处物业管理违法违规行为。

第四条【临时自治组织组建条件】有下列情形之一的，街道办事处（乡、镇）可以组建物业管理委员会：

- （一）暂不具备成立业主大会条件；
- （二）具备成立业主大会条件，但是确有困难未成立；
- （三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会。

第五条【临时自治组织性质及组成】物业管理委员会作为临时机构，由居（村）民委员会、业主和物业使用人代表等7人以上13人以下单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会成员的三分之二。物业管理委员会会议应当有过半数成员且过半数业主成员参加。

物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项，推动成立业主大会，选举产生业主委员会。物业管理委员会自业主委员会产生之日起解散。物业管理委员会的工作要求和其他职责参照业主委员会的有关规定执行。

第六条【自治组织经费管理】业主委员会办公经费和成员工作经费补贴由小区业主共同分摊，也可从公共收益中支出，不得要求物业服务企业承担。

业主委员会应当在每年三月份之前公示上一年度财务情况，未公示的，街道办事处（乡、镇）应当责令限期公示。

第七条【自治组织监管】业主委员会成员不履行责任义务、玩忽职守、以权谋私、贪污腐败的，经县市区物业管理行政主管部门、街道办事处（乡、镇）、社区（村）委会查实的，可以提请小区业主大会重新选举新委员，涉嫌违法的移送公安机关处

理。

第八条【公共收益使用监管】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、业主大会同意后，按照规定办理有关手续。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。

物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配与使用详细情况业主委员会应当于每年三月底前公布上一年度的信息，公示期不少于三十日。

第九条【共同决定原则】依法需要业主共同决定的事项，业主大会会议在确认业主身份的前提下，可以采用电子信息表决。对进行表决确有困难的老年人、残疾人等业主，等应当提供帮助。

业主签收书面表决票或者在表决期间登录电子表决系统的，视为参与表决。业主参与表决应当作出同意、不同意或者弃权的意思表示，未作出意思表示的视为弃权，弃权票纳入表决结果的多少票。

第十条【物业招投标监管】建设单位、财政支出的组织机构以及业主大会成立后决定依法进行公开招投标的物业项目，应当在市（县）物业管理招投标专家评委库中随机抽取评委，并接受市（县）住建行政主管部门监督。

住宅物业服务项目投标人不得向招标人承诺小区公共维修资金投入，招标人不得将小区公共维修资金投入作为招标条件。

第十一条【代理机构管理】物业管理招投标代理机构应当同时具备中级以上职称的供排水、强弱电、消防、建筑等专业人员。

物业管理招标投标代理机构经市住建行政主管部门备案授权后开展物业管理招标投标活动。

第十二条【禁止投标原则】受到行政主管部门处罚并被纳入黑名单的物业服务企业禁止参与物业管理项目招投标。

第十三条【随机抽取原则】资格预审合格的投标申请人过多时，可以由招标人从中随机抽取不少于5家资格预审合格的投标申请人。

第十四条【承接查验责任】新建物业交付使用前，建设单位和物业服务企业应当进行物业现场承接查验。未经现场查验的，建设单位不得交付使用，物业服务企业不得承接。

承接查验结束后，建设单位与物业服务企业应当将查验结果在市（县）住建局官方网站予以公示，公示时间不得少于十五日。

第十五条【维修资金缴纳责任】新建住宅项目在预售时，建设单位应当将电梯、供水供电、消防、门禁、车辆管理系统、高空抛物监控等设施设备名称、安装标准，以及园林绿化、公共道路、房屋门窗、地板、天花板等施工标准作为购房合同的附件。

首期物业专项维修资金，由物业买受人在办理商品房预（现）售合同备案前存入物业专项维修资金专户。房屋竣工后尚未售出和建设单位自留的物业，由建设单位在竣工验收备案前存入物业专项维修资金专户。

不动产登记部门在办理不动产登记时，应先核查已足额交存住宅专项维修资金的相关凭证。

第十六条【维修资金增值收益使用】维修资金增值收益经市、

县（市）人民政府批准可以用于：

- （一）物业和维修资金管理信息化的建设、升级、维护；
- （二）物业和维修资金管理相关政策出台、宣传学习培训、行业党建、矛盾纠纷调处等；
- （三）其他有关的专项费用。

第十七条【车库停车位管理】物业管理区域规划设置的机动车停车库、车位应当首先满足业主需要。建设单位不得将物业管理区域内规划的车库、车位出售给本区域以外的单位或者个人。业主要求承租尚未处置的规划车库、车位的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。

第十八条【公共停车位管理】物业服务人应当加强车辆停放管理，提高公共停车位使用效率。

公共停车位的车辆停放管理办法由业主共同决定，并可以授权物业服务企业组织实施。

公安机关交通管理部门应当对小区废弃车辆信息查询等提供支持。经向废弃车辆所有人发出自行处置信息后三十日内未处置的，由属地街道（乡、镇）人民政府进行处置。

第十九条【电动自行车管理】新建住宅建设单位应当规范设置电动摩托车、电动自行车充电设施。已建住宅应当在住房和城乡建设主管部门指导下规范设置电动摩托车、电动自行车充电设施。

已建住宅物业服务人应当在消防救援机构的指导下，对未实行人车分流管理的区域划设消防车通道标识标线。

第二十条【高空抛物监管规定】新建住宅建设单位应当配套建设高空抛物监控系统，并与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

已建住宅小区应当加强高空抛物监控系统建设。建设经费可以在共有部分收益中列支，也可以使用住宅专项维修资金建设。

监控设施的安装和使用，不得侵犯个人隐私。

第二十一条【法律责任】违反本规定第十二条，未经市住建行政主管部门备案授权开展物业管理招投标活动的，其代理行为无效，由市住建部门责令限期改正；逾期不改正的，处10000元以上30000元以下罚款。

第二十二条【法律责任】违反本规定第十九条，建设单位未对小区停车位（库）租售同步的，由区级以上行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处5000元以上30000元以下罚款。

第二十三条【法律责任】物业服务企业违法本规定第十五条规定，未开展承接查验接管物业服务项目的，由区级以上行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，20000元以上30000元以下罚款。

第二十四条【执行日期】本规定自2024年 月 日起实施。

