

# 瓮安县人民政府办公室文件

瓮府办发〔2022〕12号

## 瓮安县人民政府办公室 关于印发《瓮安县住宅小区管理办法》的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县政府各部门、各直属机构，省、州驻瓮企、事业单位：

经县人民政府同意，现将《瓮安县住宅小区管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



# 瓮安县住宅小区管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范住宅小区管理，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，营造文明、整洁、优美、安全、和谐的生活环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《贵州省物业管理条例》《贵州省城市市容和环境卫生管理条例》《贵州省停车场管理办法》等法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本县行政区域内住宅小区管理活动及其监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称住宅小区，是指达到一定规模，基础设施配套比较齐全的住宅小区，包括商住小区(以下简称住宅小区)。

本办法所称住宅小区管理，是指对住宅小区内的房屋及配套的共有设施、绿化、卫生、交通、环境容貌等设施设备和共用场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和治安秩序等活动。

**第四条** 住宅小区物业管理活动遵循权利与义务相一致，住宅小区业主自治与政府指导和依法监管相结合的原则。

住宅小区物业管理可以由业主委托物业服务企业或者其他管理人实施，也可以自行管理。

## 第二章 物业管理区域及相关配套设施

**第五条** 住宅小区物业管理区域由县住房城乡建设局根据住宅小区建设用地宗地范围、共用设施设备配置、建筑规模、社区建设等因素划分确定。县住房城乡建设局向建设单位出具物业管理区域划分决定，并书面告知建设项目所在地乡镇人民政府、街道办事处。

建设单位应当将物业管理区域划分决定的内容在房屋销售现场公示。建设单位应当以物业管理区域为单位按规定无偿配置物业服务用房，并在房屋销售现场公示。

**第六条** 本办法施行前已经建成并实施物业管理的住宅小区，继续作为一个独立的物业管理区域。尚未实施物业管理的住宅小区，应当创造条件实施物业管理。本办法施行后新建的住宅小区，应当实施物业管理。

原单位承建的职工住宅小区由单位商辖区居（村）民委员会进行管理，原单位已合并的由合并后的单位负责管理。

**第七条** 建设单位在进行住宅小区建设时，应当依照国家有关规定和城市环境卫生专业规划，配套建设生活垃圾收集点等环境卫生及电动汽车充电桩等其它设施设备，并与主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用。

**第八条** 建设单位办理商品住宅交付使用，其配套设施和配套工程应当符合以下条件：

- （一）取得《建设工程竣工验收备案表》；
- （二）用水纳入城市供水管网并分户装表供水；

- (三) 用电纳入城市供电网络并分户装表供电;
- (四) 燃气管道纳入城市燃气管网, 敷设到户, 并装表供气;
- (五) 通信、有线电视等端口敷设到户;
- (六) 雨水、污水排放实行分流, 分别纳入城市雨水、污水排放系统;
- (七) 电梯安全检验合格, 符合安全运行要求;
- (八) 法律、法规、规章规定的其他条件。

商品房分期交付使用的, 交付工程与在建工程之间应当有明显、有效的隔离设施, 不得合用内部道路。

**第九条** 物业服务区域内, 自建设单位办结交付备案手续之日起 2 年仍未出售的住宅物业、非住宅物业, 由建设单位交存首期住宅专项维修资金, 待房屋售出时扣回。

### **第三章 业主、业主代表、业主大会、业主委员会**

**第十条** 依法登记取得房屋所有权的人为业主。

通过诉讼、仲裁取得房屋所有权的, 生效法律文书所确认的所有权人为业主; 继承或者受遗赠取得房屋所有权的, 自继承或者受遗赠开始时, 继承人、受遗赠人为业主; 合法建造的房屋, 房屋的建造人为业主。

基于买卖、赠与、征收安置等已经合法占有房屋, 但尚未依法登记取得房屋所有权的人, 在物业管理活动中享有业主权利, 并承担相应义务。

**第十一条** 业主在物业管理活动中, 享有下列权利:

(一) 按照物业服务合同的约定, 接受物业服务企业或者其他管理人提供的服务;

(二) 提议召开业主大会会议, 并就物业管理形式以及有关事项提出建议;

(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, 行使表决权;

(五) 选举业主委员会成员, 并享有选举权和被选举权;

(六) 监督业主委员会的工作;

(七) 监督物业服务企业或者其他管理人履行物业服务合同;

(八) 对共有部分、共用设施设备的使用、维护等情况享有知情权和监督权;

(九) 监督住宅专项维修资金的管理和使用;

(十) 法律、法规、规章规定的其他权利。

**第十二条** 业主在物业管理活动中, 应当履行下列义务:

(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有部分的使用、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) 按照国家有关规定缴纳住宅专项维修资金;

(五) 按照物业服务合同的约定交纳物业服务费;

(六) 配合业主委员会、物业服务企业执行政府及其部门依

法实施的疫情防控措施、应急处置措施和其他管理措施；

（七）法律、法规、规章规定的其他义务。

业主不得以放弃权利为由不履行义务。

**第十三条** 物业的承租人、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。

**第十四条** 一个物业管理区域只能设立一个业主大会。

**第十五条** 物业管理区域内，符合下列条件之一的，可以召开首次业主大会会议：

（一）交付使用的房屋专有部分面积达到建筑物总面积 50% 以上；

（二）交付使用的房屋套数达到总套数 50% 以上；

（三）首套房屋交付使用已满两年且交付使用的房屋套数达到总套数 25% 以上；

（四）物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同期限即将届满。

**第十六条** 符合首次业主大会会议召开条件，乡镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会在接到建设单位或者业主书面申请之日起 60 日内，应当指导、协助业主设立业主大会、选举业主委员会。

召开首次业主大会的筹备经费由建设单位承担。

**第十七条** 业主大会筹备组或业主委员会换届选举工作组

按程序组织业主推选业主委员会候选人,并对候选人的基本条件,以及物业服务费缴交、违规搭建、违法违规等情况进行核查。

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,以优化业主委员会人员配置。

前款中“两代表一委员”应是物业管理区域内业主。

**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、单元为单位成立业主小组,通过业主小组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,业主代表应当提前就业主大会会议拟讨论的事项征求其所代表的业主的意见,凡需投票表决的,业主赞同、反对或者弃权的意见应当经本人签字后,由业主代表在业主大会会议投票时如实反映。

住宅户数在 500 户以内的小区,可每 15 户推选 1 名代表; 501 户至 1000 户以内的,可每 25 户推选 1 名代表; 1000 户以上的可每 40 户推选 1 名代表。

**第十九条** 业主代表应当符合下列条件:

(一) 本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主,业主为单位的,应当为单位授权的自然人代表;

(二) 遵守法律、法规和管理规约;

(三) 热心公益事业,责任心强,具有较强公信力和组织能力;

(四) 具有与履行职责相适应的工作时间;

(五) 管理规约或者业主大会议事规则约定的其他条件。

符合前款第二项至第五项规定的条件，合法使用业主房屋并具有完全民事行为能力的业主直系亲属、与业主共同生活的监护人，是否可以当选为业主代表，由管理规约或者业主大会议事规则约定。业主代表推选、表决及资格终止办法应当在业主大会议事规则中规定。

**第二十条** 业主大会履行以下职责：

- （一）制定和修改管理规约及业主大会议事规则；
- （二）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （三）议定业主大会、业主委员会的工作经费以及业主委员会成员的工作补贴；
- （四）实施委托管理或者自行管理；
- （五）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （六）筹集和使用住宅专项维修资金；
- （七）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；
- （八）业主大会依法决定或者管理规约依法确定应当由业主共同决定的事项；
- （九）法律、法规、规章规定的其他职权。

**第二十一条** 业主委员会执行业主大会决定的事项，依法履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （二）业主大会决定委托管理时，代表业主与业主大会选聘



的物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同；

（三）收集和了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务合同的履行；

（四）监督管理规约的实施；

（五）调解物业使用和维护中的纠纷；

（六）在紧急情况下，使用住宅专项维修资金；

（七）支持和配合政府及其部门依法实施的疫情防控措施、应急处置措施和其他管理措施；

（八）法律、法规、规章规定以及业主大会授权的其他职责。

**第二十二条** 物业管理区域内因委托管理或者自行管理的连续性中断，致使物业管理区域内环境恶化、秩序混乱，严重影响业主生活的，由乡镇人民政府、街道办事处指导物业管理区域所在地居（村）民委员会就环境卫生、秩序维护等必要事项组织期限不超过三个月的临时管理，电梯等特种设备可委托专业机构维护管理，相关费用由业主共同承担。在临时管理期限内居（村）民委员会应当组织召开业主大会决定有效的管理形式。

**第二十三条** 业主共同决定利用共有部分进行经营的，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，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。建设单位、物业服务企业或者其他管理人等经业主同意后利用业主的共有部分经营的，应提供管理成本核算，收入在扣除合理成本后，属于业主

共有。

利用共有部分进行经营获得的收益，有约定的按照约定分配；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，可用于补充住宅专项维修资金、支付物业服务费以及业主大会或者业主委员会工作经费等。业主委员会应当按照议事规则或管理规约的规定定期公布经营收益的收支情况。

业主大会、业主委员会工作经费由业主大会决定，并在议事规则中约定，由全体业主承担。工作经费可以从共有部分经营收入中列支，没有共有部分经营收入的可以由业主分摊。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。

**第二十四条** 物业服务企业由业主大会通过公开程序选聘，受乡镇人民政府、街道办事处、县住房城乡建设局的监督和指导。业主委员会代表业主与物业服务企业或者其他管理人以书面形式订立物业服务合同的，应当于合同订立之日起 15 日内报县住房城乡建设局和物业所在地乡镇人民政府、街道办事处备案。

业主委员会依法与业主共同选聘的物业服务企业或者其他管理人订立的物业服务合同，对全体业主具有约束力。

**第二十五条** 住宅小区应当联建或建立功能型党组织，住宅小区党支部由乡镇人民政府、街道办事处负责组建，纳入所在居（村）民委员会进行管理，住宅小区业主中的党员全部作为支部党员，要带头在加强住宅小区物业管理、维护住宅小区社会治理上做表率，积极组织带动住宅小区群众参与住宅小区建设，促

进住宅小区和谐，推进居（村）民委员会党的建设工作。

**第二十六条** 住宅小区业主、业主代表可以向业主委员会或物业服务企业提出管理整改意见，也可向县住房城乡建设局反映情况。

#### **第四章 物业服务企业**

**第二十七条** 在本县行政区域内从事物业服务行业的企业须提交以下资料在县住房城乡建设局备案：

- （一）物业服务企业备案申请表；
- （二）公司及分公司统一社会信用代码证书复印件；
- （三）法定代表人、委托人身份证复印件、授权委托书；
- （四）物业管理项目经理证、物业管理从业人员岗位证书、A4 特种设备作业人员证、建（构）筑物消防员或消防设施操作员证（中级）、电工操作证。

- （五）以上持证人员劳动合同及社会保险缴费清单。

物业服务企业备案登记信息发生变更的，应于变更后 30 日内申请办理备案登记变更手续。

**第二十八条** 建设单位在销售（预售）物业前应当通过招投标的方式选聘物业服务企业实施物业管理，并签订书面的前期物业服务合同。

建设单位应当在房屋销售时向买受人说明临时管理规约和前期物业服务合同。

**第二十九条** 物业服务企业可以将物业管理区域内的专项

物业服务业务转委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业服务事项一并或支解后分别委托给他人。

**第三十条** 物业服务企业应按照投标文件或服务方案的约定配置从业人员，从事物业服务管理工作、消防、电梯等作业的，应取得相应的资格证书方能上岗。

物业项目负责人及专业工程技术人员原则上只能在一个物业服务项目任职。物业服务企业更换项目负责人及专业工程技术人员的，应当及时告知业主并进行公示。

业主共同决定要求物业服务企业更换项目负责人及专业工程技术人员的，物业服务企业应当及时更换。

**第三十一条** 物业服务合同的主要内容包括物业服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、物业服务用房的管理和使用、合同期限、违约责任、住宅专项维修资金的管理和使用、服务交接等事项。物业服务企业公开作出的有利于业主的服务承诺及制定的服务细则，属于物业服务合同的组成部分。

物业服务费成本由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用、办公费用、管理费分摊、固定资产折旧以及经业主同意的其它费用组成。

物业服务收费（含车位服务费）应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，物业服务企业在合同签订前应向建设单位或业主委员会提交经会计师事务所审计的成本报告及收费

标准，并报县发展改革局备案。

物业服务企业应当于物业服务合同订立之日起 15 日内，将合同在物业服务区域内公示。

**第三十二条** 前期物业服务费用自建设单位催告房屋买受人接受交付的期限结束次日起计算，由买受人按照前期物业服务合同约定的物业服务收费标准据实承担。

**第三十三条** 物业服务企业应当建立、保存下列档案和资料：

- （一）物业承接查验资料；
- （二）共有部分经营管理档案；
- （三）共有部分管理、运行、维修、养护记录；
- （四）供水二次加压调节水箱清洗记录及水箱水质检测报告；
- （五）业主名册；
- （六）对业主装饰装修的管理资料；
- （七）物业收费财务凭证；
- （八）安全风险隐患排查以及处置记录、应急预案以及演练档案；
- （九）物业服务活动相关的其他资料。

**第三十四条** 物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当与业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定人，按照法律、法规规定和合同约定办理退出交接事宜，并履行下列交接义务：

- (一) 移交物业档案;
- (二) 移交物业服务期间形成的物业服务档案或者采用数字化管理形成的电子资料、数据;
- (三) 移交建筑物及其附属设施的维修资金使用情况资料;
- (四) 移交物业服务用房;
- (五) 分项清算预收、代收的有关费用;
- (六) 如实告知物业的使用和管理状况;
- (七) 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

**第三十五条** 物业服务企业依法享有收取物业服务费用等权利，同时应当履行下列义务：

- (一) 按照物业服务合同、《贵州省住宅物业管理服务导则》提供物业服务;
- (二) 按照合同约定向业主大会每年不少于一次公布物业服务费收支情况;
- (三) 在业主使用物业前，将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人;
- (四) 落实安防人员、设施及安保措施，确保安防监控设施正常运转，按照法律、法规规定和物业服务合同约定做好物业区域内的安全防范工作;
- (五) 保持物业管理区域内环境清洁卫生，引导业主进行垃圾分类处理;

（六）定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，按照物业服务合同约定组织维修；

（七）采取必要的安全保障措施防止高空抛物现象的发生；

（八）做好物业维修、养护、更新及其费用收支的各项记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册；

（九）对消防设施邀请具备资质的专业公司进行维护保养，保证消防控制室 24 小时人员持证上岗。并设立微型消防站，建立义务消防队。合理规划配置电瓶车充电桩，规范小区内电瓶车充电；

（十）实行 24 小时值班制，建立和完善物业服务工作应急预案，及时处理物业服务中的突发事件；

（十一）会同小区业主委员会劝阻、制止住宅小区内违反本办法和其他法律、法规、规章规定的行为，劝阻、制止无效的，及时报告乡镇人民政府、街道办事处和有关职能部门；

（十二）向业主大会报告物业服务情况，听取业主委员会、业主的意见，改进和完善物业服务；

（十三）前期物业服务企业应按规定与建设单位办理物业承接查验。前期物业服务企业应在住宅小区业主委员会成立之日起 30 日内进行物业承接查验资料移交；

（十四）物业服务合同解除或终止前 60 日内，物业服务企业应对超收的物业服务费、停车服务费和装修押金等费用进行清退；

（十五）物业服务合同解除或终止前7日内，物业服务企业应与业主委员会办理有关资料移交和物业服务用房、共用设施设备等交接手续。交接时，化粪池、管道清掏完毕，设施设备有缺失的由物业服务企业承担赔偿责任。未办理交接手续的，不得擅自撤离住宅小区停止物业服务；

（十六）法律、法规、规章规定和物业服务合同约定的其他义务。

**第三十六条** 因物业服务企业未尽服务管理职责或者履行服务管理职责不到位，导致他人的人身或财产权益在物业服务区域内受到损害的，被侵权人可依法要求物业服务企业承担民事赔偿责任。

## 第五章 物业的使用与维护

**第三十七条** 业主、物业使用人、物业服务企业应当按照法律、法规、管理规约的规定及业主大会的决定，使用与维护物业，不得损害公共利益和他人合法权益。

**第三十八条** 物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）损坏或者占用空地、屋顶搭建建筑物和构筑物；
- （二）损坏或者擅自占用、改建物业共用部分；
- （三）占用绿化带、楼梯间等共用部位种植农作物或乱堆杂物；
- （四）在12:00—14:30时、19:00—7:00时制造超过规定标准的噪音、振动；



- (五) 在公共场所饲养家禽、家畜，违规饲养犬只等宠物；
- (六) 任意丢弃生活垃圾、固体废物；
- (七) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

饲养犬只等宠物须到所在地畜牧兽医管理部门进行狂犬病的强制免疫，领取免疫证明和免疫标识，并到物业服务企业登记备案并签订《居民文明养犬承诺书》。

**第三十九条** 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。

**第四十条** 对住宅室内装饰装修工程开工前，应当向物业服务企业申报登记，并将装修的时间、范围、方式等书面告知物业服务企业。

物业服务企业应当将告知事项进行登记并将装修中的禁止行为和注意事项提醒业主或者使用人以及装修人员。并与业主或物业使用人、装修承建单位签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》，业主按照约定交纳装修垃圾清运费、装修管理费和装修押金。

业主或物业使用人装修产生的垃圾由物业服务企业委托具有建筑垃圾运输经营手续的企业进行清运。

装修完成，经物业服务企业与业主检查验收，没有造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，装修押金应自验收合格之日起

30日内全额无息退还给业主。物业服务企业不得将装修押金挪作他用。

物业服务企业在装修期间实施装修现场巡逻制度，装修期间对电梯进行专项管理。在装修期间对装修工人实行证件管理，但不得收取出入证件工本费。

#### **第四十一条** 在装饰装修中禁止下列行为：

（一）变动建筑主体和承重结构或超过设计标准、规范而增加楼面荷载；

（二）将没有防水要求的房间或阳台改为卫生间、厨房；将卫生间改在下层住户卧室、起居室（厅）、书房和厨房等上方；

（三）将生活污水管道改装、迁移或接入雨水管道；拆除公共供水、排水设施；

（四）在非承重墙上开门、窗，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；

（五）损坏房屋原有节能设施和降低节能效果；

（六）侵占公共空间、损坏共用部位和公共设施；

（七）不按规划，未经许可随意在门面安装卷帘门；

（八）未经燃气管理部门批准，擅自拆改燃气管道和设施；

（九）其他影响建筑结构安全、使用安全以及影响建筑物外貌的行为。

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 物业服务企业在使用管理电梯时，应当遵守以下规定：

（一）在电梯轿厢内公示电梯检验、检测、维护保养、运行管理等相关信息；

（二）因电梯维修、维护，按规定需要停止使用电梯时，应当及时向业主公告；

（三）在退出物业管理区域前应当向业主委员会或者业主委员会选聘的物业服务企业移交符合安全技术规范的电梯和完整的电梯安全技术档案；

（四）在业主或物业使用人使用电梯运载易造成电梯损坏的家具、建筑材料等物品的，应当采取防护措施，派员进行现场管理。

**第四十四条** 房屋设施设备维修养护，在质量保修期内，由建设单位负责，建设单位在接到通知后，应当在3日内作出处理意见，未作出处理意见的，由县住房城乡建设局用该项目质保金进行处理；超过质量保修期的，由住宅小区业主委员会按程序报县住房城乡建设局用住宅专项维修资金处理；发生危及房屋安全等紧急情况，按照相关规定处理。

**第四十五条** 房地产开发项目有关设施、设备的最低保修期限为：

（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构

工程，最低保修期限为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

（二）保温工程、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房屋和外墙面的防渗漏，最低保修期限为 5 年；

（三）电气管线、给水排水管道、设备安装和装修工程，最低保修期限为 2 年；

（四）供配电设施由供电企业组织建设的，由供电企业履行供配电设施后续管理、维护、养护、更新等责任，供配电设施产权归供电企业所有。由其他有资质的机构或建设单位组织供配电建设的，供配电设施产权归全体业主所有，由建设单位履行供配电设施的建设及后续管理、维护、更新等责任，履行责任的时间至少为房屋交付后 5 年（以栋为单位），在此期间应当将供配电设施移交给供电企业管理维护。

其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。

**第四十六条** 供水、供电、燃气、通信、有线电视等专业经营单位应当负责对住宅小区各专营线路及设施、设备的管理和维护，确保设备完好运转正常。

## **第六章 车位（库）管理**

**第四十七条** 建设单位经规划许可投资建设未计入公用建筑面积进行分摊的地下车位、车库（人防工程除外），建设单位可依法出售、出租或附赠，但其出售、出租或附赠应当优先满足物业管理区域内业主的需要。

**第四十八条** 利用人防工程作平时车位并符合车位设施要件的，平时按照“谁投资、谁受益、谁维护”的原则，由建设投资人或单位到人防部门办理《人防工程平时使用证》后，方可出租给本物业管理区域内的业主，人防部门对使用情况实行年审。

**第四十九条** 占用业主共有道路或者其他场地设置的地上车位属于业主共有。

属于业主共有的车位设置、使用等管理事项，由业主大会决定，在本小区公示后执行；未成立业主大会的，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，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后，在本小区公示后执行。

在前期物业服务期间利用小区公共部位（含公共部分的地面停车场）进行经营的，应在《前期物业服务合同》中明确服务成本的构成及收益分配方式，收益情况须按时向全体业主公布。

**第五十条** 鼓励建设单位充分开发利用地下空间，地下室建筑面积不参与项目容积率计算。利用地下空间修建的车位租售或者附赠需缴交土地价款（在宗地清算时缴交），缴交土地价款为地下第一层楼面地价按同类地段用途地上第三层楼面地价的三分之一确定，地下第二层及其以下部分不再缴交。

对按上述条款办理手续的地下车位可办理不动产权证。

**第五十一条** 车位、车库租售时应具备下列条件：

（一）取得预售许可证或达到现售条件；

(二) 车位、车库的四至范围已界定，建筑面积经有资质的房产测绘机构测绘并出具测绘报告；

(三) 车位、车库尺寸按国家《车库建筑设计规范》的规定进行设置，车位、车库设计子母车位的，只能作为 1 个车位或车库计算，并对车位、车库统一编制安装车位牌；

(四) 车位、车库地坪为环氧树脂地坪、金刚砂地坪；

(五) 车位、车库出入口安装车辆智能识别系统，管理采取全监控智能管理。

**第五十二条** 属建设单位所有的地下车位、车库不得只售不租，应当租售并举。在决定租售 30 日前，应当以书面形式在住宅小区各单元及公示栏内公示以下内容：拟租售车位及车库的数量、相关证明文件、租售价格及承租（购买）人条件等，并向县住房城乡建设局备案。

出租给物业管理区域以内的业主的，其租赁合同期限不得超过 20 年；在满足本物业管理区域内的业主、物业使用人现有需要后，出租给物业管理区域以外的其他人的，租赁合同期限不得超过 6 个月。

出售时，车位、车库数量少于或者等于住宅小区房屋套（间）数的，每户业主只能购买 1 个车位或车库，直至售完为止；车位、车库数量多于住宅小区房屋套（间）数的，每户业主可以再购买 1 个车位或车库，直至售完为止。

除超过规划配置比例且多于物业管理区域房屋套数修建的

车位、车库外，不得出售给业主以外的其他人。

出售车位、车库由建设单位与买受人签订商品房买卖合同。

车位、车库的租售以“个”为计价单位。双方当事人应就车位的四至范围、车位号、租售面积、租售价款等情况以合同约定，并附平面图。

**第五十三条** 住宅小区车位、车库的租售价格实行市场调节价。

**第五十四条** 物业服务企业应在服务场所显著位置设置停车服务费标牌。并载明服务项目、服务内容、计费单位、收费标准、投诉电话等内容。

**第五十五条** 住宅小区车辆管理

（一）住宅小区内的车辆管理由物业服务企业或住宅小区业主委员会负责。机动车辆进入住宅小区须经物业服务企业或住宅小区业主委员会同意，并按指定的地点停放；

（二）住宅小区业主车辆，须出具本人车辆的相关手续和产权证明（租赁合同）到住宅小区物业服务企业登记备案；

（三）物业服务企业做好安全监控、巡视、门岗执勤等防范工作，企业因管理不善造成已缴费车辆在住宅小区内发生丢失、损坏的，依法承担相应的责任；

（四）车辆按规定行驶、有序停放，业主按约定交纳车辆停车服务费；

（五）损坏住宅小区车位、车库设备设施、道路，责任人须

修复或照价赔偿；

（六）住宅小区内禁止大型车辆入内（救护车、消防车辆除外），禁止车辆在住宅小区内长时鸣笛，禁止车辆停放在车库出入口、行车道、消防通道、绿化地带、人行道；

（七）在住宅小区内行驶的交通运输工具，做到保持外型完好、整洁，运输液体、散装货物及垃圾的，做到密封、包扎、覆盖，不得在住宅小区内泄漏、遗撒；

（八）未租售的车位按照先到先停的原则，停满即止。

## 第七章 监督管理

**第五十六条** 县住房和城乡建设、发展改革、司法、自然资源、市场监管、综合行政执法、应急、生态环境、公安等部门，应当按照各自职责，相互配合，做好全县住宅小区的相关监督管理工作。

**第五十七条** 乡镇人民政府、街道办事处应当按照规定的职责，负责本辖区内住宅小区物业管理活动的指导、协调和监督工作。

村（居）民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处开展相关工作。

**第五十八条** 县住房城乡建设局应建立住宅小区物业服务企业服务质量监督考核评价机制，通过对物业服务项目在基础服务、环境卫生、秩序维护管理、共用部位及设施设备管理、社会效益等方面所达到的水平，结合物业服务费收费标准、业主



满意度、街道（乡镇）主管部门意见等对物业服务质量进行综合考评。

**第五十九条** 县住房城乡建设局应当建立物业服务企业评价体系和信用档案，依法向社会公示物业服务企业的信用信息。对出现小区违规搭建不制止不上报等现象的信用较差物业服务企业拉入黑名单不得再从事小区物业服务。

物业服务企业的信用得分将作为企业日常监管、项目评先创优、参与前期物业管理招投标的重要依据。其中在前期物业管理招投标评分总分值中，信用分值占比不低于 10%，具体计算方式在招标文件中明确，对信用分低于 60 分的企业在项目评先创优、参与前期物业管理招标投标等方面实行一票否决制。

**第六十条** 县物业服务协会加强行业自律，规范行业行为，促进物业服务企业和从业人员依法经营、诚信服务，推动物业管理行业健康发展。

**第六十一条** 为预防和处置疫情防控、应急处置等突发情况，业主大会、业主委员会、物业服务企业和其他管理人应当服从政府及其有关部门的管理，配合执行各项疫情防控措施、应急管理措施。发现违反疫情防控、应急管理措施的行为，及时报有关部门依法处理。

**第六十二条** 业主或物业使用人应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费，预收物业服务费的，不得超过合同有效期的剩余期限。业主或物业使用人不得以物业空置、开发建设存在

遗留问题或者放弃共有权利等为由拒绝交纳物业服务费。物业产权交易前，业主应当结清物业服务费。

业主或物业使用人未按照约定交纳物业服务费的，物业服务企业、业主委员会可以通过催交等形式督促业主或物业使用人限期交纳，逾期仍不交纳的，业主委员会或物业服务企业可以申请调解或者依法向人民法院提起诉讼。

**第六十三条** 违反本办法规定的，由有关部门依据相关法律、法规、规章的规定予以处理。

## 第八章 附 则

**第六十四条** 本办法使用的下列用语，其含义为：

（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、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、露天广场、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、健身器具、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。

**第六十五条** 公用建筑面积（公摊面积）由以下两部分组成：

(一) 电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积;

(二) 套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

公用建筑面积计算原则:凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等,不应计入公用建筑面积部分。作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。

**第六十六条** 安置房、回迁房及政策性保障房小区按本办法执行。

**第六十七条** 法律法规规章另有规定的从其规定。

**第六十八条** 本办法自发布之日起施行。2013年11月1日施行的《瓮安县住宅小区管理暂行办法》同时废止。