



# 郎溪县人民政府办公室关于印发 《郎溪县住宅小区物业管理办法》的通知

郎政办秘〔2023〕52号

各镇人民政府、各街道办事处，县政府各部门、各直属机构：

《郎溪县住宅小区物业管理办法》业经县政府第17次常务会议研究同意，现予印发施行。

郎溪县人民政府办公室

2023年6月19日



# 郎溪县住宅小区物业管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业管理活动，有效解决当前我县物业管理工作的重点、难点和热点问题，进一步提升物业服务水平，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、住房和城乡建设部等十部委联合印发的《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》、《宣城市城市管理条例》、《宣城市住宅小区物业管理条例》、《宣城市文明行为促进条例》和有关法律、法规、规章、规范性文件的规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本县域内物业管理活动及其监督管理。

本办法所称物业管理，是指住宅小区内业主和物业服务企业按照物业服务合同约定对建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护住宅小区内的环境卫生和相关秩序的活动。

**第三条** 落实街道（镇）属地管理责任。街道办事处（以下简称街道办）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。

发挥街道（镇）、社区居（村）委会党组织在物业服务管理工作中的指导监督作用，督促业主、业委会和物业服务企业全面履职尽责。业委会暂未成立的，由街道（镇）、社区居（村）委会、社区服务机构、建设单位、业主代表等，组成所在物业管理区域内的物业管理委员会，依法代行相应职责。

将物业管理工作纳入政府目标管理绩效考核。

**第四条** 县物业主管部门负责全县物业管理活动的监督管理工作，履行以下工作职责：

- （一）拟定、制定和宣传物业管理相关政策措施；
- （二）制定物业服务质量标准、技术规范和考核细则等；
- （三）指导街道办（镇）下属物业管理机构履行物业管理监管职责，指导街道办（镇）开展物业管理考核考评工作，组织开展物业管理相关工作人员和业主委员会（物业管理委员会）成员业务培训；
- （四）指导、监督物业管理招投标活动；
- （五）负责物业专项维修资金的归集、核算、拨付，对物业专项维修资金的使用进行指导、监督；
- （六）建立物业管理诚信档案制度；
- （七）根据县政府或上级部门要求制定物业管理目标管理考



核细则；

（八）法律、法规规定的其他职责。

县住建、发改、财政、自然资源和规划、市场监管、司法、公安、城市管理、民政、生态环境、卫生健康、消防、经信等部门，按照各自职责，相互配合，做好相关行政执法和监督管理工作。

供水、排水、燃气、供电、通信、有线电视等专业运营单位应当服务到最终用户，负责做好物业服务区域内相关管线和设施设备的维修、养护和更新工作。

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。

县物业主管部门需制定综合执法下沉小区事项清单，并在小区显著位置设置公告牌，公示部门执法职责、联系人、联系电话等信息，畅通居民投诉举报渠道。

**第五条** 街道办（镇）负责辖区内物业管理活动的指导、协调和监督，履行以下工作职责：

（一）负责本辖区内的物业管理工作，建立健全物业管理工作机制；

（二）指导和协助成立业主大会、物业管理委员会（以下简称物管会）、业主委员会（以下简称业委会）的选举，指导和监



督业主大会、物管会、业委会履行职责；

（三）调处业主、业委会（物管会）、物业使用人、物业服务企业在物业管理区域内的物业矛盾纠纷和信访事项。协调相关职能部门做好小区内的行政执法和监督管理工作，协助做好综合执法进小区工作，负责无物业管理小区的日常管理工作；

（四）指导和监督物业服务项目的移交；

（五）协调和监督老旧小区、零散小区、安置小区等管理。

（六）负责对物业服务企业的监督管理，定期对其服务质量进行考核，可以委托第三方机构对物业服务质量开展测评，并向社会公开考核结果。

居民委员会、村民委员会应当协助街道办（镇）开展相关工作。

**第六条** 在社区居委会设环境与物业管理委员会，构建街道（镇）、社区党组织领导下的社区居委会、业委会（物管会）、物业服务企业联动协作、共商事务的“四位一体”物业管理协调运行机制，打造“红色物业”。街道办（镇）应明确专职人员从事物业管理工作，街道办（镇）物业管理协管员可通过购买社会服务方式予以解决。

县财政应将街道办（镇）物业工作专项经费纳入年度经费预算。



**第七条** 完善多方议事制度。对一般性物业服务事项，街道办要及时组织召开小区网格单位、业委会（物管会）、物业服务企业等单位多方议事会议，进行协商解决。

建立物业管理联席会议制度。物业管理联席会议由县住建局、县委组织部、街道办分管负责人召集，县物业主管部门和县直部门分管负责人参加，研究解决县域内物业管理重大问题、重要事项，协调优化物业管理工作。

## 第二章 业主、业主大会和业主委员会（物管会）

**第八条** 房屋所有权人为业主。业主身份的确认，以不动产登记簿或者法律、行政法规规定的其他有效证明为依据。

**第九条** 业主可以推选业主代表，并享有被推选权。可以以楼栋或者单元为单位，推选一至三名业主代表参加物业管理相关活动。一个住宅小区的业主代表一般不少于二十人。

经业主大会通过的决定，对全体业主具有约束力。

**第十条** 县物业主管部门要加强对街道办（镇）、社区物业管理业务的指导培训。

街道办（镇）要加强对业委会（物管会）组建和换届工作的领导，把好业委会（物管会）筹备组、换届小组以及业委会（物



管会)成员候选人的推荐关、审核关和选举组织关。

建立业委会成员候选人资格联审机制,确保人选质量。街道办(镇)牵头,发改(征信)、社区党组织、纪检监察、公安、物业主管部门、信访等部门共同参与,对照负面清单,对业委会人选进行资格审查。

赋予社区党组织对业委会成员的结构建议权、人选建议权和资格审查权,综合考虑党员比例、交叉任职比例、年龄、房屋性质等因素向筹备组(换届小组)提出业委会成员的结构建议,党员比例一般不低于50%;把“两代表一委员”、机关企事业单位党员、网格单位代表、楼栋长、符合条件的社区“两委”成员及社区工作者等作为党组织建议人选向业主推荐,鼓励符合条件的社区“两委”成员竞选担任业委会主任。

**第十一条** 业委会(物管会)委员有下列情形之一的,由业委会(物管会)三分之一以上委员或者持有百分之二十以上投票权数的业主提议,业主大会或者业主大会授权的业委会(物管会),可以决定终止其委员资格:

(一)有损坏房屋承重结构、违法建设、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等不当行为的;

(二)索取、非法收受开发建设单位、物业服务企业或者有利害关系的业主提供的财物或其他利益的;





（三）未按照规定交纳物业服务费、车辆停放费、代收代交费和住宅专项维修资金的；

（四）违反房屋出租相关规定的；

（五）有不良信用记录；

（六）以个人名义存储属于全体业主所有的财产的；

（七）违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则且未改正的；

（八）违反相关法律法规被行政处罚的；

（九）法律法规规定的其他行为。

业主、物业服务企业认为业主代表或者业委会（物管会）委员不符合规定条件的，可以向所在街道办（镇）提出异议，并说明理由。所在街道办（镇）应于收到异议之日起 15 个工作日内作出答复。

业委会（物管会）委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止，由业委会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告：

（一）因物业转让、灭失等原因，不再是业主的；

（二）无故缺席业主委员会会议连续三次以上的；

（三）丧失履行职责能力的；

（四）被依法追究刑事责任的；

（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的。





**第十二条** 业主代表的推选工作由住宅小区所在街道办(镇)组织,县物业主管部门、社区居(村民)委会、物业服务企业予以协助配合。必要时,可以组成工作专班集中开展业主代表的推选工作。

**第十三条** 符合召开首次业主大会规定条件的住宅小区,开发建设单位应当向所在街道办(镇)书面申请召开业主大会,并按照规定报送筹备首次业主大会所需资料。书面联名申请召开首次业主大会的业主达二十人以上的,业主可以直接向所在街道办(镇)申请。

**第十四条** 新建小区首次业主大会筹备组一般由业主代表、开发建设单位代表、街道办(镇)代表、居民(村民)委员会代表组成。街道办(镇)代表一般由街道办(镇)分管负责人担任。业主代表的人数不少于筹备组成员人数的百分之五十。首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。

建立业委会(物管会)成员任职和任期培训制度,帮助提高守法意识和履职能力。推进建立业委会(物管会)主任离任审计制度。

经业主大会表决通过,业委会(物管会)可以从小区公共收益中提取一定数额资金作为工作经费,主要用于办公和补贴通讯、交通等费用。



**第十五条** 有下列情形之一的，可以组建物管会：

(一)不具备召开业主大会条件的；

(二)具备召开业主大会条件，但经物业所在地街道办（镇）指导后仍不能成立的；

(三)业主大会召开后，未能选举产生业委会的。

### 第三章 前期物业管理

**第十六条** 新建物业实行前期物业管理。在业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位应当依法选聘物业服务企业实施前期物业管理。

建设单位应当在销售物业前通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式，选聘物业服务企业实施前期物业管理。

推动物业服务企业提升管理服务人员学历层次。

建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。

**第十七条** 前期物业服务合同应当明确物业服务内容、服务标准和物业服务费、车辆停放服务费、代收代交事项等内容，并向物业主管部门备案。

物业服务企业应当对其提供质价相符的物业服务并在住宅



小区内作出公开承诺。

**第十八条** 注重发挥物业行业协会作用，扩大会员覆盖，完善行业标准，加强行业自律，提升服务质量。

**第十九条** 开发建设单位、物业服务企业不得向负有行政管理、政务服务、社区服务职责以外的机构和人员泄露业主的联系电话、工作单位、家庭成员等信息资料。

**第二十条** 物业服务企业可以聘请第三方机构参加物业承接查验，所需费用在前期物业服务合同中约定。没有约定的，由开发建设单位承担。

因开发建设单位逾期不提供相关合格证明材料或者物业项目存在严重安全隐患、重大工程缺陷等情形而影响物业正常使用的，物业服务企业应当拒绝承接该项目，并及时向所在街道（镇）和县物业主管部门报告。

物业服务企业承接存在安全隐患、工程缺陷的物业项目，由物业服务企业负责处置和整改。

**第二十一条** 物业保修期内，开发建设和施工单位应当及时维修而未及时维修的，由县住建部门进行督促。经督促后仍未维修的，县住建部门可以在征求物业服务企业和县物业主管部门意见后直接组织维修，维修费用从工程质量保证金中据实划转，可以在住宅小区内显著位置张贴公告等方式，公告期限不少于七日。



工程质量保证金期满后，开发建设单位申请返还的，县住建部门应当征求业委会（物管会）、物业服务企业、县物业主管部门和所在街道办（镇）的意见。物业保修期内的保修职责均已及时履行到位的，经上述部门确认后，方可办理返还手续，可以采用在住宅小区内显著位置张贴公告等方式，公告期限不少于七日。

对未选举业委会（物管会）的住宅小区，开发建设单位在工程质量保证金期满后申请返还的，县住建部门应当征求业主、物业服务企业和县物业主管部门的意见。其中，征求业主意见可以采用在住宅小区内显著位置张贴公告等方式，公告期限不少于七日。

## 第四章 物业服务与管理事项

**第二十二条** 县物业主管部门应当加强物业管理专业人才培养建设，建立物业服务企业信用信息系统和信用档案，采集记录和公开物业服务企业的基本信息、守信信息、失信信息，并实行动态监督管理。

**第二十三条** 建立物业管理工作激励机制，落实街道办考核主体。对考核位居先进位次的物业服务企业，应当给予奖励。

对县域经济发展和社会稳定具有较大贡献的物业服务企业，



可以提请县人民政府给予奖励，对考核位居后进位次的或不合格的，建议纳入物业服务企业信用评价体系。把物业管理工作纳入县域内相关县直单位目标管理考核。对物业管理工作优秀的社区、网格单位、楼栋长、业委会（物管会）等予以一定的工作经费奖励或补助，相关经费在物业专项经费中列支。

建立物业服务企业与街道办通过签订责任状形式明确日常管理标准制度，建立星级考评制度，严格执行奖惩措施和退出机制。

**第二十四条** 物业服务企业应当将以下信息在住宅小区内显著位置公示：

- （一）物业服务企业负责人基本情况、联系方式；
- （二）物业服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、收费依据、投诉电话；
- （三）电梯、消防设施、人防设施等专项（特种）设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式和应急处置方案等；
- （四）物业服务费、代收代支费用和公共收益的收支情况；
- （五）质保期满前三个月，物业服务企业应当将相关工程项目在小区内公示。
- （六）其他应当向业主公开的资料。

物业服务企业应于每年 1 月 31 日前在住宅小区内显著位置



公布上一年度物业服务费的收支情况。物业服务企业年中入驻、承接的，可在第二年度将收支情况一并公布。

### **第二十五条** 不得在住宅小区内实施以下行为：

（一）开展广场舞、露天演唱会等户外活动，或者使用家电、乐器以及进行其他室内娱乐活动，干扰他人正常生活、工作和学习；

（二）从建筑物、构筑物内向外抛掷物品，在阳台、窗外、屋顶、露台、外走廊等空间悬挂、堆放危及人身安全的物品；

（三）随地吐痰、便溺，乱扔果皮、纸屑、烟蒂、饮料罐（瓶）、口香糖等废弃物；

（四）在河道、池塘等景观水体内玩耍、洗涤、游泳；

（五）擅自改变房屋承重结构、主体结构和门窗位置；

（六）违反管理规约规定或者改变使用功能出租房屋；

（七）违法搭建建筑物、构筑物，违法挖掘地下空间，破坏或者擅自改变房屋外立面；

（八）擅自将住宅、架空层或者其他附属设施改为经营性用房；

（九）损坏、占用、改建物业共用部位、共用设施设备以及附属设施，移装共用设施设备；

（十）十二时至十四时、十九时至次日七时，在住宅楼内使





用电钻、电锯、电刨、冲击钻等产生环境噪声污染的工具进行装饰作业；

（十一）违规饲养犬类、家禽、家畜等；

（十二）侵占绿地，毁坏绿化和绿化设施，在物业共用部位擅自种植树木、蔬菜等；

（十三）存放、使用易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品；

（十四）违规燃放烟花爆竹；

（十五）损坏、挪用、拆除、停用公共消防设施和器材，占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口妨碍畅通；

（十六）露天烧烤或者露天焚烧落叶、垃圾等产生烟尘污染的物质；

（十七）在公共区域搭设灵棚灵位、吹奏丧事鼓乐、抛撒冥纸、焚烧祭品；

（十八）擅自在楼道等业主共有部位堆放物品，未经允许架设、私接电线、电缆等；

（十九）擅自在建筑物、构筑物上张贴、涂写、刻画；

（二十）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

物业服务企业发现有前款所列行为之一的,应当按照有关规定,在第一时间采取有效措施予以劝阻(制止),并向其发出《违





规行为劝阻通知书》。违规行为经劝阻（制止）无效的，物业服务企业应当立即向辖区街道办、镇人民政府和相关职能部门报告违规行为情况，并在 24 小时内报送《违规行为报告书》，同时积极配合街道办和相关职能部门开展对违规行为的依法查处工作。有关职能部门应当依法进行调查处理，并将调查或处理有关情况告知物业服务企业。物业服务企业未及时报告或者放任发生、持续的，由县物业主管部门进行约谈，相关拆除等费用由物业服务企业承担。

**第二十六条** 物业服务企业应当按照物业服务合同中的约定，落实安全防范措施。发现安全隐患或者发生安全事故，应当及时处置。对不具备能力处置的，在采取应急措施的同时，要及时向有关部门报告，并做好协助配合工作。

## 第五章 物业服务收费

**第二十七条** 业主应当根据物业服务合同的约定，按期交纳物业服务费用，并配合、支持物业服务企业按照管理规约、物业服务合同实施物业管理活动。

**第二十八条** 业主未按合同约定交纳物业服务费用，物业服务企业可以通过上门催交、公告催交等方式，督促其交纳，业委



会（物管会）应当予以协助。逾期不交纳的，物业服务企业可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

探索建立物业服务收费第三方支付平台。县物业主管部门负责搭建物业服务收费第三方支付平台，街道办应结合日常评价、年度测评等制定第三方物业服务费支付细则。

**第二十九条** 未交纳物业服务费的业主是机关事业单位工作人员（含临聘人员）的，物业服务企业可以将人员信息报送至县物业主管部门，由县物业主管部门适时通报至有关单位。必要时，将有关情况汇总后报送至县纪检监察机关。

**第三十条** 业主出租物业，约定由承租人交纳物业服务费等相关费用的，应督促承租人按期交纳。承租人不能按期交纳的，由业主负责交纳。

**第三十一条** 已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业购买人的，物业服务费由开发建设单位交纳。

**第三十二条** 物业发生产权转移时，业主（物业使用人）应当结清物业服务费。

**第三十三条** 未成立业主大会的住宅小区，共用部位、共用设施设备公共收益的收支情况，由物业服务企业定期在住宅小区显著位置向业主公示，公示期限不少于七日，接受全体业主监督。



已经成立业主大会（物管会）的住宅小区，共用部位、共用设施设备公共收益的收支情况，由业委会（物管会）管理，每年第一季度在住宅小区显著位置向业主公示上一年收支情况，公示期限不少于七日，接受全体业主监督。

## 第六章 停车管理

**第三十四条** 业主应当将机动车、非机动车停放在指定、划定的车位（车库），不得在住宅小区大门、楼道口、消防通道、地下车库出入口、业主车库门口、绿地以及其他影响他人正常通行的场所停放。

确因紧急情况需要临时停放的，应当在车辆显著位置预留联系电话。

**第三十五条** 实行封闭式管理的住宅小区，应当设置车辆出入管理系统，建立业主车辆信息档案，并根据实际情况进行更新完善。物业服务企业应对业主所有车辆进行登记，核发停车出入证。

外来非业主机动车进入住宅小区的，物业服务企业应当根据管理需要对来人姓名、联系电话等信息进行登记并做好停放引导工作。



**第三十六条** 对巡查中发现的随意停放机动车而影响他人通行的行为，物业服务企业应当及时联系车主挪车。

对占用消防车通道的停车行为，物业服务企业应当及时联系车主挪车。联系不上或者经联系拒绝挪车的，应当向消防等部门报告。

**第三十七条** 物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（位），应当首先满足业主的需要。

开发建设单位不得将车库（位）出售给业主以外的单位和个人。车库（位）优先满足业主的需要后仍有空余的，可以临时出租给业主以外的单位和个人，但租赁合同期限不得超过一年。

业主购买（租赁）小区车库（位）原则上不得超过两个。

**第三十八条** 机动车车库（位）权属是开发建设单位所有的，其应当在房屋预售或者现售时，将住宅小区内用于出售、附赠、出租的车库（位）的数量予以公示，并将车库（位）信息报送所在街道办（镇）、县物业主管部门和价格主管部门。

开发建设单位不得故意囤积机动车车库（位），不得只售不租。业主要求承租的，开发建设单位不得以用于出售、附赠为理由而拒绝，也不得擅自提高租金。

建设单位未出售或者未附赠的车库（位），应当公开；业主要求承租的，建设单位不得拒绝。



开发建设单位只售不租或者拒绝出租未出售、未附赠车库（位）的，由县物业主管部门责令限期改正，未按要求执行的，一经查实，暂停网签资格。

**第三十九条** 前期物业服务阶段，停车服务费标准由开发建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定。业主大会、物管会成立后，由物业服务企业提出收费标准建议，经业主大会、业委会（物管会）同意后实施。

占用业主共有道路或者其他场地停车的，按照业主大会、业委会（物管会）的决定交纳场地使用费。

**第四十条** 机动车车库（位）明显不能满足业主停放需求的，由业委会（物管会）或者物业服务企业在县物业主管部门和所在街道办（镇）监督指导下，组织持有机动车的业主按户通过摇号的方式确定车库（位）的承租人。每户业主最多只能承租一个车库（位），承租期限为六个月或者一年。

对机动车车位严重不足的住宅小区，在不影响消防、救护等车辆通行的情况下，经业主大会（物管会）、业主代表大会决定，可以利用业主共有道路或者其他场地设置机动车停车位。

业委会（物管会）持业主大会书面决定，请求协助、指导划定停车泊位、行车路线和消防车通道标识的，公安机关交通管理部门、消防部门应当予以配合。



未成立业主大会的住宅小区，经征求有三分之二以上业主同意的，也可设置机动车停车位。采用在住宅小区内显著位置张贴公告的形式征求业主意见的，征求期限不少于七日。

**第四十一条** 开发建设单位应当在新建住宅小区设置可以基本满足业主需求的新能源汽车、非机动车集中停放场所和充电设施。

住宅小区交付时未设置非机动车集中停放场所和充电设施的，经业主大会（物管会）决定，物业服务企业可以设置符合用电安全要求的集中停放场所和充电设施。

住宅小区交付时已经设置非机动车集中停放场所和充电设施，但明显不能满足业主需要，经业主大会（物管会）决定，物业服务企业可以利用所涉相关区域的地上车位或者其他未利用区域增加设置符合用电安全要求的集中停放场所和充电设施。

未成立业主大会的住宅小区，经征求相邻业主意见后有三分之二以上业主同意的，也可设置集中停放场所和充电设施。采用在住宅小区内显著位置张贴公告等形式征求业主意见的，征求期限不少于七日。

县物业主管部门可依据本办法制定相关小区停车管理细则。

## 第七章 专项维修资金管理





**第四十二条** 首期物业专项维修资金由开发建设单位代交代收。开发建设单位应当在办理新建物业综合查验前，根据规定的交存标准，由建设单位按照物业建筑面积向县物业主管部门统一交存首期物业专项维修资金。

物业交付使用时，开发建设单位根据规定的交存标准，按照专有部分建筑面积向业主收取。专有部分以外的首期物业专项维修资金由开发建设单位承担。

未交存首期物业专项维修资金的，开发建设单位不得将物业交付给购买人。

**第四十三条** 物业发生产权转移时，业主应当结清专项维修资金。

**第四十四条** 物业专项维修资金的使用，经业主大会决定，可以根据维修范围以单元（幢）为单位进行表决。

**第四十五条** 推广通过物业专项维修资金管理系统建设和业主大会信息化表决平台建设，提高业主使用物业专项维修资金维修的便捷度。

**第四十六条** 物业专项维修资金的增值收益，按照收益分摊原则建立相应物业管理区域的维修资金统筹账户，用于共用部位、共用设施设备的应急维修等。资金统筹事宜由街道办（镇）组织





申请、县物业主管部门据实办理。

县物业主管部门可依据本办法制定物业维修资金增值收益使用细则。

**第四十七条** 发生下列危及安全情形之一，需要使用物业专项维修资金的，由业主委员会（物管会）、相关业主提出应急处置方案，或者物业服务企业提出建议，经业委会（物管会）、相关业主同意，并报物业专项维修资金监管部门审核后，直接申请使用：

（一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水层大面积损坏的；

（二）属于小区管理范围内的消防、电力、供水、排水、燃气系统出现功能障碍或者部分设备严重损坏，危及人身、财产安全的；

（三）电梯故障危及人身安全的；

（四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动或有脱落危险，玻璃幕墙炸裂；

（五）消防设施设备故障；

（六）二次供水设施损坏的；

（七）其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情形。



申请人应将应急维修方案在小区公示，公示期不得少于 1 日。申请人应将维修资金使用结果进行公示，公示时间不少于 10 日，公示期满后，经相关部门及相关业主确认后，物业专项维修资金监管部门方可将工程维修费用划转至维修单位账户。

县物业主管部门应当制定相关应急维修制度及使用流程，公开办事指南，方便业主申请使用，发挥资金作用，保障房屋安全。

## 第八章 老旧小区、安置小区管理

**第四十八条** 实施老旧小区环境综合整治，逐步解决基础设施配套，完善物业管理服务。

对具备成立业主大会条件的老旧小区，所在街道办事处（镇）和县物业主管部门应当做好成立业主大会、物业管理委员会的筹备工作，选聘物业服务企业。

经环境综合整治后，仍不具备成立业主大会的，所在街道办事处（镇）应当进行托管，组织提供三个月的基本保洁、秩序维护等服务。

对多个规模较小、距离适当、服务需求相似的住宅小区，在充分尊重业主意愿的基础上，由街道（镇）牵头“打捆”招标物业服务企业。



对部分开放或零散住宅，无法单独管理又不能联合打包的，通过组建或引入物业服务企业、社区兜底管理等形式实现物业服务全覆盖。建立零散小区物业服务奖补专项资金，采取以奖代补、项目资金注入等方式加强支持。

鼓励物业服务企业履行社会责任，在承接新建商品房小区物业管理的同时承接老旧小区物业服务。建立健全老旧小区物业服务竞争激励机制，对服务质量好的物业服务企业给予适当政策支持，并作为信用评级、评优奖励、合同续签、协商定价的依据。

**第四十九条** 新建安置小区交付前，由建设单位负责管理。交付后，由负有管理职责的单位组织成立业主大会，确定物业服务模式，并做好交接。

**第五十条** 老旧小区、安置小区内的道路、照明、绿地及文化体育、安全防范、物业服务用房等配套建筑及设施设备的改造建设资金，由有关主管部门或者街道办（镇）申请，经县人民政府批准后，拨付财政资金予以保障。

**第五十一条** 安置小区的经营性用房收益，经县人民政府同意，由县相关国有资产运营投资单位统筹，用于弥补安置小区管理工作经费的不足。

## 第九章 部门工作职责



**第五十二条** 县住建部门工作职责：

- （一）负责对新建成未交付的住宅小区的管理；
- （二）负责查处住宅装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构影响房屋安全的行为；
- （三）负责开展对属于质量保修范围需要维修，但因开发建设单位无故拖延而未进行维修的执法管理；
- （四）负责对住宅小区交付前遗留在公共区域的废弃、无主设施及其他附属部件的清除。

**第五十三条** 县自规部门工作职责：

- （一）负责建筑外立面结构改变、色彩改变和规划变更的审查；
- （二）负责物业服务用房和社区用房的规划核实；
- （三）对不按照规划许可进行的违法建设、侵占绿地等行为协助勘验并确认采取改正措施；
- （四）对擅自改变房屋外立面、开挖建筑底层地面等行为协助勘验并确认采取改正措施。

**第五十四条** 县公安机关工作职责包括：

- （一）负责保安服务业务监管,指导、督促住宅小区内治安防范工作；



(二)指导和督促物业服务企业做好交通标识标线设置工作，处置阻碍交通的行为；

(三)负责住宅小区技防设施建设和日常维护的监管工作；

(四)负责查处违规饲养宠物影响他人生活的行为；

(五)负责查处以生活噪音扰乱他人正常生活秩序的行为；

(六)负责查处住宅小区内故意损坏公私财物的违法行为；

(七)负责查处违规燃放烟花爆竹的行为。

#### **第五十五条** 县消防部门工作职责包括：

(一)负责查处损坏(擅自拆除、停用)消防设施、占用(堵塞、封闭)消防通道(疏散通道、安全出口)等行为；

(二)负责查处占用住宅小区消防通道搭建建(构)筑物等设施，以及在公共楼道内安装防盗门(栅)封闭堵塞消火栓箱等救援设施的行为；

(三)组织实施紧急情况和突发事件的应急救援工作。

#### **第五十六条** 县市场监管部门工作职责包括：

(一)负责电梯等特种设备和水、电、气、热等安全计量监管工作；

(二)组织电梯维保单位建立电梯应急救援社会网络；

(三)督促落实电梯等特种设备安全运行的基本要求和安全管理责任制；



（四）督促做好特种设备注册、维护保养、年检、作业人员持证上岗等工作；

（五）督促制定电梯应急排险救援预案并定期组织演练；

（六）处置特种设备安全故障，依法查处特种设备和计量管理中的违法行为；

（七）负责工商登记中经营场所与经营范围的审查（包括对将住宅用房未经批准改为经营用房的按规定核发相关证照）；

（八）依法查处违法广告等行为。

（九）负责开展将房屋（含车库）用于未依法取得营业执照从事经营活动的执法管理；

（十）负责查处未经批准从事商品直销活动的行为；

（十一）配合相关部门开展在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的楼层内新建、改建、扩建排放油烟的餐饮服务项目的监督管理。

### **第五十七条 县发改部门工作职责包括：**

（一）制定物业服务收费相关文件；

（二）对物业服务收费明码标价实施监督检查，依法查处物业服务中乱收费等行为。

（三）负责处理人防工程权属界定相关投诉、争议事宜；

（四）负责人防工程开发利用审批及使用权变更备案；





（五）依法查处侵占、擅自使用人防工程等违法行为。

**第五十八条** 县生态环境部门工作职责包括：

（一）负责对油烟、粉尘、噪声等是否构成污染进行前期检测，并将有关超标排放的证据材料移交城市管理部门；

（二）负责开展对餐饮服务业未安装油烟净化装置、未按照规范设置烟道的执法管理。

**第五十九条** 县城市管理部门工作职责包括：

（一）负责查处未取得建设工程规划许可证或者未按建设工程规划许可的范围进行违法建设的行为；

（二）负责查处擅自饲养家畜家禽的行为；

（三）负责查处擅自设置户外广告、标识、牌匾等行为，对住宅小区内因广告显示屏运转影响他人生活的执法管理；

（四）负责查处超出门窗进行占道经营、作业以及擅自占用公共场地摆摊设点的行为；

（五）负责查处擅自改变房屋外立面、违规搭建阳光房、占用共用部位违规搭建、非承重墙开门（窗）、开挖建筑底层地面等行为；

（六）负责查处擅自改变经规划审批确定的地下空间的使用功能、层数和面积的行为（人民防空部门查处的除外）；

（七）负责查处在住宅小区内草坪、花坛、绿地内取土堆土，





攀折、砍伐、移植花木、毁绿种菜、绿地浇筑硬化、绿地（共用部位）停车等损坏绿化的行为；

（八）负责对经环境保护部门检测确定餐饮服务业超标排放的油烟、噪声污染行为的查处，开展对餐饮服务业乱倒餐厨垃圾行为的执法管理；

（九）负责查处住宅小区内露天烧烤食品经营的行为；

（十）负责查处住宅小区内焚烧沥青、油毡、橡胶、塑料、皮革等废弃物产生有毒有害烟尘和恶臭气体的行为。

（十一）负责对小区内的流浪犬进行收容。

**第六十条** 县民政部门负责对在住宅小区公共区域搭设灵棚灵位、吹奏丧乐、抛撒冥纸、焚烧祭品的行为予以劝阻、制止，公安、城市管理、县物业主管部门予以配合；构成违反治安管理行为的，由公安机关予以治安管理处罚。

**第六十一条** 纪检监察机关负责对违反本办法规定且造成不良影响的中共党员、机关事业单位工作人员依纪依规依法进行处理。

**第六十二条** 有关部门在接到投诉举报后应当立即登记。对属于本部门职责范围的事项，应于收到投诉举报之日起五个工作日内办理并反馈给投诉举报人。

对不立即进行调查处理会导致证据灭失或者事态恶化等情



形的事项，有关部门应当立即组织办理并反馈。

对不属于本部门管辖的投诉举报事项，应当及时移交给有管辖权的部门。

**第六十三条** 第五十二条至第六十一条规定的有关部门的职责内容，不局限于本办法所规定的职责，法律、法规、规章、上级规范性文件另有规定的，从其规定。

有关部门开展物业管理工作中存有管辖争议的，或者本办法规定之外未尽事宜的，由县物业主管部门负责协调。经协调仍达不成一致的，由县物业主管部门提请县物业管理联席会议研究确定。

## 第十章 附 则

**第六十四条** 本县域内非住宅的物业管理参照本办法执行。

**第六十五条** 本办法具体应用事宜由县物业主管部门负责解释。未尽事宜由县物业主管部门制定相关《实施细则》予以具体规定。

**第六十六条** 本办法自印发之日起施行，施行期间，如遇法律、法规、规章、上级规范性文件修订，按新规定执行。