



# 城市新建住宅小区管理办法

( 1989年 7月 18日 建设部令第 15号发布 )

第一条 为了加强城市新建住宅小区的管理,提高城市新建住宅小区的整体管理水平,为居民创造整洁、文明、安全、生活方便的居住环境,制定本办法。

第二条 本办法所称城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本办法所称新建住宅小区,是指达到一定规模,基础设施配套比较齐全的新建住宅小区(含居住小区、住宅组团,以下简称住宅小区)。

本办法所称住宅小区管理(以下简称小区管理),是指对住宅小区内的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮与整治。

第三条 房地产行政主管部门负责小区管理的归口管理工作;市政、绿化、卫生、交通、治安、供水、供气、供热等行政主管部门和住宅小区所在地人民政府按职责分工,负责小区管理中有关工作的监督与指导。

第四条 住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式。由物业管理公司统一实施专业化管理。

第五条 房地产开发企业在出售住宅小区房屋前,应当选聘物业管理公司承担住宅小区的管理,并与其签订物业管理合同。

住宅小区在物业管理公司负责管理前,由房地产开发企业负责管理。

第六条 住宅小区应当成立住宅小区管理委员会(以下简称管委会)。

管委会是在房地产行政主管部门指导下,由住宅小区内房地产产权人和使用人选举的代表组成,代表和维护住宅小区内房地

产产权人和使用人的合法权益。

第七条 摇管委会的权利：

(一)制定管委会章程,代表住宅小区内的产权人、使用人,维护房地产产权人和使用人的合法权利；

(二)决定选聘或续聘物业管理公司；

(三)审议物业管理公司制订的年度管理计划和小区管理服务的重大措施；

(四)检查、监督各项管理工作的实施及规章制度的执行。

管委会的义务：

(一)根据房地产产权人和使用人的意见和要求,对物业管理公司的管理工作进行检查和监督；

(二)协助物业管理公司落实各项管理工作；

(三)接受住宅小区内房地产产权人和使用人的监督；

(四)接受房地产行政主管部门、各有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导。

第八条 摇物业管理公司的权利：

(一)物业管理公司应当根据有关法规,结合实际情况,制定小区管理办法；

(二)依照物业管理合同和管理办法对住宅小区实施管理；

(三)依照物业管理合同和有关规定收取管理费用；

(四)有权制止违反规章制度的行为；

(五)有权要求管委会协助管理；

(六)有权选聘专营公司(如清洁公司、保安公司等)承担专项管理业务；

(七)可以实行多种经营,以其收益补充小区管理经费。

物业管理公司的义务：

(一)履行物业管理合同,依法经营；

(二)接受管委会和住宅小区内居民的监督；

(三)重大的管理措施应当提交管委会审议,并经管委会认可；

(四)接受房地产行政主管部门、有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导。

物业管理公司需向工商行政管理部门申请注册登记,领取营业执照后,方可开业。

第九条 物业管理公司可享受国家对第三产业的优惠政策。

第十条 物业管理合同应当明确：

- (一) 管理项目；
- (二) 管理内容；
- (三) 管理费用；
- (四) 双方权利和义务；
- (五) 合同期限；
- (六) 违约责任；
- (七) 其他。

第十一条 物业管理合同和小区管理办法，应报房地产行政主管部门备案。

第十二条 房地产开发企业在办理售房手续时，应在买卖合同中对房地产产权人有承诺遵守小区管理办法的约定。房地产产权人与使用人分离时，应在租赁合同中对使用人有承诺遵守小区管理办法的约定。

第十三条 住宅小区内的房地产产权人和使用人，应当遵守小区管理办法，按规定交纳管理费用，不得妨碍、阻挠管理人员履行职责，并有权参与和监督住宅小区的管理。

第十四条 房地产产权人和使用人违反本办法规定，有下列行为之一的，由物业管理公司予以制止、批评教育、责令恢复原状、赔偿损失：

- (一) 擅自改变小区内土地用途的；
- (二) 擅自改变房屋、配套设施的用途、结构、外观、毁损设施、设备，危及房屋安全的；
- (三) 私搭乱建，乱停乱放车辆，在房屋共用部位乱堆乱放，随意占用、破坏绿化、污染环境、影响住宅小区景观，噪声扰民的；
- (四) 不照章交纳各种费用的。

第十五条 物业管理公司违反本办法规定，有下列行为之一的，房地产产权人和使用人有权投诉，管委会有权制止，并要求其限期改正；房地产行政主管部门可对其予以警告、责令限期改正、赔偿损失，并可处以罚款：

- (一) 房屋及公用设施、设备修缮不及时；
- (二) 管理制度不健全，管理混乱的；
- (三) 擅自扩大收费范围，提高收费标准的；

(四)私搭乱建,改变房地产和公用设施用途的;

(五)不履行物业管理合同及管理办规定义务的。

第十六条摇本办法生效前,未按本办法实施管理的住宅小区可参照本办法执行。

第十七条摇各省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门可根据本办法制定实施细则。

第十八条摇本办法由建设部负责解释。

第十九条摇本办法自 1995 年 1 月 1 日起施行。