

物业管理 规章制度汇编

主编 冯利芳

中国城市出版社

物业管理规章制度汇编

主编 冯利芳

中国城市出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理规章制度汇编/冯利芳主编. - 北京:
中国城市出版社, 1998.8
ISBN 7-5074-1030-7

I. 物… II. 冯… III. 物业管理-法规-中国-汇编
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 19633 号

责任编辑 李 青

美术编辑 秦晓京

责任技术编辑 王质麒

出版发行 中国城市出版社

地 址 北京市朝阳区和平里西街 21 号 邮 编 100013

电 话 64235833 64281366 传 真 64238264

经 销 新华书店

印 刷 北京市昌平县科教印刷厂

字 数 1500 千字 印 张 61.75

开 本 787×1092 (毫米) 1/16

印 次 1998 年 8 月第 1 版 1998 年 8 月第 1 次印刷

印 数 0001-3000 册 定 价 180.00 元

《物业管理规章制度汇编》

编辑委员会

编辑委员会主任	冯利芳	中国建设报社总编辑
编辑委员会副主任	郝一民	中国建设报社原副社长
	吴文思	住宅与房地产杂志社社长助理
编委	冯利芳	中国建设报社总编辑
	郝一民	中国建设报社原副社长
	吴文思	住宅与房地产杂志社社长助理
	刘志宇	北京居住小区管理办公室主任
	王国庭	天津市房改办处长
	江书平	中国房协经济合作委员会秘书长
	刘长森	住宅与房地产杂志社编辑部主任
	陈秦乐	住宅与房地产杂志社编辑
	赵伟成	新疆房地产业协会秘书长

物业管理大有可为

江泽民总书记在百忙之中于 1995 年 12 月 6 日视察了“全国城市物业管理优秀住宅小区”第一名深圳莲花北村，这是对全国物业管理工作者的鼓舞与鞭策。如何按照建立社会主义市场经济体制的要求规范物业管理行业，进一步提高物业管理水平，为物业管理企业营造公平的市场竞争环境，促进物业管理行业健康有序发展，是摆在我们面前的重大课题。

全面系统掌握物业管理法规政策，建立健全物业管理的各项规章制度，加强规范化、标准化管理，是物业管理企业（包括优秀企业管理）不断发展的重要措施。为满足广大物业管理经营者开展业务工作的需要，我们编辑了《物业管理规章制度汇编》一书，主要内容包括：一、物业管理法规政策：收集了国家有关法律、行政法规、国务院文件，建设部等部委关于物业管理委托合同示范文本、收费办法、持证上岗制度，住宅小区验收与管理，物业管理优秀住宅小区、优秀大厦标准，物业管理企业财务制度，公房管理与售后维修管理，房屋租赁，房屋装饰装修等规章、规范性文件，二、房屋维修养护等有关规程、技术标准：汇集了房屋接管验收，危险房屋鉴定，房屋完损等级评定，房屋修缮的范围和标准、工程质量检验评定等规程、技术标准。三、地方物业管理法规：选编了北京市、上海市、广东省有关物业管理规章、制度，其中广东省重点汇编了深圳市物业管理运作中的法规、政策。四、物业管理企业规章制度：选编了党和国家领导人江泽民、乔石、田纪云、邹家华等及建设部领导视察过的“全国城市物业管理优秀住宅小区”第一名——深圳莲花北村的公众制度、内部管理制度、企业运作流程、岗位职责、企业内部考核标准等。

这部书是我国第一部有关物业管理规章制度方面的工具书，内容全面，可操作性强，具有重要的参考、学习借鉴、研究价值。我们希望它的出版，能对物业管理行业发展，物业管理企业从业人员政策水平、实务能力的提高做一点微薄的贡献。

物业管理是一个新兴的行业，是一个充满希望生机的行业、是一个服务性的行业，物业管理水平的提高是无限的。建设部原部长侯捷 1994 年 8 月 9 日题写“物业管理大有可为”，物业管理行业将以它的强大生命力得到蓬勃发展。

《物业管理规章制度汇编》

编辑委员会

1998 年 8 月 18 日

HA321/04

目 录

第一部分 物业管理法规政策

一、国家有关法律、行政法规、国务院文件

1. 中华人民共和国民法通则
(1986年4月12日第六次全国人民代表大会第四次会议通过 1986年4月12日中华人民共和国主席令第37号公布) (3)
2. 中华人民共和国国务院办公厅《关于城市商业网点建设问题的函》的通知
(国办函[1997]第33号) (19)
3. 中华人民共和国合同法
(1981年12月13日第五届全国人民代表大会第四次会议通过 1993年9月2日第八届全国人民代表大会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国合同法〉的决定》决定修正) (19)
4. 中华人民共和国公司法
(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过 1993年12月29日中华人民共和国主席令第16号公布) (27)
5. 中华人民共和国国务院关于深化城镇住房制度改革的决定
(1994年7月18日 国发第43号) (54)
6. 中华人民共和国国务院住房制度改革领导小组关于贯彻《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》的通知
(1994年8月20日) (58)
7. 中华人民共和国国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组《国家安居工程实施方案》的通知
(1995年2月6日 国办发第6号) (59)
国家安居工程实施方案
8. 中华人民共和国城市房地产管理法
(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布) (62)
9. 中华人民共和国保险法
(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995年6月30日中华人民共和国主席令第51号公布) (69)
10. 中华人民共和国国务院办公厅明传发电关于切实做好“三北”地区城市供热工作的通知
(1995年10月4日 国办发明电第30号) (85)
11. 中华人民共和国国民经济和社会发展“九五”计划和2010年远景目标纲要

- (1996年3月17日第八届全国人民代表大会第四次会议批准)(摘录) (85)
12. 中华人民共和国建筑法
(1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 1997年11月1日
中华人民共和国主席令第91号公布) (85)

二、建设部、其它部委有关规定、规范性文件

1. 中华人民共和国建设部部令城市危险房屋管理规定
(1989年11月21日 第4号) (95)
2. 中华人民共和国建设部部令城市异产毗连房屋管理规定
(1989年11月21日 第5号) (98)
3. 中华人民共和国建设部关于印发房地产经营、维修、管理企业划分类型试行标准的通知
(1990年6月14日 建房字第280号) (100)
4. 中华人民共和国建设部关于治理屋面渗漏的若干规定
(1991年6月13日 建建第370号) (101)
5. 中华人民共和国建设部部令城市房屋修缮管理规定
(1991年7月8日 第11号) (102)
6. 中华人民共和国建设部关于提高防水工程质量的若干规定
(1991年12月13日 建建第837号) (106)
7. 中华人民共和国建设部关于提高电梯质量的若干规定
(1992年3月20日 建建第144号) (107)
8. 中华人民共和国建设部部令城市房屋便器水箱应用监督管理办法
(1992年4月17日 第17号) (108)
9. 中华人民共和国建设部部令公有住宅售后维修养护管理暂行办法
(1992年6月15日 第19号) (110)
10. 中华人民共和国建设部关于提高住宅工程质量的规定
(1992年8月3日 建建第504号) (111)
11. 中华人民共和国建设部关于认真做好新建房屋白蚁预防工程的通知
(1993年3月10日 建房第166号) (113)
房屋建筑白蚁预防工程施工技术规定
12. 中华人民共和国建设部城市住宅小区竣工综合验收管理办法
(1993年11月13日 建法第814号) (116)
13. 中华人民共和国建设部部令建设工程质量管理办法
(1993年11月16日 第29号) (118)
14. 中华人民共和国建设部部令城市公有房屋管理规定
(1994年3月23日 第34号) (124)
15. 中华人民共和国建设部部令城市新建住宅小区管理办法
(1994年3月23日 第33号) (129)
16. 建设部房地产业司关于贯彻建设部令第33号《城市新建住宅小区管理

办法》实施意见的通知 (1994 年 4 月 25 日 建房物字第 21 号)	(131)
17. 中华人民共和国建设部住宅工程初装饰竣工验收办法 (1994 年 6 月 16 日 建监字第 392 号)	(133)
18. 建设部房地产业司、城市住宅小区建设试点办公室关于建设部城市住宅 小区建设试点单位, 贯彻建设部第 33 号令《城市新建住宅小区管 理办法》的通知 (1994 年 7 月 1 日 建房物字第 34 号)	(134)
19. 中华人民共和国建设部关于贯彻《城市房地产管理法》的若干意见 (1994 年 7 月 28 日 建房[1994] 第 493 号)	(136)
20. 建设部房地产业司关于转发《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的 通知 (1994 年 8 月 26 日 建房物字第 42 号)	(139)
深圳经济特区住宅区物业管理条例 (1994 年 6 月 18 日 深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)	
21. 中华人民共和国建设部城市住宅小区建设扩大试点工作大纲 (1994 年 9 月 24 日 建办住第 129 号)	(146)
22. 中华人民共和国建设部关于印发《城市区域锅炉供热管理方法》的通 知 (1994 年 9 月 26 日 建城第 599 号)	(150)
城市区域锅炉供热管理办法	
23. 中华人民共和国建设部部令城市商品房预售管理办法 (1994 年 11 月 15 日 第 40 号)	(154)
24. 中华人民共和国建设部、国家经济贸易委员会、国家技术监督局关于 加强电梯管理的暂行规定 (1994 年 11 月 5 日 建计第 667 号)	(155)
25. 中华人民共和国建设部、国务院住房制度改革领导小组、中华人民共 和国财政部关于印发《城镇经济适用住房建设管理办法》的通知 (1994 年 12 月 25 日 建房第 761 号)	(157)
城镇经济适用住房建设管理办法	
26. 中华人民共和国建设部部令城市房地产开发管理暂行办法 (1995 年 1 月 23 日 第 41 号)	(158)
27. 中华人民共和国公安部部令租赁房屋治安管理规定 (1995 年 3 月 6 日 第 24 号)	(163)
28. 中华人民共和国建设部实施国家安居工程的意见 (1995 年 3 月 8 日 建房第 110 号)	(165)
29. 中华人民共和国建设部关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》及有 关考评验收工作的通知 (1995 年 3 月 11 日 建房第 120 号)	(167)

- (1) 全国优秀管理住宅小区标准
- (2) 全国优秀管理住宅小区达标申报表
30. 中华人民共和国建设部关于加强电梯管理的暂行规定实施细则
(1995年3月30日 建计第167号) (177)
 - (1) 从事电梯安装、维修业务的企业资质条件
 - (2) 电梯准用证
31. 中华人民共和国建设部部令城市房屋租赁管理办法
(1995年5月9日 第42号) (183)
32. 建设部人事教育劳动司、房地产业司关于实行白蚁防治专业技术管理
人员岗位培训制度的通知
(1995年5月23日 建教培字第27号) (187)
 - (1) 白蚁防治专业技术、管理人员岗位培训实施办法
 - (2) 白蚁防治专业技术、管理人员岗位规范及教学计划
33. 中华人民共和国建设部关于认真做好“三北”地区冬季供暖工作的紧
急通知
(1995年5月31日 建房第305号) (189)
34. 中华人民共和国建设部关于“全国优秀管理住宅小区”考评验收工作
的通知
(1995年6月26日 建房第367号) (191)
35. 中华人民共和国建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房购销
合同示范文本》的通知
(1995年6月29日 建房第386号) (192)
36. 国家计划委员会、中华人民共和国建设部关于房地产中介服务收费的
通知
(1995年7月17日 计价格第971号) (200)
37. 中华人民共和国建设部部令建筑装饰装修管理规定
(1995年8月7日 第46号) (202)
38. 建设部房地产业司关于认真贯彻《建筑装饰装修管理规定》做好原有
房屋安全管理工作的通知
(1995年8月28日 建房物字第33号) (206)
39. 中华人民共和国建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面
积分摊规则》(试行)的通知
(1995年9月8日 建房第517号) (207)
40. 中华人民共和国建设部关于表彰全国城市物业管理优秀住宅小区、优
秀市长的通报
(1995年11月24日 建房第686号) (209)

41. 中华人民共和国建设部、公安部部令城市居民住宅安全防范设施建设和管理规定 (1996年1月5日 第49号)	(213)
42. 中华人民共和国建设部部令城市房地产中介服务管理规定 (1996年1月8日 第50号)	(215)
43. 中华人民共和国建设部关于加强房地产开发管理提高商品房质量的通知 (1996年1月23日 建房第48号)	(218)
44. 国家计划委员会、中华人民共和国建设部关于印发《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知 (1996年2月9日 计价费第266号)	(220)
45. 建设部房地产业司关于认真贯彻《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的通知 (1996年3月5日 建房物字第005号)	(223)
46. 建设部房地产业司关于《全国城市物业管理优秀住宅小区(大厦、工业区)》达标办法的通知 (1996年4月1日 建房物字第008号)	(224)
47. 中华人民共和国建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理人员岗位培训持证上岗制度的通知 (1996年9月5日 建教培字第41号)	(229)
(1) 物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗实施办法	
(2) 物业管理企业经理岗位规范及培训教学计划	
(3) 物业管理企业部门经理、管理员岗位规范及培训教学计划	
48. 中华人民共和国建设部关于认真贯彻执行《建筑装饰装修管理规定》的通知 (1996年10月14日 建建[1996]第523号)	(233)
49. 中华人民共和国建设部关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定 (建房[1997]第12号)	(235)
50. 国家工商行政管理局房地产广告发布暂行规定 (国家工商行政管理局71号令)	(237)
51. 中华人民共和国建设部建设工程质量投诉处理暂行规定 (1997年4月2日 建监[1997]第60号)	(239)
52. 中华人民共和国建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知 (1997年4月3日 建房字第65号)	(241)

53. 中华人民共和国建设部关于印发《家庭居室装饰装修管理试行办法》的通知
(1997年4月15日 建建[1997]第92号) (242)
家庭居室装饰装修管理试行办法
54. 建设部房地产业司关于印发《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》的通知
(1997年4月16日 建房物字第011号) (246)
全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则
55. 中华人民共和国建设部关于加强公有房屋修缮服务管理工作的通知
(1997年6月15日 建房[1997]第146号) (253)
56. 中华人民共和国建设部、国家工商行政管理局关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的通知
(1997年8月15日 建房[1997]第263号) (254)
物业管理委托合同示范文本
57. 中华人民共和国建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知
(1997年8月29日 建房[1997]第219号) (261)
业主公约示范文本
58. 中华人民共和国建设部提高住宅设计质量和加强住宅设计管理的若干意见
(1997年11月23日 建设[1997]第321号) (264)
59. 中华人民共和国建设部关于加强商品房销售管理的通知
(1998年1月24日 建房[1998]第17号) (266)
60. 中华人民共和国建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》的通知
(建房[1998]第102号) (267)
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定
61. 中华人民共和国财政部物业管理企业财务管理规定
(1998年3月12日 财基字[1998]7号) (270)

第二部分 房屋维修养护等有关规程、技术标准

一、国家有关标准

1. 中华人民共和国国家标准 国民经济行业分类与代码
(GB/T 4754-94) (摘录) 1994年8月 (275)

二、房屋接管验收等技术标准

1. 中华人民共和国城乡建设环境保护部通知

- (1984 年 11 月 8 日 城住字第 678 号) (276)
房屋完损等级评定标准 (试行)
2. 中华人民共和国建设部关于发布国家标准《工业厂房可靠性鉴定标准》的通知
(1990 年 12 月 28 日 建标字第 686 号) (283)
工业厂房可靠性鉴定标准 (GBJ144-90)
3. 中华人民共和国建设部关于批准发布《房屋接管验收标准》等三项行业标准的通知
(1991 年 2 月 4 日 建标第 69 号) (307)
房屋接管验收标准 (ZBP30001-90)
4. 中华人民共和国城乡建设环境保护部关于批准颁发《危险房屋鉴定标准》的通知
(1994 年 4 月 11 日 [86] 城住字第 170 号) (313)
危险房屋鉴定标准 (CJ13-86))

三、房屋修缮等规程、技术标准

1. 中华人民共和国城乡建设环境保护部通知
(1984 年 11 月 8 日 城住字第 674 号) (319)
房屋修缮工程施工管理规定 (试行)
2. 中华人民共和国城乡建设环境保护部通知
(1984 年 11 月 8 日 城住字第 675 号) (325)
房屋修缮技术管理规定 (试行)
3. 中华人民共和国城乡建设环境保护部通知
(1984 年 11 月 8 日 城住字第 676 号) (330)
房屋修缮工程质量检验评定标准 (试行)
4. 中华人民共和国城乡建设环境保护部通知
(1984 年 11 月 8 日 城住字第 677 号) (375)
房屋修缮范围和标准 (试行)
5. 中华人民共和国建设部关于发布部标准《城市勘察、测量工人技术等级标准》等八个工人技术等级标准的通知
(1989 年 3 月 25 日 建标字第 135 号) (381)
房屋修建工人技术等级标准 (CJJ26-89)
古建筑修建工人技术等级标准 (CJJ21-89)
城市园林工人技术等级标准 (CJJ20-89)
6. 中华人民共和国建设部关于发布行业标准《古建筑修建工程质量检验评定标准》(北方地区) 的通知
(1991 年 4 月 22 日 建标第 296 号) (428)
古建筑修建工程质量检验评定标准 (北方地区) (CJJ39-91)
7. 中华人民共和国建设部关于发布行业标准《民用房屋修缮工程施工规程》

的通知

(1993年5月3日 建标第333号) (545)

民用房屋修缮工程施工规定 (CJJ/T53-93)

8. 中华人民共和国建设部关于发布国家标准《建筑内部装修设计防火规范》
的通知

(1995年3月29日 建标第181号) (601)

建筑内部装修设计防火规范 (GB50222-95)

9. 中华人民共和国建设部关于发布行业标准《房屋渗漏修缮技术规程》的
通知

(1995年4月22日 建标第217号) (612)

房屋渗漏修缮技术规程 (CJJ62-95)

10. 中华人民共和国建设部建筑装饰工程施工企业资质等级标准

(1995年6月15日) (645)

第三部分 地方物业管理法规

一、北京市物业管理法规

1. 北京市人民政府令北京市居住小区物业管理办法

(1995年7月7日 第21号) (649)

2. 北京市市政管理委员会、北京市城乡规划委员会、北京市城乡建设委员
会北京市居住小区接管综合验收办法

(1995年8月22日 京政管字第17号) (651)

3. 北京市市政管理委员会北京市居住小区物业管理企业与各专业管理部门
职责分工的规定

(1995年8月22日 京政管字第78号) (653)

4. 北京市房屋土地管理局关于印发《北京市优秀管理居住小区标准 (试
行)》及开展创建“北京市物业管理优秀居住小区”活动的通知

(1996年3月21日 京房地物字[1996]164号) (655)

北京市优秀管理居住小区标准 (试行)

5. 北京市市政管理委员会北京市物业管理单位经营资质审批规定

(北京市市政管理委员会通告 1995年第3号) (659)

6. 北京市房屋土地管理局关于开展物业管理单位经营资质审查工作的通知

(1997年1月10日 京房地物字[1997]第032号) (660)

关于北京市物业管理单位办理经营资质审查政策问答

7. 北京市房屋土地管理局关于开展组建居住小区物业管理委员会试点工
作的通知

(1997年6月23日 京房地物字[1997]485号) (665)

物业管理委员会章程 (示范文本)

8. 北京市物价局、北京市房屋土地管理局关于印发《北京市普通居住小区

物业管理服务收费暂行办法》的通知

(1997年6月25日 京价(房)字[1997]第196号) (670)

(1) 北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法

(2) 北京市普通居住小区物业管理服务收费标准

9. 北京市房屋土地管理局关于开展外销高档住宅房屋使用、管理、维修公约核准工作的通知

(1997年9月8日 京房地物字[1997]第685号) (676)

外销高档住宅房屋使用、管理、维修公约基本内容

10. 北京市建设工程质量监督总站北京市建筑工程质量保修实施办法

([97]质监总站第82号) (679)

11. 北京市房屋土地管理局关于开展内销商品房屋使用、管理、维修公约核准工作的通知

(1998年1月14日 京房地物字[1998]第34号) (680)

内销商品房房屋使用、管理、维修公约基本内容

二、上海市物业管理法规

1. 上海市住房制度改革办公室、上海市房产管理局《关于出售公有住房的实施细则》

(1994年6月15日 沪房改办发第34号) (684)

2. 上海市人民政府关于发布《上海市公有住宅售后管理暂行办法》的通知

(1994年12月17日 沪府发第59号) (688)

3. 上海市房屋土地管理局贯彻实施《上海市公有住宅售后管理暂行办法》的若干规定及说明

(1995年8月4日 沪房地物字第418号) (696)

4. 上海市物价局、上海市房屋土地管理局上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法

(1996年5月15日 沪价房第116号) (700)

5. 上海市房屋土地管理局上海市物业管理企业资质等级管理暂行办法

(1996年6月3日 沪房地物字第442号) (703)

6. 上海市物价局上海市商品住宅物业管理服务收费若干问题的解答

(1996年7月12日 沪价房[1996]第174号) (706)

7. 上海市人民政府上海市开发建设示范居住区实施纲要

(1997年3月17日 沪府[1997]第15号) (708)

8. 上海市房屋土地管理局关于进一步加强公有住宅售后管理的通知

(1997年5月19日 沪房地物[1997]第427号) (711)

9. 上海市居住物业管理条例

(1997年5月28日上海市十届人大常委会第三十六次会议通过) (713)

10. 上海市房屋土地管理局关于《上海市居住物业管理条例》有关条文的应用解释

(1997年9月30日 沪房地物[1997]第954号)	(722)
------------------------------------	-------

三、广东省物业管理法规

1. 广东省城乡建设委员会广东省居住小区竣工综合验收暂行办法 (1994年11月14日 粤建房字第087号)	(729)
2. 广州市人民政府广州市新建住宅小区物业管理办法 (1995年 穗府第152号)	(730)
3. 广州市城乡建设委员会关于印发《广州市物业管理行业管理规定》、 《广州市住宅小区业主委员会实施办法》、《广州市住宅小区管理 统筹金使用办法》、《广州市住宅小区物业管理考评办法》的通知 (1996年2月15日 穗建开第47号)	(734)
(1) 广州市物业管理行业管理规定	
(2) 广州市住宅小区业主委员会实施办法	
(3) 广州市住宅小区管理统筹金使用办法	
(4) 广州市住宅小区物业管理考评办法	
4. 中山市人民政府中山市城镇住宅小区管理试行办法 (1996年6月26日 中府第8号)	(738)
5. 珠海市住宅小区物业管理条例 (1996年11月19日珠海市四届人大常委会二十次会议通过)	(743)
6. 广东省物价局关于规范全省城镇住宅小区物业管理服务收费的通知 (粤价[1997]第24号)	(748)
7. 广东省建设委员会关于加强住宅小区物业管理的若干规定 (1997年10月22日印发执行 粤建房字[1997]第130号)	(750)
8. 广州市人民政府广州市房屋修缮管理规定 (广州市人民政府[1998]第1号令)	(753)
9. 深圳市民政局关于对业主管理委员会进行社团登记管理有关问题的通知 (1995年11月23日 深民通字[1995]40号)	(757)
10. 深圳市人民政府令《深圳经济特区住宅区物业管理条例》实施细则 (1996年9月20日 第25号)	(758)
11. 深圳市住宅局关于采用招标方式确定鹿丹村物业管理单位的通知 (1996年9月23日 深住[1996]111号)	(766)
(1) 鹿丹村物业管理招标书	
(2) 标书的项目和要求	
12. 深圳市住宅局关于印发《深圳市物业管理资质证书管理规定》的通知 (1996年10月24日 深住[1996]110号)	(771)
深圳市物业管理资质证书管理规定	
13. 深圳市住宅局关于住宅小区(大厦、工业区)管理处主任任职条件的通 知 (1996年11月25日 深住[1996]120号)	(774)

14. 深圳市住宅局关于印发《物业管理合同》及《业主公约》示范文本、
《深圳市业主管理委员会规则（试行）》的通知
(1996年11月27日 深住[1996]122号) (775)
 - (1) 物业管理合同
 - (2) 业主公约
 - (3) 深圳市业主管理委员会规则（试行）
15. 深圳市住宅局关于1996—1997年度全市物业管理优秀住宅区（住宅
组团）、优秀大厦、优秀工业区考评的通知
(1997年2月5日 深住[1997]13号) (789)
 - (1) 深圳市物业管理考核评比标准（住宅区、住宅组团）
 - (2) 深圳市物业管理考核评比标准（大厦）
 - (3) 深圳市物业管理考核评比标准（工业区）
16. 深圳市住宅局关于住宅区物业管理接收程序和管理收费有关事项的通
知
(1997年3月10日 深住[1997]16号) (817)
17. 深圳市住宅局关于印发《深圳市住宅区公用设施专用基金管理试行规
定》和《深圳市房屋本体维修基金管理规定》的通知
(1997年4月25日 深住[1997]39号) (822)
 - (1) 深圳市住宅区公用设施专用基金管理试行规定
 - (2) 深圳市房屋本体维修基金管理规定
 - (3) 深圳市房屋本体维修基金指导标准
18. 深圳市人民政府关于安全文明小区经费问题的通知
(1997年10月16日 深府[1997]244号) (829)
19. 深圳市物价局、深圳市住宅局关于下达我市物业管理服务收费标准
的通知
(1997年11月20日 深物价[1997]141号) (831)
 - (1) 深圳市行业管理服务收费指导标准
 - (2) 深圳市行业管理考核评比标准

第四部分 物业管理企业运作规章制度

一、全国城市物业管理优秀住宅示范小区第一名——深圳市莲花北村

1. 前言 (867)
2. 深圳市莲花北村简介 (867)
3. 莲花北村管理机构简介 (868)
4. 莲花北村管理模式 (868)

二、物业管理企业公众制度

1. 深圳市莲花北村业主管理委员会章程 (871)

2. 莲花北村管理公约	(874)
3. 莲花北村管理费收缴协议	(876)
4. 莲花北村楼宇管理规定	(877)
5. 莲花北村住宅装修管理规定	(877)
6. 莲花北村住宅装修管理公约	(878)
7. 莲花北村住宅装修验收及违章处理规定	(880)
8. 莲花北村治安管理规定	(881)
9. 莲花北村消防管理规定	(882)
10. 莲花北村交通管理规定	(883)
11. 莲花北村停车场管理规定	(884)
12. 莲花北村绿化管理规定	(884)
13. 莲花北村卫生保洁管理规定	(885)
14. 莲花北村安全用电、用水管理规定	(886)
15. 莲花北村电梯管理规定	(887)
16. 莲花北村水泵房管理制度	(888)
17. 莲花北村精神文明建设公约	(888)
18. 《莲花北村住宅区村规民约(草稿)》	(888)
19. 莲花北村文化娱乐场所管理规定	(890)
20. 莲花北村商业网点管理规定	(891)
21. 莲花北村便民活动管理规定	(891)
22. 莲花北村暂住人员管理规定	(892)
23. 莲花北村楼宇天台管理规定	(892)
24. 莲花北村禁止违章占地违章乱搭乱建的暂行管理规定	(892)
25. 莲花北村停电、停水和违章罚金收缴规定	(893)
26. 莲花北村物品搬出管理规定	(894)
27. 莲花北村装修工程人员管理规定	(894)
28. 莲花北村饲养家畜、家禽及宠物的管理规定	(895)

三、物业管理企业内部管理制度

1. 深圳市莲花北村管理处工作人员职业道德规范	(897)
2. 莲花北村管理处工作制度	(897)
3. 莲花北村管理处办公制度	(898)
4. 莲花北村管理处器械设备管理制度	(899)
5. 莲花北村管理处水、电机械设备维修、保养制度	(899)
6. 莲花北村治安联防大队奖罚规定	(901)
7. 莲花北村治安联防大队纪律规定	(902)
8. 莲花北村治安联防大队队容仪表规定	(903)
9. 莲花北村管理处治安联防大队学习与训练制度	(904)
10. 莲花北村管理处电脑操作规程	(907)