

深圳市物业管理 法规文件汇编

深 圳 市 住 宅 局
深圳物业管理进修学院 编

一九九七年十二月

深圳市物业管理 法规文件汇编

深 圳 市 住 宅 局 编
深圳物业管理进修学院

一九九七年十二月

目 录

深圳经济特区住宅区物业管理条例·····	1
《深圳经济特区住宅区物业管理条例》实施细则·····	15
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·····	34
深圳市物业管理资质证书管理规定·····	36
鹿丹村物业管理招标书·····	42
关于住宅区(大厦、工业区)管理处主任任职条件的通知·····	52
《物业管理合同》、《业主公约》示范文本·····	54
《深圳市业主管理委员会规则(试行)》·····	71
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·····	82
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·····	113
深圳市住宅区公用设施专用基金管理试行规定·····	124
深圳市房屋本体维修基金管理规定·····	132
住宅区供电抄表到户工作座谈会会议纪要·····	137
关于安全文明小区经费问题的通知·····	141
关于下达我市物业管理服务收费指导标准的通知·····	145

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)



深圳市人民代表大会常务委员会

公 告

第二十五号

(1994 年 7 月 11 日)

《深圳经济特区住宅区物业管理条例》经深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 1994 年 6 月 18 日通过,现予公布,自 1994 年 11 月 1 日起施行。

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)

第一章 总 则

第一条 为加强深圳经济特区(以下简称特区)的住宅区物业管理,明确业主、物业管理公司及其他有关管理部门的权利和义务,保障住宅区物业的合理使用,维护住宅区的公共秩序,创造良好的生活环境,制定本条例。

第二条 本条例所称住宅区,是指以住宅为主,并有相应配套公用设施及非住宅房屋的居住区。住宅区的范围由深圳市人民政府(以下简称市政府)住宅行政管理部门会同有关部门划定。

本条例所称物业,是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地。

本条例所称业主,是指住宅区内住宅和非住宅房屋的所有权人。

第三条 住宅区的公共场所和公用设施,由全体业主、承租人和其他非业主使用人共同使用与维护。

第四条 住宅区物业管理实行业主自治与专业服务相结合,属地管理与行业管理相结合的管理模式。

第五条 业主有参加住宅区物业管理的权利,并有合理使用房屋和公用设施、维护住宅区公共秩序的义务。

第六条 市政府住宅行政管理部门是特区住宅区物业管理的主管部门(以下简称市住宅主管部门)。

各区人民政府住宅行政管理部门(以下简称区住宅管理部门)是本辖区内住宅区物业管理的业务管理部门,对本辖区的住宅区物业管理依法进行指导、监督。

第七条 各住宅区可以依照本条例规定成立业主管理委员会(以下简称管委会)。管委会代表住宅区全体业主的合法权益,依据本条例规定、业主公约和管委会章程行使职权。

第八条 物业管理公司根据本条例规定和管委会的委托对住宅区的物业统一实施管理。

物业管理公司应当在其管理的住宅区内设住宅区管理处。

第二章 业主大会及管委会

第九条 住宅区已交付使用且入住率达到百分之五十以上时,区住宅管理部门应会同开发建设单位及时召集第一次业主大会,选举产生管委会;但经已入住业主中持有过半数以上投票权的业主决定,可以推迟召开业主大会。

第十条 业主大会由本住宅区的业主组成。

业主大会必须有持有过半数以上投票权的业主出席才能举行。业主可以委托代理人出席业主大会,不满十八周岁的业主由其法定代理人出席。

第十一条 业主大会由管委会负责召集,并每年至少召开一次。管委会应负责在会议召开七天前将业主大会召开日期和内容送达每名业主。

经持有百分之十以上投票权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就其所指明的目的召开业主大会。

第十二条 业主大会的决定，由出席会议的业主所投票数的过半数通过。

大会表决可以采用投票方式或其他方式，实行住宅房屋为一户一票；一百平方米以上的非住宅房屋每一百平方米的建筑面积为一票，一百平方米以下的有房地产权利证书的非住宅房屋每证一票。

第十三条 业主大会行使下列职权：

- (一) 选举、罢免管委会的组成人员；
- (二) 监督管委会的工作；
- (三) 听取和审查管委会的工作报告；
- (四) 决定住宅区内关于业主利益的重大事项；
- (五) 修改业主公约；
- (六) 改变和撤销管委会不适当的决定；
- (七) 批准管委会章程。

第十四条 管委会委员由业主大会在业主中选举产生。管委会主任、副主任由管委会在其委员中选举产生。管委会可聘请派出所、居民委员会等有关单位的人员担任管委会委员。

管委会委员的数额一般为十一至十七人，经业主大会决定可以适当增减，但最低不得少于五人。

管委会委员应当由热心公益事业、责任心强、有一定的组织能力和必要工作时间的人士担任。

管委会聘请执行秘书一至二名，负责处理管委会日常事务。

第十五条 管委会应当制订章程。管委会章程经管委会

委员一致同意制订,并经业主大会批准。

第十六条 管委会经市政府社团登记部门依法核准登记后,取得社团法人资格。社会团体法人登记证签发日期为管委会成立日期。

第十七条 管委会每届任期三年,管委会委员可以连选连任。管委会委员为兼职,管委会主任可以为专职。

管委会会议由管委会主任根据工作需要召集,并应在会议召开七天前将会议通知书及有关材料送达每位委员。管委会召开会议时,可以邀请政府有关部门、居民委员会、物业管理公司等单位的人员和非业主使用人代表参加会议。

第十八条 管委会向业主大会负责并报告工作。

第十九条 管委会行使下列职权:

(一) 召集和主持业主大会;

(二) 审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用;

(三) 采取公开招标或其他方式,聘请物业管理公司对住宅区进行物业管理,并与其签订委托管理合同;

(四) 审议物业管理公司制订的对本住宅区的年度管理计划、住宅区配套工程和重大的维修工程项目;

(五) 审议住宅区物业管理服务费的收费标准;

(六) 监督物业管理公司对本住宅区的物业管理工作。

前款第(三)、(四)、(五)项规定的事项,应当经业主大会批准。

第二十条 管委会决定问题,采取少数服从多数的原则。

第二十一条 业主大会的决定和管委会章程的内容不得与宪法、法律、法规和政策相抵触。

违反本条前款规定的,区住宅管理部门有权予以纠正或撤销。

第三章 物业管理公司及其职责

第二十二条 物业管理公司根据住宅区物业委托管理合同对住宅区实施物业管理。

委托管理合同应当包括以下内容:委托管理事项、管理标准、管理权限、管理期限、管理费收支、利润及风险、监督检查、违约责任及其他权利义务条款。

委托管理合同应当报区住宅管理部门备案。

第二十三条 物业管理公司必须持有市住宅主管部门颁发的《物业管理资质证书》方可从事住宅区物业管理业务。

第二十四条 开发建设单位应当从住宅区开始入住前六个月开始自行或者委托物业管理公司对住宅区进行前期管理,管理费用由开发建设单位自行承担。

第二十五条 住宅区开始入住后两年内,开发建设单位自行或者委托物业管理公司对住宅区进行物业管理;管委会在此期间成立的,管委会应与开发建设单位签订委托管理合同,并行使本条例规定的各项职责,但不得终止委托管理合同;开始入住两年后,管委会应依本条例规定聘请物业管理公司对住宅区物业进行管理,原开发建设单位在同等条件下可以优先承包管理。

在住宅区开始入住两年后管委会仍未成立的,由开发建设单位自行或委托物业管理公司继续管理。

在开发建设单位自行或者委托物业管理公司对住宅区进

行物业管理期间,应当接受业主和有关部门的监督,市住宅主管部门有权对开发建设单位或物业管理公司违反物业管理法律、法规和政策的行为依法进行处理。

第二十六条 物业管理公司在住宅区范围内就下列事项进行管理:

(一) 房屋的使用、维修、养护;

(二) 消防、电梯、机电设备、路灯、连廊、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等公用设施的使用、维修、养护和管理;

(三) 清洁卫生;

(四) 车辆行驶及停泊;

(五) 公共秩序;

(六) 市住宅主管部门规定和委托管理合同规定的其他物业管理事项。

第二十七条 物业管理公司的权利:

(一) 根据有关法律、法规,结合实际情况,制订本住宅区物业管理办法;

(二) 依据委托管理合同和有关规定收取管理费用;

(三) 制止违反住宅区物业管理规定的行为;

(四) 选聘专营公司承担专项经营业务。

第二十八条 对无故不交各项应缴费用的业主和使用者,物业管理公司可要求其限期缴交并按规定收取滞纳金;逾期仍不缴交的,物业管理公司可按本住宅区业主公约和市政府有关规定催缴,并通报批评;连续十个月以上拒交各项应缴费用的,物业管理公司可向人民法院申请强制追缴。

第二十九条 物业管理公司的义务:

(一) 以为业主服务为宗旨,注重社会效益、经济效益和环境效益;

(二) 按市住宅主管部门规定的标准和委托管理合同对住宅区实施物业管理;

(三) 接受管委会和业主的监督;

(四) 组织或协助有关部门提供社区生活服务和开展社区文化活动;

(五) 按照法律、法规和市政府的有关规定从事经营活动。

第三十条 物业管理公司对住宅区的管理未能达到市住宅主管部门和委托管理合同规定的标准,或者违反委托管理合同规定的,管委会或委托方可以终止合同。

因管理、维修、养护不善,造成业主损失的,物业管理公司应当赔偿损失;违反有关法律、法规和政策规定的,由有关部门依法予以处理。

第三十一条 物业管理公司可享受国家对第三产业的优惠政策。

第四章 业主公约

第三十二条 本条例所称业主公约,是指由业主承诺的,对全体业主具有约束力的,有关业主在住宅区使用、维护物业及其管理等方面权利义务的行为守则。

第三十三条 业主公约由市住宅主管部门统一制订示范文本。业主大会可以根据本住宅区的实际情况进行修改补充,并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。

业主公约应当符合法律、法规、政府有关规定和土地使用权出让合同的规定。

第三十四条 业主公约应当包括下列内容：

- (一) 住宅区名称、地点、面积及户数；
- (二) 公共场所及公用设施状况；
- (三) 业主大会的召集程序及决定住宅区重大事项的方式；
- (四) 业主使用其住宅和住宅区内公共场所及公用设施的权益；
- (五) 业主参与住宅区物业管理的权利；
- (六) 业主对管委会及物业管理公司的监督权；
- (七) 住宅区物业各项维修、养护和管理费用的缴交；
- (八) 业主在本住宅区内应遵守的行为准则；
- (九) 违反业主公约的责任；
- (十) 其他有关事项。

第三十五条 业主公约在住宅区入住率达到百分之三十后，经已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

第五章 住宅区的使用及维护

第三十六条 移交住宅区时，开发建设单位应当向管委会移交下列住宅区工程建设资料：

- (一) 住宅区规划图、竣工总平面图；
- (二) 单体建筑、结构、设备竣工图；

(三) 地下管网竣工图;

(四) 其他必要的资料。

第三十七条 业主、承租人和其他非业主使用人使用房屋应当遵守下列规定:

(一) 未经市政府有关部门批准,不得改变房屋结构、外貌和用途;

(二) 不得对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼、板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

(三) 不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品,但自用生活性燃料除外;

(四) 不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

(五) 不得侵害他人的合法权益。

第三十八条 房屋的维修责任,按下列规定划分:

(一) 室内部分,由业主负责维修;

(二) 房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、上下水管道,公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施,由物业管理公司组织定期养护和维修,其费用从住宅维修基金中支出。

住宅维修基金由业主按规定分摊,分期缴纳,由住宅区管理处以房屋本体为单位设立专帐代管,用于房屋本体公用设施的维修养护,不得挪作他用。

第三十九条 住宅区的道路、路灯、沟渠、池、井、绿化、娱乐场所、停车场、连廊、自行车房(棚)等住宅区公用设施由物业管理公司统一管理维修养护。管理维修养护费用从管理服务费中支出。

人为造成公用设施损坏的,由损坏者负责修复;造成损失

的,应当赔偿损失。

第四十条 住宅区的水、电、煤气、通讯等管线的维修养护,由有关供水、供电、供气及通讯单位负责,维修养护费用由有关业务单位支付。

第四十一条 凡房屋及附属设施有影响市容或者可能危害毗连房屋安全及公共安全,按规定应由业主修缮的,业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的,由管委会授权物业管理公司进行修缮,其费用由业主承担。

第四十二条 住宅区内禁止下列行为:

- (一) 践踏、占用绿化地;
- (二) 占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;
- (三) 乱抛垃圾、杂物;
- (四) 影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;
- (五) 损毁、涂划园林艺术雕塑;
- (六) 聚众喧闹;
- (七) 随意停放车辆和鸣喇叭;
- (八) 发出超出规定标准的噪音;
- (九) 排放有毒、有害物质;
- (十) 经营业主公约所禁止的行业;
- (十一) 法律、法规及市政府规定禁止的其他行为。

第四十三条 违反本条例第三十七条、第四十二条规定的,物业管理公司有权制止,并要求其限期改正;逾期不改正的,可进行强制恢复;造成损失的,有权要求其赔偿。

第六章 住宅区专用基金与专用房屋

第四十四条 开发建设单位应当在住宅区移交时,按住宅区建设总投资百分之二的比例,一次性向管委会划拨住宅区的公用设施专用基金。

公用设施专用基金用于购买管理用房和住宅区公用设施的重大维修工程项目。

第四十五条 公用设施专用基金由区住宅管理部门设立专帐管理。区住宅管理部门对管委会正常使用公用设施专用基金不得干涉。

公用设施专用基金管理办法由市政府制定。

第四十六条 开发建设单位应在移交住宅区时,按市政府有关规定以建造成本价向管委会提供住宅区物业管理用房,其产权属管委会。

第四十七条 开发建设单位应在移交住宅区时,按市政府规定的比例以同期市政府微利房价格向管委会提供部分商业用房,该商业用房的产权属管委会。

上述商业用房的购置费用可由公用设施专用基金中垫支,并从该商业用房的经营收入中回收。

该商业用房和住宅区内其他有经济收入的公用配套设施、设备和场地,均由物业管理公司按委托管理合同经营,其收入用于补充住宅区的管理服务费。

第四十八条 本条例施行前移交使用的住宅区,未按规划设计要求建设的,开发建设单位应当按市政府规划建设主管部门规定的时间完成全部工程项目;未按深圳市规划标准设计或者缺少便民服务网点的,由市政府规划建设主管部门和原开发建设单位予以配套完善或补建。

第四十九条 开发建设单位违反本条例第四十四条第一款、第四十六条、第四十七条第一款的，市住宅主管部门应当责令其限期履行。在规定的期间内仍不履行的，市住宅主管部门可申请人民法院强制执行，并对违反第四十四条第一款规定的有权要求开发建设单位支付延期付款滞纳金。

第五十条 住宅区的公用设施专用基金、住宅维修基金和管理服务费的收支帐目，管委会应每三个月至少公布一次，接受业主的监督。

第七章 附 则

第五十一条 市政府可根据本条例制定实施细则。

第五十二条 写字楼、商住楼等物业的管理可参照本条例执行。

第五十三条 本条例自一九九四年十一月一日起施行。