

四川省住房和城乡建设厅文件

川建房发〔2022〕148号

四川省住房和城乡建设厅 印发《管理规约（示范文本）》的通知

各市（州）住房和城乡建设主管部门：

现将《管理规约（示范文本）》印发给你们，请结合实际参考使用。实际使用过程中若有意见建议，请及时向我厅反馈。

四川省住房和城乡建设厅

2022年7月5日



管理规约（示范文本）

_____（物业服务区域）业主大会（盖章）

_____年___月___日

使用 说 明

1. 本管理规约文本为示范文本,仅供业主委员会或业主大会会议筹备组拟定本物业服务区域管理规约(草案)时使用。

2. 本示范文本中相关条款后有空白行,供业主自行约定或补充约定,业主委员会或业主大会会议筹备组可根据物业服务区域的具体情况对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。业主大会会议筹备组、业主委员会提交的管理规约(草案)内容与示范文本内容不一致的,应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

3. 业主委员会应当持业主大会通过的管理规约向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案。备案的管理规约内容与示范文本内容不一致的,业主委员会应当在备案时作出书面说明。

4. 本管理规约由业主委员会监督实施,业主委员会应当在物业服务区域显著位置和通过互联网方式进行公示并存档。

5. 物业服务人应当对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻,并及时报告业主委员会。

6. 业主委员会与物业服务人签订的物业服务合同涉及业主共同利益的约定,应当与本规约一致。约定不一致的,以对物业买受人和业主有利的规定为准。

7. 本规约对全体业主、物业使用人具有约束力。

物业的所有权发生变更时,业主对本规约效力给予新的物业继受人。

_____管理规约

(名称与物业服务合同中物业名称一致)

(示范文本)

第一章 总则

第一条 为维护本物业服务区域内全体业主、使用人在物业管理中的合法权益,促进物业服务区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动能正常持续进行,建设管理有序、服务规范、秩序良好、环境优美、文明和谐的物业服务区域,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规规定,制订本管理规约(以下简称“规约”)

第二条 物业服务区域名称:_____;

物业服务区域座落:_____市_____(区、市、县)_____街道_____段(巷)_____号。

物业类型为:_____,其中包括:_____(多层、高层、别墅、商业)。

物业服务区域构成(包括经济技术指标,见附件一);

第三条 在本物业服务区域内,开发建设单位没有销售的物业,属于开发商所有,其共有部分应纳入统一管理。

第四条 本物业服务区域由业主依法通过招投标方式选聘一家物业服务人提供物业服务,双方依据法律、法规和本管理规约的约定,对物业共有部分进行管理、维修、养护,并维护相关区域的环境卫生和公共秩序。

第五条 本物业服务区域选择_____级物业服务等级,其物业服务收费方式采取_____(包干制)或_____(酬金制),实施酬金制计费方式,乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算,至少每半年在物业服务区域显著位置公示物业服务资金收支情况,并接受_____审计监督。审计费用可以在公共收益中列支。

第六条 因物业服务人撤离等原因,本物业服务区域无法及时另聘新物业服务人的,在另聘新物业服务人之前,相关业主应向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)报告,请求街道办事处(乡镇人民政府)采取应急物业相应措施。

第二章 业主大会与业主委员会

第七条 本物业服务区域内设立一个业主大会,选举一个业主委员会。业主大会由本物业服务区域内的全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第八条 业主通过召开业主大会会议,选举产生业主委员会作为执行机构;业主大会、业主委员会依法、依本规约和业主大会议事规则、业主委员会工作规则履职;业主对业主委员会履职情况进行监督。

第九条 业主委员会成员每月可领取一定经费工作补贴,具体补贴标准由业主大会会议表决通过,并由本物业服务区域业主大会议事规则具体约定。

业主委员会成员应当依法建立信用档案,委员应当定期参加住房城乡建设主管部门、街道办事处(乡、镇人民政府)组织的相关培训,接受工作考核。

第十条 业主大会依法作出的决定,对业主具有约束力;业主应当遵守并服从业主大会依法作出的决定。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的,业主可以向物业所在地区(市)县住房城乡建设主管部门或街道办事处、乡(镇)人民政府投诉、举报,由受理单位依法处理;业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成与任期、工作经费、换届选举、印章管理使用等事项由业主大会议事规则依法作出约定。

第三章 使用与维护

第十一条 业主是物业管理的主体，依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》以及相关法律、法规、规章政策的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

第十二条 全体业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十三条 本物业服务区域内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规政策规定，按照下列规定使用物业：

（一）按照规划管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分使用性质；鉴于本物业服务区域的物业特性，严禁将住宅改变为餐饮、娱乐、办公、仓储等经营性用房。

（二）进行室内装饰装修时，遵守原建设部《住宅室内装饰装修管理办法》等规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务人，并与其签订室内装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全；主动配合物业服务人依据有关规定和物业服务合同的约定

对装饰装修活动的监督检查；

(三)在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分。施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，晚间 18 时至次日上午 8 时和法定节假日，以及中、高考半个月不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。同时，严格按照政府主管部门关于中高考期间加强环境噪声污染监督管理的相关要求，禁止影响考生学习和生活；

(四)因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

(五)安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，在物业服务人或者业主委员会指导下，按照统一规范保障安全原则进行安装，并做好噪音预防及冷凝水的处理；

(六)不得擅自拆改水、电、气、信息、环卫等共有设施设备，相关管线、设备；

(七)使用电梯、停放车辆，应遵守本物业服务区域内电梯使用和车辆停放有关规定；

(八)阳台封闭，不应当对相邻业主生命财产安全构成威胁，材质与颜色应与建筑物外立面的材料色彩保持一致；

(九)将房屋进行出租的，应当遵守相关法律法规政策规定，

尊重社会公德，不得违法搭建，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益；

（十）法律、法规政策的其他规定。

第十四条 业主、使用人在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为：

（一）房屋装饰装修损坏房屋承重结构、主体结构；

（二）违章搭建建筑物和构筑物；

（三）侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共有部分；

（四）擅自改变住宅、车库、绿地或者其他附属设施的使用性质；

（五）随意堆放、倾倒垃圾、杂物；

（六）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害物质；

（七）占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道，消防车通道和安全出口；

（八）超过规定标准排放噪声或者产生振动；

（九）在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，用电梯轿厢运载电动自行车；

（十）从建筑物中抛掷物品；

(十一) 毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备；

(十二) 违反规定饲养动物；

(十三) 影响市容观瞻或本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等；

(十四) 随意停放车辆，鸣喇叭；

(十五) 擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮篷、花架等其他结构，不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理；

(十六) 使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁；

(十七) _____；

(十八) _____；

(十九) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第十五条 业主、使用人同意按照下列规定维修养护物业：

(一) 对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；

(二) 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务人应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合；相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责维修并承担赔偿责任；

(三)因维修物业或者公共利益,确需临时占用、挖掘道路、场地的,须向业主委员会提出申请,经书面同意后方可施工,并在约定期限内恢复原状;造成损失的,应当赔偿;

(四)物业在使用中存在安全隐患,已经或者即将危及公共利益及他人利益的,责任人应当及时应急维修;责任人不履行或者无法履行应急维修义务,且需进入物业专有部位应急维修的,物业服务人可在通知公安机关、社区居民委员会或者业主委员会3名以上委员到场见证下实施应急维修,维修发生的费用由责任人承担;

(五)当物业服务人对物业共有部分维修养护时,相关业主应予以配合;有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的,由造成损坏的责任人承担赔偿责任;

(六)本物业服务区域内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或使用功能障碍,由建设单位负责解决;

建设单位拒绝维修或者拖延维修的,业主可以自行或者委托他人维修,维修费用及维修期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十六条 全体业主应当依法加强电梯使用安全管理;委托物业服务人为本物业服务区域电梯使用单位的,应当在物业服务合同中明确约定物业服务人的管理维护责任。

第十七条 水、电、气、信息、环卫等设施的维修责任，由业主、专业单位按照相关规定承担；前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用；属于业主共同所有的，由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担维修费用。

第十八条 业主在使用房屋中，应倡导文明行为，同意遵守以下环境卫生行为规范，维护本物业服务区域公共场所的环境卫生：

- （一）不得随地吐痰、便溺；
- （二）不得乱扔瓜果皮、包装物、纸屑、烟蒂、口香糖等废弃物；
- （三）不得乱倒生活垃圾、建筑垃圾、污水、粪便，随意丢弃动物尸体；
- （四）不得乱张贴、乱刻画、乱涂写；
- （五）不得敞放、敞养家禽、宠物；
- （六）及时清除所饲养的犬、猫等宠物的粪便；
- （七）不得从事其他影响环境卫生或其他不道德的行为。

第十九条 业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起 15 日内，将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务人。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

房屋出租不得擅自改变房屋原设计功能和布局，不得对房屋进行分割搭建、按床位出租或转租。

对违反本规约出租或转租的，物业服务人可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当与物业服务人结清物业服务费、物业服务资金、专项维修资金；出租物业，约定由承租人支付物业服务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带支付责任。

第四章 物业服务

第二十条 全体业主同意，由业主大会授权其执行机构业主委员会_____（委托招标代理机构或者自行）办理本物业服务区域实施物业管理招标活动的相关事宜。

业主大会选聘物业服务人之前，应当按照本物业服务区域业主大会议事规则的约定召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

业主大会依法选聘、解聘物业服务人的，业主共同表决应当符合法律、法规的规定。

业主大会与其依法选聘的物业服务人签订物业服务合同，应

当有业主委员会三分之二以上成员在场签名并加盖业主大会印章。

第二十一条 全体业主同意，物业费按照物业服务合同约定足额支付，接受业主大会、业主委员会的监督。

业主与使用人约定由使用人支付物业服务费用的，从其约定，业主负连带支付责任。

业主委托物业服务人提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定；物业服务人应当将服务项目、服务等级、服务标准进行公布。

第二十二条 因物业服务人撤离等原因终止物业服务关系，造成“无人管”状态，当地街道办事处（乡、镇人民政府）采取应急措施，临时指定应急物业服务人按照原物业服务等级进行临时代管的，临时代管期间的物业服务费用，按照临时代管前的物业服务合同约定的物业服务费用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

第二十三条 全体业主同意，本物业服务区域的物业服务等级、服务内容、物业费标准等物业服务方案须业主共同表决通过。

第二十四条 全体业主同意，本物业服务区域的物业服务收费标准，可在物业服务合同中约定相应的调价幅度。

第二十五条 本物业服务区域内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业经

营单位支付有关费用。本物业服务区域内的供水、供电、供气等有关专业经营单位提供产品服务的费用，业主专有部分使用的，由业主承担；物业服务企业使用的，由物业服务企业承担；部分业主或者全体业主共同使用的，由相关业主共同分担。

物业服务人接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公布委托合同，业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务人按时足额支付水、电、气、信息、环卫等费用，并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应承担相应违约责任。

第五章 共有部分收益

第二十六条 本物业服务区域内共有部分收益一般包括：占用业主共用的道路或者其他场地的地面车位所得的收益；电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、外墙和公共场地户外广告收益；属于全体业主所有的游泳池等文体设施收益；物业服务人违反物业服务合同约定所支付的违约金、赔偿金等。

第二十七条 本物业服务区域共有部分收益归全体业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务。

本物业服务区域共有部分收益,按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配。

业主拒付物业费、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的,不得享有所得违约金和经营物业共有部分业主所得收益的分配。

业主转让建筑物内的专有部分,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二十八条 利用物业共有部分经营的,应当符合法律、法规和本规约的规定,并经业主大会或者业主共同决定后由_____ (业主委员会管理,委托物业服务人或者其他经营主体经营),其收益属于全体业主共有,并存入业主委员会经费账户,专款专用。利用物业共有部分经营所得收益,利用共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,收益属于业主共有。业主共有部分收益应当优先用于业主公共支出:

属于业主所有的共有部分经营收益,按以下_____方式处理,业主委员会应当定期向所有权益人公布并提供查阅:

1. 按照业主专有部分占物业服务区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金;
2. 补充物业费的不足;
3. 作为业主委员会工作经费;
4. 作为业主委员会成员的工作补贴;
5. 作为聘请第三方评估或审计机构等的相关工作费用;

6. 作为甲方的违约赔偿费用
7. 作为公共部位、共用设施设备紧急维修的费用
8. _____。

第二十九条 本物业服务区域共有部分收益的分配，由《业主大会议事规则》具体约定。

业主委员会应当至少每半年在物业服务区域内公布_____（业主审计小组或者委托第三方机构进行财务审计）审计通过的全体业主共有部分经营所得收益的收支情况，接受业主大会、业主的监督。

业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的，不得享有所得违约金和经营物业共有部分业主所得收益的分配。

业主转让建筑物内的专有部分，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第三十条 本物业服务区域内物业共有部分及公众责任保险，由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小享有权利、履行义务，并由业主大会选聘的物业服务人代行办理相关手续；并在物业服务合同中约定。

业主的家庭财产与人身安全的保险由业主自行办理。

第六章 专项维修资金的使用

第三十一条 专项维修资金应当遵守以下约定：

(一)专项维修资金的归集和使用按照国家和省的有关规定执行。

(二)专项维修资金应当用于物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。专项维修资金应当存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

(三)业主转让物业时，其交存的房屋专项维修资金余额不予退还，一并转让给物业买受人。

(四)物业服务人每半年至少公布一次专项维修资金的使用情况，接受业主的监督。

第三十二条 发生下列严重影响物业使用的紧急情况，需要立即对物业共有部分进行紧急维修、更新、改造的，业主大会或者业主委员会可以按照紧急程序申请使用建筑物及其附属设施的维修资金：

(一)屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；

(二)电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；

(三)楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；

(四)消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能的；

(五)共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；

(六) 尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵(水箱)损坏或者水管爆裂导致供水中断的,

(七) 尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供配电系统设施设备发生故障,造成停电或者漏电,严重影响业主生活或者危及人身财产安全的,

(八) 业主委员会核实有其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的。

第三十三条 申请使用建筑物及其附属设施的维修资金的紧急程序由业主委员会提出申请。业主委员会不履行职责的或者业主委员会解散、期限届满后未选举新的业主委员会的,居(村)民委员会应当根据业主要求代为提出申请,

相关主体未及时提出申请,且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的,县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)应当组织代为维修,代为维修费用按照可以依法在建筑物及其附属设施的维修资金中列支并公示。

第七章 监督管理

第三十四条 业主要关心和支持物业管理工作,有权对业主委员会及其成员履职情况进行监督,对不履行职责、滥用职责的委员,业主可以依照法律法规规定和《业主大会议事规则》的约

定，向业主大会提出罢免；业主对不履行合同的物业服务人，提出监督意见，并可依照《业主大会议事规则》的约定，向业主大会提出解除合同建议。

第三十五条 业主委员会对业主履行物业服务合同和本规约的情况进行监督，对业主不履行合同、违反规约的情况，予以制止，并授予物业服务人以下监督权利：

（一）根据有关法律法规、本规约和物业服务合同以及业主意见，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守、执行；

（二）采取批评、规劝、警告等方式制止业主、使用人违反本规约的行为；对业主、使用人违反本规约第十三条、第十四条规定的行为，物业服务人制止后，业主、使用人拒不改正的，物业服务人可以采取下列措施予以制止：

1. 禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本物业服务区域；

2. _____。

（三）可以按物业服务合同约定，或受业主大会委托对相关侵权行为提起诉讼。

第三十六条 对业主违反本规约出租或转租专有部分的，业主委员会可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

第三十七条 业主未按规定支付物业费（物业服务资金）的，业主委员会应当督促其限期交付；业主逾期仍不支付的，业主委

员会、物业服务人可以在本物业服务区域内公布物业服务费用（物业服务资金）收交情况，并注明欠缴费用的业主房门号；经催收后仍不支付的，为拒付物业费行为，物业服务人可以_____：

- （一）依法向物业所在地仲裁机构申请仲裁；
- （二）向人民法院提起诉讼。

第三十八条 业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约相关约定的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十九条 使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第四十条 业主之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，由业主委员会或物业所在地人民调解委员会进行调解；调解不成的，采取以下_____方式解决：

- （一）依法向物业所在地仲裁委员会申请仲裁；
- （二）向人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担；属共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第八章 其他约定

第四十一条

第九章 附则

第四十二条 本规约由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会会议表决通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会会议补充。

第四十三条 本规约对本物业服务区域内的各业主和使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

本规约自首次业主大会会议表决通过之日（ ____年__月__日）起生效。

第四十四条 制定和修改的管理规约，报送物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第四十五条 本规约业主各执 1 份，业主委员会保存 3 份，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）1 份。

附件：1. 物业服务区域及物业构成附图

2. 基本情况

四川省_____市_____区(市)县
_____ (物业名称) 业主大会 (盖章)
年 月 日

附件 1

物业服务区域及物业构成附图

附件 2

基本情况

一、业主大会、业主委员会的基本情况

- (一) 业主大会名称：
- (二) 业主委员会联系电话：
- (三) 业主委员会议事活动用房座落

二、物业服务人的基本情况

- (一) 企业名称
- (二) 注册所在地：
- (三) 法定代表人：
- (四) 联系电话
- (五) 通讯地址