

溧阳市人民政府文件

溧政发〔2017〕107号

市政府关于印发 《溧阳市物业管理若干规定》的通知

各镇人民政府、江苏中关村科技产业园、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会、市各委办局、直属企事业单位：

《溧阳市物业管理若干规定》已经市政府第13次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件公开发布）

溧阳市物业管理若干规定

为进一步加强物业管理，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住环境，促进和谐社区建设，根据国务院《物业管理条例》和《江苏省物业管理条例》等法律法规，结合我市当前实际，制定本规定。

第一章 物业属地管理

第一条 属地镇人民政府（街道办事处）（以下简称属地政府）对辖区内新老交付住区履行属地物业管理职责，负责辖区内住宅小区物业服务企业考核、参与前期物业服务招投标、小区交付备案、专项维修资金使用审核等工作。

第二条 市住建委负责全市物业属地管理的监督、指导工作，支持属地政府在辖区内开展属地物业管理工作。

第三条 各职能部门应在各自职能范围内赋予属地政府相应权力，支持属地政府开展物业管理相关工作。

第二章 业主自治管理

第四条 属地政府应加强具备条件住区的业委会（物管会）的筹建工作，全市符合条件的住宅小区应在半年内完成业委会（物管会）的筹建。

第五条 居民委员会应加强对业主委员会和物业服务企业的指导和监督，建立健全居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制。居民委员会要参与业主委员会成员的推选把关，鼓励引导符合条件的居委会成员通过法定程序兼任业主委员会成员，超过3000户的居委会下设环境与物业管理委员会，监督指导业主委员会开展有关工作，督促物业服务企业认真履行职责。

第六条 业委会（物管会）应加强对业主参与小区管理的宣传教育，倡导“花钱买服务”的理念，及时履行交纳物业服务费用的义务。

第三章 物业服务招投标管理

第七条 属地政府参与前期物业服务招投标管理，配合市住建委对物业服务招标人的物业服务收费标准、招标方案进行审核。

第八条 成立物管会的住区重新选聘物业服务企业的，应按照前期物业服务招投标的有关规定，选聘信誉好的物业服务企业。

第九条 通过在常州市公共资源交易中心溧阳分中心设立物业服务招投标平台，对公开招标的物业服务项目统一交易。

第十条 成立市物业服务招投标专家评委库，通过随机选聘评委的方式，对物业服务公开招标项目进行评审。

第十一条 实行物业服务合同履行保证金制度。在合同签订前，物业服务企业应按合同面积每平方米不低于6元（总额不超过100万元）的标准向属地政府交纳履约保证金。

第四章 物业服务企业管理

第十二条 建立物业服务第三方评估制度。业委会（物管会）、属地政府、市住建委可委托物业服务第三方评估机构对物业服务企业的服务质量开展评估。属地政府、市住建委应加强对评估结果的运用。

第十三条 建立物业服务企业诚信档案，对物业服务企业、物业服务项目负责人实行动态管理。诚信信息与物业服务招投标、物业服务项目承接和物业服务企业清退相挂钩。

第十四条 对法律法规规定的物业管理区域内的禁止行为，物业服务企业对业主、使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者未及时报告有关行政管理部门的，记入物业服务企业诚信档案，市有关部门应按相关规定予以处理。

第十五条 业主或者物业使用人对房屋装饰装修的，物业服务企业应当要求其持有关资料办理登记手续，签订装饰装修服务协议，事先告知住宅装饰装修的禁止行为和注意事项，并定期将住宅室内装饰装修登记情况报告市住建委。变动住宅建筑主体或者承重结构的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案，按照规定办理批准手续。

第十六条 物业服务企业有下列情形之一的，应当在十五日内退出物业管理区域：

（一）物业服务合同依法、依约解除；

(二)经人民法院判决或者仲裁机构裁定物业服务企业应当退出的;

(三)物业服务企业营业执照被依法吊销;

(四)依法不得继续从事物业服务活动的其他情形。

新物业服务企业和原物业服务企业在退出物业管理项目前应当明确具体交接事项。

第十七条 物业服务企业退出时,应当向业委会(物管会),未成立业委会(物管会)的向居委会,履行下列交接义务:

(一)移交物业服务档案资料和物业服务用房,实行酬金制的,建设单位或业主委员会、物业服务企业应当移交物业服务期间的财务档案;

(二)撤出物业管理区域内的物业服务人员;

(三)移交预收、代收的物业服务费、电梯费、企业垫付费等相关费用;

(四)物业服务合同约定的其他事项。

第十八条 属地政府应严格按照《溧阳市住宅小区物业服务企业考核办法》,加强对物业服务企业的考核工作,自行制定的考核细则应及时向市住建委报备。市住建委应以各属地政府考核结果为准,综合物业服务企业全市各属地政府的考核结果和第三方评估公司的评估结果,评定其考核分值和等级,考核等级与企业在物业服务招投标中企业信用分及市场退出机制相挂钩。

第十九条 物业管理区域内发生重大违章，物业服务企业没有按规定在24小时内报告属地镇人民政府（街道办事处）的，在溧阳市域范围三年内不得承接物业管理项目。

第五章 住区分类管理

第二十条 商住小区、安置小区、散住楼等不同住区，根据物业服务收费标准、专项维修资金缴纳、配套物业服务用房等不同情况，因区施策，实行分类管理。

第二十一条 凡物业服务收费标准低于0.5元/m²·月的老旧住区，以“业主自愿、政府引导”为原则，三年内逐步提升物业服务标准，相应提高物业服务收费标准。具体办法由市发改委会同市住建委与属地政府会商制定。

第二十二条 新交付安置小区，业主必须按规定缴纳住宅专项维修资金及相关物业服务费用。

第二十三条 属地政府应根据辖区内散住楼的分布和规模大小，统筹散住楼的物业管理工作。以业主自愿为原则，采取业主自管、政府托管、倡导统合交由一家物业服务企业管理等不同形式，规范和提升散住楼的物业管理水平。

第二十四条 物业服务用房不足4‰的住区，由政府每年给予相应物业管理经费补贴。

第二十五条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保

修范围，履行保修义务，并依法承担物业的保修责任；新建住区在工程竣工验收前，应当按工程价款结算总额的百分之三预留工程质量保证金，并交由市住建委管理。建设单位委托物业服务企业保修的，应当与物业服务企业另行签订委托协议。

第六章 公建配套管理

第二十六条 新建住宅小区要认真落实《江苏省“十三五”时期基层基本公共服务功能配置标准》，市规划部门应将社区综合服务设施建设纳入小区规划建设条件，按照社区每百户居民不低于30平方米的标准进行配建。

第二十七条 属地政府应参与公建配套验收等新建小区交付备案管理工作，同步做好社区用房、物业服务用房及其他公建配套移交接管的组织实施和监督指导工作。

第二十八条 已交付住宅小区的公建配套已由土地出让合同及相关文件明确产权归属，被挪作他用或占用的，或经市公建配套清理领导小组认定其产权归属仍被侵占的，产权归属单位应通知侵占单位退还并恢复原状，限期移交，属地政府应予监督指导。逾期不退还和移交的，或存在争议的，产权归属单位可通过诉讼途径解决。

第七章 车位（库）、停车管理

第二十九条 非业主共有车位（库），房地产开发企业不得只

售不租，不得划设租赁区域和限制就近租赁，应在住区内醒目位置公示车位（库）出售、租赁信息，同时将公示信息报送属地政府、市发改委、市住建委。

第三十条 未售租的非业主共有车位（库）不得设置限制车辆停放的障碍设施，应全部用于未购租车位（库）的业主和访客车辆停放，统一按临时停车费标准收取汽车停放费。

第三十一条 签订的非业主共有车位（库）租赁协议，应约定所租车位（库）需要出售时双方的权利和义务，房地产开发企业或物业服务企业应在20日前履行提前告知义务。

第三十二条 房地产开发企业或物业服务企业不得擅自设置障碍设施，阻碍业主共有的车位（库）或划设停车位的道路、场地进行汽车停放。业主共有的车位（库）或划设停车位的道路、场地停放汽车的，应当交纳汽车停放费。

第三十三条 属政府的车位（库）由属地政府委托住区物业服务企业进行管理，用于出租或临时停车。所得收益的70%归属地政府统筹使用，其余部分用于补贴物业服务费，临时停车费全额用于补贴物业服务费。

第八章 监督管理

第三十四条 业主应自觉交纳物业服务费用，市不动产登记机构在办理不动产转移登记时，应当查验出让人物业服务费用已

结清凭证。

第三十五条 业主应自觉缴纳住宅专项维修资金，市不动产登记机构在办理不动产首次登记或转移登记时，应当查验出让人住宅专项维修资金已结清凭证。

第三十六条 推进综合管理进社区，重点加强小区毁绿、破墙开门、损坏房屋承重结构、乱停车等常见问题的综合执法处置。

第三十七条 自2018年1月1日起，物业服务企业应当与新成立的业委会（物管会）重新签订服务合同，不重新签订合同的应依法解除合同，通过市场重新招聘物业服务企业。

第三十八条 建立“条块结合、以块为主，重心前移、属地管理”的物业管理纠纷人民调解机制。健全市、镇（街）、社区三级物业纠纷调解组织网络，做到一般物业纠纷不出社区，较大纠纷不出镇。利用一年时间实现市、镇（街）、社区三级人民调解组织全覆盖。

第三十九条 市物业行业协会应当加强行业自律管理，建立自律管理制度，倡导物业服务企业加入行业协会，促进行业健康发展。

第九章 附 则

第四十条 本规定自2018年1月1日起执行，由市住建委负责解释。

抄 送：市委各部委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2017年12月29日印发
