# 福州市仓山区天鹅湾小区

# 管理规约

（草案）

# 使用说明

1．本示范文本供拟订和修改管理规约时参考使用。

2．根据物业服务区域具体情况，可对示范文本的条款内容进行修改、补充或者删减，其中法律法规已经有明确规定的条款内容应当予以保留。

3．管理规约不得违反法律、法规，不得违背公序良俗，不得损害国家利益和社会公共利益，不得制定对部分业主显失公平的内容。

4．根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等规定，业主大会会议需要表决通过管理规约的，业主大会筹备组、换届选举筹备组以及业主委员会需参照本示范文本提前拟订管理规约草案，并应当在业主大会会议召开十五日前在物业服务区域内醒目位置公示。

5．本示范文本由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

# 天鹅湾小区管理规约

## 第一章　总则

第一条　为维护本物业服务区域内全体业主的合法权益，保障物业的安全与合理使用、维护公共秩序，创造良好的环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等法律法规规定，结合物业服务区域实际，制订本规约。

第二条　本物业服务区域物业管理活动坚持党的领导，并接受所在地街道办事处（乡镇人民政府）以及居（村）民委员会的指导和监督。

第三条　本规约经征求街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会意见后，由业主大会会议通过，对本物业服务区域内的全体业主及物业使用人均有约束力。

业主应当提醒物业使用人及相关人员自觉遵守本规约规定，合理使用物业。物业服务企业应当遵循本规约的内容，依法依规开展物业服务活动。

物业的所有权发生变更时，对本规约的效力及于新的物业继受人。

第四条　业主、物业使用人应严格遵守相关法律、法规、规章规定、物业服务合同约定和本物业服务区域《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》及本规约约定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及团结互助、公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、房屋外观、消防安全等方面妥善

处理与相邻业主的关系。对于物业服务企业执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主、物业使用人应当依法予以配合。

## 第二章　物业基本情况

第五条　本物业服务区域的基本情况如下：

（一）物业项目名称天鹅湾；

（二）坐落位置：仓山区浦上大道410号；

（三）物业类型：住宅（住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他类型物业）；

（四）区域四至：

东至刘宅路；

南至浦上大道；

西至建新南路；

北至凤岗路；

（五）占地面积：149015平方米；

（六）总建筑面积：303064.6平方米；

（七）物业服务用房包括物业办公用房和业主委员会用房，共860平方米。其中：

物业服务办公用房建筑面积为___平方米，位于10和29[座]/单元1层/室；

业主委员会办公用房建筑面积为/平方米，位于天鹅湾小区29号楼背后1层；

（八）物业管理设施设备用房建筑面积为

平方米，位于__/__[幢]__/__[座]__/__单元__/__层__/__室。

第六条　本物业服务区域内以下部分属于全体业主共有部分：

（一）物业共用部位，包括：建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、通风采光井、_____；

（二）物业共用设施设备，包括：电梯、天线、公共照明设施、消防设施、人民防空设施、绿地、道路、沟渠、池、污水井、共有车位、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物、构筑物、_____；

（三）地下室、底层架空层等配套设施设备和共用部位的权属在购房合同中，没有约定或者约定不明确的，归全体业主所有。

## 第三章　业主的权利和义务

第七条　业主、物业使用人按照相关法律、法规的规定，在物业管理活动中享有相应的权利，履行相应的义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

第八条　房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业服务的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）推选业主代表，选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（六）监督业主大会筹备组、业主委员会、业主监事会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督住宅专项维修资金和公共收益的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第九条　业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业服务区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、消防安全、装饰装修管理、环境卫生维护和应对突发事件等方面的制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照国家、省和设区市有关规定交纳或者续交住宅专项维修资金，分摊维修费用；

（五）按照物业服务合同约定支付物业费、公摊水电费等物业服务相关费用；

（六）履行其承担的房屋使用安全责任；

（七）配合物业服务企业实施物业管理，向物业服务企业、

业主委员会提供联系地址、通讯方式；

（八）法律、法规规定的其他义务。

## 第四章　物业管理方式

第十条　选聘、续聘和解聘物业服务企业或者其他管理人，应当由物业服务区域专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第十一条　业主大会选聘物业服务企业前，业主委员会应当拟订选聘方案并经业主大会会议审议通过。选聘方案应当包括拟选聘物业服务企业的信用信息、服务业绩要求、物业服务等级及收费标准、物业服务合同期限和选聘方式、评分标准、评委组成等内容。

第十二条　除续聘物业服务企业外，业主大会应当通过（☑公开招标/□邀请招标）选聘物业服务企业。

采取公开招标或者邀请招标的方式选聘物业服务企业的，在确定选聘方案时明确中标要求，委托业主委员会根据选聘方案确定中标对象，在福建省住房和城乡建设厅网站的物业服务企业信用综合评价系统上查询物业服务企业信用等级，并将查询结果公告全体业主。

第十三条　业主大会选聘物业服务企业的物业服务合同期限不超过五年。

签订或者变更物业服务合同应当加盖业主委员会印章，并由物业服务企业自签订或者变更之日起三十日内，将物业服务合同报物业所在地的县（市、区）人民政府物业管理主管部门备案。

第十四条　物业服务合同期限届满后，业主大会没有依法作

出续聘或者另聘的决定，物业服务企业继续提供服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。业主大会和物业服务企业双方当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但应当至少提前60日书面通知对方。

第十五条　物业服务企业退出物业服务区域且业主大会尚未选聘新物业服务企业的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织，就住宅小区有关共有和共同管理权利的重大事项征得业主同意，由居（村）委员会代为管理，并将服务事项、负责人员、服务期限、服务费用等相关内容在物业服务区域内醒目位置公示。

## 第五章　物业安全管理与使用

第十六条　业主、物业使用人应当按照政府有关部门批准或者不动产登记证（物业买卖合同）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的使用性质。因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当经有利害关系的业主一致同意，并依法办理相关手续。

本物业服务区域内严禁擅自将住宅、车位（库）改变为经营性用房或者经营场所，确因需要将住宅、车位（库）等改变为经营性用房或者经营场所的，应当经有利害关系的业主一致同意，并依法办理相关手续。

第十七条　业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、空调及装置、搁置物、悬挂物、供电、供水、供气线路及其他可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

第十八条　业主、物业使用人应当配合、协助物业服务企业或者其他管理人对物业共用部位、共用设施设备进行安全检查、

维护保养、维修等。

第十九条　业主、物业使用人应当遵守法律、法规和本规约，按照规划用途安全、合理使用物业，本物业服务区域内禁止下列行为：

（一）损坏、擅自改变房屋承重结构、主体结构，对房屋承重墙、梁、柱、板、阳台等进行违章凿、拆、搭、建、改、封闭等；

（二）擅自改变房屋及其设施设备的设计用途和功能布局，将房间或者阳台改为卫生间、厨房等；

（三）侵占、损坏物业共用部位、共用设施设备；

（四）擅自占用、挖掘、破坏物业服务区域内的道路、场地，毁坏绿化植物和绿化设施；

（五）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或者擅自改变房屋外观（含外墙、外门窗、阳台、雨棚等部位的颜色、形状和规格）；

（六）违反安全管理规定生产、经营、储存易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；

（七）损坏或者擅自架设、拆除、截断、改变共用部位的电线、电缆；

（八）从建筑物中抛掷物品；

（九）随意排放污水、弃置垃圾，将有毒有害废液排入城镇污水收集管网，露天烧烤，露天焚烧产生有毒有害烟尘和恶臭气体的物质；

（十）擅自在房屋外墙上安装遮阳光帘、遮篷、花架等其他构件，不按规定安装空调外机或者不进行冷凝水处理；在阳台和

窗户外吊挂和晾晒物品；擅自贴、挂、写、画、刻、涂或者安装可通过外观看到、影响市容观瞻和本物业外观的标识牌、广告牌、横幅、标语等；

（十一）携带电动自行车、电动摩托车及其电池、液化石油气钢瓶进入电梯，使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、涂画或者损伤内壁、构件等；

（十二）在建筑物内的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间、地下停车位停放电动自行车和电动摩托车，违反安全用电要求私拉电线和插座给电动自行车、电动摩托车和电动汽车充电；

（十三）违反环境保护的有关法律法规规定，擅自排放超过国家环境噪声排放标准的噪声，擅自排放油烟、废气；

（十四）占用、堵塞、封闭消防车通道、公共疏散通道、安全出口以及消防车登高操作场地，损坏公共消防设施、器材及人民防空设施及器材；

（十五）违反法律、法规和本规约饲养动物；

（十六）擅自在公共区域晾晒衣物、被褥等私人物品；

（十七）任意丢弃或者停放超过行驶年限的废旧车辆在物业服务区域；

（十八）法律、法规以及地方政府和有关部门规范性文件禁止的其他行为。

在不侵害相关业主的个人隐私的情况下，支持物业服务企业或者业主委员会在公共区域安装监控设施等措施就前款禁止的行为采集相应证据。

第二十条　业主、物业使用人装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分的安装、维修及高空作业等活动的，应当

事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理协议。物业使用人在签订协议时应当同时提供带有业主签字（章）同意装饰装修的书面意见。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人，业主、物业使用人应当严格遵守相关规定。

业主、物业使用人在装饰装修物业时应当遵守以下约定：

（一）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；不得将装修垃圾与生活垃圾混合清运；如小区不具备装修垃圾临时堆放条件，应当与物业服务企业约定装修垃圾的处置方式和措施；

（二）装修人装修开工时应当告知邻里本户装修情况，在日常遇到邻里反映装修噪声、渗漏、粉尘、油漆味等问题时，及时主动配合处理；

（三）施工期间应当加强噪声管理，减轻或者避免施工过程中对相邻业主、物业使用人的正常生活、学习和工作造成影响；工作日中午____：____至____：____，下午____：____至次日上午____：____以及节假日_____（全天或者其他规定时间段），不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工；

（四）未经有关政府部门批准，不得改变物业的功能、结构、外貌和用途，不得增加超出设计规范规定的建筑物荷载；未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，不得变动建筑主体和承重结构；禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；禁止其他影响建筑结构和使用安全的行为；

（五）高空作业应当做好围挡及安全警戒防护措施；

（六）不得影响其他相关物业供电、供水、排水、供气、通讯、消防、人防等使用功能，如造成损失，相关业主、物业使用人应当承担相应法律责任；

（七）因装饰装修房屋影响共用部位、共用设施设备的正常使用或者侵害相邻业主合法权益的，应当及时恢复原状并承担相应法律责任；

（八）自觉接受物业服务企业依据本规约和合同约定及有关法律法规对装饰装修活动的巡查检查；

（九）_____。

第二十一条　业主、物业使用人在物业使用过程中，应当遵守下列约定：

（一）空调安装：按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应当经物业服务企业与邻里协商沟通在指定位置安装，并按要求做好噪声、冷凝水以及安全防护等的处理；

（二）电梯使用：安全、规范地使用电梯、扶梯，遵守本物业服务区域的电梯使用管理规定。损坏电梯设备的，相关业主、物业使用人应当承担相应的赔偿责任；

（三）不得在公共区域种植蔬菜等或者其他有损小区环境绿化美化的行为；

（四）在本物业服务区域的公共区域组织休闲娱乐活动的，声音声量控制范围应当遵守生态环境部门的规定，并服从物业服务企业管理；在高考和中考期间或者其他特殊时间段，应当在公共区域暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动；

（五）_____。

第二十二条　业主、物业使用人在本物业服务区域内饲养动

物应当遵守法律、法规的规定，尊重社会公德、遵守公共秩序、不得破坏环境卫生和公共设施，并遵守以下约定：

（一）履行养犬登记制度，养犬人应当到本物业所在地相关政府部门申请养犬登记。未经登记的，任何单位和个人不得擅自饲养犬只，不得饲养烈性犬等危险动物；

（二）进入本物业服务区域公共场所应当采取有效安全措施防止动物伤人；携犬出户应当采取束犬绳（链）牵领等安全措施，未成年人遛犬应当有成年人陪同；

（三）不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习，饲养动物产生噪音影响他人的，饲养人应当采取有效措施予以处理；

（四）及时处置动物的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（五）禁止在本物业服务区域内设立动物养殖、销售场所，禁止利用共用部位饲养动物，不得携动物在公共绿地、儿童娱乐设施、封闭式活动区域活动；

（六）定期采取动物传染病的防疫措施；

（七）不得滋扰邻里，如造成相邻业主书面投诉，经物业服务企业核实情况属实的，应当自行将动物清离本物业区域。如在限期内未自行将动物清理出本物业区域的，物业服务企业应当及时上报相关行政主管部门处理；

（八）_____。

第二十三条　本物业服务区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规和当地政府关于生活垃圾分类投放的有关规定，不得超出规定区域投放生活垃圾、大件家电、家具等垃圾以及建筑

垃圾；应当及时清理或者委托物业服务企业清理家电、家具等大件垃圾，不得擅自堆放、弃置在公共区域；接受本物业服务区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

业主委员会、物业服务企业或者生活垃圾分类投放管理责任人可以采取在_____（地点、方位）安装监控设施、_____等措施就前款禁止的行为采集相应证据。安装、维护监控所需费用在本物业服务区域公示后,可以由业主委员会从小区公共收益中列支。

第二十四条　本物业服务区域内的车位（库），应当首先满足本物业服务区域内业主的停车需要。

本物业服务区域的车位、车库数量和使用信息按季度由业主委员会或者物业服务企业予以公示。

业主和物业使用人在车辆行驶和停放方面，应当遵守下列规定和约定：

（一）超过____米高度或者超过____吨以上的货车、大型客车以及载有易燃、易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业服务区域；

（二）机动车应当在规定的车位停放，禁止在疏散通道、安全出口、消防通道、消防井盖、消防车登高操作场地、绿地等场地停放；

（三）按约定交纳车位（库）物业服务费以及利用公共场地、公共道路停放车辆的场地使用费；

（四）严格按照交通标识的要求行驶车辆，车辆进入本物业区域应当低速行驶（不得超过每小时____公里）；

（五）不得擅自在公共停车位上安装地锁等装置，车辆停放

期间，应当防止防盗报警器扰民；

（六）爱护停车场设备设施，造成损坏的应当承担赔偿责任；车位应当按规划设计用途停放车辆，不得堆放杂物或者改作他用；

（七）禁止在本物业服务区域内试车、练车；

（八）机动车辆按规定进出，配合物业服务企业做好车辆秩序维护工作；

（九）在本物业服务区域内行驶的机动车辆严禁乱鸣喇叭；

（十）业主和物业使用人对车辆有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订车辆保管协议；

（十一）业主和物业使用人安装新能源汽车充电桩应当按相关规范执行，且不影响邻近车位正常使用，物业服务企业及邻近车位产权人应当给予配合；

（十二）遇台风、暴雨等极端、恶劣天气，物业服务企业对停车场、车辆停放等采取应急措施时，业主和物业使用人应当予以配合；

（十三）未经业主共同决定，禁止擅自在公共停车位上安装任何装置。车辆停放期间，应当关闭防盗报警器，防止制造噪声影响他人正常的生活、学习、工作和休息；

（十四）_____。

## 第六章　物业维修养护

第二十五条　业主、物业使用人应当按照下列规定维修、养护物业：

（一）对物业专有部分的维修、养护，不得侵害其他业主的合法权益；

（二）因维修养护专有部分，确需临时占用、挖掘道路和场

地的，业主、物业使用人应当告知物业服务企业，并在约定期限内恢复原状，如造成第三方损失的，应当承担相应法律责任；

（三）物业服务企业因维修养护共有物业确需进入相关业主物业专有部分时，相关业主、物业使用人应当予以配合；业主、物业使用人因维护专有物业需进入其他相关业主物业专有部分的，其他相关业主、物业使用人应当提供方便；因维修养护活动造成相关业主专有部分损失的，责任人应当依法承担恢复原状、赔偿损失等法律责任；相关业主、物业使用人阻挠维修、养护造成物业损坏及其他损失的，应当及时修复，并承担相应法律责任；

（四）发生危及公共利益或者其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在所在地派出所的见证下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应当及时通知相关业主并做好善后工作，由此造成的损失，相关责任人应当承担相应赔偿责任。

第二十六条　物业服务企业从事物业维护、修缮以及装修巡查检查等工作时，业主、物业使用人应当提供必要的便利。供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维护、修缮、改造或者设置管线等，需要进入本物业服务区域或者使用业主物业专有部分时，物业服务企业、业主、物业使用人等应当予以配合，提供必要的便利。

第二十七条　物业保修期内发生的维修、更新、改造责任和费用，由建设单位承担；在保修期内存在的质量问题，业主应当联系建设单位及时解决。建设单位可以委托物业服务企业处理保修事宜，双方通过协议明确权利义务关系。

第二十八条　物业保修期满后的维修、更新、改造责任和费用，按照下列规定承担：

（一）业主专有部分由业主承担；

（二）物业共用部位、共用设施设备的维修更新改造费用从住宅专项维修资金中列支。单幢建筑物的共用部位、共用设施设备的维修养护责任由本幢建筑物内的全体业主承担，维修养护费用按照本幢建筑物业主专有部分面积所占比例分摊；物业服务区域内由全体业主共同享有的共用部位、共用设施设备的维修养护责任，由全体业主承担，维修养护费用按照业主专有部分面积所占比例分摊；

（三）物业服务区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

（四）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担；

（五）根据物业服务合同约定，属于物业服务企业履行维修更新养护义务产生的费用由物业服务企业承担；

（六）_____。

## 第七章　共有部分的经营管理和公共收益

第二十九条　建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用物业服务区域业主的共有部分所产生的公共收益归全体业主共有。

属于物业服务区域业主的共有部分，禁止任何单位和个人擅自侵占、处分或者改作他用。

业主对共有部分，享有权利，承担义务。

第三十条　业主大会（☑授权业主委员会/□授权物业服务企

业）利用物业服务区域业主的共有部分从事相关经营活动。

物业服务区域共有部分委托物业服务企业经营的，委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限，业主委员会与物业服务企业经营管理费用支出比例设定为 7 ： 3 。

业主大会授权业主委员会经营的，合同期限不得超过业主委员会任期。

业主大会决定自行经营或者委托经营共有部分的，业主委员会应当建立公共收益管理制度，开设公共收益银行账户。

第三十一条　经业主大会决定，业主委员会账户的公共收益可以用于维修、更新和改造住宅小区电梯、照明、消防设施、绿地、道路、屋顶、外墙等共有部分以及业主委员会工作经费等公共开支，也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用、开展房屋保险和体检、补充住宅专项维修资金以及业主大会决定的其他事项支出。

对单次需要动用公共收益 1 万元以下且年度总支出 5 万元以下的，业主大会（☑授权/□不授权）业主委员会决定公共收益支出，但应当经业主委员会全体委员三分之二以上书面签字同意后按照有关规定执行，并及时向小区党支部、社区（村）“两委”报告。

第三十二条　业主委员会应当在每季度首月月底前，将上一季度的公共收益收入以及使用情况在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示，公示日期不少于30日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，同时抄送街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。公示第四季度公共收益收支情况的，应当将该年度公共收益的收支情况一并公示。

业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同或者协议等材料。业主有异议的，业主委员会应当自受理异议申请之日起5日内接受业主查询。业主委员会应当接待业主查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议等材料。

第三十三条　业主委员会应当聘请第三方审计机构按照下列规定做好对公共收益收支情况的审计：

（一）年度公共收益为5万元以下的，经公示无异议的，可不进行审计；

（二）年度公共收益为5万元（含本数）以上的，每年审计1次。

专有部分面积占百分之二十以上业主且人数占百分之二十以上的业主对公共收益收支情况有异议的，业主委员会或者物业服务企业应当作出书面说明；有必要的，可聘请第三方审计机构对公共收益收支情况进行审计。

物业服务企业、业主委员会应当配合财务审计，审计费用从扣除经营管理成本后的业主公共收益中支取。

## 第八章　住宅专项维修资金

第三十四条　住宅专项维修资金属于业主共有，专项用于保修期满后物业共有部位、共有设施设备维修、更新、改造，其归集、使用执行国家、省、市的相关规定，不得挪作他用。

业主应当按国家、省、市相关规定缴纳、续筹、管理、使用住宅专项维修资金。

第三十五条　维修、更新、改造工程需使用住宅专项维修资金的，业主委员会应当审核工程维修内容、施工单位、工程预算方案及资金申请额等事项后征求相关业主意见，同时将上述事项

在物业服务区域内公示。

本物业服务区域如业主委员会未换届成功，由临时物业管理委员会、物业服务企业根据业主意见申请使用住宅专项维修资金。

为便于紧急情况的及时维修，抽取首期住宅专项维修资金归集金额的___%，设立紧急情况小额维修资金专户，并根据规定使用。

第三十六条　对单次需要动用住宅专项维修资金___万元以下且年度总支出___万元以下的，业主大会（□授权/☑不授权）业主委员会决定住宅专项维修资金支出，但应当经业主委员会全体委员三分之二以上书面签字同意后按照有关规定执行，并及时向小区党支部、社区（村）“两委”报告。

业主大会成立后，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意（□授权/☑不授权）业主委员会自行管理住宅专项维修资金。由业主委员会自行管理住宅专项维修资金，应当向维修资金主管部门申请，将维修资金划转至业主大会或者业主委员会开立的维修资金账户。

第三十七条　住宅专项维修资金的余额不足首期住宅专项维修资金金额百分之三十的，住宅专项维修资金管理部门向业主和业主委员会发出续交通知，业主接到通知后应当及时续交，未能及时续交的，业主委员会应当督促其续交。

业主委员会可以对未交清专项维修资金的业主依法提起诉讼。

## 第九章 财务管理

第三十八条 业主大会、业主委员会的运作经费由全体业主共同承担，运作经费的具体额度由业主委员会提出意见，经业主大会会议表决通过后执行。

（一）本小区运作经费（□由业主分摊/☑从经营收益中列支）；

（二）运作经费主要用于下列开支：

1.会议组织召开费用；

2.日常办公开支费用；

3.聘请工作人员费用；

4.业主委员会委员的补贴（其中，主任_____元/月，副主任_____元/月，其他委员_____元/月）；

5._____。

第三十九条 业主委员会应当每季度公开上一季度运作经费的使用情况，在本小区醒目位置公告不少于7日，并存档备查，接受小区党组织、业主的查询和监督，同时告知居（村）民委员会。

## 第十章 居住行为准则

第四十条 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦共处，共同创造和维护良好的工作和生活环境。

第四十一条 业主和物业使用人应当自觉做到：

（一）按照国家、本地区的相关规定及本物业服务区域的相关制度，文明饲养宠物、文明祭奠、定点燃放鞭炮、维护环境卫生；

（二）停放车辆应当遵守本物业服务区域停车管理规定和停

车服务协议的相关规定，不得占用消防通道、道路及碾压绿地；

（三）进入本物业区域的车辆必须服从物业服务企业管理，驾驶人员应当遵循交通信号及标志，按规定路线限速行驶；

（四）业主、物业使用人在公共场所或者家中娱乐、聚会时，收听广播、收音机、电视、卡拉OK尽量降低音量，遵守环保规定；

（五）做好家庭儿童防火教育。

第四十二条　业主、物业使用人禁止下列行为：

（一）随意堆放杂物、占用公共区域；

（二）私自侵占、毁坏绿地，改变绿地原有规划设计；

（三）随地吐痰，丢弃烟头、纸屑和垃圾；

（四）违章搭建、私设摊点；

（五）聚众喧闹、噪音扰民等危害公共利益或者其他不道德行为；

（六）业主、物业使用人从空中向地面抛掷物品；

（七）在非指定位置倾倒或者抛弃垃圾、杂物；

（八）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；

（九）擅自在物业共用部位和公共场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

（十）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（十一）阳台、窗台等专有部分室外区域搁置物、悬挂物发生脱落、坠落；

（十二）打架、斗殴、无理取闹；

（十三）从事影响他人工作和休息的活动；

（十四）擅自摆摊叫卖、发放广告传单；

（十五）动用、损坏消防器材、标志；

（十六）随意破坏、损毁涉及本物业公共区域安全警示的设施、标志；

（十七）业主动火作业应当符合消防相关规定；

（十八）商铺装修，须遵守装修管理规定，并配齐消防器材。

（十九）商铺业主、物业使用人实行门前三包；夜间经营时，噪音不得影响小区业主、物业使用人休息；

（二十）商铺排烟、排污须符合环保相关规定，否则要承担相应责任；

（二十一）法律、法规禁止的其他行为。

**第四十三条** 业主是消防安全责任人，应当做好消防安全工作，承担相应消防安全责任。

## 第十一章 违约责任

**第四十四条** 业主、物业使用人、物业服务企业应当自觉遵守本管理规约，违反管理规约的，造成业主物业损害或者导致全体业主共同利益受损的，其他业主、业主委员会和物业服务企业可依法向人民法院提起诉讼。

业主被判处剥夺人身自由刑罚执行期未满的，损坏房屋承重结构的，或者违章搭建、破坏房屋外貌等情形且未改正的，扰乱业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的，可以限制其行使以下第 一、二 项共同管理权：

（一）担任业主委员会委员候选人和委员；

（二）参与和监督业主大会、业主委员会的组建以及日常工

作；

（三）_____。

第四十五条　为维护业主的共同权益，本物业服务区域内全体业主同意在物业管理活动中授予业主委员会、物业服务企业以下权利：

（一）根据法律、法规的规定和物业服务合同、本规约的约定，制定必要的物业管理制度，并督促业主、物业使用人遵守、执行；

（二）对业主、物业使用人等违反相关法律法规及本规约的行为进行劝阻、制止；业主委员会、物业服务企业劝阻、制止后，业主、物业使用人等拒不改正的，可以采取下列措施予以制止：

1．对占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、小区出入口通道、消防车登高操作场地以及没有防火分隔的室内区域的车辆、物品进行锁扣、拖离或者清理，由此所产生的费用及可能对车辆、物品等产生的损害由责任人自行承担；

2．在违规装修行为停止或者整改完毕前，禁止相关施工人员、施工工具、装修材料等进入本物业服务区域；

3．如存在严重违规装修、改造影响结构安全及公共安全且拒绝配合整改的行为，可采取临时停水、停电等措施以控制违规行为危害升级，并同时报告相关部门；

4．_____；

（三）_____。

第四十六条　业主、物业使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务相关费用的，经催交，无正当理由逾期仍不交纳物业服务相关费用的，业主委员会、物业服务企业可以在物业服务区域

醒目位置对欠费房号及欠费金额进行公示。

第四十七条　业主和物业使用人违反法律、法规、本规约和物业服务合同约定，实施妨碍物业服务与管理行为的，物业服务企业、合法权益受到侵害的业主有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失，有权向街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会申请调处矛盾纠纷，或者向相关行政管理部门投诉和举报，有权提起诉讼或者仲裁要求责任人承担相应的民事责任。

第四十八条　业主、物业使用人应当在业主委员会留存本人姓名、身份证号码、联系地址、通讯方式等信息。信息发生变更的，应当及时告知业主委员会已变更的信息。如不提供或者未及时提供变更信息，则物业管理活动中的相关资料和通知按本规约附件1《送达地址、方式及效力确认书》预留的联系地址、通讯方式送达的，或者投入该户业主信报箱、张贴于户门上以及按商品房买卖合同预留的联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达；若因业主原因导致联系中断的，由此产生的责任或者造成的损失由业主承担。不得以任何方式泄露业主和物业使用人的住址、通讯等个人信息。

## 第十二章　附则

第四十九条　业主大会要建立健全业主大会、业主委员会印章管理使用制度。业主委员会应当依法刻制业主委员会印章。

业主大会作出的决定，应当加盖业主委员会印章并在物业服务区域内醒目位置予以公告。

业主委员会作出的决定应当经全体委员过半数签字同意，自作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项在物业服务区

域内醒目位置予以公告，公告应当注明签字同意决定的业主委员会委员名单，并加盖业主委员会印章。

第五十条　业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则协商处理矛盾纠纷，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第五十一条　本规约表决通过后三日内，业主委员会需在本物业服务区域内进行公示，并应当自表决通过之日起三十日内，按照规定向街道办事处（乡镇人民政府）备案。

若本规约发生变更的，业主委员会应当自发生变更之日起十五日内按照规定向街道办事处（乡镇人民政府）备案。

业主委员会应当在本物业服务区域内持续公示并及时更新本规约。

第五十二条　业主大会决定采用自行管理方式的，本规约的相关约定适用于自行管理的执行人或者负责人。

第五十三条　首次业主大会会议通过的管理规约生效的，临时管理规约自行失效。

第五十四条 有关本小区物业管理方面的专项管理规约，可以单独制定并经业主大会表决后生效。单独的专项管理规定经过业主大会表决后，本管理规约中与专项规定不符的规定自动失效。

第五十四条　本规约经第_____次___年___月___日业主大会会议表决通过后生效。

附件：1．通知文件送达地址、联系方式及效力确认书

2．规划总平面图

3．物业构成明细

4．共有物业、共用设施设备明细

附件 1

# 通知文件送达地址、联系方式及效力确认书

1．确认本人在物业管理活动中通知文件送达方式采用以下第_____种：

（1）纸质邮寄送达，送达地址为：_____；

（2）电子方式送达，送达地址为（可选择电子邮箱等）：_____；

受送达人为：_____；

联系方式为（电话、邮箱、微信、QQ）：_____。

2．以上送达地址、受送达人、联系方式适用信息或者文件范围包括但不限于与履行本规约和物业服务合同约定、业主大会和业主委员会自治活动等各类物业管理相关告知书、通知书、工作联系单、催费函件、协议文件、业主表决票，送达主体包含物业服务企业、业主大会会议筹备组、业主委员会、临时物业管理委员会及街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。

3．送达主体按照上述送达地址进行送达的，视为有效送达；采用邮寄方式送达的，以邮件签收或者邮件退回之日视为送达之

日；直接送达的，送达人当场在送达凭证上载明情况之日视为送达之日；以电话短信、电子邮箱、微信、QQ方式送达的，信息或者文件的发送之日视为送达之日。

4．上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，本人应当履行书面告知送达主体的义务，因本人送达地址变更后未及时书面告知，导致通知文件未能被本人实际接收的，本人承诺自行承担送达不到的法律后果。

确认人（本人签章、手印）：

年　　月　　日

附件 2

# 规划总平面图

（粘贴在以下空白处）

附件 3

# 物业构成明细

| 类　型 | 幢　数 | 套（单元、宗、户）数 | 建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|
| 高层住宅 | 25 | 2211 | 234873.83 |
| 多层住宅 | | | |
| 别　墅 | 9 | 152 | 24674.5 |
| 商业用房 | 1 | | 3801.51 |
| 工业用房 | | | |
| 办公楼 | | | |
| 车　库 | | 907 | 21461.46 |
| 会　所 | | | |
| 学　校 | | | |
| 幼儿园 | 1 | | 3213.56 |
| _____用房 | | | |
| 合　计 | 36 | 3270 | 288,024.86 |
| 备　注 | | | |

附件 4

# 共有物业、共用设施设备明细

<table>
<tr><td rowspan="12">物业服务区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况</td><td>本物业服务区域车辆出入口</td><td colspan="2">2 个（园区主出入口，一进一出）</td><td>人行出入口</td><td>3 个</td></tr>
<tr><td>道路</td><td colspan="2">/ ㎡</td><td>车行道</td><td>/ ㎡</td></tr>
<tr><td>绿化面积</td><td colspan="2">52192 ㎡</td><td>园林建筑小品</td><td>/ 座</td></tr>
<tr><td>污水管长</td><td colspan="2">4875 m</td><td>污水检查井</td><td>609 个</td></tr>
<tr><td>雨水管长</td><td colspan="2">3650 m</td><td>雨水检查井</td><td>406 个</td></tr>
<tr><td>雨水进水井</td><td colspan="2">1377 m</td><td>化粪池</td><td>10 个</td></tr>
<tr><td>路灯</td><td colspan="2">408 个</td><td>地灯</td><td>/ 个</td></tr>
<tr><td>草坪灯</td><td colspan="2">/ 个</td><td>其他照明设施</td><td>/ 个</td></tr>
<tr><td>垃圾箱</td><td colspan="2">/ 个</td><td>垃圾房建筑面积</td><td>33 ㎡</td></tr>
<tr><td>体育设施</td><td colspan="3">篮球场</td></tr>
<tr><td>儿童娱乐设施</td><td colspan="3">5 号楼前面和 26 号楼与 27 号楼中间</td></tr>
<tr><td>休闲设施</td><td colspan="3">/</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备</td><td rowspan="2">电梯</td><td>数量</td><td>122 台</td><td>功率</td><td>3.9Kw小洋房/高层 11.7Kw，11层的 9.6Kw 千瓦</td></tr>
<tr><td>品牌型号</td><td>上海三菱</td><td>启用时间</td><td>2009.6.30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">配电房变压器</td><td>数量</td><td>台</td><td>容量</td><td>千瓦</td></tr>
<tr><td>品牌型号</td><td></td><td>启用时间</td><td>千瓦</td></tr>
<tr><td rowspan="2">发电机组</td><td>功率</td><td>500KwX3</td><td>品牌型号</td><td>无锡动力</td></tr>
<tr><td>启用时间</td><td colspan="3">2009.6.30</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 生活蓄水池 | 4 | 消防水池 | 1 | 消防水箱 | 2 |
| 房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备 | 生活水泵 | 15 | 功率 | 7.5X12/11.5 KwX3 | 启用时间 | 2009.6.30 |
| | 消防水泵 | 6 | 功率 | 30KwX6 | 启用时间 | 2009.6.30 |
| | 排污水泵 | 282 | 功率 | 2.2KwX282 | 启用时间 | 2009.6.30 |
| | 消防系统情况 | | 主机故障、线路故障（无法正常使用），管网渗漏无法正常使用（项目发起业主意见征询启动专项维修基金进行维修，表决未通过故无法维修） | | | |
| | 智能化安防系统情况 | | 道闸系统正常运行、监控系统模拟改网络摄像头后正常运行 | | | |
| | 其他设施设备情况 | | / | | | |
| | 物业办公用房 | | 建筑面积 860 平方米；坐落位置 10 号楼和 29 号楼。 | | | |
| | 和业主委员会用房 | | 建筑面积 /；坐落位置 29 号楼背后一层。 | | | |
| | 物业管理设施设备用房 | | 建筑面积 /；坐落位置 /。 | | | |