

# 管理规约

(示范文本 2023)

## 使用说明

1.本示范文本供业主大会筹备组或业主大会及业主委员会拟订和修改管理规约时参考使用。

2.业主大会筹备组或业主大会及业主委员会可根据本物业服务区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

3.初次拟订的管理规约应当在业主大会会议召开15日前以书面形式在物业服务区域内显著位置公示，经业主大会会议表决通过后，30日内报物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府及县（市、区）住房和城乡建设部门备案。

4.本示范文本内容与相关法律法规以及上级有关规定相冲突的，以有关规定为准。

# (物业项目名称) 管理规约

## 第一章 总 则

**第一条** 为维护本物业服务区域内的全体业主和非业主使用人的合法权益,保障物业的安全与合理使用,维护公共秩序,促进管理有序、文明和谐的新型社区建设,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《金华市物业管理条例》等法律法规规章之规定,结合本物业服务区域实际,制定本管理规约。

**第二条** 本规约征求街道办事处、乡(镇)人民政府或居(村)民委员会意见后,经业主大会通过,对本物业服务区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。

**第三条** 业主、非业主使用人在物业使用中,应遵守物业使用的相关规定,遵守本物业服务区域车辆停放、电梯使用、空调安装、装饰装修、房屋出租、垃圾投放、宠物饲养等管理制度和约定以及属地街道办事处、乡(镇)人民政府或居(村)民委员会关于物业使用的有关要求;不得从事法律法规规章规定的禁止性行为,不得违反依据本规约制定的各项制度。

## 第二章 物业基本情况

**第四条** 本物业服务区域内物业的基本情况

一、物业名称: \_\_\_\_\_。

二、物业坐落位置: \_\_\_\_\_县(市、区)\_\_\_\_\_乡(镇、街道)\_\_\_\_\_路(街、巷、弄)\_\_\_\_\_号。户数: \_\_\_\_\_。

三、物业类型: \_\_\_\_\_。

四、物业服务区域四至：

东至：\_\_\_\_\_；

南至：\_\_\_\_\_；

西至：\_\_\_\_\_；

北至：\_\_\_\_\_。

有物业服务区域划分意见书的，依据该意见书划分区域管理。

五、物业服务区域概况：总占地面积\_\_\_\_\_平方米、物业总建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

六、物业管理用房。建筑面积\_\_\_\_\_平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，坐落：\_\_\_\_\_；  
物业管理经营用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，坐落：\_\_\_\_\_。

七、物业服务人基本情况：

公司名称：\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_；

资质等级、资质证书编号\_\_\_\_\_；

注册地址：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

邮编：\_\_\_\_\_。

八、业主大会及业主委员会。办公地点：\_\_\_\_\_。

### 第三章 物业管理与服务

**第五条** 物业服务收费可以采取包干制或酬金制方式，具体根据

《物业服务合同》约定。

包干制，是指由业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈余或者亏损由物业服务人享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制，是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务人，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

**第六条** 业主按照约定按时足额交纳物业服务等相关费用；转让物业的，应自觉及时结清物业服务等相关费用。

**第七条** 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

**第八条** 业主委托物业服务人提供物业服务合同约定以外服务项目的，服务报酬由双方约定。

**第九条** 对本物业服务区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修、房屋出租等方面法律法规规章和本规约规定的行为，物业服务人应当及时采取合理措施进行劝阻、制止，并向有关职能部门报告。

#### 第四章 物业的使用

**第十条** 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利；但不得擅自改变物业使用性质，不得危及物业的安全，不得损害他人合法权益；因特殊情况确需改变物业规划设计用途的，应当经有利害关系的业主书面同意后，向国家有关部门报批，依法办理相关审批手续，并告知业主委员会和物业服务人。

**第十一条** 业主、非业主使用人应遵守法律法规规章和本管理规约的规定，按照有利于物业使用安全、整洁以及公平合理、不损害公

共利益和他人利益的原则，正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

**第十二条** 业主、非业主使用人应当遵守《中华人民共和国大气污染防治法》《烟花爆竹安全管理条例》《金华市禁止销售燃放烟花爆竹管理规定》等相关规定，禁止在物业服务区域内燃放烟花爆竹。

**第十三条** 业主、非业主使用人应当遵守法律法规规章中有关电梯安全使用管理规定，遵守《金华市电梯安全条例》，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

- （一）乘用明示处于非安全状态的电梯；
- （二）超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯；
- （三）采用非正常手段开启电梯层门或轿厢门；
- （四）破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；
- （五）携带危险品乘用电梯；
- （六）其他影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯故障或存在安全使用风险，经质量技术监督部门或特种设备检测检验机构检测，需要进行安全评估和维修、改造、更新的，由全体业主或部分共有业主委托有资质的专业单位实施安全评估和维修、改造、更新。所需费用由相关业主自行筹集，或按相关规定在物业专项维修资金中列支。

鼓励引入电梯安全管理保险机制，参加“电梯养老”综合保险。

**第十四条** 业主、非业主使用人应当按住宅设计规范、标准明确规定的要求安装空调。不得在空调设备上增加其他负载，并定期对空

调设备的安全进行检查和维护。

发生下列情况之一的，业主、非业主使用人应当及时采取必要措施，消除安全隐患：

- （一）空调设备超过设计使用期限的；
- （二）空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；
- （三）其他有关空调设备和座板等安全隐患的情形。

业主、非业主使用人使用空调产生噪声超过有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

**第十五条** 业主、非业主使用人应当遵守国家、省、市相关法律法规规章等规定，依法依规安全使用和维护本物业服务区域内的消防设施设备，并遵守下列规定：

- （一）不得占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面；
- （二）不得损坏消防设施设备、影响消防安全；
- （三）违反消防安全的行为被公安、消防等部门责令整改的，应当按照要求及时整改；
- （四）其他有关消防安全方面的规定。

如有违反上述规定行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，如劝阻、制止无效的，应当及时报告公安机关或消防部门。

**第十六条** 业主、非业主使用人按照相关法律法规规章的规定，对其产生的生活垃圾进行分类投放，并遵守下列规定：

- （一）爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备；
- （二）按照相关规定分类处理垃圾，不得随意丢弃生活垃圾；
- （三）按照本物业服务区域有关规定的地点投放垃圾；

(四) 其他有关垃圾投放、分类和处理等规定。

如有违反上述规定行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，如劝阻、制止无效的，应及时报告相关部门。

**第十七条** 业主、非业主使用人在物业使用过程中，不得违法搭建、改建，应遵守下列规定：

(一) 不得将房屋内卧室、起居室、阳台等部位改为卫生间或厨房，不得改变卫生间、厨房的原始设计位置；

(二) 不得改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重结构；

(三) 不得实施其他影响物业安全的行为。

如有上述行为的，由物业服务人予以劝阻、制止，并书面要求其限期整改。其他业主、非业主使用人可以向有关部门举报；劝阻、制止无效的，物业服务人可以对用于违法搭建的材料采取禁止进入物业服务区域的措施，并向有关部门报告。

**第十八条** 业主、非业主使用人进行装饰装修时，应当遵守下列规定：

(一) 遵守国家、省、市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不得有破坏房屋承重结构等装饰装修的行为；

(二) 需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，并按照规定办理手续。物业服务人应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、非业主使用人，并要求其与施工单位签订装饰装修协议；

(三) 在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；

(四) 施工期间应采取有效措施,减轻或避免施工过程中对相邻他人日常生活造成影响;

(五) 不得擅自扩大承重墙上原有门窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;合理使用水、电、气等共用设施设备,不得擅自拆改;

(六) 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的,应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

发现装饰装修企业、施工人员或物业服务人有强制装饰装修行为的,业主,非业主使用人均可及时向相关部门报告。

**第十九条** 业主、非业主使用人在物业使用中,根据本物业服务区域的实际,除遵守《金华市物业管理条例》有关规定外,还应遵守下列制度规定:

- (一) 机动车车辆行驶、停放、收费等管理规定;
- (二) 非机动车行驶、停放、充电等管理规定;
- (三) 宠物饲养规定;
- (四) 防盗窗、网、门、栅安装规定;
- (五) 晒衣架安装规定;
- (六) 太阳能热水器安装规定;
- (七) 其他有关物业的管理制度和规定。

## **第五章 物业的维修**

**第二十条** 业主对物业专有部分的维修养护行为不得损害其他业主的合法权益。

**第二十一条** 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、非业主使用人和物业服务人应事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

**第二十二条** 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时进入物业专有部分进行抢修，但无法通知相关业主的，物业服务人应向相邻业主和业主委员会说明情况，并在所在地居(村)民委员会或所在地派出所的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行抢修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，抢修产生的相关费用由责任人承担。

**第二十三条** 因公共利益或者维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应征得物业服务人、直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续，事后在约定期限内恢复原状。

**第二十四条** 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

**第二十五条** 人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复并承担费用。

## 第六章 物业的转让、租赁

**第二十六条** 物业出租应当遵守相关法律法规规章等有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得利用物业从事违法犯罪活动，不得损害其他业主的合法权益。

**第二十七条** 物业出租应当遵守《金华市居住房屋出租安全管理

办法》以及相关配套安全标准。以一间卧室或起居室（厅）为最小出租单位，不得将其他非居住空间出租供人员居住，每个居室人均使用面积不得少于4平方米，每个居室居住人数不得超过2人（法定赡养、抚养、扶养义务关系除外）。

**第二十八条** 物业出租人应当协同承租人依法办理房屋租赁登记备案手续，同时，按规定将租客信息向居（村）民委员会或派出所报送登记。

**第二十九条** 物业转让或者出租时，业主须将本规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件，由受让人或承租人作出书面承诺。物业转让或者出租后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起10日内，将转让或者出租情况以及相应通讯联系方式书面告知业主委员会和物业服务人。

## 第七章 物业共有部分的经营与收益分配

**第三十条** 本物业服务区域内属于全体业主所有的物业管理经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备委托物业服务人经营，扣除合理经营成本后，所得物业经营性收益由物业服务人或街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会代管并单独列账，并按下列约定分配：

1. \_\_\_\_\_%用于续交物业专项维修资金（经营性收益应当主要用于补充物业专项维修资金）；
2. \_\_\_\_\_%用于保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护；
3. \_\_\_\_\_%用于补充物业服务费用不足；
4. \_\_\_\_\_%用于业主大会、业主委员会的工作经费。

上述具体比例由业主大会会议或业主大会授权的业主委员会决定。

**第三十一条** 经营性收益可以由业主委员会自行管理,也可以委托属地街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会或物业服务人代为管理。经营性收益由业主委员会自行管理的,应当以业主委员会名义开设账户,不得以任何个人或者其他组织名义进行管理,并每半年公示一次收支情况;经营性收益由街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会或物业服务人代为管理的,要单独建账,并每半年公示一次收支情况,业主委员会应监督物业服务人公示内容。

**第三十二条** 经营性收益单次使用金额在\_\_\_\_\_万元以上的,须经业主大会决定,并在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示。经营性收益单次使用金额在\_\_\_\_\_万元以下的,须经业主委员会会议决定后向居(村)民委员会报备,并在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示。

**第三十三条** 经营性收支情况每\_\_\_\_\_年进行一次审计,并将审计报告在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示\_\_\_\_\_日(不少于7日)。物业服务人更换,业主委员会届满或中止,或者业主委员会负责人离职的,须对经营性收支情况进行审计,并将审计报告在本物业服务区域内显著位置或信息化平台公示\_\_\_\_\_日(不少于7日)。

**第三十四条** 对经营性收支情况进行审计的,相关费用可以从经营性收益中列支。

## 第八章 物业专项维修资金

**第三十五条** 本物业服务区域建立的物业专项维修资金专项用

于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用、管理执行《金华市物业管理条例》及《金华市物业专项维修资金实施细则》的有关规定。

**第三十六条** 维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，业主委员会应认真审核工程内容、施工单位、预算方案及资金额度等事项后，组织征求相关业主意见，并将上述事项在物业服务区域内显著位置进行公示。维修方案和征求意见情况应及时报送居（村）民委员会备案，同时邀请居（村）民委员会和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行监督。

**第三十七条** 本物业服务区域如未成立业主委员会或未聘请物业服务人的，由属地居（村）民委员会或物业管理委员会按规定程序代为申请使用物业专项维修资金。

**第三十八条** 本物业服务区域内物业专项维修资金本金余额不足首期交存额的 30%时，相关业主应当及时续交物业专项维修资金。资金续交的具体方案由业主委员会拟定。经物业服务区域内专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主参与表决人数 3/4 以上的业主同意，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。并在\_\_\_\_\_日内完成资金续交工作。资金续交的方案包括：

（一）续交金额。续交金额应保证续交后余额达到首期物业维修资金额度。

（二）分摊原则。由相关业主按所拥有房屋的专有建筑面积比例分摊续交金额。

（三）资金来源。选择下列第\_\_\_\_\_（可多选）项作为本物业

服务区域的续交资金来源。

- 1.从本小区物业经营性收益中一次性划转;
- 2.每年从本小区物业经营性收益中根据本规约第三十条第1项约定的比例提取额度,用于补充物业专项维修资金,直至达到应续交金额;
- 3.由相关业主按应分摊的金额续交,产权不明确或产权属于业主共同所有的物业,其续交金额从小区经营性收益中划转;
- 4.由物业服务人在收取物业服务费的同时,按月另行收取一定额度的物业专项维修资金,直至达到应续交金额;
- 5.业主大会或业主大会授权业主委员会决定的其他方法。

## 第九章 违约责任

**第三十九条** 业主、非业主使用人应自觉遵守本规约。违反规约的,造成其他业主物业损害或导致业主共同利益受损的,受损业主、业主委员会和物业服务人可依法向人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费,不交存物业专项维修资金,扰乱业主大会召开、业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的,该业主应当放弃行使以下第\_\_\_\_\_项权益(可多选):

- 1.担任业主委员会委员或委员候选人;
- 2.业主大会会议表决权;
- 3.共有部分经营收益分配权;
- 4.参与和监督业主大会、业主委员会的组建以及日常工作;
- 5.监督物业服务人的日常工作;
- 6.其他有关物业管理权。

**第四十条** 为维护业主的共同利益，业主大会同意在物业管理服务活动中授予物业服务人以下权利：

（一）根据物业管理法律法规规章和本规约的规定，由物业服务人制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用以及停车停放和饲养动物等各项管理制度，并督促业主、非业主使用人遵守执行；

（二）以告知、劝阻、公示等必要措施制止业主、非业主使用人违反物业管理法律法规规章、物业服务合同、管理制度和本规约的行为，拒不改正的，物业服务人可以采取下列措施予以制止：

1.物业服务人可以清理在公共空间任意堆放的杂物，以恢复原状；

2.对于占用消防通道、故意堵塞出入口等严重影响业主公共安全和正常生活的特殊情况，物业服务人可以在居（村）民委员会和业主委员会的见证下，采用拖车等强制方式解除隐患；

3.物业服务人可以联合居（村）民委员会、业主委员会以书面形式将业主、非业主使用人的违规违约行为通报其所在工作单位，由其工作单位协助劝导、责令改正、消除影响等。违规违约人是党员的，可以书面形式将其行为通报其所在党组织，由党组织协助劝导、责令改正、消除影响等。

**第四十一条** 业主、非业主使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务相关费用，经明确方式催交，逾期仍不交费，业主委员会可以协助物业服务人进行催交。

**第四十二条** 违反本规约或者有关法律法规规章造成其他业主人身伤害、财产损失的，由相关责任人依法承担责任。

未成年人违反上述规定造成他人人身伤害、财产损失或损坏公共

财物的，由监护人依法承担责任。

**第四十三条** 非业主使用人违反法律法规规章或者本规约的，有关业主依法承担连带责任。

## 第十章 附 则

**第四十四条** 本规约自业主大会会议通过之日起生效。本规约的修正和补充，经业主大会表决通过后，作为本规约的有效组成部分。

**第四十五条** 本管理规约如有与新颁法律法规、规章相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其它条款的效力。

**第四十六条** 本规约每位业主各执一份，业主委员会、物业服务人各留存一份，具有同等法律效力。同时向属地街道办事处、乡（镇）人民政府或居（村）民委员会、县级物业主管部门报备。

**第四十七条** 本规约由业主委员会监督实施。