

温州市人民政府令

第 113 号

《温州市物业管理办法》已经市人民政府第 30 次常务会议审议通过，现予发布，自 2010 年 1 月 1 日起施行。

市 长 赵一德

二〇〇九年十二月十日

温州市物业管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的生活环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《浙江省物业管理条例》等有关法律、法规、规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 温州市行政区域内的物业管理、使用、维护及其监督管理活动，适用本办法。

第三条 本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主与物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及其配套设施、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。

第四条 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。物业管理应当遵守法律、法规、规章和政策规定，不得损害公共利益和他人合法权益。

第五条 温州市房产管理局（以下称市物业主管部门）负责全市物业管理的监督管理工作。

县（市、区）房产管理局（以下称县级物业主管部门）负责本行政区域内物业管理的监督管理工作，并接受市物业主管部门的业务指导。

各级人民政府有关行政管理部门按照各自职责，依法做好物业管理的有关监督管理工作。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府会同物业主管部门，指导业主成立业主大会、选举业主委员会，监督业主大会和业主委员会的日常活动，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系。

第七条 物业管理行业协会应当加强行业指导和行业自律，规范行业经营行为，引导物业服务企业依法诚信经营，促进行业健康发展。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第八条 物业的所有权人（含共有人）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，并就物业管理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，行使投票权；

- (五) 选举业主委员会成员，并享有被选举权；
- (六) 监督业主委员会的工作；
- (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) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；
- (十) 法律、法规和规章规定的其他权利。

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) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫⊙生的维护等方面的规章制度；
- (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) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 法律、法规和规章规定的其他义务。

第十条 业主行使权利不得损害其他业主的合法权益。业主不得以放弃权利为由拒绝履行义务。

第十一条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域内业主人⊙数不足20人的，经全体业主一致同意，可以不成立业主大会，由业主共同履行业主大会、业主委员会的

职责。

第十二条 物业管理区域由物业主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府根据下列标准划分：

（一）物业管理区域以规划部门确定的建设范围为准；已经自然形成独立物业管理区域且无争议的，不再重新划分；

（二）分期开发或者有两个以上建设单位开发建设的区域，共同使用一套配套设施设备的，应当划分为一个物业管理区域；已经自然分割或者习惯形成多个相对独立小区的，可以划分为不同的物业管理区域；

（三）地理上自然连接的不同物业管理区域，经各自的业主大会同意，可以合并为一个物业管理区域。

第十三条 下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业；
- （五）筹集和使用专项维修资金；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第十四条 物业管理区域具备下列条件之一的，物业主管部门应当指导业主成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议；街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会应当予以协

助:

(一) 房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积60%以上的;

(二) 首套房屋出售并交付使用已满两年, 且房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积30%以上的。

第十五条 业主大会筹备组由业主推举的代表和建设单位、居民委员会的代表5-9名组成。建设单位、居民委员会代表各1名, 业主代表3-7名。业主代表推荐的方式应当在物业管理区域内公告。

筹备组成员名单应当在物业管理区域内公告, 公告期不少于5日。公告期内业主对筹备组成员有异议的, 筹备组应当予以核查。异议成立的, 应当重新推荐成员; 异议不成立的, 应当向提出异议的业主作出解释。

第十六条 筹备组履行下列职责:

(一) 确定首次业主大会召开的时间、地点、形式和内容;

(二) 拟定业主大会议事规则草案、业主管理规约草案和专项维修资金使用续筹方案草案;

(三) 确认业主身份, 确定业主在首次业主大会上的投票权数;

(四) 确定业主委员会成员候选人产生办法及名单;

(五) 做好首次业主大会的其他准备工作。

筹备组应当在首次业主大会召开15日前, 将本条第(一)至

(四) 项的内容在物业管理区域的显著位置公告，征求全体业主的意见。

第十七条 管理规约应当包括下列内容：

- (一) 物业管理区域物业共有部分的使用和维护规则；
- (二) 业主合理使用物业专有部分的权利和义务；
- (三) 物业屋面、外墙、门窗及户外设施保洁和装修规则；
- (四) 维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；
- (五) 业主分担物业管理区域各类费用的方式；
- (六) 违反管理规约应当承担的责任。

临时管理规约由建设单位负责编制，报物业主管部门备案；管理规约由业主大会通过后生效。

第十八条 物业管理区域内的业主可以在筹备组公告的期限内就物业管理方面的有关规定提出修改意见，筹备组应当充分听取业主的意见。

第十九条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。

建设单位应当在房屋竣工验收后 1 个月内，按照下列标准将筹备经费存入物业主管部门指定的银行账户：

- (一) 建筑面积 5 万平方米（含）以下的，筹备经费为 2 万元；
- (二) 建筑面积 5 万平方米以上 10 万平方米（含）以下的，为 3 万元；
- (三) 建筑面积 10 万平方米以上 20 万平方米（含）以下的，

为 5 万元；

（四）建筑面积 20 万平方米以上的，为 8 万元。

业主大会筹备组可以申请支取筹备经费，物业主管部门应当在接到申请之日起 3 日内划拨业主大会筹备经费。

首次业主大会会议召开后，业主大会筹备组应当将筹备经费的使用情况向全体业主公布，接受全体业主的监督。筹备经费的结余部分应当根据业主大会的决定用于业主大会换届经费或者纳入物业维修资金。

第二十条 业主大会筹备组在确认物业管理区域内专有部分业主人数及总建筑面积时，建设单位或者物业服务企业应当提供资料。

业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算；但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。单个物业登记有两个或者两个以上所有权人的，自行确定一名业主为投票人。

专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

第二十一条 业主大会可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主参加。

业主或者业主代表因故不能参加业主大会会议的，可以书面

委托代理人参加业主大会会议。

第二十二条 业主大会决定筹集和使用专项维修资金以及决定改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上的业主同意。

业主大会决定制定和修改业主大会议事规则，制定和修改管理规约，选举业主委员会或者更换业主委员会成员，选聘和解聘物业服务企业，决定有关共有和共同管理权利的其他重大事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

第二十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则规定召开。经物业管理区域内 20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第二十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日前通知全体业主，同时告知相关的居（村）民委员会。

业主大会筹备组或者业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第二十五条 业主大会的决定，应当在作出之日起 3 日内以书面形式在物业管理区域内公告。业主大会议事规则和管理规约，应当抄送全体业主。

第二十六条 业主委员会成员在常住业主中选举产生。业主委员会成员由 5 人以上单数组成，最多不超过 15 人。业主委员会

主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会成员应当符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力；
- （五）具有一定的组织能力和协调沟通能力；
- （六）具备必要的工作时间。

第二十七条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （三）及时了解业主、非业主使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （四）监督管理规约的实施；
- （五）业主大会赋予的其他职责。

第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列文件向物业主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案：

- （一）业主大会会议记录和会议决议；

- (二) 业主大会议事规则;
- (三) 业主管理规约;
- (四) 专项维修资金的使用续筹方案;
- (五) 业主委员会成员的名单;
- (六) 解聘或者续聘物业服务企业的决议。

业主委员会备案的内容发生变更的，业主委员会应当在变更后 30 日内重新备案。

物业主管部门应当对依法选举产生的业主委员会出具业主大会、业主委员会备案证明和业主委员会印章刻制证明。业主委员会应当依法刻制和使用印章。

第二十九条 业主委员会会议由主任召集，主任因故不能履行职责时由副主任召集。有业主委员会 1/3 以上成员提议，应当召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数成员出席，作出决定应当经全体成员过半数同意。业主委员会可以邀请业主代表、社区负责人列席会议。

第三十条 业主委员会需要讨论决定的事项，应当于会议召开 3 日前在物业管理区域内公告，听取业主和非业主使用人的建议和意见。

业主委员会应当做好业主委员会会议记录，由出席会议的成员签字并加盖业主委员会印章。

业主委员会应当在作出决定之日起 3 日内，将决定事项以书

面形式在物业管理区域的显著位置公告。

以业主委员会名义发布信息，应当经业主委员会集体决定，并加盖业主委员会印章。

第三十一条 业主委员会应当制定业主大会、业主委员会印章使用管理规定和档案管理规定，并建立活动档案，供业主查询。

第三十二条 业主有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

业主委员会应当定期在物业管理区域的显著位置公布经费收支等情况，接受全体业主监督。

第三十三条 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规、规章和本办法的规定。

业主大会、业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以向街道办事处、乡镇人民政府或者物业主管部门投诉，也可以依法请求人民法院予以撤销。

业主委员会超越职权作出决定侵害业主合法权益的，由签字同意的成员承担相应的法律责任。

第三十四条 业主委员会及其成员不得有下列行为：

（一）收受物业服务企业以及利害关系业主提供的报酬或者其他利益；

（二）本人、配偶以及近亲属在聘请的物业服务企业工作；

（三）以业主委员会或者业主大会名义提供担保；

(四) 违反法律、法规、规章和管理规约。

第三十五条 业主委员会成员有下列情形之一的，经业主委员会会议通过后中止其成员职务，并提请下次业主大会会议决定终止其成员职务：

(一) 不履行业主义务、不遵守管理规约，情节严重且拒不改正的；

(二) 一年内 3 次无故缺席业主委员会会议的；

(三) 存在本办法第三十四条情形之一的；

(四) 其他原因不宜担任业主委员会成员的。

业主委员会中止成员职务的，应当听取当事人的陈述、申辩，并记录归档。

第三十六条 业主委员会成员有下列情形之一的，其成员职务自行终止：

(一) 不再是本物业管理区域业主的；

(二) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞呈的；

(三) 因疾病或者其他原因丧失工作能力的；

(四) 因违法犯罪等原因不能履行成员义务的。

第三十七条 业主委员会成员职务中止或者终止的，业主委员会应当在本物业管理区域的显著位置公告，并按照本办法第二十八条规定向物业主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

职务中止或者终止的业主委员会成员，应当自公告之日起 3 日内将其保管的财务凭证、档案资料、印章以及其他属于全体业

主所有的财物等移交业主委员会。

第三十八条 业主委员会每届任期为 3-5 年，具体任期由业主大会议事规则确定。

业主委员会应当在任期届满 2 个月前，召集业主大会会议，完成换届选举。

无正当理由逾期未换届的，物业主管部门应当会同街道办事处或者乡镇人民政府督促业主委员会在任期届满之前完成换届选举。

业主委员会自行解散或者任期届满仍未换届的，物业主管部门应当会同街道办事处或者乡镇人民政府指导业主成立换届筹备组，召集业主大会会议，完成换届选举。

第三十九条 业主委员会应当自任期届满之日起 3 日内，将其保管的财务凭证、档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物等移交新一届业主委员会。

第三章 前期物业管理

第四十条 建设单位应当按照规定通过招投标的方式择优选聘具有相应资质的物业服务企业。

第四十一条 建设单位在销售物业、拆迁安置前，应当制定临时管理规约，作为物业买卖合同、安置合同的附件。

建设单位在销售物业、拆迁安置时，应当向物业买受人、被

拆迁人出示临时管理规约，并有义务作出说明。

物业买受人、被拆迁人在与建设单位签订物业买卖合同、拆迁安置合同时，应当书面承诺遵守临时管理规约。

第四十二条 建设单位与物业买受人、被拆迁人签订的房屋销售、拆迁安置合同，应当包含前期物业服务合同约定的主要内容。

第四十三条 前期物业服务合同约定期限，应当自签订前期物业服务合同之日起至首届业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止。

第四十四条 物业未经竣工验收或者竣工验收不合格的，不得交付使用。交付使用的，因物业质量不合格发生的法律后果由建设单位承担。

物业服务企业接管物业时，应当对物业的共用部位、共用设施设备及相关场地进行查验，并作相应记录；发现与竣工验收资料不符或者存在质量问题的，应当向建设单位提出书面整改意见，并向物业主管部门或者其他有关行政管理部门报告；整改合格后，方可办理书面交接手续。

第四十五条 在办理物业交接手续时，建设单位应当按照国务院《物业管理条例》和《浙江省物业管理条例》等有关规定向物业服务企业移交资料，由双方在交接验收单上签字盖章，并报物业主管部门备案。

前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当及时将有关资

料移交给业主委员会。

第四十六条 建设单位应当按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积 7%的比例配置并无偿提供物业管理用房；但物业管理区域内的物业均为非住宅的，按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3%的比例配置并无偿提供物业管理用房。

物业管理用房应当与新建物业同步设计、同步施工、同步交付，其位置、面积应当在批准的建设工程规划设计方案中予以载明，建设单位不得擅自变更。

物业管理用房应当集中配置、合理设计、方便使用。建设单位不得提供违法建筑、共用部位、已分摊的公用面积和不便于物业管理使用的房屋作为物业管理用房。

第四十七条 物业管理用房应当有独立产权并具有正常使用功能。房管部门在核发商品房预售许可证和办理房屋所有权初始登记时，应当核查并注明物业管理用房。

第四十八条 国务院《物业管理条例》施行后的物业管理用房依法属于全体业主共同所有，由物业服务企业无偿使用。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变其用途。

国务院《物业管理条例》施行前的物业管理用房，产权归属及其使用收益按照温州市原有的物业管理规定执行。

第四十九条 任何单位和个人不得擅自占有、使用和处分建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、物业

共用部位、公用设施、共用设施设备和物业管理用房。

第四章 物业管理服务

第五十条 业主大会决定物业管理区域实行委托管理的，应当通过公开、公平、公正的方式择优确定一个物业服务企业统一提供物业服务。

第五十一条 物业服务企业不得转让或者以出租、挂靠、外借等形式变相转让物业服务企业资质证书。

第五十二条 业主委员会应当参照物业服务合同示范文本，与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供服务，定期听取业主和非业主使用人的意见和建议，并接受业主的监督。

第五十三条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业交接验收手续。业主委员会应当向物业服务企业移交有关资料。

第五十四条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担电梯维护、消防设施设备养护等专业服务，但不得将该物业管理区域的全部物业服务一并委托或者转交给他人。

第五十五条 物业服务合同期限届满 3 个月前，业主委员会应当召集业主大会决定是否续聘。决定续聘的，应当与物业服务企业重新签订物业服务合同；决定不续聘的，应当重新公开选聘

物业服务企业，并以书面形式通知该物业服务企业，在物业管理区域内公告全体业主。

物业服务合同期限届满，合同双方没有作出是否续聘决定的，原物业服务合同继续履行。

第五十六条 业主委员会不得擅自解聘物业服务企业，解聘物业服务企业应当由业主大会决定。

业主大会、物业服务企业决定提前解除物业服务合同的，应当在 3 个月前书面通知另一方当事人，并在物业管理区域内的显著位置公告全体业主。

第五十七条 物业服务合同依法解除或者终止，物业服务企业应当按照约定的期限退出物业管理区域，并向业主委员会移交物业管理用房、配套设施设备、相关场地、物业档案资料和其他财物，配合新选聘的物业服务企业做好交接工作。

第五十八条 物业主管部门应当加强对物业服务企业的监管和考核，建立企业信用档案，并向社会公开。

物业管理行业协会应当加强对物业服务企业及其从业人员的自律管理，配合物业主管部门建立信用档案。

第五章 物业服务收费

第五十九条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费标准与服务项目、服务水平相一致的原则，由建设单位或者业委会

员会与物业服务企业根据《温州市物业服务收费管理实施办法》在物业服务合同中约定。

普通住宅物业服务可以实行分项目收费试点，建立服务标准规范、收费公开透明的物业服务收费机制。

第六十条 物业服务企业应当在物业管理区域的显著位置公示物业服务项目、服务等级、服务标准、收费标准。

物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第六十一条 物业服务费应当按照业主拥有物业的建筑面积计算，按时足额交纳；业主与物业服务企业另有约定的，从其约定。

第六十二条 物业竣工验收合格交付使用前发生的物业服务费，由建设单位承担。物业竣工验收合格交付业主后发生的物业服务费，由业主承担；但建设单位与业主约定由建设单位承担物业服务费的，由建设单位承担。

物业管理区域内未出售或者未安置的空置物业，物业服务费由建设单位承担。

第六十三条 业主未按物业服务合同的约定交纳物业服务费的，物业服务企业有权要求业主限期交纳，业主委员会应当督促业主交纳；业主拒绝交纳或者逾期仍未交纳物业服务费的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第六十四条 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通

信、有线电视等专业单位应当向最终用户收取有关费用。

供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业单位可以按照自愿、公平的原则与物业服务企业签订委托代收协议，委托代收有关费用并支付相应的手续费。物业服务企业不得向业主收取手续费等额外费用。

第六章 物业使用和维护

第六十五条 业主和非业主使用人使用物业，应当遵守法律、法规、规章和管理规约（临时管理规约）的规定。

业主和非业主使用人使用物业，应当按照有利于物业安全使用、公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，正确处理供水、排水、通风、采光、通行、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面相邻关系。

第六十六条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的下列共用部位、共用设施设备，损害业主共同利益：

- （一）公共门厅、管道井、楼梯间、过道、消防通道；
- （二）道路、场地、绿地、屋顶；
- （三）其他共用部位、共用设施设备。

因物业维修或者公共利益，业主、物业服务企业确需临时占用、挖掘的，应当征得业主委员会和直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续。临时占用、挖掘时，应当采取措施保障通行

安全，并及时恢复原状。

第六十七条 业主、非业主使用人不得违反法律、法规、规章和管理规约（临时管理规约）将住宅改变为经营性用房。

业主、非业主使用人将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规、规章和管理规约（临时管理规约）外，应当征得利害关系业主同意。

物业服务企业发现业主、非业主使用人违反法律、法规、规章和管理规约（临时管理规约）将住宅改变为经营性用房的，应当予以劝阻；劝阻无效的，应当及时报告规划、国土资源等有关行政管理部门。

第六十八条 业主或者非业主使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业；非业主使用人应当同时提供业主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或者非业主使用人。

第六十九条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定加强对物业装饰装修活动的巡查。发现业主、非业主使用人在装饰装修过程中有违反法律、法规、规章和管理规约（临时管理规约）的行为的，应当及时劝阻、制止，并提出整改意见；行为人未按要求整改的，应当及时报告物业主管部门或者有关行政管理部门依法处理。

第七十条 物业服务企业从事物业维护、修缮、监督等工作时，业主或者非业主使用人应当提供方便。

需要业主或者非业主使用人提供方便的，应当事先通知，并就相关具体事项与业主或者非业主使用人协商。

第七十一条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车库、车位应当首先满足业主的停车需要。

车库、车位的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定，建设单位应当向全体业主公布车库、车位的处分情况。业主要求承租空置的车库、车位的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。车库、车位出租的收费标准由价格主管部门会同物业主管部门制定。

未首先满足业主停车需要的，建设单位不得将车库、车位出售、赠与、出租给物业管理区域外的单位和个人。

第七十二条 业主委员会应当与物业服务企业根据物业管理区域停车实际，制订临时停车方案，报业主大会决定。

利用物业管理区域共用部位或者场地停放车辆的，按照业主大会的决定交纳临时停车费。临时停车费除用于维护停车场地设施和停车管理的必要开支外，物业服务企业应当根据业主大会的决定用于补充物业专项维修资金或者用于物业管理的其他需要。

物业服务企业应当将临时停车费单独列账，独立核算，接受业主委员会的监督。

第七十三条 物业管理区域内的防空地下室平时用作停车位的，应当向全体业主开放，建设单位不得出售。

防空地下室平时用作停车位收取的停车费，应当依照有关规

定，用于防空地下室的日常维护管理和停车管理的必要支出。具体收费标准由价格主管部门会同物业、人防主管部门制定。

物业服务企业依照有关规定管理防空地下室的，应当做好平时的维护管理工作，确保防空地下室处于良好状态。

第七十四条 大型车辆和载有危险化学品的车辆不得进入住宅小区。进入住宅小区的车辆应当遵守下列规定：

（一）慢速通行，遇到行人和非机动车应当避让；

（二）禁止鸣号，防止发生噪音；

（三）在依法设置或者划定的车库、车位内有序停放，不得影响其他车辆和行人的正常通行，不得损坏绿地等共用部位、共用设施设备，不得阻碍消防通道。

物业服务企业应当加强对进入住宅小区的车辆的管理，发现有违反规定情形的，应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告公安等有关部门依法处理。

第七十五条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营活动的，应当首先征得相关业主同意。

合法利用物业共用部位、共用设施设备所得收益，物业服务企业应当根据业主大会的决定用于补充物业专项维修资金或者用于物业管理的其他需要。

合法利用物业共用部位、共用设施设备所得收益，物业服务企业应当单独列账，独立核算，接受业主委员会的监督。

第七十六条 业主大会、业主委员会和物业服务企业，对任

意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约（临时管理规约），要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨碍、赔偿损失等。

第七十七条 物业管理区域内的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等共有设施设备，经相关专业单位、建设单位共同验收合格后，移交相关专业单位负责管理。建设单位或者物业服务企业应当同时将相关资料移交相关专业单位。

本办法施行前已成立业主大会的物业小区，由业主委员会会同建设单位、物业服务企业按照前款规定负责办理移交手续；未实施物业管理已交付使用的住宅小区，由所在街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会牵头，参照前款规定组织办理移交手续。

已交付使用的住宅小区在办理移交手续时，发现共有设施设备运转不正常或者存在安全隐患的，业主委员会或者街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会应当将设施设备修复正常、消除隐患后，方可移交专业单位管理。

专业单位无正当理由拒绝、拖延接管物业管理区域共有设施设备的，由市、县人民政府责令其限期接收管理。

第七十八条 相关专业单位在接管物业管理区域内共有设施设备后，应当及时做好维修、养护、更新改造，确保设施设备安全运转和全体业主正常使用。

相关专业单位因维修、养护、更新改造等需要，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，应当预先在物业管理区域的显著位置公告，并依法办理相关手续；相关专业单位应当确保通行安全，并及时恢复原状。业主、物业服务企业应当积极配合与支持。

第七十九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家、省和市有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金交存、使用、管理和监督办法，由市物业主管部门会同市财政等部门另行制定，报市人民政府批准。

第八十条 建设单位应当按照国家、省规定的保修期限和保修范围承担保修期间的物业保修责任。建设单位可以委托物业服务企业维修，也可以自行组织维修。

建设单位在物业交付使用办理权属初始登记手续前，应当按照国家、省和市有关规定一次性向物业主管部门交纳保修金。

物业保修金交存、使用、退还、管理和监督办法，由市物业主管部门会同市财政等部门另行制定，报市人民政府批准。

第八十一条 物业服务企业应当加强对物业的巡查，发现存在安全隐患的，按照物业服务合同的约定及时进行维修养护或者通知责任人及时维修养护。

责任人应当及时维修养护，消除隐患。责任人不履行维修养护义务的，经业主大会或者业主委员会同意，可以由物业服务企

业代为维修养护，所需费用由责任人承担。

第七章 附 则

第八十二条 业主大会决定自行管理物业、委托其他管理人管理物业的，依照本办法相关规定执行。

第八十三条 本办法自 2010 年 1 月 1 日起施行，2000 年 10 月 21 日温州市人民政府发布的《温州市住宅小区物业管理暂行办法》同时废止。

发：各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位。

抄：省政府办公厅、省住房和城乡建设厅、省政府法制办，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市法院、市检察院，驻温部队，各民主党派、人民团体，新闻单位。

温州市人民政府办公室

2009 年 12 月 11 日印发
