

# 深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2020〕27号

## 深圳市住房和建设局关于印发物业管理区域 《管理规约（示范文本）》和《临时管理 规约（示范文本）》的通知

各有关单位：

为了维护业主以及其他当事人的合法权益，根据国家、省、市相关法律法规和政策规定，并结合我市实际，我局修订了《深圳市物业管理区域管理规约（示范文本）》和《深圳市物业管理区域临时管理规约（示范文本）》，现予印发。

特此通知。



# 关于对《深圳市住房和建设局办公室

关于对《深圳市住房和建设局办公室



# 深圳市\_\_\_\_\_（物业管理区域）管理规约

## （示范文本）

### 第一章 总则

**第一条** 为维护业主以及其他当事人的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合深圳市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_物业管理区域（以下简称“本物业管理区域”）实际情况，制定本规约。

**第二条** 本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。鼓励采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

**第三条** 本规约对本物业管理区域内全体业主、物业使用人均具有约束力。物业的所有权发生变更时，本规约对原业主的效力及于新的物业继受人。

物业服务企业应遵循本规约的内容，且依法依规开展物业管理服务活动。

**第四条** 业主、物业使用人应当遵守相关政府部门的有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、物业使用人的合法权益，并承担治安、消防、卫生等方面的安全责任。

业主转让或者出租物业时，应将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件，同时书面告知物业服务企业、业主委员会。

业主转让物业，应当结清物业管理费、日常收取的专项维修

资金等费用。

**第五条** 业主在物业管理活动中，依法履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

- (一) 参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；
- (二) 选举业主委员会、业主监事会或者监事，并依法依规享有被选举权；
- (三) 监督业主委员会、业主监事会或者监事的工作；
- (四) 监督物业服务企业履行物业服务合同的情况；
- (五) 对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；
- (六) 就制订或者修改本规约、业主大会议事规则、物业服务合同等物业管理事项提出意见和建议；
- (七) \_\_\_\_\_；
- (八) 法律、法规规定的其他权利。

业主应当依法履行下列义务：

- (一) 遵守本规约以及物业使用、公共秩序和环境卫生等方面的规章制度；
- (二) 执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；
- (三) 按时缴纳物业管理费、日常收取的专项维修资金；
- (四) 配合物业服务企业或者其他管理人实施物业管理；
- (五) \_\_\_\_\_；
- (六) 法律、法规规定和本规约约定的其他义务。

**第六条** 业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定，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，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、房屋外观等方面妥善处理与相邻业主的关系。

## 第二章 物业管理区域及设施

### 第七条 本物业管理区域的基本情况

- (一) 名称: \_\_\_\_\_;
- (二) 坐落位置: \_\_\_\_\_;
- (三) 物业总建筑面积: \_\_\_\_\_;
- (四) 物业类型: \_\_\_\_\_;
- (五) 土地宗地号: \_\_\_\_\_;
- (六) 区域四至如下:
- 东至 \_\_\_\_\_;
- 南至 \_\_\_\_\_;
- 西至 \_\_\_\_\_;
- 北至 \_\_\_\_\_。

(七) 物业服务办公用房建筑面积为 \_\_\_\_\_ 平方米，  
位于 \_\_\_\_\_ [幢] \_\_\_\_\_ [座] \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 层 \_\_\_\_\_ 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 \_\_\_\_\_ 平方米，  
位于 \_\_\_\_\_ [幢] \_\_\_\_\_ [座] \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 层 \_\_\_\_\_ 室；

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。

---

(注：物业管理用房为多处时，可在横线处自行增加内容。  
本物业管理区域的基本情况详见合同附件 1、附件 2 和附件 3)

**第八条** 本物业管理区域内的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。本物业管理区域内的绿地属于业主共有，但属

于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外。本物业管理区域的其他公共场所和公用设施，属于业主共有。

本物业管理区域内物业的以下部分属于业主共有：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备等；

（三）房地产买卖合同约定属于业主共有的物业；

（四）法律、法规规定的其他共有部分。

**第九条** 利用本物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由全体业主共同决定，其收益属于全体业主共有。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经有利害关系的业主同意。

任何单位和个人不得擅自处分属于全体业主的共有物业。

### 第三章 物业安全管理与使用

**第十条** 业主、物业使用人应按照有关政府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，应当征得有利害关系的业主同意，并报相关政府部门批准。

本物业管理区域内严禁将住宅改变为□餐饮□娱乐□宾馆等经营场所，严禁将商铺（含临街）用于□宠物医院□机动车养护维修□餐饮□酒吧\_\_\_\_\_等经营场所。

**第十一条** 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、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

**第十二条** 业主、物业使用人应当积极配合、协助业主委员会、物业服务企业对共有物业进行安全检查、维护保养等工作。

**第十三条** 本物业管理区域内业主、物业使用人禁止出现下列行为：

- （一）损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；
- （二）将房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；
- （三）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全和疏散要求；
- （四）破坏或者擅自改变房屋外观；
- （五）违法建造建筑物、构筑物；
- （六）损坏或者擅自占用、改建共有物业；
- （七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- （八）擅自建设、接驳排水系统；
- （九）擅自占用、改建、扩建本物业管理区域内道路进行摆摊设点；
- （十）擅自占用、堵塞、封闭本物业管理区域消防通道；
- （十一）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，排放有毒、有害物质；
- （十二）侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲等设施设备；
- （十三）在建筑顶层搭棚设架和随意堆放杂物，或在建筑物

阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品，或从建筑物内抛掷物品危害他人人身财产安全或者破坏环境卫生等行为；

(十四) 制造超过国家标准的噪声(包括大音量播放电视、音响、举行喧闹的聚会、舞会、机器设备噪声等)，影响他人正常生活、工作和学习；

(十五) 在共有物业和公共场所悬挂、张贴或乱涂乱画；

(十六) 违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物；

(十七) \_\_\_\_\_；

(十八) 其他法律、法规规定禁止的行为。

本物业管理区域内发生前款所列行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，业主委员会、物业服务企业应当及时劝阻；对于劝阻无效的，业主委员会、物业服务企业应当及时报告本物业所在地街道办事处或有关政府部门；街道办事处或有关政府部门在依法处理时，相关业主、物业使用人应当予以配合。

**第十四条** 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服务协议。物业使用人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、物业使用人装饰装修物业时应遵守以下约定：

(一) 应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有物业和公共场所；

(二) 施工期间应注意噪音问题，减轻或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；晚间



\_\_\_时至次日上午\_\_\_时及节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工；

（三）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负荷；

（四）不得影响物业供电、供水、排水、供气、通讯等使用功能，如有损坏，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任；

（五）因装饰装修房屋影响共有物业、共用设施设备的正常使用或侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应法律责任；

（六）按规定可以安装防盗网的，应按照统一的标准制作安装，以保持本物业管理区域外观统一；

（七）如违反法律、法规的有关规定以及本规约、装饰装修管理服务协议的有关约定，且未及时予以更正的，则装饰装修保证金不予退还，暂存入业主共有资金账户中保管；

（八）\_\_\_\_\_。

**第十五条** 业主、物业使用人在物业使用过程中，应遵守下列约定：

（一）空调安装：应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

（二）电梯使用：安全、规范地使用电梯、扶梯，遵守本物业管理区域的电梯、扶梯使用管理规定。损坏电梯设备的，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任。

（三）车辆停放：本物业管理区域内的车辆行驶和停放，应遵守以下规则：

1. 超过\_\_\_\_m 高度以上的货车、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业管理区域；

2. 机动车辆在本物业管理区域内行驶，时速不得超过\_\_\_\_公里，禁止鸣笛、练车；

3. 机动车应在规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿地等场地停放；

4. 按规定缴纳机动车停放服务费；

5. 未经业主共同决定，禁止擅自在停车位上安装任何装置，车辆停放期间，防盗报警器应使用静音，防止发生噪音影响他人正常的生活、学习、工作和休息；

6. 禁止在用于停放汽车的车位（库）上停放电动摩托车、电动自行车和自行车；

7. \_\_\_\_\_。

（四）休闲娱乐：广场舞时间不应早于\_\_\_\_点整或超过\_\_\_\_点整，白天音乐声不得超过\_\_\_\_分贝，晚上不得超过\_\_\_\_分贝；在每年高考和中考前\_\_\_\_天或其他特殊时间段，应暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动。

（五）\_\_\_\_\_。

**第十六条** 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反法律、法规的规定，并应遵守以下约定：

（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；

（二）不得饲养烈性犬和大型犬；

（三）不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和

学习，犬吠影响他人的，养犬人应当采取有效措施予以制止；

（四）进入共有物业和公共场所应当采取有效措施防止犬只伤人；

（五）应当及时处置动物的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（六）禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七）\_\_\_\_\_。

**第十七条** 本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规中关于生活垃圾分类投放的有关规定，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

在不侵犯他人隐私的前提下，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、维护监控所需费用从业主共有资金中列支。

**第十八条** 本物业管理区域内的车位（库），应当优先满足本物业管理区域内业主的停车需要。

本物业管理区域的车位、车库使用情况按月由物业服务企业按照《深圳经济特区物业管理条例》规定的方式予以公示。公示的内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

本物业管理区域的车位分配和管理办法详见附件4。

**第十九条** 本物业管理区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将原始设计为居住空间的房屋分割、分隔后出租；不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间通过改建、搭建后出租供

人居住。

业主、物业使用人有上述行为，物业服务企业、业主委员会可书面要求业主、物业使用人限期整改。业主、物业使用人应当及时整改，并采取措施，确保出租房屋的使用安全。

#### **第四章 物业维修、养护和共有资金管理**

**第二十条** 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、物业使用人应当书面告知物业服务企业、业主委员会，并应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）如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、物业使用人应予以配合；业主、物业使用人因维护专有部分需进入其他业主物业专有部分的，其他业主、物业使用人应当提供方便；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，应及时修复，并承担相应法律责任；

（四）物业专有部分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，业主、物业使用人应当及时维修；业主、物业使用人不履行或者无法履行维修义务的，应急维修单位可在公安机关或者本物业所在地街道办事处到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由相应的业主、物业使用人承担。

**第二十一条** 业主委员会、物业服务企业从事物业维护、修缮、

装修监督等工作时，业主、物业使用人应当提供方便。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工作，需要进入本物业管理区域或者使用业主物业专有部分时，业主委员会、物业服务企业、业主、物业使用人等应当予以配合，提供便利，并不得擅自收取费用。

## **第二十二条** 业主共有资金包括：

- （一）共有物业收益；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）业主依据本规约或者业主大会决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入。

未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

本物业管理区域共有物业和业主共有资金使用与管理办法详见附件 5。

**第二十三条** 业主应按法律法规的规定和本规约的约定支付物业管理费、日常收取的专项维修资金等费用。如经物业服务企业或业主委员会督促仍不支付的，物业服务企业或业主委员会可在物业管理区域内公示相关业主欠缴情况，并将该信息报送物业管理信息平台。

**第二十四条** 业主可通过物业管理信息平台实时监督本物业管理区域业主共有资金账户信息。

## **第五章 违约责任及监督管理**

**第二十五条** 本物业管理区域内业主、物业使用人如违反本管

理规约第十条、第十一条的约定，则应当按照\_\_\_\_\_标准支付违约金。

**第二十六条** 本物业管理区域内业主、物业使用人如违反本管理规约第十三条、第十四条、第十五条和第十九条的约定，则应当按照\_\_\_\_\_标准支付违约金。

**第二十七条** 本物业管理区域内业主、物业使用人如违反本管理规约第十六条关于文明饲养动物的约定，则应当按照\_\_\_\_\_标准支付违约金。

**第二十八条** 本物业管理区域内业主、物业使用人如违反本管理规约第十七条关于生活垃圾分类投放的约定，则应当按照\_\_\_\_\_标准支付违约金。

**第二十九条** 本物业管理区域内业主、物业使用人如违反以下事项，亦应按照\_\_\_\_\_标准承担的违约责任：

(一) \_\_\_\_\_。

(二) \_\_\_\_\_。

**第三十条** 前述违约金归属本物业管理区域内全体业主共有，由违约业主或物业使用人将违约金缴纳至业主共有资金账户，纳入业主共有资金进行统一管理。

**第三十一条** 业主大会和业主委员会对违反本规约等物业管理制度的行为，有权依照法律、法规的规定和本规约的约定，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主亦可对侵害自身合法权益的行为，提起相应行政、司法救济。

**第三十二条** 为维护业主的共同权益，本物业管理区域内全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

(一) 根据法律、法规的规定和本规约、物业服务合同的约

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) 以规劝等方式制止业主、物业使用人违反本规约等物业管理制度的行为；

(三) 在本物业管理区域内公示不遵守本规约等物业管理制度的业主、物业使用人的姓名及违约事实；

(四) \_\_\_\_\_。

## 第六章 附则

**第三十三条** 业主应当向物业服务企业、业主委员会提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向物业服务企业、业主委员会提供具体变更信息。如业主不提供或未及时提供变更信息，则物业管理活动中的相关资料投入该户业主信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达。

**第三十四条** 业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾时，本着互谅互让的原则处理矛盾纠纷，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

**第三十五条** 本规约通过后三日内，在本物业管理区域内进行公示，并由业主委员会保管。

**第三十六条** 本规约经第\_\_\_\_次业主大会会议通过后生效。

附件：1. 规划平面图

2. 物业构成明细

3. 共有物业、共用设施设备明细

4. 车位分配和管理办法

5. 共有物业和业主共有资金使用与管理办法

\_\_\_\_\_ 业主大会（公章）

年 月 日



附件 1:

## 规划平面图

(粘贴在以下空白处)

附件 2:

### 物业构成明细

类 型	幢 数	套 (单元) 数	建筑面积
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
____用房			
合 计			
备 注			

## 附件 3:

## 共有物业、共用设施设备明细

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	本物业管理区域车辆出入口	个	人行出入口	个		
	道路	m <sup>2</sup>	车行道	m <sup>2</sup>		
	绿化面积	m <sup>2</sup>	园林建筑小品	座		
	污水管长	m	污水检查井	座		
	雨水管长	m	雨水检查井	座		
	雨水进水井	m	化粪池	座		
	路灯	个	地灯	个		
	草坪灯	个	其他照明设施	个		
	垃圾箱	个	垃圾房建筑面积	m <sup>2</sup>		
	体育设施					
	儿童娱乐设施					
	休闲设施					
房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备	电梯	数量	台	功率	千瓦	
		品牌型号		启用时间		
	配电房 变压器	数量	台	容量	千瓦	
		品牌型号		启用时间	千瓦	
	发电机组	功率		品牌型号		
		启用时间				
	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	
	消防水泵		功率		启用时间	

	排污水 泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化系统情况					
	其他设施设备情况					
	业主委员会活动用房		坐落位置_____。			
	物业服务办公用房		坐落位置_____。			
	物业管理设施设备用房		坐落位置_____。			

附件 4:

# 深圳市\_\_\_\_\_（小区）车位分配和管理办法 （示范文本）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本物业管理区域车位、车库的分配和管理，营造文明、有序的居住环境，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）等法律法规，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本物业管理区域用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的停车需要。

本物业管理区域车位、车库的分配和管理遵循公平、公正、公开的原则。

**第三条** 本物业管理区域车位、车库共\_\_个，房屋\_\_套，平均每套房屋\_\_个车位、车库（即配置比例）。其中规划车位、车库\_\_个（地上\_\_个，地下\_\_个）；经业主大会决定，合法利用本物业管理区域内道路、绿地等业主共用部位增设车位、车库\_\_个。

**第四条** 本物业管理区域停车场管理单位是\_\_\_\_\_。

**第五条** 车位、车库的产权归属、收益归属，按照法律法规的规定、生效法律文书的确认执行。

## 第二章 车位、车库的分配

**第六条** 本物业管理区域内停车用户类型包括：

- 固定车位月卡用户；
- 非固定车位月卡用户；
- 经登记的内部临时车用户；
- 外部临时车用户。

固定车位与非固定车位月卡用户统称月卡用户。

**第七条** 本物业管理区域车位、车库分配执行方案为：

车位、车库富余。车位、车库配置比例大于等于 2，每套房屋可办理\_\_张月卡、登记\_\_辆内部临时车。

车位、车库相对宽裕。车位、车库配置比例大于等于 1 且小于 2；车位、车库满足现有停车需求。每套房屋办理（预留）一张月卡，剩余车位、车库的使用按申请顺序办理月卡，每套房屋最多办理\_\_张月卡、登记\_\_辆内部临时车。

车位、车库相对平衡。车位、车库配置比例大于等于 0.85 且小于 1；车位、车库基本满足现有停车需求。每套房屋只能办理一张月卡，尚未办理第一张月卡的房屋预留一张月卡办理资格。有第二辆车停车需求的，暂时登记为内部临时车，每套房屋可登记\_\_辆内部临时车。

车位、车库紧缺。车位、车库配置比例小于 0.85；车位不能满足业主、物业使用人现有停车需求。每套房屋只能办理一张月卡。在办理的月卡数量达到车位、车库数量时，尚未办理第一张月卡的可暂时登记为内部临时车，本物业管理区域共登记为内部临时车的数量限定为\_\_辆。

特定类型房屋车位、车库。依据主管部门（含规划、城市

更新和土地整备、保障性住房主管部门)对该类车位、车库的数量及配置比例的规定,分配情况如下:

人才住房; 安居型商品房; 公共租赁住房; 其他保障性住房,分配\_\_张月卡、\_\_个内部临时车资格。

**第八条** 本物业管理区域内固定车位情况为:

无固定车位;

有固定车位。对于本办法表决前原已分配的固定车位的情形处理如下:

尊重历史,维持固定车位原有状态;

与开发商、停车场管理单位有合同协议约定,且通过公开途径告知全体业主的固定车位,维持原有状态;对没有任何合同协议约定,且在分配时未通过公开途径告知全体业主的,取消该种固定车位使用资格,供无月卡房屋作为非固定车位使用;

另行制定方案:\_\_\_\_\_。

**第九条** 物业管理区域内已经办理的停车月卡数量等于车位、车库数量,且无法满足本物业管理区域内车辆停放需求时,停止办理停车月卡,业主委员会与停车场管理单位一同建立、管理月卡轮候库。

本物业管理区域月卡轮候库的建立、管理方案为:

继续使用停车场管理单位已经建立的月卡轮候库,停车场管理单位与业主委员会共同管理;

本办法表决通过后立即建立新的月卡轮候库;

暂不需要建立月卡轮候库,授权业主委员会在后期需要时

与停车场管理单位一同建立月卡轮候库；

特定类型房屋的月卡轮候库处理采用：

单独建立该类型房屋的月卡轮候库，按第七条规定分配的月卡数量在该类型房屋内部使用；

与普通商品房使用同一个月卡轮候库。

**第十条** 本物业管理区域配套的教育机构（如幼儿园、小学、中学等）的车位、车库分配方式为：

分配固定车位\_\_个；

无法分配固定车位，分配\_\_张月卡；

不共用物业管理区域内道路、车位、车库，无需分配。

**第十一条** 本物业管理区域内，设置有新能源汽车公共充电桩的车位、车库\_\_个。

已安装新能源汽车公共充电桩的车位、车库优先供新能源汽车充电使用。

非新能源汽车确需停放在该类车位的，在车辆显眼位置留下联系电话，在新能源汽车有充电需求，且有其他车位、车库空余情况下，予以让位停放。

### 第三章 车位、车库的管理

**第十二条** 办理月卡、登记为内部临时车的车主，应当按停车场管理单位的要求提交相关资料进行登记。未经登记均视为外部临时车。

在本套房屋业主陪同且提交相关证明材料（如户口本、结婚



证、房屋租赁合同等复印件) 情况下, 以下人员名下车辆可办理月卡、登记为内部临时车:

配偶; 父母; 子女; 租户; 其他: \_\_\_\_\_。

**第十三条** 如因新增第一张月卡需要取消内部临时车登记的, 按照内部临时车登记的先后顺序, 从最先登记的开始取消登记。

**第十四条** 外部临时车用户进入停车场时, 放行前的操作程序为:

询问来访事由;

与受访人员确认;

登记联系方式;

其他: \_\_\_\_\_。

**第十五条** 本物业管理区域停车高峰期是指每日的下午\_\_点起至次日上午\_\_点前, 停车平峰期是指每日的上午\_\_点起至下午\_\_点前。

1. 各类型停车用户的停车费标准如下:

固定车位月卡用户, 人民币\_\_元/每月;

非固定车位月卡用户, 人民币\_\_元/每月;

经登记的内部临时车用户采用:

按月收费, 人民币\_\_元/每月;

按不同峰期收费, 高峰期停车收费方案为: \_\_\_\_\_; 平峰期停车收费方案为: \_\_\_\_\_;

外部临时车用户采用:

○定额收费：\_\_\_\_\_；

○按不同峰期收费，高峰期停车收费方案为：\_\_\_\_\_；平峰期停车收费方案为：\_\_\_\_\_；

□阶梯收费，用于（○固定车位月卡用户；○非固定车位月卡用户；○经登记的内部临时车用户），同类停车用户第二辆比第一辆多\_\_\_%；第三辆比第一辆多\_\_\_%；第四辆比第一辆多\_\_\_%；

□连续六个月从未离开本物业管理区域停车场的外部临时车，自第七月起收费方案为：\_\_\_\_\_。

以上收费方案表决通过后正式实施时进行公示。

大车及摩托车等机动车停放收费标准见本物业管理区域公示的《深圳市停车场收费标价牌》。

本物业管理区域只能通过业主大会会议表决来决定是否根据市场调整机动车停放服务费，停车场管理单位不得擅自调整。

**第十六条** 本物业管理区域停车场在停车高峰期对第（\_\_）类用户开放进入权限，在停车平峰期对第（\_\_）类用户开放进入权限：

（一）经登记的内部临时车；

（二）外部临时车。

本物业管理区域无空余车位、车库时，所有车辆停止进入，待有空余车位、车库，按排队顺序进入。

**第十七条** 各类型用户车辆进出停车场时，做到减速慢行、礼让行人，文明行驶、有序排队。

**第十八条** 各类用户使用停车场时，应当遵守本办法，服从

管理人员的指挥。

停车场内禁止下列行为：

- (一) 阻塞停车场出入口；
- (二) 逆向行驶；
- (三) 将车辆停放在消防通道；
- (四) 将车辆停放在停车场内部通行道路、行人通道、绿化用地等非划定的停车区域；
- (五) 不按划定的停车线停放；
- (六) 擅自在停车位加装地锁等设施设备，致使他人无法正常使用停车位；
- (七) 其他：\_\_\_\_\_。

停车用户存在下列任何一种情形的，均视为严重违规：

- 本条第二款禁止行为第（\_\_）项情形每出现一次；
- 连续\_\_个月内累计出现\_\_次及以上本条第二款禁止行为第（\_\_）项情形之一；

受访人应当提示、督促来访车辆遵守本办法，来访人员在本物业管理区域停车场发生纠纷时，受访人应当协助处理。

**第十九条** 除固定车位月卡用户外，所有进入停车场的车辆按进入停车场的先后顺序自主选择车位停放，车辆先到先停，停满为止。

**第二十条** 各类用户出现第十八条禁止行为中的任一行为时，物业服务企业或业主委员会予以劝阻；受侵害受影响的车主可将相关资料提交业主委员会、物业服务企业。业主委员会、物

业服务企业将不听劝阻和经审核认定相关行为存在违规的相关情况进行公示。

公示方式为在本物业管理区域显著位置张贴（如公告栏张贴、其他纸质张贴方式），但应仅限于本物业管理区域范围内。公示时间不低于 10 日，不超过 15 日。

公示时应当仅做事实陈述，不得含有任何评价性文字；仅对不文明现象进行公示，不得涉及个人评价；根据具体情况公示如下信息：姓名（隐去部分）；车牌号码；显示违规行为的图片；在本物业管理区域的房屋号码。

**第二十一条** 对于连续六个月从未离开停车场的车辆，停车场管理单位可以根据实际情况采取以下措施：

（一）联系该车辆的车主核实情况，如为外部临时车，联系该车辆进入停车场时登记的受访人员核实情况；

（二）核查是否支付停车费，对于超期未交费的月卡车辆，自欠费之日起按外部临时车标准收费；

（三）对于无法联系且欠费或能联系上但拒不缴费的，将相关情况报告公安交管部门；

（四）对于欠费金额较大的车辆，可通过司法途径追讨停车费和拖车费。

**第二十二条** 停车用户有下列情形时，停车场管理单位可取消其停车月卡、内部临时车：

本办法第十八条规定的严重违规情形；

已转让本物业管理区域房屋；

- 非固定车位的用户不再承租本物业管理区域房屋；
- 固定车位的用户不再承租本物业管理区域房屋；
- 用户自愿申请取消月卡、内部临时车资格；
- 未按时支付停车费；
- 因原未办理第一张月卡的房屋办理月卡，而导致内部临时车取消时；
- 其他：\_\_\_\_\_。

因上述第\_\_项情形取消停车月卡、内部临时车的，\_\_个月后方可重新申请或轮候。

**第二十三条** 业主委员会应当按照《条例》第四十六条第二款之规定，每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事、财务人员缴纳停车费情况以及停车位使用情况。

停车场管理单位按月公示如下内容：

- 可使用的车位、车库总数；
- 停车月卡、经登记的内部临时车的期初、期末数量；
- 上一自然月的外部临时车数量；
- 其他：\_\_\_\_\_。

## 第四章 附则

**第二十四条** 本办法中下列用语的含义：

（一）固定车位，必须同时满足以下条件：本物业管理区域内的业主使用；业主与建设单位或停车场管理单位之间有书面的协议；取得方式是建设单位或停车场管理单位以公开、公平、公

正的方式，告知全体业主自主选择，在本办法制定前提供给单一业主使用；能够确定具体位置。

（二）车位、车库配置比例，是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库数量与经合法程序增设的车位、车库数量之和，与房屋套数的比例。

（三）停车场管理单位，是指负责提供机动车停放服务的专业停车场管理企业或者其他单位。

**第二十五条** 本办法表决前应当按规定告知社区党委、社区居民委员会，听取社区党委、社区居民委员会意见。

本办法于 年 月 日经业主大会会议表决通过，自公布之日起实施，对全体业主、物业使用人具有约束力。

业主委员会负责协调、督促停车场管理单位配合执行本办法，可将本办法中涉及停车场管理单位的相关条款写入物业服务合同。

业主委员会可以提请业主大会对本办法进行修改。

附件 5:

# 深圳市\_\_\_\_\_（小区）共有物业和业主 共有资金使用与管理办法 （示范文本） （用作管理规约附件）

## 第一章 总则

**第一条** 为加强本物业管理区域共有物业和业主共有资金的管理，规范使用共有物业和业主共有资金，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）《深圳市物业专项维修资金管理规定》《深圳市业主共有资金监督管理办法》（以下简称《办法》）等法律、法规、规章和规范性文件，结合实际，制定本办法。

**第二条** 中国共产党社区党委会领导业主大会、业主委员会、物业服务企业依法依规履行本办法的规定。

**第三条** 本物业管理区域内的共有物业，是指在本物业管理区域内，除专有部分物业、市政公用设施设备以外的属于业主共有的物业共用部位和共用设施设备。包括：

- （一）建筑区划内的道路（属于城市公共道路的除外）；
- （二）建筑区划内的绿地（属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外）；
- （三）业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理

设施设备用房，建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、门厅、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

（四）附属设施设备，包括电梯、天线、照明，消防设施、路灯、沟渠、池、井；

（五）建筑区划内的其他公共场所，具体为\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_；

本物业管理区域的土地出让合同和建设规划中明确为业主共有的地下车库，或本物业管理区域的土地出让合同和建设规划中虽未明确，但依法可以确定为业主共有的地下车库。

**第四条** 本办法所称业主共有资金，包括：

（一）共有物业收益，具体包括：<sup>1</sup>

利用电梯、外墙、楼顶等物业共用部位、共用设施设备发布广告的收益；

利用公共配套设施，如活动场地、会所、游泳池等经营的收益；

小区地上停车位等公共停车场的收益；

商业或促销类型的活动进入小区产生的收益，包括摊位租金、摊位费、入场费和场地费等\_\_\_\_\_；

地下室等物业共用部位及属于全体业主共有的商业用房

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> 注：本示范文本中标注为“”的为多选项；标注“”的为单选项。



出租产生的租赁费\_\_\_\_\_；

部分通信运营管理费\_\_\_\_\_；

物业共用部位和共用设施设备被损坏或违法使用得到的赔偿；

因使用物业共用部位、共用设施设备而收取的违约金、滞纳金等；

其他利用物业共用部位、共用设施设备经营产生的收益。

(二) 物业专项维修资金；

(三) 物业管理费；

(四) 业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用，包括以下：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(五) 本办法所称共有资金的其他合法收入包括：

孳息及合法投资产生的收益；

物业服务企业（其他管理人）违反物业服务合同约定所支付的违约金和赔偿金；

\_\_\_\_\_

**第五条** 共有物业和业主共有资金的使用与管理实行业主决策、利益共享、公开透明、全程监督的原则。

**第六条** 业主、业主委员会、监事会或监事依照法律法规对本小区的共有物业和业主共有资金使用与管理进行监督。

## 第二章 共有物业的使用与管理

**第七条** 本物业管理区域内共有物业归业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者未经业主大会同意改作他用。

业主对共有物业享有权利，承担义务，不得以放弃权利而不履行义务。

**第八条** 业主大会在物业服务合同终止后与物业服务企业（或其他管理人）办理交接时，由业主委员会组织查验共有物业，对利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录和物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关完整资料进行妥善接收。

**第九条** 业主、物业使用人、物业服务企业（或其他管理人）应当遵守管理规约及物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、垃圾投放等管理制度和约定，不得损害全体业主或任何第三方的合法权益。

业主、物业使用人、物业服务企业（或其他管理人）使用建筑区划内的共有物业应当遵守法律、法规、规章和本物业管理区域的管理规约，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪音、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的关系。

**第十条** 利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规、管理规约和本办法的规定，并经本住宅小区的业主大会表决同意。

**第十一条** 本物业管理区域共有物业的管理包括：

（一）对共有物业及相关资料物品等进行交接；

- (二) 对共有物业进行维修养护;
- (三) 对共有物业进行改建或重建;
- (四) 改变共有物业的用途;
- (五) 利用共有物业从事经营活动;
- (六) \_\_\_\_\_

**第十二条** 本物业管理区域内的共有物业由业主大会:

- 根据业主自行管理方案自行管理。
- 委托物业服务企业作为共有物业管理人进行管理。
- 委托其他管理人\_\_\_\_\_作为共有物业管理人进行管理。

共有物业管理人、使用人对其所管理或使用的共有物业的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。

共有物业管理人应当加强对共有物业天面、外墙、楼梯间等物业共用部位的日常巡查。发现安全隐患的,应当及时处理;发现存在影响市政专营设施安全的情况的,应当及时报告市政专营单位;发现电梯、消防设施故障、外墙墙面存在脱落危险、屋顶或者外墙出现渗漏等危及物业安全的紧急情况的,应进行应急维修。

业主委员会、共有物业管理人对维护保养、改造物业及配置固定设施设备而形成的资料,应当妥善保管并建立档案。

**第十三条** 本物业管理区域业主大会表决同意为物业共用部位、共用设施设备购买物业安全、房屋及公共设施维修保险,费用在年度预算中列支。具体投保的保险险种为\_\_\_\_\_ ,

由○业主委员会办理○物业服务企业代办。

### 第三章 共有资金的使用与管理

**第十四条** 本物业管理区域业主大会决定：

○开设业主共有资金基本账户，授权业主委员会掌管账户信息，并依照《条例》和《办法》等法律法规和规范性文件规定进行管理。由业主大会与开设共有资金基本账户的数据共享银行签订业主共有资金监管协议，约定资金监管的权利和义务。

○业主大会委托物业服务企业（或其他管理人）开设业主共有资金共管账户，由业主委员会与物业服务企业（或其他管理人）掌管账户信息，并依照《条例》和《办法》等法律法规和规范性文件规定进行管理。业主大会选聘新的物业服务企业，新的物业服务企业应另行开设业主共有资金共管账户，并将共有资金转入新的共管账户，原账户注销。

**第十五条** 本物业管理区域内发生《条例》第八十二条规定的应急维修情形，涉及全体业主的，可以使用业主共有资金（含物业专项维修资金）；涉及部分业主的，原则上使用物业专项维修资金，物业专项维修资金不足的，由该部分业主自行筹集。

**第十六条** 业主共有资金（除物业专项维修资金外）用于：

- （一）补充相应的物业专项维修资金；
- （二）支付业主委员会委员津贴、业主大会聘用机构或人员（如执行秘书、财务人员等）的费用；
- （三）支付物业服务费用；

(四) 业主大会会议决定的年度预算支出;

(五) 财务、审计、物业服务评估、聘请专业第三方机构等产生的费用;

(六) 业主大会会议决定或者依法应当支出的其他合法费用。

**第十七条** 业主大会或授权的物业服务企业与数据共享银行签署业主共有资金监管协议。

单笔支出超过○\_\_\_\_\_元 (所填金额少于 10 万元) ○10 万元 (包含 10 万元) 的资金转账必须由业主委员会或授权的物业服务企业将支出项目的支付对方、支付原因、是否经过业主大会表决通过等情况在物业管理信息平台上公示, 数据共享银行在支出时未查询到公示信息不可继续转账。

**第十八条** 业主大会应当依照国家相关法律、法规、规章等规定建立健全业主共有资金财务管理制度, 保证资金安全。业主大会应当建立业主共有资金财务档案, 由业主委员会聘请具有相应从业资格的财务管理人员或委托专业机构健全账簿, 妥善保管财务原始凭证及相关会计资料, 指定专人保管。管理人员变更的, 应当及时移交保管的财务档案。

本物业管理区域不得聘请有违法记录的机构或财务人员。

任何个人和单位不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

**第十九条** 本物业管理区域日常收取的专项维修资金:

○按月存入物业专项维修资金专户, 由市物业专项维修资金

管理机构统一管理。

○存入业主共有资金基本账户，由业主大会依法自主自行管理。

**第二十条** 本物业管理区域业主共有资金除银行储蓄或依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

**第二十一条** 本物业管理区域由业主委员会或委托物业服务企业（其他管理人）制定的年度预算，经业主大会表决通过后，按规定支付。具体流程为：

（一）制定预算

业主委员会或委托物业服务企业（其他管理人）每年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前提提交下一年度总预算申请，预算含支出项目名称、来源依据、项目金额、测算标准、支出进度等。

年度预算包括的项目有：业主委员会委员补贴及聘用相关人员的费用，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用，物业管理区域秩序维护费用，办公费用，物业安全、房屋及公共设施维修保险费用，经全体业主同意的其他物业管理费用，物业天面和外墙的清洗粉刷费用，房屋安全检验费，共有资金收支情况审计费，业主委员会主任任期和离任经济责任审计费，业主大会同意列入年度预算的其他项目费用。

（二）年度预算表决

业主委员会应当在提交业主大会表决前依程序将年度预算依法进行公示，并在业主大会表决时对有关费用做必要的解释、

说明。

业主大会表决年度预算时实行：○整体表决○分项表决。

### （三）审核付款

已列入年度预算并经业主大会表决通过的项目支出，业主委员会依据业主大会表决通过的合同或经业主大会授权签署的合同办理支付程序。大额资金转账，数据共享银行在物业管理信息平台上查看资金支出的公示编号后，方可办理资金转账。

年度预算外的支出项目，应当依法召开业主大会另行表决。

**第二十二条** 本物业管理区域发生《条例》第八十二条应急维修情况的，共有资金的支出程序如下：

有物业服务企业（其他管理人）的，物业服务企业（其他管理人）应及时向业主委员会和街道办事处报告关于本物业管理区域内共有物业需要应急维修的情况：

（一）从业主共有资金账户中支出的，由物业服务企业向业主委员会申请，业主委员会应当在收到申请之日起一日内审核维修费用并办理拨款手续。

（二）从物业专项维修资金专户中支出的，物业服务企业持业主委员会的书面意见申请划拨；业主委员会不出具书面意见的，由街道办事处责令其出具书面意见，也可持街道办事处审核意见申请划拨；应急维修费用十万以上的，应当持业主委员会书面意见、街道办事处的审核意见或者整改通知书等资料及专业预算报告申请划拨。

无物业服务企业（其他管理人）的，由业主委员会及时履行

上述紧急情况报告、维修费用审核及申请拨付义务。

应急维修完成后，业主委员会或物业服务企业（其他管理人）应将应急维修资金使用情况报告、费用列支清单及发票进行公示。

**第二十三条** 业主委员会或物业服务企业定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度在物业管理信息平台上公示下列情况：

（一）业主共有资金交存、使用、增值收益和结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（四）业主监事会或监事对业主共有资金收支核查的情况；未设立业主监事会或监事的，公示业主大会委托专业机构对业主共有资金收支核查的情况；

（五）其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

**第二十四条** 业主发现物业服务企业（其他管理人）对业主共有资金使用不当或存在共有资金管理不当等情形的，应及时向业主委员会、监事会或监事提出书面异议，业主委员会、监事会或监事在收到异议之日起十日内须将异议核查情况向业主答复。

**第二十五条** 经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会对共有资金收支情况进行审计。该提议经业主大会表决通过后，由业主大会委托会计师事务所进行审计



并公示审计报告，审计费用从业主共有资金中列支。

业主对前款审计报告有异议的，可以提出质询，业主委员会应当十日内予以答复。经与前款相同比例的业主联名，有权提请物业所在地街道办事处另行组织复审，复审所产生的费用由前款联名业主先行共同承担；复审后异议成立的，复审费用从业主共有资金中列支，前款联名业主先行承担的费用应当退回。复审后异议不成立的，复审费用由前款联名业主共同自行承担。

**第二十六条** 本物业管理区域实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计。审计由业主监事会或业主大会指定的五名业主负责组织，审计费用列入业主共有资金支出项目，审计结果在物业管理区域内的显著位置和物业管理信息平台进行公示。

业主大会有权决定将以下的事项列为业主委员会主任任期和离任经济责任审计事项：

- （一）具体执行业主大会决议的情况；
- （二）业主委员会对具体事项决策程序的合规性、执行情况及其效果；
- （三）共有物业使用与管理是否符合和遵守本办法规定的情况，共有物业的收益是否依规列入共有资金账户进行管理的情况；
- （四）业主共有资金财务收支的真实、合法和效益情况；
- （五）共有资金账户的管理及保值增值情况；
- （六）其他需要审计的内容\_\_\_\_\_。

**第二十七条** 业主拖欠物业服务费和其他业主大会决定分

摊的费用的，业主委员会、物业服务企业或其他管理人向欠费业主发出欠费缴纳通知单。欠费缴纳通知单一般包含欠费金额、缴费期限、滞纳金计算方法、缴费账户、缴费方法、相关后果等内容。

业主委员会或授权的物业服务企业或者其他管理人按照管理规约约定和业主大会决定，在物业管理区域内显著位置公示欠费业主信息及欠费金额。公示的业主信息应当符合管理规约约定和业主大会决定，没有约定或约定不明确的，以公示名单及门牌号为限。

业主逾期仍不缴纳的，业主委员会可依法予以追缴，所产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费）由欠费业主承担。

#### 第四章 附则

**第二十八条** 本办法于        年        月        日经业主大会表决通过，自通过之日起实施，对全体业主、物业使用人具有约束力。

# 深圳市\_\_\_\_\_（物业管理区域）临时管理规约 （示范文本）

## 第一章 总则

**第一条** 为维护业主以及其他当事人的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合深圳市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_街道\_\_\_\_\_物业管理区域（以下简称“本物业管理区域”）实际情况，制定本规约。

**第二条** 本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。鼓励采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

**第三条** 本规约对本物业管理区域内全体业主、物业使用人均具有约束力。物业的所有权发生变更时，本规约对原业主的效力及于新的物业继受人。

物业服务企业应遵循本规约的内容，且依法依规开展物业管理服务活动。

**第四条** 业主、物业使用人应当遵守相关政府部门的有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、物业使用人的合法权益，并承担治安、消防、卫生等方面的安全责任。

业主转让或者出租物业时，应将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件，同时书面告知物业服务企业。

业主转让物业，应当结清物业管理费、日常收取的专项维修资金等费用。

**第五条** 业主在物业管理活动中，依法履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

- (一) 参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；
- (二) 选举业主委员会、业主监事会或者监事，并依法依规享有被选举权；
- (三) 监督物业服务企业履行前期物业服务合同的情况；
- (四) 对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；
- (五) 就制订本物业管理区域管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等物业管理事项提出意见和建议；
- (六) \_\_\_\_\_；
- (七) 法律、法规规定的其他权利。

业主应当依法履行下列义务：

- (一) 遵守本规约以及物业使用、公共秩序和环境卫生等方面的规章制度；
- (二) 按时缴纳物业管理费、日常收取的专项维修资金；
- (三) 配合物业服务企业实施物业管理；
- (四) 法律、法规规定和本规约约定的其他义务。

**第六条** 业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定，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，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、房屋外观等方面妥善处理与相邻业主的关系。

## 第二章 物业管理区域及设施

**第七条** 本物业管理区域的基本情况

- (一) 名称： \_\_\_\_\_；

(二) 坐落位置: \_\_\_\_\_;

(三) 物业总建筑面积: \_\_\_\_\_;

(四) 物业类型: \_\_\_\_\_;

(五) 土地宗地号: \_\_\_\_\_;

(六) 区域四至如下:

东至\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_;

北至\_\_\_\_\_。

(七) 物业服务办公用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米,  
位于\_\_\_\_[幢]\_\_\_\_[座]\_\_\_\_单元\_\_\_\_层\_\_\_\_室;

业主委员会办公用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米,  
位于\_\_\_\_[幢]\_\_\_\_[座]\_\_\_\_单元\_\_\_\_层\_\_\_\_室;

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。

---

(注: 物业管理用房为多处时, 可在横线处自行增加内容。  
本物业管理区域的基本情况详见附件 1、附件 2 和附件 3)

**第八条** 本物业管理区域内的道路属于业主共有, 但属于城市公共道路的除外。本物业管理区域内的绿地属于业主共有, 但属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外。本物业管理区域的其他公共场所和公用设施, 属于业主共有。

本物业管理区域内物业的以下部分属于业主共有:

(一) 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分, 通道、楼梯、大堂等公共通行部分, 消防、公共照明等附属

设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备等；

（三）房地产买卖合同约定属于业主共有的物业；

（四）法律、法规规定的其他共有部分。

**第九条** 利用本物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由全体业主共同决定，其收益属于全体业主共有。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经有利害关系的业主同意。

任何单位和个人不得擅自处分属于全体业主的共有物业。

### 第三章 物业安全管理与使用维护

**第十条** 业主、物业使用人应按照政府有关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，应当征得有利害关系的业主同意，并报相关政府部门批准。

本物业管理区域内严禁将住宅改变为□餐饮□娱乐□宾馆等经营场所，严禁将商铺（含临街）用于□宠物医院□机动车养护维修□餐饮□酒吧等经营场所。

**第十一条** 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、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

**第十二条** 业主、物业使用人应配合、协助物业服务企业对共有物业进行安全检查、维护保养等工作。

**第十三条** 本物业管理区域内业主、物业使用人禁止出现下列行为:

- (一) 损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构;
- (二) 将房间或者阳台改为卫生间、厨房, 或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方;
- (三) 未经批准擅自改变房屋内部防火分隔, 影响消防安全和疏散要求;
- (四) 破坏或者擅自改变房屋外观;
- (五) 违法建造建筑物、构筑物;
- (六) 损坏或者擅自占用、改建共有物业;
- (七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;
- (八) 擅自建设、接驳排水系统;
- (九) 擅自占用、改建、扩建本物业管理区域内道路进行摆设摊点;
- (十) 擅自占用、堵塞、封闭本物业管理区域消防通道;
- (十一) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品, 排放有毒、有害物质, 存放、铺设超负荷物品;
- (十二) 侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲设施;
- (十三) 在建筑顶层搭棚设架和随意堆放杂物, 或在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品, 或从建筑物抛掷物品危害他人人身财产安全或者破坏环境卫生等行为;
- (十四) 不得制造超标准噪声, 包括大音量播放电视、音响、举行喧闹的聚会、舞会、机器设备噪声等;
- (十五) 在共有物业和公共场所悬挂、张贴或乱涂乱画;

(十六) 违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物;

(十七) \_\_\_\_\_ ;

(十八) 其他法律、法规规定禁止的行为。

本物业管理区域内发生前款所列行为时, 业主、物业使用人有权投诉、举报, 物业服务企业应当及时劝阻; 劝阻无效的, 业主、物业服务企业应当及时报告本物业所在地街道办事处或有关政府部门; 街道办事处或有关政府部门在依法处理时, 相关业主、物业使用人应当予以配合。

**第十四条** 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服务协议。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、物业使用人在装饰装修物业时应遵守以下约定:

(一) 应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾, 不得擅自占用共有物业和公共场所;

(二) 施工期间应当注意噪音问题, 减轻或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; 晚间\_\_\_时至次日上午\_\_\_时及节假日, 不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工;

(三) 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负荷;

(四) 不得影响物业供电、供水、排水、供气、通讯等使用功能, 如有损坏, 相关业主、物业使用人应承担相应法律责任;



(五) 因装饰装修房屋影响共有物业、共用设施设备的正常使用或侵害相邻业主合法权益的, 应及时恢复原状并承担相应法律责任;

(六) 按规定可以安装防盗网的, 应按照统一的标准制作安装, 以保持本物业管理区域外观统一;

(七) 如违反法律、法规的有关规定和本规约、装饰装修管理服务协议的有关约定, 且未及时予以更正的, 则装饰装修保证金不予退还, 暂时存入业主共有资金账户中保管;

(八) \_\_\_\_\_。

**第十五条** 业主、物业使用人在物业使用过程中, 应遵守下列约定:

(一) 空调安装: 应按设计预留的位置安装空调, 未预留设计位置的, 应按物业服务企业指定的位置安装, 并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

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

(三) 车辆停放: 本物业管理区域内的车辆行驶和停放, 应遵守以下规则:

1. 超过\_\_\_\_m 高度以上的货车、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业管理区域;

2. 机动车辆在本物业管理区域内行驶, 时速不得超过\_\_\_\_公里, 禁止鸣笛、练车;

3. 机动车应在规定的车位停放, 禁止在消防通道、消防井盖、绿地等场地停放;

4. 按规定缴纳机动车停放服务费;

5. 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, 防盗报警器应使用静音, 防止发生噪音影响他人正常的生活、学习、工作和休息;

6. 禁止在用于停放汽车的车位(库)上停放电动摩托车、电动自行车和自行车;

7. \_\_\_\_\_。

(四) 休闲娱乐: 广场舞时间不应早于\_\_\_\_点整或超过\_\_\_\_点整, 白天音乐声不得超过\_\_\_\_分贝, 晚上不得超过\_\_\_\_分贝; 在每年高考和中考前\_\_\_\_天或其他特殊时间段, 应暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动。

(五) \_\_\_\_\_。

**第十六条** 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反法律、法规的规定, 并应遵守以下约定:

(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;

(二) 不得饲养烈性犬和大型犬;

(三) 不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习, 犬吠影响他人的, 养犬人应当采取有效措施予以制止;

(四) 进入共有物业和公共场所应当采取有效措施防止犬只伤人;

(五) 应当及时处置动物的排泄物, 不得影响公共环境的卫生和美观;

(六) 禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所;

(七) \_\_\_\_\_。

**第十七条** 本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规关于生活垃圾分类投放的有关规定，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

在不侵犯他人隐私的前提下，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、维护监控所需费用从业主共有资金中列支。

**第十八条** 本物业管理区域内的车位（库），应当首先满足本物业管理区域内业主的停车需要。

本物业管理区域的车位、车库使用情况按月由物业服务企业按照《深圳经济特区物业管理条例》规定的方式予以公示。公示的内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

本物业管理区域的车位分配和管理办法详见附件 4。

**第十九条** 本物业管理区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将原始设计为居住空间的房屋分割、分隔后出租；不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间通过改建、搭建后出租供人居住。

业主、物业使用人有上述行为，物业服务企业可书面要求业主、物业使用人限期整改。业主、物业使用人应当及时整改，并采取措施，确保出租房屋的使用安全。

#### **第四章 物业维修、养护和共有资金管理**

**第二十条** 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、物业使用人应当书面告知物业服务企业，并应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）如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、物业使用人应予以配合；业主、物业使用人因维护专有物业需进入其他业主物业专有部分的，其他业主、物业使用人应当提供方便；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，应及时修复，并承担相应法律责任；

（四）物业专有部分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，业主、物业使用人应当及时维修；业主、物业使用人不履行或者无法履行维修义务的，应急维修单位可在公安机关或者本物业所在地街道办事处到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由相应的业主、物业使用人承担。

**第二十一条** 物业服务企业从事物业维护、修缮、装修监督等工作时，业主、物业使用人应当提供方便。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工作，需要进入本物业管理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，提供便利，并不得擅自收取费用。

**第二十二条** 业主共有资金包括：

（一）共有物业收益；

- (二) 物业专项维修资金;
- (三) 物业管理费;
- (四) 其他合法收入。

本物业管理区域共有物业和业主共有资金使用与管理办法详见附件 5。

**第二十三条** 业主应按法律法规的规定和本规约的约定支付物业管理费、日常收取的专项维修资金等费用。如经物业服务企业督促仍不支付的业主，物业服务企业可在本物业管理区域内公示相关业主欠缴情况，并可将该欠缴信息报送物业管理信息平台。

**第二十四条** 业主可通过物业管理信息平台实时监督本物业管理区域的业主共有资金账户信息。

## 第五章 附则

**第二十五条** 为维护业主的共同权益，本物业管理区域内全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

(一) 根据法律、法规的规定和本规约、前期物业服务合同的约定，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) 以规劝等方式制止业主、物业使用人违反本规约等物业管理制度的行为；

(三) 在本物业管理区域内公示不遵守本规约等物业管理制度的业主、物业使用人的姓名及违约事实。

**第二十六条** 业主应当向物业服务企业提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向物业服务企业提供具体变更信息。如业主不提供或未及时提供变更信息，则物业管理活动中的相关

资料投入该户业主信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达。

**第二十七条** 业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾时，本着互谅互让的原则处理矛盾纠纷，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

**第二十八条** 本物业管理区域物业买受人与建设单位签订房地产买卖合同时签署遵守本规约的《承诺书》(详见附件6)。本规约自本物业管理区域的第一个买受人签字后生效，至业主大会决定的本物业管理区域管理规约生效之日终止。

- 附件：
1. 规划平面图
  2. 物业构成明细
  3. 共有物业、共用设施设备明细
  4. 车位分配和管理办法
  5. 共有物业和业主共有资金使用与管理办法
  6. 承诺书

附件 1:

规划平面图

(粘贴在以下空白处)

附件 2:

### 物业构成明细

类 型	幢 数	套 (单元) 数	建筑面积
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
____用房			
合 计			
备 注			



附件 3:

共有物业、共用设施设备明细

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	本物业管理区域车辆出入口	个	人行出入口	个		
	道路	m <sup>2</sup>	车行道	m <sup>2</sup>		
	绿化面积	m <sup>2</sup>	园林建筑小品	座		
	污水管长	m	污水检查井	座		
	雨水管长	m	雨水检查井	座		
	雨水进水井	m	化粪池	座		
	路灯	个	地灯	个		
	草坪灯	个	其他照明设施	个		
	垃圾箱	个	垃圾房建筑面积	m <sup>2</sup>		
	体育设施					
	儿童娱乐设施					
	休闲设施					
房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备	电梯	数量	台	功率	千瓦	
		品牌型号		启用时间		
	配电房 变压器	数量	台	容量	千瓦	
		品牌型号		启用时间	千瓦	
	发电机 组	功率		品牌型号		
		启用时间				
	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	
	消防水泵		功率		启用时间	

	排污水 泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化系统情况					
	其他设施设备情况					
	业主委员会活动用房		坐落位置_____。			
	物业服务办公用房		坐落位置_____。			
	物业管理设施设备用房		坐落位置_____。			

附件 4:

# 深圳市\_\_\_\_\_（小区）车位分配和管理办法 （示范文本）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本物业管理区域车位、车库的分配和管理，营造文明、有序的居住环境，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）等法律法规，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本物业管理区域用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的停车需要。

本物业管理区域车位、车库的分配和管理遵循公平、公正、公开的原则。

**第三条** 本物业管理区域车位、车库共\_\_个，房屋\_\_套，平均每套房屋\_\_个车位、车库（即配置比例）。其中规划车位、车库\_\_个（地上\_\_个，地下\_\_个）；经业主大会决定，合法利用本物业管理区域内道路、绿地等业主共用部位增设车位、车库\_\_个。

**第四条** 本物业管理区域停车场管理单位是\_\_\_\_\_。

**第五条** 车位、车库的产权归属、收益归属，按照法律法规的规定、生效法律文书的确认执行。

## 第二章 车位、车库的分配

**第六条** 本物业管理区域内停车用户类型包括：

- 固定车位月卡用户；
- 非固定车位月卡用户；
- 经登记的内部临时车用户；
- 外部临时车用户。

固定车位与非固定车位月卡用户统称月卡用户。

**第七条** 本物业管理区域车位、车库分配执行方案为：

车位、车库富余。车位、车库配置比例大于等于 2，每套房屋可办理\_\_张月卡、登记\_\_辆内部临时车。

车位、车库相对宽裕。车位、车库配置比例大于等于 1 且小于 2；车位、车库满足现有停车需求。每套房屋办理（预留）一张月卡，剩余车位、车库的使用按申请顺序办理月卡，每套房屋最多办理\_\_张月卡、登记\_\_辆内部临时车。

车位、车库相对平衡。车位、车库配置比例大于等于 0.85 且小于 1；车位、车库基本满足现有停车需求。每套房屋只能办理一张月卡，尚未办理第一张月卡的房屋预留一张月卡办理资格。有第二辆车停车需求的，暂时登记为内部临时车，每套房屋可登记\_\_辆内部临时车。

车位、车库紧缺。车位、车库配置比例小于 0.85；车位不能满足业主、物业使用人现有停车需求。每套房屋只能办理一张月卡。在办理的月卡数量达到车位、车库数量时，尚未办理第一张月卡的可暂时登记为内部临时车，本物业管理区域共登记为内部临时车的数量限定为\_\_辆。

特定类型房屋车位、车库。依据主管部门（含规划、城市

更新和土地整备、保障性住房主管部门)对该类车位、车库的数量及配置比例的规定,分配情况如下:

人才住房; 安居型商品房; 公共租赁住房; 其他保障性住房,分配\_\_张月卡、\_\_个内部临时车资格。

**第八条** 本物业管理区域内固定车位情况为:

无固定车位;

有固定车位。对于本办法表决前原已分配的固定车位的情形处理如下:

尊重历史,维持固定车位原有状态;

与开发商、停车场管理单位有合同协议约定,且通过公开途径告知全体业主的固定车位,维持原有状态;对没有任何合同约定,且在分配时未通过公开途径告知全体业主的,取消该种固定车位使用资格,供无月卡房屋作为非固定车位使用;

另行制定方案:\_\_\_\_\_。

**第九条** 物业管理区域内已经办理的停车月卡数量等于车位、车库数量,且无法满足本物业管理区域内车辆停放需求时,停止办理停车月卡,业主委员会与停车场管理单位一同建立、管理月卡轮候库。

本物业管理区域月卡轮候库的建立、管理方案为:

继续使用停车场管理单位已经建立的月卡轮候库,停车场管理单位与业主委员会共同管理;

本办法表决通过后立即建立新的月卡轮候库;

暂不需要建立月卡轮候库,授权业主委员会在后期需要时

与停车场管理单位一同建立月卡轮候库；

特定类型房屋的月卡轮候库处理采用：

单独建立该类型房屋的月卡轮候库，按第七条规定分配的月卡数量在该类型房屋内部使用；

与普通商品房使用同一个月卡轮候库。

**第十条** 本物业管理区域配套的教育机构（如幼儿园、小学、中学等）的车位、车库分配方式为：

分配固定车位\_\_个；

无法分配固定车位，分配\_\_张月卡；

不共用物业管理区域内道路、车位、车库，无需分配。

**第十一条** 本物业管理区域内，设置有新能源汽车公共充电桩的车位、车库\_\_个。

已安装新能源汽车公共充电桩的车位、车库优先供新能源汽车充电使用。

非新能源汽车确需停放在该类车位的，在车辆显眼位置留下联系电话，在新能源汽车有充电需求，且有其他车位、车库空余情况下，予以让位停放。

### 第三章 车位、车库的管理

**第十二条** 办理月卡、登记为内部临时车的车主，应当按停车场管理单位的要求提交相关资料进行登记。未经登记均视为外部临时车。

在本套房屋业主陪同且提交相关证明材料（如户口本、结婚

证、房屋租赁合同等复印件) 情况下, 以下人员名下车辆可办理月卡、登记为内部临时车:

配偶; 父母; 子女; 租户; 其他: \_\_\_\_\_。

**第十三条** 如因新增第一张月卡需要取消内部临时车登记的, 按照内部临时车登记的先后顺序, 从最先登记的开始取消登记。

**第十四条** 外部临时车用户进入停车场时, 放行前的操作程序为:

询问来访事由;

与受访人员确认;

登记联系方式;

其他: \_\_\_\_\_。

**第十五条** 本物业管理区域停车高峰期是指每日的下午\_\_点起至次日上午\_\_点前, 停车平峰期是指每日的上午\_\_点起至下午\_\_点前。

各类型停车用户的停车费标准如下:

固定车位月卡用户, 人民币\_\_元/每月;

非固定车位月卡用户, 人民币\_\_元/每月;

经登记的内部临时车用户采用:

按月收费, 人民币\_\_元/每月;

按不同峰期收费, 高峰期停车收费方案为: \_\_\_\_\_; 平峰期停车收费方案为: \_\_\_\_\_;

外部临时车用户采用:

定额收费: \_\_\_\_\_;

按不同峰期收费，高峰期停车收费方案为：\_\_\_\_\_；平峰期停车收费方案为：\_\_\_\_\_；

阶梯收费，用于（固定车位月卡用户；非固定车位月卡用户；经登记的内部临时车用户），同类停车用户第二辆比第一辆多\_\_\_\_%；第三辆比第一辆多\_\_\_\_%；第四辆比第一辆多\_\_\_\_%；

连续六个月从未离开本物业管理区域停车场的外部临时车，自第七月起收费方案为：\_\_\_\_\_。

大车及摩托车等机动车停车收费标准见本物业管理区域公示的《深圳市停车场收费标价牌》。

本物业管理区域成立首届业主大会后，可根据市场情况，通过业主大会会议表决调整机动车停车收费标准。

**第十六条** 本物业管理区域停车场在停车高峰期对第（\_\_）类用户开放进入权限，在停车平峰期对第（\_\_）类用户开放进入权限：

（一）经登记的内部临时车；

（二）外部临时车。

本物业管理区域无空余车位、车库时，所有车辆停止进入，待有空余车位、车库，按排队顺序进入。

**第十七条** 各类型用户车辆进出停车场时，做到减速慢行、礼让行人，文明行驶、有序排队。

**第十八条** 各类用户使用停车场时，应当遵守本办法，服从管理人员的指挥。

停车场内禁止下列行为：



- (一) 阻塞停车场出入口；
- (二) 逆向行驶；
- (三) 将车辆停放在消防通道；
- (四) 将车辆停放在停车场内部通行道路、行人通道、绿化用地等非划定的停车区域；
- (五) 不按划定的停车线停放；
- (六) 擅自在停车位加装地锁等设施设备，致使他人无法正常使用停车位；
- (七) 其他：\_\_\_\_\_。

停车用户存在下列任何一种情形的，均视为严重违规：

本条第二款禁止行为第（\_\_）项情形每出现一次；

连续\_\_个月内累计出现\_\_次及以上本条第二款禁止行为第（\_\_）项情形之一；

受访人应当提示、督促来访车辆遵守本办法，来访人员在本物业管理区域停车场发生纠纷时，受访人应当协助处理。

**第十九条** 除固定车位月卡用户外，所有进入停车场的车辆按进入停车场的先后顺序自主选择车位停放，车辆先到先停，停满为止。

**第二十条** 各类用户出现第十八条禁止行为中的任一行为时，物业服务企业或业主委员会予以劝阻；受侵害受影响的车主可将相关资料提交业主委员会、物业服务企业。业主委员会、物业服务企业将不听劝阻和经审核认定相关行为存在违规的相关情况进行公示。

公示方式为在本物业管理区域显著位置张贴（如公告栏张贴、其他纸质张贴方式），但应仅限于本物业管理区域范围内。公示时间不低于 10 日，不超过 15 日。

公示时应当仅做事实陈述，不得含有任何评价性文字；仅对不文明现象进行公示，不得涉及个人评价；根据具体情况公示如下信息：姓名（隐去部分）；车牌号码；显示违规行为的图片；在本物业管理区域的房屋号码。

**第二十一条** 对于连续六个月从未离开停车场的车辆，停车场管理单位可以根据实际情况采取以下措施：

（一）联系该车辆的车主核实情况，如为外部临时车，联系该车辆进入停车场时登记的受访人员核实情况；

（二）核查是否支付停车费，对于超期未交费的月卡车辆，自欠费之日起按外部临时车标准收费；

（三）对于无法联系且欠费或能联系上但拒不缴费的，将相关情况报告公安交管部门；

（四）对于欠费金额较大的车辆，可通过司法途径追讨停车费和拖车费。

**第二十二条** 停车用户有下列情形时，停车场管理单位可取消其停车月卡、内部临时车：

本办法第十八条规定的严重违规情形；

已转让本物业管理区域房屋；

非固定车位的用户不再承租本物业管理区域房屋；

固定车位的用户不再承租本物业管理区域房屋；

用户自愿申请取消月卡、内部临时车资格；

未按时支付停车费；

因原未办理第一张月卡的房屋办理月卡，而导致内部临时车取消时；

其他：\_\_\_\_\_。

因上述第\_\_项情形取消停车月卡、内部临时车的，\_\_个月后方可重新申请或轮候。

**第二十三条** 业主委员会应当按照《条例》第四十六条第二款之规定，每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事、财务人员缴纳停车费情况以及停车位使用情况。

停车场管理单位按月公示如下内容：

可使用的车位、车库总数；

停车月卡、经登记的内部临时车的期初、期末数量；

上一自然月的外部临时车数量；

其他：\_\_\_\_\_。

## 第四章 附则

**第二十四条** 本办法中下列用语的含义：

（一）固定车位，必须同时满足以下条件：本物业管理区域内的业主使用；业主与建设单位或停车场管理单位之间有书面的协议；取得方式是建设单位或停车场管理单位以公开、公平、公正的方式，告知全体业主自主选择，在本办法制定前提供给单一业主使用；能够确定具体位置。

（二）车位、车库配置比例，是指规划确定的建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库数量与经合法程序增设的车位、车库数量之和，与房屋套数的比例。

（三）停车场管理单位，是指负责提供机动车停放服务的专业停车场管理企业或者其他单位。

附件 5:

# 深圳市\_\_\_\_\_（小区）共有物业和业主 共有资金使用与管理办法 （示范文本） （用作临时管理规约附件）

## 第一章 总则

**第一条** 为加强本物业管理区域共有物业和业主共有资金的管理，规范使用共有物业和业主共有资金，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）《深圳市物业专项维修资金管理规定》《深圳市业主共有资金监督管理办法》（以下简称《办法》）等法律、法规、规章和规范性文件，结合实际，制定本办法。

**第二条** 中国共产党社区党委会领导业主、物业服务企业依法依规履行本办法的规定。

**第三条** 本物业管理区域内的共有物业，是指在本物业管理区域内，除专有部分物业、市政公用设施设备以外的属于业主共有的物业共用部位和共用设施设备。包括：

- （一）建筑区划内的道路（属于城市公共道路的除外）；
- （二）建筑区划内的绿地（属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外）；
- （三）业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理

设施设备用房，建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、门厅、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

（四）附属设施设备，包括电梯、天线、照明，消防设施、路灯、沟渠、池、井；

（五）建筑区划内的其他公共场所，具体为\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_；

本物业管理区域的土地出让合同和建设规划中明确为业主共有的地下车库，或本物业管理区域的土地出让合同和建设规划中虽未明确，但依法可以确定为业主共有的地下车库。

**第四条** 本办法所称业主共有资金，包括：

（一）共有物业收益，具体包括：<sup>1</sup>

利用电梯、外墙、楼顶等物业共用部位、共用设施设备发布广告的收益；

利用公共配套设施如活动场地、会所、游泳池等经营的收益；

小区地上停车位等公共停车场的收益；

商业或促销类型的活动进入小区产生的收益，包括摊位租金、摊位费、入场费、场地费、\_\_\_\_\_等；

地下室等物业共用部位及属于全体业主共有的商业用房

<sup>1</sup> 注：本示范文本中标注为“”的为多选项；标注“”的为单选项。

出租产生的租赁费\_\_\_\_\_；

部分通信运营管理费\_\_\_\_\_；

物业共用部位和共用设施设备被损坏或违法使用得到的赔偿；

因使用物业共用部位、共用设施设备而收取的违约金、滞纳金等；

其他利用物业共用部位、共用设施设备经营产生的收益。

(二) 物业专项维修资金；

(三) 物业管理费；

(四) 本办法所称共有资金的其他合法收入包括：

孳息及合法投资产生的收益；

物业服务企业违反物业服务合同约定所支付的违约金和赔偿金；

\_\_\_\_\_

**第五条** 共有物业和业主共有资金的使用与管理实行业主决策、利益共享、公开透明、全程监督的原则。

**第六条** 业主依照法律法规对本小区的共有物业和业主共有资金使用与管理进行监督。

## 第二章 共有物业的使用与管理

**第七条** 本物业管理区域内共有物业归业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者未经业主大会同意改作他用。

业主对共有物业享有权利，承担义务，不得以放弃权利而不

履行义务。

**第八条** 在前期物业服务合同终止后，业主大会与物业服务企业办理交接时，由业主委员会组织查验共有物业，对利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录和物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关完整资料进行妥善接收。

**第九条** 业主、物业使用人、物业服务企业应当遵守临时管理规约及物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、垃圾投放等管理制度和约定，不得损害全体业主或任何第三方的合法权益。

业主、物业使用人、物业服务企业使用建筑区划内的共有物业应当遵守法律、法规、规章和本物业管理区域的临时管理规约，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪音、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的关系。

**第十条** 利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规、临时管理规约和本办法的规定。

**第十一条** 本物业管理区域共有物业的管理包括：

- （一）对共有物业及相关资料物品等进行交接；
- （二）对共有物业进行维修养护；
- （三）对共有物业进行改建或重建；
- （四）改变共有物业的用途；
- （五）利用共有物业从事经营活动；



(六) \_\_\_\_\_

**第十二条** 本物业管理区域内的共有物业由物业服务企业作为共有物业管理人进行管理。

共有物业管理人、使用人对其所管理或使用的共有物业的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。

共有物业管理人应当加强对共有物业天面、外墙、楼梯间等物业共用部位的日常巡查。发现安全隐患的，应当及时处理；发现存在影响市政专营设施安全的情况的，应当及时报告市政专营单位；发现电梯、消防设施故障、外墙墙面存在脱落危险、屋顶或者外墙出现渗漏等危及物业安全的紧急情况的，应进行应急维修。

共有物业管理人对维护保养、改造物业及配置固定设施设备而形成的资料，应当妥善保管并建立档案。

### 第三章 共有资金的使用与管理

**第十三条** 本物业管理区域由物业服务企业开设业主共有资金账户，并依照《条例》和《办法》等法律法规和规范性文件规定进行管理。

**第十四条** 本物业管理区域内发生《条例》第八十二条规定的应急维修情形，涉及全体业主的，可以使用业主共有资金（含物业专项维修资金）；涉及部分业主的，原则上使用物业专项维修资金，物业专项维修资金不足的，由该部分业主自行筹集。

**第十五条** 业主共有资金（除物业专项维修资金外）用于：

- （一）补充相应的物业专项维修资金；
- （二）支付物业服务费用；
- （三）经公示的年度预算支出；
- （四）财务、审计、物业服务评估、聘请专业第三方机构等产生的费用；
- （五）依法应当支出的其他合法费用。

**第十六条** 由物业服务企业与数据共享银行签署业主共有资金监管协议。

单笔支出超过○\_\_\_\_\_元（所填金额少于10万元）  
○10万元（包含10万元）的资金转账必须由物业服务企业将支出项目的支付对方、支付原因等情况在物业管理信息平台上公示，数据共享银行在支出时未查询到公示信息不可继续转账。

**第十七条** 物业服务企业应当依照国家相关法律、法规、规章等规定建立健全业主共有资金财务管理制度，保证资金安全。同时建立业主共有资金财务档案，聘请具有相应从业资格的财务管理人员或委托专业机构健全账簿，妥善保管财务原始凭证及相关会计资料，指定专人保管。管理人员变更的，应当及时移交保管的财务档案。

本物业管理区域不得聘请有违法记录的机构或财务人员。

任何个人和单位不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

**第十八条** 物业服务企业将本物业管理区域日常收取的专项

维修资金按月存入物业专项维修资金专户，由市物业专项维修资金管理机构统一管理。

**第十九条** 本物业管理区域业主共有资金除银行储蓄或依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

**第二十条** 本物业管理区域由物业服务企业制定年度预算，该预算应当公示，并按规定支付。具体流程为：

（一）制定预算

物业服务企业每年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前制定下一年度总预算申请，预算含支出项目名称、来源依据、项目金额、测算标准、支出进度等。

年度预算包括的项目有：聘用相关人员的费用，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业管理区域清洁卫生费用，物业管理区域绿化养护费用，物业管理区域秩序维护费用，办公费用，物业安全、房屋及公共设施维修保险费用，物业天面和外墙的清洗粉刷费用，房屋安全检验费，共有资金收支情况审计费等费用。

（二）公示预算

年度预算应在物业管理区域显著位置公开张贴并同时物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

（三）审核付款

已列入年度预算并经公示的项目支出，由物业服务企业办理支付程序。进行大额资金转账的，数据共享银行在物业管理信息

平台上查看资金支出的公示编号后办理资金转账。

**第二十一条** 本物业管理区域发生《条例》第八十二条应急维修情况的，应急维修资金的支出程序如下：

（一）属于建设单位依法负责的保修期限的，由建设单位按照房地产买卖合同约定的保修期限负责维修。

（二）不属于保修期限的应急维修，由物业服务企业及时向街道办事处报告关于本物业管理区域内共有物业需要应急维修的情况。从物业专项维修资金专户中支出，由物业服务企业持街道办事处审核意见申请划拨；应急维修费用十万以上的，应当持街道办事处的审核意见或整改通知书等资料及专业预算报告申请划拨。

（三）应急维修完成后，物业服务企业应将应急维修资金使用情况报告、费用列支清单及发票依法进行公示。

**第二十二条** 物业服务企业定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度在物业管理信息平台上公示下列情况：

（一）业主共有资金交存、使用、增值收益和结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（四）其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

**第二十三条** 经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议成立业主大会，并对业主共有资金收支情况的审

计事项进行表决。

**第二十四条** 业主拖欠物业服务费和其他应依法分摊的费用的，由物业服务企业向欠费业主发出欠费缴纳通知单。欠费缴纳通知单一般包含欠费金额、缴费期限、滞纳金计算方法、缴费账户、缴费方法、相关后果等内容。

物业服务企业按照临时管理规约约定决定，在物业管理区域内显著位置公示欠费业主信息及欠费金额。公示的业主信息应当符合临时管理规约约定。

业主逾期仍不缴纳的，物业服务企业可依法予以追缴，所产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费）由欠费业主承担。

附件 6:

## 承诺书

本人姓名\_\_\_\_\_，身份证号\_\_\_\_\_，系  
\_\_\_\_\_（物业管理区域名称）的买受人。

为维护本物业管理区域内全体业主的合法权益，本人声明如下：

- 一、确认已仔细阅读\_\_\_\_\_（建设单位全称）制定《深圳市\_\_\_\_\_（小区）临时管理规约》；
- 二、本人承诺遵守本规约；
- 三、本人同意承担违反本规约的相应法律责任。

承诺人（签章）：

年 月 日