

# 深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2020〕24号

## 深圳市住房和建设局关于印发《深圳市业主自行管理方案（示范文本）》的通知

各有关单位：

为了规范我市物业管理区域业主自行管理活动，我局制定了《深圳市业主自行管理方案（示范文本）》，现予印发。

特此通知。

深圳市住房和建设局  
2020年6月22日



# 深圳市\_\_\_\_\_（小区）业主自行管理方案 （示范文本）

## 第一章 总则

**第一条** 为了规范\_\_\_\_\_小区物业管理区域业主自行管理活动，根据《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》等法律、法规，结合小区的实际情况，制定本方案。

**第二条** \_\_\_\_\_小区业主自行管理的物业管理活动适用本方案。

前款所称业主自行管理，是指业主共同决定不委托物业服务企业或其他管理人，依法自主管理本物业管理区域的行为。

**第三条** \_\_\_\_\_小区业主自行管理在中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）的领导下依法依规开展物业管理活动。

## 第二章 业主自行管理的实施

**第四条** \_\_\_\_\_小区业主委员会是业主自行管理的实施主体，业主委员会主任为业主自行管理负责人。

**第五条** 物业管理区域实行业主自行管理的，应当经业主共同表决通过，且应符合下列条件：

（一）物业管理区域依法成立业主大会，并选举产生业主委员会；

- (二) 业主大会设立业主监事会或监事;
- (三) 业主大会在数据共享银行开设有业主共有资金基本账户;
- (四) 物业管理区域经招标未能选聘物业服务企业提供物业服务;
- (五) 征得物业所在社区党委同意;
- (六) 其他法律法规规定的情形。

**第六条** \_\_\_\_\_小区业主自行管理的服务内容包括:

- (一) 制定物业服务的各项制度;
- (二) 维护物业管理区域公共秩序;
- (三) 房屋共用部位的日常维修、养护和管理;
- (四) 共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理;
- (五) 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理;
- (六) 公共绿地养护和管理;
- (七) 清洁服务;
- (八) 车辆管理;
- (九) 其他服务内容。

**第七条** 业主委员会对电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备的维修和养护,应当按照有关规定委托专业机构管理。没有委托第三方

专业机构管理的事项，应购买物业安全、房屋及公共设施维修等保险。

业主委员会也可以将保洁卫生等分项服务依法委托给第三方，但不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托给第三方。

业主委员会对第三方的服务行为承担连带责任。

**第八条** 物业管理费：住宅每平方米\_\_\_元/月，商业每平方米\_\_\_元/月。

**第九条** 业主自行管理的期限和本届业主委员会任期一致。

本届业主委员会任期提前结束的，业主自行管理的期限相应提前终止。

**第十条** 业主委员会委员可以按深圳市最低工资按月领取津贴。

具体承担物业管理服务工作的第三方费用，由业主委员会根据市场行情确定。

业主自行管理期间，非经业主大会会议表决通过，不得超预算经营。

**第十一条** 业主委员会应当按照国家有关规定建立健全财务管理制度，保证资金安全，通过物业管理信息平台，向全体业主实时公开业主共有资金账户信息，并按季度公开财务信息。

**第十二条** 业主委员会应当按季度将工作情况通报全体业

主，并每半年公示业主委员会成员、监事缴纳物业专项维修资金、物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况。

业主委员会应当将物业管理区域车位、车库的使用情况按月予以公示。公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

### **第三章 自行管理安全责任**

**第十三条** 业主委员会是物业安全管理责任主体，业主委员会主任是物业管理区域安全管理责任人。

**第十四条** 业主委员会分层级制定应急预案，应急预案报区住房和建设部门备案。

业主委员会定期开展生产安全事故应急救援演练和人员避险自救培训，提升现场应急处置能力。

发生安全事故后，业主委员会立即启动相应的安全事故应急救援预案并配合相关行政主管部门开展救援抢险和应急处置工作。并于1小时内向事故发生地街道办事处安全生产监督管理部门和负有安全生产监督管理职责的有关部门报告。

**第十五条** 业主委员会在管理范围内履行下列消防安全管理责任：

- (一) 建立、健全消防安全制度，明确消防安全责任；
- (二) 定期开展防火检查，消除火灾隐患；发现消防违法

行为的，及时报告应急部门消防机构或者公安派出所；

（三）保障公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（四）管理、维护物业区域内的公共消防设施，保障消防器材以及消防安全标志完好有效；

（五）开展消防安全宣传教育，每年至少组织一次消防演练。

**第十六条** 业主委员会按照特种设备有关规定，保持在用电梯处于安全、适宜的运行状态，具体履行下列安全管理职责：

（一）委托依法取得许可的单位对电梯进行维护和保养，建立并落实电梯的维护保养和定期检查制度；

（二）指定电梯安全管理人员管理电梯，并由其管理和使用专用钥匙；

（三）安装电梯应急呼救系统并保障有效使用；

（四）将维护保养标志、安全提示、警示标志以及服务、投诉电话公示于电梯显著位置；

（五）在人员密集使用电梯时，采取有效疏导措施；

（六）发生影响电梯乘客人身和财产安全的事件或者故障时，立即组织实施救援，暂停电梯使用并将停用情况公示。

电梯乘客应当按照电梯安全注意事项和警示标志正确使用电梯，业主委员会发现电梯乘客存在危及电梯安全的行为时，及

时劝阻、制止，并向特种设备安全监管部门报告或者举报。

**第十七条** 在物业管理区域内的各类井（电缆井、污水井、窨井等）、池（污水池、化粪池、沼气池、蓄水池等）、地沟、暗沟、坑道、下水道、地窖、地下室等有限空间进行作业时，业主委员会履行以下职责：

（一）对物业管理区域内的有限空间进行辨识并设立标识，确定有限空间的数量、位置以及危险有害因素等基本情况，建立有限空间管理台账，并及时更新；

（二）建立健全有限空间作业的安全生产制度和规程并严格执行。制度和规程内容包括有限空间作业安全责任、作业审批、安全管理、应急管理等方面；

物业管理区域有限空间作业发包给其他单位实施的，发包给具备国家规定资质或者安全生产条件的承包方，并与承包方签订专门的安全生产管理协议或者在承包合同中明确各自的安全生产职责。

业主委员会发现有违反规定擅自进入物业管理区域有限空间的，及时进行劝阻、制止，对于不听从劝阻、制止的向辖区应急管理部门报告。

**第十八条** 业主委员会自行或雇请他人进行零星作业的，业主委员会依法履行以下安全生产主体责任：

(一)督促作业人员依法执行小散工程和零星作业安全管理规定;发现存在安全隐患或安全生产违法违规行为的,立即制止;

(二)对作业现场进行必要的防护,防止非作业人员进入作业现场;

(三)作业过程中对现场进行巡查,并进行必要的记录;

(四)配合小散工程和零星作业监管单位的监督管理,不得拒绝、阻碍监管单位依法依规对作业活动进行监督检查。

**第十九条** 业主委员会对房屋本体共有部分进行巡检、维修、保养,具体履行以下职责:

(一)对墙面、屋面、天花、建筑物幕墙、门厅、楼梯间、走廊通道等共有部位进行定期巡查、养护及维修;

(二)对于易发生危险的部位,及时采取应急防护措施,设置警示标志。

**第二十条** 业主委员会对共用设备设施建立管理台账,设专人负责进行定期检测及维护的规范化管理,对具有较大危险因素的设备、设施,设置明显的安全警示标志和事故应急处置指引。

特种设备按照有关规定,委托具有专业资质的机构进行定期检测检验及维护保养。

**第二十一条** 对于已移交专营单位的供水、供电、供气、通讯等设备设施,物业管理区域内委托第三方运营的新能源汽车充



电设备设施、游泳池等文化体育设施，业主委员会与运营单位约定相关设备设施的安全管理职责，配合运营单位开展相应的日常巡查工作。对涉及设备设施的不规范操作、破坏、损毁等不安全行为进行劝阻，及时向运营单位报告设备设施存在的安全隐患及不听从劝阻的危险行为。

对于运营单位未及时处理报告事项的，业主委员会将相关情况向相应的行业行政主管部门报告。

**第二十二条** 业主委员会承担《深圳经济特区市容和环境卫生管理条例》等法律、法规、规章中有关物业服务企业的环卫责任，做好物业管理区域环境卫生、门前三包、绿地维护服务，确保物业管理区域的清洁卫生。

**第二十三条** 业主委员会承担《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》等法律、法规、规章中有关物业服务企业的垃圾分类责任，做好物业管理区域垃圾分类工作。

**第二十四条** 业主委员会承担《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳经济特区居住证条例》《深圳市出租屋管理若干规定》等法律、法规、规章中有关物业服务企业的人口、房屋、车辆信息登记和管理责任，配合有关部门做好物业管理区域技防管理和人口、车辆、房屋信息采集工作，及时上报房屋安全隐患。

业主委员会对掌握的业主资料保密。

**第二十五条** 业主委员会承担《住宅室内装饰装修管理办法》等法律、法规和规章中有关物业服务企业的装修监管责任，对物业管理区域的业主装修进行监督、管理和服务。

**第二十六条** 业主委员会承担《深圳经济特区规划土地监察条例》等法律法规中有关物业服务企业的规划责任，配合有关部门劝阻和报告物业管理区域违法加建、改建、扩建等违法违规行为。

#### 第四章 共有资金的使用与监管

**第二十七条** 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）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入。

**第二十八条** 业主自行管理的共有资金，主要用于以下支出：

- （一）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护等费用；
- （二）附属配套建筑和设施的维修、养护和管理等费用；
- （三）物业区域内清洁卫生费用；

- (四) 物业区域内绿化养护费用;
- (五) 物业区域内秩序维护费用;
- (六) 自行管理的人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- (七) 办公费用;
- (八) 其他合法支出。

**第二十九条** 业主委员会应当将共有资金存入业主大会在数据共享银行开设的业主共有资金基本账户。

**第三十条** 业主委员会每年应当召开业主大会会议，表决本年度财务决算报告和下年度财务预算报告。

**第三十一条** 业主共有资金的使用和审批，按法律法规和业主大会相关规定执行。

预算外共有资金单笔支出超过 5 万元的，或向同一对象支付费用年度累计超过 10 万元的，应当通过业主大会会议表决。

**第三十二条** 业主大会可以将日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理。也可以存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法管理。

**第三十三条** 业主自行管理物业专项维修资金的收取、存储、使用、审批、监管等遵照深圳物业专项维修资金管理的相关规定执行。

## 第五章 业主自行管理的终止

**第三十四条** 有下列情况之一的，业主自行管理提前终止：

- （一）业主委员会人数不足原有人数的 50%；
- （二）业主大会决定取消自行管理；
- （三）自行管理期间，物业管理区域出现安全事故、群体性事件或公共卫生事件；
- （四）物业管理区域安全检查结果为不合格且整改不到位的；
- （五）区住房和城乡建设部门或辖区街道办事处认为需提前终止。

**第三十五条** 业主自行管理终止后，业主大会未选聘物业服务企业提供物业服务的，业主委员会可以提请辖区街道办事处选取物业服务企业提供物业服务。

**第三十六条** 业主自行管理提前终止的，自提前终止之日起三年内，业主大会不得就是否实施业主自行管理议题进行表决。

## 第六章 自行管理的审计与监督

**第三十七条** 业主自行管理负责人实行任期和离任经济责任审计，审计事项由业主大会决定，审计费用从业主共有资金中列支。

**第三十八条** 按照法律、法规、规章的规定，业主有权请求

公布、查阅下列应当向业主公开的情况或资料：

- （一）自行管理方案；
- （二）自行管理的决策文件；
- （三）与第三方签订的合同资料；
- （四）自行管理人员聘用资料；
- （五）共有资金的管理和使用；
- （六）其他应当公布的情况和资料。

前款信息已在政府部门备案或已通过物业管理公共信息平台公开的，视为已向业主公布。

## 第七章 附则

**第三十九条** 本方案自      年    月    日起施行。