

【发布文号】建房字第219号

【发布时间】1997-08-29

【生效日期】1997-08-29

## 建设部关于加强商品房销售、房改售房与物业管理衔接工作的通知

(1997年8月29日建房字第219号文发布)

各省、自治区、直辖市建委（建设厅、市政管委），直辖市房地局，计划单列市建委：

随着房屋商品化的不断推进和住房制度改革的深化，购买商品房和公有住房的居民越来越多，房屋售后物业管理也越来越重要。但是，目前相当数量的房屋缺乏必要的售后服务和管理；一些管理单位与业主及使用人之间责权利不明确；部分业主和使用人擅自改变房屋使用性质、破坏房屋结构，不能正确使用公共设施、设备，造成房屋售后管理难、居住和工作环境差、管理纠纷多等问题。为加强商品房销售、房改售房与物业管理的衔接工作，搞好售后服务，解决居民买房的后顾之忧，创造良好的居住和工作环境，现通知如下：

一、房地产开发企业出售商品房和公有住房管理单位出售公有住房时，应重视物业管理工作。要制定出物业管理实施方案，及时选聘物业管理企业，签订物业管理合同，按照规定程序进行工程验收，确保工程质量，并做好物业管理接管验收工作。公房出售的旧住宅小区，售房单位要提前做好房屋检修工作，在规划允许的范围内完善配套设施，合理解决物业管理办公及配套用房，为公房出售后实施物业管理创造必要条件。

二、售房单位售房前，要制定《业主公约》。《业主公约》是维护全体业主和物业使用人的合法权益、维护公共环境和秩序、保障物业的安全与合理使用、全体业主共同遵守的行为准则，要使房屋的所有人和使用人共同自觉地遵守《业主公约》。售房单位应参照《业主公约示范文本》（见附件）制定《业主公约》。购房人应全面了解《业主公约》的内容，在签订房屋买卖合同时，应同时作出遵守《业主公约》的承诺。

售房时未制定《业主公约》的，由销售单位或物业管理企业参照《示范文本》尽快补充制定，业主委员会成立后，可结合实际情况进行修订。

三、要规范物业管理的服务项目和收费标准，售房单位与购房人在签订房屋购销合同时，已确定物业管理实施方案的售房单位或物业管理企业应向购房人公布物业管

理项目和服务收费标准，明确双方的责权利关系，物业管理企业不得违反规定随意加收物业管理费用，购房人也要按规定交纳物业管理费用。物业管理企业对住用户提供的特约有偿服务要实行明码标价，定期地向业主公布收支况，接受业主监督。

四、要加强公共部位、共用设施维修养护基金的管理。公房出售要严格按照建设部《关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知》（建房〔1997〕65号）的要求，建立住宅共用部位和共用设施设备的维修养护专项基金，并制定管理办法。商品房销售中，房屋共用部位和共用设施设备的维修养护专项基金的提取、使用与管理，也应作出明文规定；一些开发企业在售房时已从售房价款中提取该项基金的，应在商品房购销合同中说明，该项基金要专户存入银行，不得挪作他用。需要使用时，由物业管理企业作出使用计划，经业主委员会审定。

附件：

## 业主公约示范文本

为加强——（以下简称“本物业”）的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策，制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主或物业使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成他人损失的应承担赔偿损失；对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其它非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

- (1) 擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;
- (2) 对房屋内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;
- (3) 占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施及场地;
- (4) 损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施;
- (5) 随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物;
- (6) 违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;
- (7) 践踏、占用绿化用地;损坏、涂划园林建筑小品;
- (8) 在公共场所、道路两侧乱设摊点;
- (9) 影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌;
- (10) 随意停放车辆;
- (11) 聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为;
- (12) 违反规定饲养家禽、家畜及宠物;
- (13) 法律、法规及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏,由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化体育设施和停车场等公用设施、场地时,应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设,弘扬社会主义道德风尚,互相友爱,和睦相处,共同创造良好的工作和生活环境。