

城市新建住宅小区管理办法

【颁布单位】建设部令第33号

【实施时间】1994-04-01

第一条

为了加强城市新建住宅小区的管理，提高城市新建住宅小区的整体管理水平，为居民创造整洁、文明、安全、生活方便的居住环境，制定本办法。

第二条

本办法所称城市，是指国家行政建制设立的直辖市、市、镇。

本办法所称新建住宅小区，是指达到一定规模，基础设施配套比较齐全的新建住宅小区（含居住小区、住宅组团，以下简称住宅小区）。

本办法所称住宅小区管理（以下简称小区管理），是指对住宅小区内的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治。

第三条

房地产行政主管部门负责小区管理的归口管理工作；市政、绿化、卫生、交通、治安、供水、供气、供热等行政主管部门和住宅小区所在地人民政府按职责分工，负责小区管理中有关工作的监督与指导。

第四条

住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式。由物业管理公司统一实施专业化管理。

第五条

房地产开发公司在出售住宅小区房屋前，应当选聘物业管理公司承担住宅小区的管理，并与其签订物业管理合同。

住宅小区在物业管理公司负责管理前，由房地产开发企业负责管理。

第六条 住宅小区应当成立住宅小区管理委员会（以下简称管委会）。

管委会是在房地产行政主管部门指导下，由住宅小区内房地产产权人和使用人选举的代表组成，代表和维护住宅小区内房地产产权人和使用人的合法权益。

第七条 管委会的权利：

（一）制定管委会章程，代表住宅小区内的产权人、使用人，维护房地产产权人和使用人的合法权利；

（二）决定选聘或续聘物业管理公司；

（三）审议物业管理公司制订的年度管理计划和小区管理服务的重大措施；

（四）检查、监督各项管理工作的实施及规章制度的执行。

第七条 管委会的义务：

- （一）根据房地产权人和使用人的意见和要求，对物业管理公司的管理工作进行检查和监督；
- （二）协助物业管理公司落实各项管理工作；
- （三）接受住宅小区内房地产权人和使用人的监督；
- （四）接受房地产行政主管部门、各有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导。

第八条 物业管理公司的权利：

- （一）物业管理公司应当根据有关法规，结合实际情况，制定小区管理办法；
- （二）依照物业管理合同和管理办法对住宅小区实施管理；
- （三）依照物业管理合同和有关规定收取管理费用；
- （四）有权制止违反规章制度的行为；
- （五）有权要求管委会协助管理；
- （六）有权选聘专营公司（如清洁公司、保安公司等）承担专项管理业务；
- （七）可以实行多种经营，以其收益补充小区管理经费。

第九条 物业管理公司的义务：

- （一）履行物业管理合同，依法经营；
- （二）接受管委会和住宅小区内居民的监督；
- （三）重大的管理措施应当提交管委会审议，并经管委会认可；
- （四）接受房地产行政主管部门、有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导。

物业管理公司需向工商行政管理部门申请注册登记，领取营业执照后，方可开业。

第九条 物业管理公司可享受国家对第三产业的优惠政策。

第十条 物业管理合同应当明确：

- （一）管理项目；
- （二）管理内容；
- （三）管理费用；
- （四）双方权利和义务；
- （五）合同期限；
- （六）违约责任；
- （七）其他。

第十一条 物业管理合同和小区管理办法，应报房地产行政主管部门备案。

第十二条

房地产开发企业在办理售房手续时，应在买卖合同中对房地产权人有承诺遵守小

区管理办法的约定。房地产产权人与使用人分离时，应在租赁合同中对使用人有承诺遵守小区管理办法的约定。

第十三条

住宅小区内的房地产产权人和使用人，应当遵守小区管理办法，按规定交纳管理费用，不得妨碍、阻扰管理人员履行职责，并有权参与和监督住宅小区的管理。

第十四条

房地产产权人和使用人违反本办法规定，有下列行为之一的，由物业管理公司予以制止、批评教育、责令恢复原状、赔偿损失。

- (一) 擅自改变小区内土地用途的；
- (二) 擅自改变房屋、配套设施的用途、结构、外观、毁损设施、设备、危及房屋安全的；
- (三) 私搭乱建、乱停乱放车辆，在房屋共用部位乱堆乱放，随意占用、破坏绿化，污染环境、影响住宅小区景观，噪声扰民的；
- (四) 不照章交纳各种费用的。

第十五条

物业管理公司违反本办法规定，有下列行为之一的，房地产产权人和使用人有权投诉；管委会有权制止，并要求其限期改正；房地产行政主管部门可对其予以警告、责令限期改正、赔偿损失，并可处以罚款。

- (一) 房屋及公用设施、设备修缮不及时；
- (二) 管理制度不健全，管理混乱的；
- (三) 擅自扩大收费范围，提高收费标准的；
- (四) 私搭乱建，改变房地产和公用设施用途的；
- (五) 不履行物业管理合同及管理办法规定义务的。

第十六条 本办法生效前，未按本办法实施管理的住宅小区可参照本办法执行。

第十七条

各省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门可根据本办法制定实施细则。

第十八条 本办法由建设部负责解释。

第十九条 本办法自一九九四年四月一日起施行。