

上海市房屋管理局文件

沪房物业〔2026〕139号

上海市房屋管理局 关于印发《临时管理规约》《管理规约》示范 文本的通知

临港新片区管委会、浦东新区建设交通委员会、各区住房保障房屋管理局，各相关单位，各建设单位、业主大会：

为加强党建引领物业治理，完善业主自我管理模式，根据《中华人民共和国民法典》《上海市住宅物业管理规定》相关规定，我局结合本市物业管理实际情况，制定了《临时管理规约》《管理规约》示范文本。

《临时管理规约》由建设单位制定，作为房屋销售合同的附件，在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。

《管理规约》应当经业主大会依法表决通过后实施。

各区房管部门要指导各乡镇人民政府和街道办事处督促建设单位、业主大会、业主委员会结合小区管理实际情况，及时制定、修改完善《临时管理规约》《管理规约》。

2026 年 8 月 28 日

（此件公开发布）

临时管理规约

使用说明

1. 本规约为示范文本，适用于本市住宅物业管理区域内，业主、使用人有关物业使用、维护、管理和业主共有资金的使用、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务等涉及业主共同利益事项的约定和执行。

2. 临时管理规约是对业主、使用人具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主权利与义务关系的基础性文本。前期物业服务企业应当遵守约定，配合规约的实施。

3. 本规约由建设单位制定，为房屋销售合同的附件。物业买受人对规约条款及专业用词理解不一致的，可向建设单位和物业所在地乡、镇人民政府或者街道办事处（以下简称属地街镇）和市、区房屋行政管理部门咨询。物业买受人在与建设单位签订房屋销售合同时，应当书面承诺遵守本规约。

4. 在未制定新的版本前，本版本延续使用。本规约使用期间，遇法律法规、政策规定等调整的，按调整后的法律法规、政策规定等执行。

临时管理规约

第一章 总 则

第一条 为维护业主、使用人的合法权益，根据有关法律法规的规定，结合上海市_____区_____街道/镇_____物业管理区域（以下简称本物业项目）实际情况，制定本规约。

第二条 本物业项目倡导邻里和谐、绿色低碳的生活方式。鼓励采用新技术、新方法，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的生活环境。

第三条 本规约对本物业项目内全体业主、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。

前期物业服务企业应当遵循本规约的内容，依法依规开展物业管理服务活动。

第四条 业主、使用人应当遵守法律法规的规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、使用人的合法权益，依法履行专有部分的治安、消防、卫生等方面的安全责任。

业主转让或者出租物业时，应当将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件，同时将转让或者出租物业事项以书面方式告知物业服务企业。

业主转让物业，应当结清物业费、专项维修资金及其他依法依规应当由业主承担的费用。未结清的，原业主仍负有清偿义务。

物业服务企业发生更迭的，业主应当与原物业服务企业结清物业费等相关费用。

第五条 业主在物业管理活动中，依法享有下列权利：

- （一）按照前期物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- （二）参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；
- （三）选举业主委员会，并依法依规享有被选举权；
- （四）监督物业服务企业履行前期物业服务合同的情况；
- （五）对共有部分和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；
- （六）就修改本规约、前期物业服务合同，制订业主大会议事规则等物业管理事项提出意见和建议；
- （七）_____；

(八) 法律法规规定和本规约约定的其他权利。

业主在物业管理活动中，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政策；

(二) 按时支付物业费、交纳专项维修资金及其他依法依规应当由业主承担的费用；

(三) 配合前期物业服务企业实施物业服务；

(四) 履行房屋安全使用责任；

(五) 主动配合属地街镇、居民委员会或者村民委员会【以下简称居（村）委会】、前期物业服务企业开展消防演练、应急避险、文明创建等基层治理工作，规范自身及同住人员、访客在本物业项目内的行为；

(六) _____；

(七) 法律法规规定和本规约约定的其他义务。

第六条 业主、使用人应当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，妥善处理与相邻各方的关系。在处理供电、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（如噪音、振动等）、动物饲养、房屋外观等事宜时，相互提供必要的便利。邻里噪音、漏水、采光、宠物扰民等相邻纠纷，优先由居（村）委会联合前期物业服务企业开展现场劝导调解；调解不成的，引导当事人通过人民调解、诉讼等法定途径解决，相关调解过程及现场情况应当如实记录并存档。

第二章 物业管理区域及共有部分

第七条 本物业管理区域的基本情况

(一) 项目名称：_____；

(二) 坐落位置：_____；

(三) 总建筑面积_____平方米（含专有部分总建筑面积_____平方米），其中：专有部分住宅建筑面积_____平方米，套数_____套；专有部分非住宅建筑面积_____平方米，套数_____套（包括专有部分办公建筑面积_____平方米，套数_____套；专有部分商业用房建筑面积_____平方米，套数_____套；专有部分其他类型物业建筑面积_____平方米，套数_____套）。

专有部分地下机动车位建筑面积_____平方米，车位数_____个。

(四) 土地宗地号：_____。

第八条 本物业项目内的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。本物业项目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。本物业项目的其他物业共用部位、共用设施设备，属于业主共有。

本物业项目内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，避难层、共用地面架空层、共用走廊等；

(二) 附属设施设备，包括电梯、天线、照明、消防设施、沟渠、池、井；

(三) 物业管理用房；

(四) 按规划配建的非机动车库；

(五) 占用业主共有道路或者其他场地增设的车位；

(六) 土地出让合同、建设规划文件明确约定归业主共有的地下车库及配套车位；

(七) 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，如房屋销售合同约定或者书面形式承诺的属于业主共有的物业等；

(八) _____；

(九) 法律法规规定的其他共有部分。

第九条 利用本物业项目共有部分进行经营活动的，应当符合相关规定和本规约的约定，经业主共同决定，收益属于业主共有；可能损害部分业主专有部分享有的合法权益的，还应当经该部分的业主同意。

第三章 物业安全管理与使用

第十条 业主、使用人应当按照有关政府部门批准或者不动产权属证书载明的用途使用物业，不得违背公序良俗，不得擅自改变物业的使用性质。因特殊情况需要改变使用性质的，除遵守法律法规以及本规约外，还应当征得有利害关系的业主一致同意，报相关行政管理部门批准、审批或者备案，办理相关手续。

本物业项目内严禁将住宅改变为餐饮、娱乐、宾馆、会所、民宿、鸽棚、宠物房等场所，严禁将住宅用于堆放垃圾、专门用于安放骨灰，或者作为其他违反

住宅使用性质的经营性、扰民性场所。

第十一条 业主、使用人负责物业专有部分的安全检查、维修、养护、保养，及时消除安全隐患，对其所有的或者使用共有部分的窗户、阳台、空调外机（含外机架）、阳台栏杆、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 前期物业服务企业应当加强对屋面、平台、外墙、楼梯间等共有部分的日常巡查。发现安全隐患的，应当及时处理；发现存在影响供水、排水、供电、供气、通信等设施设备安全情况的，应当及时报告相关单位；发现水泵、水箱（池）、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，应当立即采取应急防范措施。

前期物业服务企业对物业维修、更新、改造、养护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 业主、使用人应当配合有关部门、属地街镇开展房屋使用安全监督管理工作。

业主、使用人应当积极配合、协助前期物业服务企业对共有部分进行安全检查、维修、更新、改造、养护等工作。

第十四条 本物业项目的业主、使用人禁止下列行为：

（一）专有部分

1. 损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；
2. 超过设计标准增加房屋使用荷载；
3. 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；
4. 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；
5. 其他_____。

（二）自然栋

1. 破坏或者擅自改变房屋外立面、保温设施、防水层等建筑围护结构；
2. 在建筑顶层搭棚设架和随意堆放杂物；或者在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品；
3. 违法搭建建筑物、构筑物；
4. 其他_____。

(三) 其他共用部位及共用设施设备

1. 损坏或者擅自占用、改建共有部分；
2. 损坏或者擅自拆除、截断、移装、改变连接或者改造供电、供水、供气、通信、排水、排污、消防、避雷等共用设施设备；
3. 擅自占用、堵塞、封闭本物业项目内消防通道；
4. 擅自建设、接驳排水系统；
5. 擅自增设围墙等障碍设施，改变物业管理区域格局；
6. 其他_____。

(四) 环境秩序

1. 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；
2. 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；
3. 擅自占用、改建、扩建本物业项目的道路进行摆摊设点；
4. 侵占或者损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观、文体休闲等设施设备；
5. 在共用部位悬挂、张贴或者乱涂乱画；
6. 制造超过国家和本市标准的噪声（包括播放高音量影音、举办喧闹聚会或者舞会、机器设备发出的噪声等）；
7. 违反有关规定饲养家禽、家畜、宠物；
8. 其他_____。

(五) _____；

(六) 法律法规规定禁止的其他行为。

本物业项目内发生前款所列行为时，业主、使用人有权投诉、举报，前期物业服务企业应当及时劝阻、制止；对于劝阻、制止无效的，前期物业服务企业应当在二十四小时内报告有关行政管理部门；有关行政管理部门在依法处理时，相关业主、使用人应当予以配合。

第十五条 业主、使用人在专有部分实施装饰装修或者进行维修、安装、高空、动火、密闭空间作业等活动的（以下简称装修活动），应当事先告知前期物业服务企业，并与其签订《装饰装修管理协议》。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。前期物业服务企业应当将装修活动的禁止行为和注意事项书面告知业主、使用人。未签订《装饰装修管理协议》

的，前期物业服务企业可以制止施工人员、施工工具、装修材料进入本物业项目。业主、使用人装饰装修物业时应当遵守以下约定：

（一）前期物业服务企业按□房屋建筑面积/□房型，按照_____标准收取装修保证金；

（二）施工期间应当注意噪音问题，减轻或者避免施工过程中对相邻业主、使用人的正常生活、学习和工作造成影响；每日 18 时至次日 8 时以及法定节假日（含双休日）全天，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工；

（三）施工期间应当注意环境污染问题，采取有效措施，减少环境污染；

（四）施工期间涉及高空作业的，业主、使用人应当监督装修施工人员做好个人安全防护措施，并采取必要措施防止坠物伤人；

（五）施工期间涉及动火作业的，业主、使用人应当查看施工人员是否证件齐全，不得擅自用明火和进行焊接作业；

（六）应当预留共用设施设备的检修孔；因装饰装修房屋影响共用设施设备正常使用或者维修的，应当及时恢复原状，产生的恢复费用由装饰装修房屋的业主、使用人承担，侵害相邻业主合法权益的，还应当承担相应法律责任；

（七）阳台□可以封窗或者安装防盗网，按照统一的标准制作安装，以保持本物业项目外观统一；阳台□不可以封窗或者安装防盗网；

（八）如违反相关规定以及本规约、装饰装修管理协议的有关约定，前期物业服务企业应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，在二十四小时内报告城管执法等相关行政管理部门；已造成影响或者破坏，未及时予以更正的，装饰装修保证金暂不予退还。

第十六条 业主、使用人在物业使用过程中，应当遵守下列约定：

（一）空调安装：空调外机应当安装在房屋设计预留的统一专用座板处。未预留设计位置或者不具备安装条件的，应当安装在前期物业服务企业指定的位置，不得在建筑物走道、楼梯、出口等共用部位安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。应当定期对空调设备的安全进行检查和维修、养护。空调设备超过设计使用期限，或者安装架、紧固件出现松动、严重锈蚀时，应当及时采取措施消除安全隐患。若噪音超过国家和本市的环境噪音标准，业主、使用人应当停止使用，并采取维修、更新等措施。

（二）电梯使用：委托有资质的专业单位提供维修保养检测服务。业主、使

用人应当遵守电梯、扶梯使用管理相关规定；安全、文明使用电梯，不得在轿厢内蹦跳、打闹，或者采用非正常手段开启或者阻挡电梯层门、轿厢门。禁止电动自行车（含电池）进入电梯轿厢。因不当使用导致电梯设备损坏的，应当依法承担修复或者赔偿责任。未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。

（三）消防安全：委托有资质的专业单位提供维修保养服务。业主、使用人应当配合相关部门、前期物业服务企业开展消防安全检查，并及时清理阳台、厨房等部位的杂物，做好专有部分的安全工作。业主、使用人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材。

（四）楼道堆物：业主、使用人不得在楼道、电梯门厅等共用部位堆放物品，经劝阻、制止无效的，可以由前期物业服务企业在物业项目内公告限期清理；逾期未清理的，前期物业服务企业可以代为清理，清理费用由责任人承担；法律法规另有规定的，从其规定。

（五）休闲娱乐：业主、使用人开展休闲娱乐活动的，不得影响他人休息。广场舞等休闲娱乐活动不得早于_____时整或者晚于_____时整；在每年高考和中考前_____天或者_____其他时间段，应当暂停所有带有外放功能的音响等设备的休闲娱乐活动。

（六）绿化管理：业主、使用人应当爱护绿化，并委托专业单位修剪、迁移等，不得擅自处置公共绿地、花草树木，不得擅自在公共绿地种植花草树木、蔬菜、搭建花架或者堆放杂物。本物业项目至少每_____年委托有资质的专业单位常规修剪树木一次，至少每_____年回缩修剪树木一次；公共绿地、绿化带等每年至少铲除杂草、清理垃圾及杂物一次。本市绿化修剪、迁移、砍伐相关规定和技术规程另有规定的，从其规定。

（七）白蚁防治：业主、使用人应当按照规定配合做好白蚁防治工作，发现白蚁危害迹象时，应当及时向前期物业服务企业或者相关防治机构报告，并予以配合。

（八）其他_____。

第十七条 业主、使用人在本物业项目内饲养动物的应当遵守以下约定：

（一）遵守养犬登记制度和年检制度，养犬人应当到属地街镇指定机构申请办理养犬登记。未经登记，不得擅自饲养犬龄满三个月的犬只；

（二）不得饲养烈性犬，禁养烈性犬目录按本市规定执行；

(三) 不得影响其他业主、使用人的正常生活、工作和学习;

(四) 不得利用楼道、天台、楼梯间、地下车库等共有部分饲养动物或者搭建、外挂犬舍、猫窝、鸽棚等设施;

(五) 进入共用部位应当采取有效措施防止犬只伤人,如束2米以内合规牵引带等;

(六) 乘坐电梯或者上下楼梯的,避开高峰时间并主动避让他人;

(七) 及时处置动物排泄物,不得影响公共环境的卫生和美观;

(八) 禁止在本物业项目内设立犬只等养殖、销售场所;

(九) 其他_____。

第十八条 业主、使用人应当按规定,将生活垃圾分类投放至本物业项目内指定投放点和投放容器,并遵守以下约定:

(一) 分类投放有害垃圾时,应当注意轻放。其中:废灯管等易破损的有害垃圾应当连带包装或者包裹后投放;废弃药品宜连带包装一并投放;杀虫剂等压力罐装容器,应当排空内容物后投放;

(二) 分类投放湿垃圾时,投放前沥干水分;有包装物的,应当将去除的包装物投放至干垃圾收集容器中;

(三) 可回收物应当投放至可回收物收集容器或者交售至回收服务点;大件垃圾应当预约回收或者投放至指定场所,不得混入生活垃圾;

(四) 不得在非投放时间将生活垃圾等各类固体废物丢弃在生活垃圾分类投放点;

(五) 不得将生活垃圾丢弃在室外共用场地或者长时间堆放在家门口、消防通道等位置,严禁高空抛掷垃圾;

(六) 不得损坏分类设施设备;

(七) 配合前期物业服务企业履行生活垃圾分类投放管理责任;

(八) _____。

在生活垃圾投放点位安装监控设施的,应当合法合理保存使用监控录像,避免侵犯他人隐私。

第十九条 业主、使用人在车位使用过程中,应当遵守下列约定:

(一) 机动车位

本物业项目内的车位(库),应当优先满足业主停车需要。已按照本规约足

额交纳车位租赁费的车辆，停车管理单位有义务保障其通行和使用车位的权利。业主、使用人不得擅自占用他人车位。（车位分配和管理办法见附件1）

（二）充电桩安装

1. 产权车位

委托专业充电设施建设单位在停车管理单位监督下安装。新能源汽车充电装置不得影响消防车通行、登高作业和人员疏散逃生。禁止新能源汽车飞线充电，停车管理单位要做好危害公共安全事件的发现、劝阻、报告工作，并配合相关部门及时排除危害。

2. 共有车位

☐ 允许安装充电桩。经业主大会临时会议同意，并委托专业充电设施建设单位在停车管理单位监督下安装。新能源汽车充电装置不得影响消防车通行、登高作业和人员疏散逃生。禁止新能源汽车飞线充电，停车管理单位要做好危害公共安全事件的发现、劝阻、报告工作，并配合相关部门及时排除危害。

☐ 不允许安装充电桩。

（三）非机动车位

业主、使用人不得有下列行为：

1. 在公共区域乱停放非机动车；
2. 私拉乱接电线、飞线充电；
3. 使用改装、破损或者不符合国家标准的蓄电池和充电器；
4. 将电动自行车或者蓄电池带入楼内或者户内，包括在电梯、楼道、楼梯间、首层门厅、家中等区域停放或者充电。

电动自行车应当在规定的集中充电设施处充电，并与建筑外墙的门、窗、洞口及安全出口保持安全距离。

第二十条 业主、使用人将房屋进行租赁的应当遵守相关法律法规，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、使用人有上述行为的，前期物业服务企业可以书面要求业主、使用人限期整改。业主、使用人应当及时整改，并采取措施确保出租房屋的安全使用。

第四章 物业维修、养护

第二十一条 业主、使用人应当按照下列规定维修、养护物业：

（一）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、使用人应当及时维修；业主、使用人不履行或者无法履行维修义务的，应急维修单位可在属地街镇到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由相关业主、使用人承担；

（二）因维修养护专有部分确需进入其他业主专有部分的，相关业主、使用人应当予以配合；相关业主、使用人阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应当及时修复，并承担相应法律责任；

（三）因维修养护专有部分确需临时占用、挖掘道路或者场地的，业主、使用人应当书面向前期物业服务企业提出申请，征得同意后实施，并在约定期限内恢复原状；造成第三方损失的，应当承担相应法律责任。

第二十二条 前期物业服务企业从事物业维修养护、装修监督等工作时，业主、使用人应当提供便利。供水、排水、供电、供气、通信等相关专业单位因维修养护、改造或者设置管线等工作，需要进入本物业项目或者使用专有部分时，前期物业服务企业、业主、使用人应当予以配合，不得擅自收取费用。

第二十三条 建设单位应当按国家规定的保修期限和保修范围承担保修责任。保修期内的维修问题由建设单位在约定时限内解决，并向前期物业服务企业提供相关维修资料；维修后的保修期限，按照国家和本市的相关规定执行。建设单位拒绝修复或者拖延修复等未按规定承担保修责任的，业主、使用人可以向建设行政管理部门投诉。保修期内发生房屋外墙墙面空鼓、开裂、脱落或者建筑附属构件脱落等情况的，建设单位应当进行排查，制定维修方案，并按规定将排查结果和维修方案在本物业项目内公示。

已过法定保修期限，业主主张外墙空鼓、开裂、脱落属于原生结构性、施工性先天质量缺陷，要求建设单位承担责任的，应当提供专业房屋安全检测机构出具的鉴定结论等相关材料。

第二十四条 业主、使用人应当加强共用部位、共用设施设备管理，根据材料使用年限翻新屋面防水，每_____年翻新外墙涂料，定期疏通共用排水管道。

第二十五条 共有部分存在安全隐患、影响正常使用或者危及房屋安全、公共安全等紧急情况，业主、使用人有权督促前期物业服务企业采取应急防范措施。需要使用专项维修资金的，按照相关规定执行，并在显著位置公示。

因专项维修资金不足支付维修费用的，相关费用由业主按约定承担；没有约定或者约定不明的，由相关业主按照各自拥有专有建筑面积的比例分摊。

第五章 业主共有资金

第二十六条 业主共有资金包括：

（一）公共收益

☐ 利用公共配套设施，如活动场地、会所、游泳池等经营的收益；

☐ 利用全体业主共有的房屋、地下室、车位、活动场地、会所、游泳池等共有部分产生的收益；

☐ 共有部分被损坏或者违法使用得到的赔偿金；

☐ 相关单位支付的归全体业主或者部分业主的违约金、赔偿金、旧设备残值；

☐ _____。

（二）专项维修资金；

（三）实行酬金制计费方式的物业服务资金；

（四）本规约所称共有资金的其他合法收入包括：

☐ 孳息及增值收益；

☐ _____。

第二十七条 公共收入应当直接存入监管账户，前期物业服务企业按季度将扣除管理成本后的公共收益从监管账户划转至区房管局公共收益子账户。业主可通过市物业监管服务平台或者本物业项目显著位置查看监管账户、公共收益子账户相关信息。

本物业项目公共收入监管账户委托前期物业服务企业管理，由前期物业服务企业与开设公共收入监管账户的银行签订公共收入服务协议，约定资金监管的权利和义务。

前期物业服务合同发生变更的，前期物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起十日内，完整移交公共收入和公共收益收支凭证、账目等资料，并将未入账的公共收益交存至区房管局公共收益子账户。

第二十八条 前期物业服务企业应当在物业服务接待处醒目位置公开公共收入的项目清单。获取公共收入的相关协议应当在物业服务接待处备份，接受相关业主查阅，协议内容应当包含利用物业共有部分具体位置、获取收入来源、收入

金额、管理成本等内容。

第二十九条 公共收益主要用于补充专项维修资金的，补充比例应当高于____（50%），剩余部分可经业主大会临时会议决定，用于：

☐代理记账服务费用_____元/年。

第三十条 业主应当按照国家、本市的规定和本规约的约定，交纳专项维修资金，存入区房管局的维修资金子账户。

建设单位未按相关规定提出成立业主大会书面报告前，专项维修资金不得动用；住宅共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造的，由建设单位承担物业维修责任。

专项维修资金余额不足首期筹集金额 30%的，应当再次筹集专项维修资金，可采用：

☐一次全部交纳，期限为_____；

☐分____期交纳，期限为_____；

☐_____。

第三十一条 前期物业服务企业应当依照相关法律法规建立健全业主共有资金财务管理制度。聘请具有相应从业资格的财务管理人员或者委托专业机构建立业主共有资金财务档案，指定专人妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。保管人员变更的，应当及时移交保管的财务档案。

本物业项目不得聘请有违法记录的专业机构或者财务人员；不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告及其他与财务收支有关的资料。

第三十二条 本物业项目业主共有资金支付流程为：

前期物业服务企业应当在支付公共收益、专项维修资金前将支出项目、收款方、支付原因、业主大会临时会议决议等信息在市物业监管服务平台公示；签约银行核对相关资金支出的公示情况后，办理资金转账。

公共收益、专项维修资金应当按规定完成工程审价后支付尾款。

业主有权共同委托第三方专业机构对共有资金收支情况进行审计。

第三十三条 前期物业服务企业定期与银行核对业主共有资金账目，并在市物业监管服务平台或者在本物业项目内显著位置公示下列情况：

（一）公共收益公示表；

（二）实行酬金制计费方式的年度物业服务资金预决算、季度物业服务资金

收支情况；

（三）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（四）其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

第三十四条 业主拖欠物业服务资金、专项维修资金和其他应当依法分摊的费用的，由前期物业服务企业向欠费业主发出欠费交纳通知单。欠费交纳通知单一般包含欠费金额、滞纳金计算方法、缴费账户、交纳期限、交纳方法、相关后果等内容。

前期物业服务企业不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等损害业主基本生活权益的方式催交物业费。造成损失的，前期物业服务企业应当承担法律责任。

对经催告和公示后仍拒绝支付物业费的业主，前期物业服务企业可依法予以追缴。

第六章 前期物业服务企业变更

第三十五条 前期物业服务企业提出解除合同或者因解散、破产等原因无法继续履行前期物业服务合同的，建设单位应当重新公开招标选聘前期物业服务企业，物业服务内容和服务标准不得低于原物业服务合同，物业服务收费标准不得高于原物业服务合同。

第三十六条 经业主共同委托的审计或者行政管理部门查实，前期物业服务企业存在挪用、侵占业主共有资金等行为，构成严重违约的，建设单位或者专有部分面积占比 20%且人数占比 20%以上的业主有权启动更换前期物业服务企业的程序。

第三十七条 经专有部分面积占比 20%且人数占比 20%以上业主提议变更前期物业服务企业的，居（村）委会可以组织业主讨论决策，经业主共同决定，可以委托居（村）委会履行变更前期物业服务企业的相关工作。

第七章 附则

第三十八条 本物业项目内全体业主同意在物业管理活动中授予前期物业服务企业以下权利：

（一）根据法律法规和本规约、前期物业服务合同的约定，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守；

（二）以规劝等方式制止业主、使用人违反本规约、规章制度的行为。

第三十九条 业主应当向前期物业服务企业提供联系地址、通讯方式作为资料的有效送达方式。发生变更的，应当及时向前期物业服务企业提供具体变更信息。如业主不提供或者未及时提供变更信息，物业管理活动中的相关资料投入该户信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，视为有效送达。

第四十条 本物业项目的业主与建设单位签订房屋销售合同时，签署本规约的《承诺书》（见附件2）。本规约生效后，在本物业项目内显著位置公示。

附件1：机动车位分配和管理办法

附件2：承诺书

附件 1:

机动车位分配和管理办法

第一章 总则

第一条 为规范本物业项目车位的分配和管理，营造文明、有序的居住环境，根据相关法律法规，结合本物业项目实际，制定本办法。

第二条 本物业项目车位的分配和管理遵循公平、公正、公开的原则，并接受全体业主监督。车位应当首先满足本物业项目内业主的停车需要。

第三条 本物业项目车位共_____个，房屋_____套。以上车位数包含：

（一）规划车位_____个（地上_____个，地下_____个）；

（二）经业主大会临时会议决定，合法利用本物业项目内道路、场地等业主共有部分增设车位_____个。

任何单位和个人不得擅自改变经规划批准建成的车位的功能或者挪作他用。

第四条 车位的产权归属和收益归属，按照法律法规的规定执行。

第二章 车位的分配

第五条 本物业项目内停车用户类型包括：

☐ 产权车位用户（建设单位产权、保障房运营单位产权、个人产权）；

☐ 非固定车位长租用户；

☐ 外部临时车用户。

第六条 车位分配方案如下：

（一）可售机动车位的受让人应当是业主；

（二）建设单位尚未出售的机动车位，优先租赁给未购买机动车位业主的第一辆机动车停放；

（三）本物业项目原始规划全体业主机动车位，按照“车辆登记先后”以及“业主优先、每户首辆车优先”的原则排序，依次办理非固定车位长租用户；

☐ 本物业项目原始规划设计车位之外的区域设置：

非固定长租车位_____个；外部临时车位_____个。

（四）依据行政管理部门（含规划、城市更新和土地整备、道路交通、保障性住房主管部门）对特定类型房屋车位数量及配置比例的规定，分配情况如下：

☐公共租赁住房，分配_____个非固定长租车位；

☐保障性租赁住房，分配_____个非固定长租车位；

☐其他保障性住房，分配_____个非固定长租车位。

第七条 停车管理单位建立、管理长租车位轮候库，具体方案如下：

_____。

第八条 本物业项目内设置有新能源汽车公共充电桩的车位_____个。

已安装新能源汽车公共充电桩的车位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，在车辆醒目位置留下联系电话；新能源汽车有充电需求且有其他车位空余情况下，予以让位停放。

第九条 持有残疾（下肢）证及 C5 驾照的业主，经居（村）委会审核，该业主或者亲属购置的机动车享有优先停放其住址附近车位的待遇，停车管理单位视车位使用情况就近指定车位停放。

第三章 车位的管理

第十条 办理长租车位的车主，应当向停车管理单位提交不动产权属证书、车辆行驶证、身份证或者其他有关补充证明材料进行登记。未经登记均视为外部临时车。

业主书面授权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）后，以下人员名下车辆可办理非固定长租：

☐配偶 ☐父母 ☐子女 ☐租户 ☐其他_____

第十一条 外部临时车用户进入停车场（库）时，停车管理单位放行前的操作程序依次为：1. 询问来访事由；2. 与受访人员确认；3. 登记联系方式；4. _____。

外部临时车用户停车时，停车管理单位应当出具合法、有效凭证。

未经停车管理单位许可不予进入的几种情形：

1. 超长（_____m 或者按相关规定执行）、超宽（_____m 或者按相关规定执行）、超高（_____m 或者按相关规定执行）、超重（_____kg 或者按相关规定执行）的货运车辆或者特种车辆；

2. 装运有毒、有害、易燃、易爆物品的车辆；

3. 核定座位数 > _____座的运营型中大型车辆；

4. _____。

公安、消防、急救、抢险、环卫等车辆进入本物业项目执行公务，停车管理单位免收停车费，并做好记录。

第十二条 本物业项目各类型停车用户的停车费标准如下：

☐ 建设单位产权车位租赁用户

○____元/月/辆；○其他收费方案_____；

☐ 保障房运营单位产权车位租赁用户

○____元/月/辆；○其他收费方案_____；

☐ 非固定车位长租用户

○____元/月/辆，第二辆_____元/月/辆；

☐ 外部临时车用户

○定额收费____元/次；

○按时收费____元/时；

○其他收费方案_____。

连续六个月从未离开本物业项目的外部临时车，自第____月起收费方案为_____。

本物业项目业主大会临时会议可依法表决调整机动车停车收费标准。以上收费标准在收费地点或者显著位置进行公示，停车管理单位不得擅自调整。

第十三条 各类型用户车辆进出停车场（库）时，按指示标识行驶，车速不得超过____公里/时，做到减速慢行、礼让行人，禁止鸣笛、有序排队、文明行驶。

第十四条 各类型用户车辆使用停车场（库）时，应当遵守本办法，服从管理人员的指挥。停车场（库）禁止下列行为：

（一）阻塞停车场（库）出入口；

（二）逆向行驶；

（三）将车辆停放在消防通道；或者停放在内部通行道路、行人通道、绿化用地等非划定或者有明确标识禁止停车的区域；

（四）不按划定的停车线停放；

（五）擅自在车位加装地锁、充电桩等设施设备；或者擅自在车位上停放非机动车、摆放物品；

（六）长期停放僵尸车；或者非新能源汽车长时间占用新能源汽车充电桩车

位；

(七) 其他：_____。

各类型停车用户存在下列任何一种情形的，均视为严重违规：

☐ 本条禁止行为第_____项情形；

☐ 连续_____个月内累计出现_____次及以上本条禁止行为第_____项情形；

业主、使用人应当提示、督促来访车辆遵守本办法，来访人员在本物业项目停车场（库）发生纠纷时，业主、使用人应当协助处理。

各类型停车用户出现禁止行为中的任一行为时，前期物业服务企业予以劝阻；受侵害受影响的车主可将相关资料提交前期物业服务企业。前期物业服务企业将不听劝阻和经相关部门审核认定相关行为存在违规的情况存档。

第十五条 对于长期占用车位、长期拖欠停车费、已达报废年限、无人使用和维护、外观严重残破的车辆，停车管理单位可通过线上、电话、线下、挂号信等方式告知车主主动移走车辆。对于无法联系且欠费或者能联系上但拒不缴费的，将相关情况报请公安交管部门依法处理，停车管理单位可配合实施车辆移离。

对于欠费金额较大的车辆，经催告后仍拒不支付的，可通过司法途径追讨停车费、拖车费。

第十六条 车位长租用户有下列情形时，停车管理单位可取消其长租资格：

☐ 本办法第十四条规定的严重违规情形；

☐ 已转让本物业项目内的房屋；

☐ 不再承租本物业项目内的房屋；

☐ 用户自愿申请取消长租资格；

☐ 经两次有效告知后，仍未按时支付停车租赁费用；

☐ 有转租、转借行为；

☐ 其他：_____。

因上述第_____项情形取消停车长租的，_____个月后方可重新申请或者轮候。

第十七条 停车管理单位按月公示如下内容：

☐ 非固定长租停车的期初、期末数量；

☐ 外部临时车数量；

☐ 其他：_____。

第四章 附则

第十八条 车辆及车内财物的安全由车主自行负责，车主应当履行必要的注意义务，离车前确保车门锁闭、车窗关闭，因未妥善尽到前述注意义务导致损失的，由车主自行承担。

第十九条 本办法适用本物业项目内行驶、停放的机动车，对全体业主、使用人及外来访客均具有约束力。

业主可以提请业主大会临时会议对本办法进行修改。

承 诺 书

本人姓名_____，身份证号_____，
系_____的买受人。

为维护本物业项目内全体业主的合法权益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读 _____（建设单位全称）制定的_____（本物业项目名称）的《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

管 理 规 约

使 用 说 明

1. 本规约为示范文本，适用于本市住宅物业管理区域内，业主、使用人有关物业使用、维护、管理和业主共有资金的使用、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务等涉及业主共同利益事项的约定和执行。

2. 管理规约是由全体业主依法共同制定，对业主、使用人具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主权利与义务关系的基础性文本。物业服务企业应当遵守约定，配合规约的实施。

3. 本规约中的选择性条款，经全体业主协商一致后确定。约定的内容，在□方框内或者○圆圈内以划“√”方式选定；不约定的内容，在□方框内或者○圆圈内划“×”。示范条款中的空白行，供全体业主自行约定或者补充约定；无需约定的，在该空白行内划“/”。全体业主可对本规约示范条款进行修改、增补或者删减。

4. 业主、使用人对规约条款及专业用词理解不一致的，可向物业所在地乡、镇人民政府或者街道办事处（以下简称属地街镇）和市、区房屋行政管理部门咨询。

5. 在未制定新的版本前，本版本延续使用。本规约使用期间，遇法律法规、政策规定等调整的，按调整后的法律法规、政策规定等执行。

6. 业主自行管理物业的，执行机构参照本规约执行。

管 理 规 约

第一章 总则

第一条 为维护业主、使用人的合法权益，根据有关法律法规的规定，结合上海市_____区_____街道/镇_____物业管理区域（以下简称本物业项目）实际情况，制定本规约。

第二条 本物业项目倡导邻里和谐、绿色低碳的生活方式。鼓励采用新技术、新方法，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的生活环境。

第三条 本规约对本物业项目内全体业主、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。

物业服务企业应当遵循本规约的内容，依法依规开展物业管理服务活动。

第四条 业主、使用人应当遵守法律法规的规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、使用人的合法权益，依法履行专有部分的治安、消防、卫生等方面的安全责任。

业主转让或者出租物业时，应当将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件，同时将转让或者出租物业事项以书面方式告知物业服务企业、业主委员会。

业主转让物业，应当结清物业费、专项维修资金及其他依法依规应当由业主承担的费用。未结清的，原业主仍负有清偿义务。

物业服务企业发生更迭的，业主应当与原物业服务企业结清物业费等相关费用。

第五条 业主在物业管理活动中，依法享有下列权利：

- （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）参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；
- （三）选举业主委员会，并依法依规享有被选举权；
- （四）监督业主委员会的工作；
- （五）监督物业服务企业履行物业服务合同的情况；
- （六）对共有部分和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；
- （七）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；
- （八）_____；

（九）法律法规规定和本规约约定的其他权利。

业主在物业管理活动中，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政策；

（二）执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；

（三）按时支付物业费、交纳专项维修资金及其他依法依规应当由业主承担的费用；

（四）配合物业服务企业实施物业服务；

（五）履行房屋安全使用责任；

（六）主动配合属地街镇、居民委员会或者村民委员会【以下简称居（村）委会】、物业服务企业开展消防演练、应急避险、文明创建等基层治理工作，规范自身及同住人员、访客在本物业项目内的行为；

（七）_____；

（八）法律法规规定和本规约约定的其他义务。

第六条 本物业项目建立业主委员会秘书制度的，业主委员会秘书主要负责支持和帮助业主委员会依据法律法规和业主大会授权处理日常事务。

第七条 业主、使用人应当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，妥善处理与相邻各方的关系。在处理供电、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（如噪音、振动等）、动物饲养、房屋外观等事宜时，相互提供必要的便利。邻里噪音、漏水、采光、宠物扰民等相邻纠纷，优先由居（村）委会联合业主委员会、物业服务企业开展现场劝导调解；调解不成的，引导当事人通过人民调解、诉讼等法定途径解决，相关调解过程及现场情况应当如实记录并存档。

由居民区党组织牵头建立居（村）委会、业委会、物业服务企业、业主代表等共同参与的党建引领物业治理联席会议制度，对物业费调整、物业服务企业选聘等重大事项组织讨论研究，加强协商协调，推动形成共识。

第二章 物业管理区域及共有部分

第八条 本物业管理区域的基本情况

（一）项目名称：_____；

(二) 坐落位置: _____;

(三) 总建筑面积_____平方米(含专有部分总建筑面积_____平方米),
其中: 专有部分住宅建筑面积_____平方米, 套数_____套; 专有部分非住宅
建筑面积_____平方米, 套数_____套(包括专有部分办公建筑面积_____
平方米, 套数_____套; 专有部分商业用房建筑面积_____平方米, 套数_____
套; 专有部分其他类型物业建筑面积_____平方米, 套数_____套)。

专有部分地下机动车位建筑面积_____平方米, 车位数_____个。

(四) 土地宗地号: _____。

第九条 本物业项目内的道路属于业主共有, 但属于城市公共道路的除外。
本物业项目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。本物业项目内的其他物业共用部位、共用设施设备, 属于业主共有。

本物业项目内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, 避难层、共用地面架空层、共用走廊等;

(二) 附属设施设备, 包括电梯、天线、照明、消防设施、沟渠、池、井;

(三) 物业管理用房;

(四) 按规划配建的非机动车库;

(五) 占用业主共有道路或者其他场地增设的车位;

(六) 土地出让合同、建设规划文件明确约定归业主共有的地下车库及配套
车位;

(七) 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, 如房屋销售合同约定或者书面形式承诺的属于业主共有
的物业等;

(八) _____;

(九) 法律法规规定的其他共有部分。

第十条 物业服务合同终止后与原物业服务企业办理交接时, 由业主委员会
组织承接查验活动, 对利用共有部分经营的相关资料、公共水电分摊费用支付记
录和物业服务期间形成的房屋及设施设备改造、维修、运行、保养的完整资料进
行妥善接收。

第十一条 利用本物业项目共有部分进行经营活动的, 应当符合相关规定和

本规约的约定，经业主共同决定，收益属于业主共有；可能损害部分业主专有部分享有的合法权益的，还应当经该部分的业主同意。

第三章 物业安全管理与使用

第十二条 业主、使用人应当按照有关政府部门批准或者不动产权属证书载明的用途使用物业，不得违背公序良俗，不得擅自改变物业的使用性质。因特殊情况需要改变使用性质的，除遵守法律法规以及本规约外，还应当征得有利害关系的业主一致同意，报相关行政管理部门批准、审批或者备案，办理相关手续。

本物业项目内严禁将住宅改变为餐饮、娱乐、宾馆、会所、民宿、鸽棚、宠物房等场所，严禁将住宅用于堆放垃圾、专门用于安放骨灰，或者作为其他违反住宅使用性质的经营性、扰民性场所。

第十三条 业主、使用人负责物业专有部分的安全检查、维修、养护、保养，及时消除安全隐患，对其所有的或者使用共有部分的窗户、阳台、空调外机（含外机架）、阳台栏杆、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。

第十四条 物业服务企业应当加强对屋面、平台、外墙、楼梯间等共有部分的日常巡查。发现安全隐患的，应当及时处理；发现存在影响供水、排水、供电、供气、通信等设施设备安全情况的，应当及时报告相关单位；发现水泵、水箱（池）、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，应当立即采取应急防范措施。

物业服务企业对物业维修、更新、改造、养护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。

第十五条 业主、使用人应当配合有关部门、属地街镇开展房屋使用安全监督管理工作。

业主、使用人应当积极配合、协助物业服务企业、业主委员会对共有部分进行安全检查、维修、更新、改造、养护等工作。

第十六条 本物业项目的业主、使用人禁止下列行为：

（一）专有部分

1. 损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；
2. 超过设计标准增加房屋使用荷载；

3. 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；
4. 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；
5. 其他_____。

（二）自然栋

1. 破坏或者擅自改变房屋外立面、保温设施、防水层等建筑围护结构；
2. 在建筑顶层搭棚设架和随意堆放杂物，或者在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品；
3. 违法搭建建筑物、构筑物；
4. 其他_____。

（三）其他共用部位及共用设施设备

1. 损坏或者擅自占用、改建共有部分；
2. 损坏或者擅自拆除、截断、移装、改变连接或者改造供电、供水、供气、通信、排水、排污、消防、避雷等共用设施设备；
3. 擅自占用、堵塞、封闭本物业项目内消防通道；
4. 擅自建设、接驳排水系统；
5. 擅自增设围墙等障碍设施，改变物业管理区域格局；
6. 其他_____。

（四）环境秩序

1. 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；
2. 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；
3. 擅自占用、改建、扩建本物业项目的道路进行摆摊设点；
4. 侵占或者损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观、文体休闲等设施设备；
5. 在共用部位悬挂、张贴或者乱涂乱画；
6. 制造超过国家和本市标准的噪声（包括播放高音量影音、举行喧闹聚会或者舞会、机器设备发出的噪声等）；
7. 违反有关规定饲养家禽、家畜、宠物；
8. 其他_____。

（五）_____；

（六）法律法规规定禁止的其他行为。

本物业项目内发生前款所列行为时，业主、使用人有权投诉、举报，物业服务企业应当及时劝阻、制止；对于劝阻、制止无效的，物业服务企业应当在二十四小时内报告业主委员会和有关行政管理部门；有关行政管理部门在依法处理时，相关业主、使用人应当予以配合。

第十七条 业主、使用人在专有部分实施装饰装修或者进行维修、安装、高空、动火、密闭空间作业等活动的（以下简称装修活动），应当事先告知物业服务企业，并与其签订《装饰装修管理协议》。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修活动的禁止行为和注意事项书面告知业主、使用人。未签订《装饰装修管理协议》的，物业服务企业可以制止施工人员、施工工具、装修材料进入本物业项目。业主、使用人装饰装修物业时应当遵守以下约定：

（一）物业服务企业按☐房屋建筑面积/☐房型，按照_____标准收取装修保证金；

（二）施工期间应当注意噪音问题，减轻或者避免施工过程中对相邻业主、使用人的正常生活、学习和工作造成影响；每日 18 时至次日 8 时以及法定节假日（含双休日）全天，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工；

（三）施工期间应当注意环境污染问题，采取有效措施，减少环境污染；

（四）施工期间涉及高空作业的，业主、使用人应当监督装修施工人员做好个人安全防护措施，并采取必要措施防止坠物伤人；

（五）施工期间涉及动火作业的，业主、使用人应当查看施工人员是否证件齐全，不得擅自用明火和进行焊接作业；

（六）应当预留共用设施设备的检修孔；因装饰装修房屋影响共用设施设备正常使用或者维修的，应当及时恢复原状，产生的恢复费用由装饰装修房屋的业主、使用人承担，侵害相邻业主合法权益的，还应当承担相应法律责任；

（七）阳台☐可以封窗或者安装防盗网，按照统一的标准制作安装，以保持本物业项目外观统一；阳台☐不可以封窗或者安装防盗网；

（八）如违反相关规定以及本规约、装饰装修管理协议的有关约定，物业服务企业应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，在二十四小时内报告业主委员会、城管执法等相关行政管理部门；已造成影响或者破坏，未及时予以更正的，

装饰装修保证金暂不予退还。

第十八条 业主、使用人在物业使用过程中，应当遵守下列约定：

（一）空调安装：空调外机应当安装在房屋设计预留的统一专用座板处。未预留设计位置或者不具备安装条件的，应当安装在物业服务企业指定的位置，不得在建筑物走道、楼梯、出口等共用部位安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。应当定期对空调设备的安全进行检查和维修、养护。空调设备超过设计使用期限，或者安装架、紧固件出现松动、严重锈蚀时，应当及时采取措施消除安全隐患。若噪音超过国家和本市的环境噪音标准，业主、使用人应当停止使用，并采取维修、更新等措施。

（二）电梯使用：委托有资质的专业单位提供维修保养检测服务。业主、使用人应当遵守电梯、扶梯使用管理相关规定；安全、文明使用电梯，不得在轿厢内蹦跳、打闹，或者采用非正常手段开启或者阻挡电梯层门、轿厢门。禁止电动自行车（含电池）进入电梯轿厢。因不当使用导致电梯设备损坏的，应当依法承担修复或者赔偿责任。未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。

（三）消防安全：委托有资质的专业单位提供维护保养服务。业主、使用人应当配合相关部门、物业服务企业开展消防安全检查，并及时清理阳台、厨房等部位的杂物，做好专有部分的安全消防工作。业主、使用人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材。

（四）楼道堆物：业主、使用人不得在楼道、电梯门厅等共用部位堆放物品，经劝阻、制止无效的，可以由业主委员会、物业服务企业在物业项目内公告限期清理；逾期未清理的，物业服务企业可以代为清理，清理费用由责任人承担；法律法规另有规定的，从其规定。

（五）休闲娱乐：业主、使用人开展休闲娱乐活动的，不得影响他人休息；广场舞等休闲娱乐活动不得早于____时整或者晚于____时整；在每年高考和中考前____天或者____其他时间段，应当暂停所有带有外放功能的音响等设备的休闲娱乐活动。

（六）绿化管理：业主、使用人应当爱护绿化，并委托专业单位修剪、迁移等，不得擅自处置公共绿地、花草树木，不得擅自公共绿地种植花草树木、蔬菜、搭建花架或者堆放杂物。本物业项目至少每__年委托有资质的专业单位常规修剪树木一次，至少每__年回缩修剪树木一次；公共绿地、绿化带等每年至少铲

除杂草、清理垃圾及杂物一次；本市绿化修剪、迁移、砍伐相关规定和技术规程另有规定的，从其规定。

（七）白蚁防治：业主、使用人应当按照规定配合做好白蚁防治工作，发现白蚁危害迹象时，应当及时向物业服务企业或者相关防治机构报告，并予以配合。

（八）其他_____。

第十九条 业主、使用人在本物业项目内饲养动物的应当遵守以下约定：

（一）遵守养犬登记制度和年检制度，养犬人应当到属地街镇指定机构申请办理养犬登记。未经登记的，不得擅自饲养犬龄满三个月的犬只；

（二）不得饲养烈性犬，禁养烈性犬目录按本市规定执行；

（三）不得影响其他业主、使用人的正常生活、工作和学习；

（四）不得利用楼道、天台、楼梯间、地下车库等共有部分饲养动物或者搭建、外挂犬舍、猫窝、鸽棚等设施；

（五）进入共用部位应当采取有效措施防止犬只伤人，如束2米以内合规牵引带等；

（六）乘坐电梯或者上下楼梯的，避开高峰时间并主动避让他人；

（七）及时处置动物排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（八）禁止在本物业项目内设立犬只等养殖、销售场所；

（九）其他_____。

第二十条 业主、使用人应当按规定，将生活垃圾分类投放至本物业项目内指定投放点和投放容器，并遵守以下约定：

（一）分类投放有害垃圾时，应当注意轻放。其中：废灯管等易破损的有害垃圾应当连带包装或者包裹后投放；废弃药品宜连带包装一并投放；杀虫剂等压力罐装容器，应当排空内容物后投放；

（二）分类投放湿垃圾时，投放前沥干水分；有包装物的，应当将去除的包装物投放至干垃圾收集容器中；

（三）可回收物应当投放至可回收物收集容器或者交售至回收服务点；大件垃圾应当预约回收或者投放至指定场所，不得混入生活垃圾；

（四）不得在非投放时间将生活垃圾等各类固体废物丢弃在生活垃圾分类投放点；

（五）不得将生活垃圾丢弃在室外共用场地或者长时间堆放在家门口、消防

通道等位置，严禁高空抛掷垃圾；

（六）不得损坏分类设施设备；

（七）配合物业服务企业履行生活垃圾分类投放管理责任；

（八）_____。

在生活垃圾投放点位安装监控设施的，应当合法合理保存使用监控录像，避免侵犯他人隐私。

第二十一条 业主、使用人在车位使用过程中，应当遵守下列约定：

（一）机动车位

本物业项目内的车位（库），应当优先满足业主停车需要。已按照本规约足额交纳车位租赁费的车辆，停车管理单位有义务保障其通行和使用车位的权利。业主、使用人不得擅自占用他人的车位。（车位分配和管理办法见附件）

（二）充电桩安装

1. 产权车位

委托专业充电设施建设单位在停车管理单位监督下安装。新能源汽车充电装置不得影响消防车通行、登高作业和人员疏散逃生。禁止新能源汽车飞线充电，停车管理单位要做好危害公共安全事件的发现、劝阻、报告工作，并配合相关部门及时排除危害。

2. 共有车位

☐ 允许安装充电桩。经业主大会同意，并委托专业充电设施建设单位在停车管理单位监督下安装。新能源汽车充电装置不得影响消防车通行、登高作业和人员疏散逃生。禁止新能源汽车飞线充电，停车管理单位要做好危害公共安全事件的发现、劝阻、报告工作，并配合相关部门及时排除危害。

☐ 不允许安装充电桩。

（三）非机动车位

业主、使用人不得有下列行为：

1. 在公共区域乱停放非机动车；

2. 私拉乱接电线、飞线充电；

3. 使用改装、破损或者不符合国家标准的蓄电池和充电器；

4. 将电动自行车或者蓄电池带入楼内或者户内，包括在电梯、楼道、楼梯间、首层门厅、家中等区域停放或者充电。

电动自行车应当在规定的集中充电设施处充电，并与建筑外墙的门、窗、洞口及安全出口保持安全距离。

第二十二条 业主、使用人将房屋进行租赁的应当遵守相关法律法规，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、使用人有上述行为，物业服务企业、业主委员会可以书面要求业主、使用人限期整改。业主、使用人应当及时整改，并采取措施确保出租房屋的安全使用。

第四章 物业维修、养护

第二十三条 业主、使用人应当按照下列规定维修、养护物业：

（一）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、使用人应当及时维修；业主、使用人不履行或者无法履行维修义务的，应急维修单位可在属地街镇到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由相关业主、使用人承担；

（二）因维修养护专有部分确需进入其他业主专有部分的，相关业主、使用人应当予以配合；相关业主、使用人阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应当及时修复，并承担相应法律责任；

（三）因维修养护专有部分确需临时占用、挖掘道路或者场地的，业主、使用人应当书面向物业服务企业、业主委员会提出申请，征得同意后实施，并在约定期限内恢复原状；造成第三方损失的，应当承担相应法律责任。

第二十四条 业主委员会、物业服务企业从事物业维修养护、装修监督等工作时，业主、使用人应当提供便利。供水、排水、供电、供气、通信等相关专业单位因维修养护、改造或者设置管线等工作，需要进入本物业项目或者使用专有部分时，业主委员会、物业服务企业、业主、使用人应当予以配合，不得擅自收取费用。

第二十五条 业主、使用人应当加强共用部位、共用设施设备管理，根据材料使用年限翻新屋面防水，每____年翻新外墙涂料，定期疏通共用排水管道。

其他共有部分具体检测、检修期限，业主大会可根据设备设施使用年限和技术规范调整。

第二十六条 共有部分存在安全隐患、影响正常使用或者危及房屋安全、公共安全等紧急情况，业主、使用人有权督促物业服务企业采取应急防范措施。需要使用专项维修资金的，按照相关规定经审价后由业主大会开户银行直接划扣，并在业主大会年度会议时向业主报告。

因专项维修资金不足支付维修费用的，相关费用由业主按约定承担；没有约定或者约定不明的，由相关业主按照各自拥有专有建筑面积的比例分摊。

第五章 业主共有资金

第二十七条 业主共有资金包括：

（一）公共收益

☐ 利用电梯、外墙、屋顶等共有部分发布广告的收益；

☐ 利用全体业主共有的房屋、地下室、车位、活动场地、会所、游泳池等共有部分产生的收益；

☐ 商业或者促销类型的活动进入本物业项目产生的收益，包括摊位租金、摊位费、入场费和场地费；

☐ 部分通信运营管理费；

☐ 共有部分被损坏或者违法使用得到的赔偿金；

☐ 相关单位支付的归全体业主或者部分业主的违约金、赔偿金、旧设备残值；

☐ 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；

☐ _____。

（二）专项维修资金；

（三）实行酬金制计费方式的物业服务资金；

（四）本规约所称共有资金的其他合法收入包括：

☐ 孳息及增值收益；

☐ _____。

第二十八条 公共收入应当直接存入监管账户，物业服务企业按季度将扣除管理成本后的公共收益从监管账户划转至业主大会公共收益子账户。业主可通过市物业监管服务平台或者本物业项目内显著位置查看监管账户、公共收益子账户相关信息。

本物业项目公共收入监管账户委托物业服务企业管理,由物业服务企业与开设公共收入监管账户的银行签订公共收入服务协议,约定资金监管的权利和义务。业主委员会与物业服务企业共同监管账户信息,并依照相关法律法规进行管理。

物业服务合同发生变更的,原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十日内,完整移交公共收入和公共收益收支凭证、账目等资料,并将未入账的公共收益交存至业主大会公共收益子账户。

第二十九条 物业服务企业应当在物业服务接待处醒目位置公开公共收入的项目清单。获取公共收入的相关协议应当在物业服务接待处备份,接受相关业主查阅,协议内容应当包含利用物业共有部分具体位置、获取收入来源、收入金额、管理成本等内容。

第三十条 公共收益主要用于补充专项维修资金的,补充比例应当高于_____(50%);剩余部分可经业主大会会议决定,用于:

☐ 业主大会或者业主委员会会议经费_____元/年;

☐ 业主委员会日常办公经费_____元/年;

☐ 业主委员会委员津贴及聘用相关人员的费用,共计_____元/年,具体支付对象如下:

1、_____, 费用_____;

2、_____, 费用_____;

3、_____, 费用_____。

☐ 业主大会账户年度财务审计费用_____元/年;

☐ 业主大会账户换届财务审计费用_____元/年(按业主委员会任期分摊到每年为计);

☐ 业主大会账户代理记账服务费用_____元/年;

☐ 酬金制计费方式的物业费收支情况的审计费用_____元/年;

☐ 补充物业费_____元/年(按物业服务合同约定);

☐ 其他_____。

第三十一条 业主应当按照国家、本市的规定和本规约的约定,交纳专项维修资金,存入业主大会维修资金子账户。

专项维修资金余额不足首期筹集金额 30%的,应当再次筹集专项维修资金,

可采用：

☐ 一次全部交纳，期限为_____；

☐ 分____期交纳，期限为_____；

☐ _____。

第三十二条 业主大会应当依照相关法律法规建立健全业主共有资金财务管理制度。业主委员会可以委托物业服务企业，也可以聘请具有相应从业资格的财务管理人员或者委托专业机构建立业主共有资金财务档案，指定专人妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。聘请专业人员或者委托专业机构的，相关财务凭证及会计资料应当同步复送物业服务企业留存。保管人员变更的，应当及时移交保管的财务档案。

本物业项目不得聘请有违法记录的专业机构或者财务人员；不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告及其他与财务收支有关的资料。

第三十三条 本物业项目实行业主大会账户资金及管理责任年度审计。年度审计由业主委员会根据相关规定，委托会计师事务所组织。业主可通过市物业监管服务平台、本物业项目内显著位置公告，查看审计结果和收支账目。业主大会有权决定将以下事项列为年度审计事项：

（一）规范化运作情况；

（二）财务收支情况；

（三）上一年度审计问题整改情况；

（四）其他需要审计的内容_____。

第三十四条 本物业项目业主共有资金年度使用计划的制定及支付流程：

（一）制定年度使用计划

业主委员会或者物业服务企业应当在上一年第四季度拟定本年度的年度使用计划，包括酬金制计费方式的物业服务资金收支预算、专项维修资金使用计划和公共收益使用计划。年度使用计划含支出项目名称、项目事由、预算金额、分摊范围、施工单位、支出进度等，并经业主大会表决通过后执行。具体内容应当包括：

1. 公共收益中列支的支出，包括保险费、工程审价费、专项审计费等；

2. 专项维修资金中列支的维修费用，包括共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造及其他依法从专项维修资金中列支的费用。

3. 实行酬金制计费方式的物业服务资金，包括共用部位、共用设施设备日常运行、养护费用，清洁卫生费用，绿化养护费用，秩序维护费用，屋面、平台和外墙的清洗粉刷费用，办公费用，保险费等其他费用。

业主大会授权业主委员会在年度使用计划中设定一定金额（最高不超过 10 万元），用于物业服务企业对水泵、水箱（池）骤停等故障、屋顶、公共楼道窗框漏水而严重影响房屋使用、共用部位楼地板、楼梯踏步存在脱落危险而危及人身安全、树木倒伏而采取的应急防范措施。物业服务企业采取应急防范措施后，相关费用报业主委员会在年度使用计划授权的相应额度内列支。

本规约第三十条已约定在公共收益中列支每年常规经费的，不再列入年度使用计划。

（二）支付流程

1. 公共收益中列支的支出。由业主委员会或者物业服务企业依据年度使用计划，按照公共收益使用管理的相关规定办理支付。

2. 专项维修资金中列支的维修费用。由业主委员会或者物业服务企业依据年度使用计划，按照专项维修资金使用管理的相关规定办理支付。

3. 实行酬金制计费方式的物业服务资金。由物业服务企业依据年度预算及物业服务合同约定办理支付，业主委员会予以监督。

业主委员会或者物业服务企业应当在支付公共收益、专项维修资金前将支出项目、收款方、支付原因、业主大会决议等信息在市物业监管服务平台上公示；签约银行核对相关资金支出的公示情况及物业服务企业提交的支取材料后，办理资金转账。

公共收益、专项维修资金应当按规定完成工程审价后支付尾款。

业主有权共同委托第三方专业机构对共有资金收支情况进行审计。

第三十五条 业主委员会、物业服务企业定期与银行核对业主共有资金账目，并在市物业监管服务平台或者本物业项目内显著位置公示下列情况：

（一）公共收益公示表；

（二）专项维修资金交存、使用、增值收益和结余情况；

（三）实行酬金制计费方式的年度物业服务资金预决算、季度物业服务资金收支情况；

（四）年度使用计划；

(五) 发生列支的项目、费用和分摊情况；

(六) 业主大会委托专业机构对业主共有资金收支审计和工程审价的情况；

(七) 其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

第三十六条 业主发现物业服务企业对业主共有资金使用不当或者存在共有资金管理不当等情形的，应当及时向业主委员会提出书面异议，业主委员会在收到异议之日起十日内须将异议核查情况向业主答复。

第三十七条 业主拖欠物业服务资金、专项维修资金和其他业主大会决定分摊的费用的，业主委员会或者物业服务企业向欠费业主发出欠费交纳通知单。欠费交纳通知单一般包含欠费金额、滞纳金计算方法、缴费账户、交纳期限、交纳方法、相关后果等内容。

物业服务企业不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等损害业主基本生活权益的方式催交物业费。造成损失的，物业服务企业应当承担法律责任。

对经催告和公示后仍拒绝支付物业费的业主，物业服务企业可依法予以追缴。

无正当理由且经催告后仍拖欠支付物业费超过 1 年的业主，不得担任业主委员会委员。

第六章 选聘物业服务企业

第三十八条 若原物业服务企业符合物业服务合同中约定的续聘情形且业主大会依法表决通过同意续聘的，采取续聘方式继续聘用原物业服务企业；

若原物业服务企业不符合物业服务合同中约定的续聘情形的，本物业项目业主同意采取下列第_____种选聘方式：

(一) 公开招标；

(二) 邀请招标，邀请对象的具体条件、产生方式由业主委员会在选聘方案拟定时一并草拟，并经业主大会表决通过。

第三十九条 业主委员会根据本物业项目的实际情况、业主对物业服务的需求，拟订选聘方案，按照本物业项目业主大会议事规则的约定召开业主大会会议，对选聘方案进行表决。

第四十条 因物业服务企业突然撤离等原因，业主大会无法及时另聘物业服务企业的，由业主委员会报属地街镇在区房管局建立的临时物业服务企业预选库

中选定物业服务企业提供临时服务，业主委员会与选定的物业服务企业及属地街镇签订三方《临时物业服务协议》。本物业项目临时物业服务协议的主要内容约定如下：

（一）临时物业服务期限一般为____月（不超过 6 个月）；

（二）临时物业服务内容、服务标准和收费标准可以采用以下几种方式之一：

1. 与原物业服务合同相同；

2. 按照基础服务标准；

3. _____。

业主按临时物业服务协议的约定支付物业费。

第七章 附则

第四十一条 业主大会和业主委员会对违反本规约、本物业项目规章制度的行为，有权依照法律法规和本规约的约定，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。

第四十二条 本物业项目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）根据法律法规和本规约、物业服务合同的约定，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守；

（二）以规劝等方式制止业主、使用人违反本规约、规章制度的行为；

（三）_____。

第四十三条 业主应当向物业服务企业、业主委员会提供联系地址、通讯方式作为资料的有效送达方式。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。如业主不提供或者未及时提供变更信息，物业管理活动中的相关资料投入该户信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，视为有效送达。

第四十四条 本规约经业主大会会议通过，自____年__月__日起生效。本规约生效后，在本物业项目内显著位置公示。

附件： 机动车位分配和管理办法

附件：

机动车位分配和管理办法

第一章 总则

第一条 为规范本物业项目车位的分配和管理，营造文明、有序的居住环境，根据相关法律法规，结合本物业项目实际，制定本办法。

第二条 本物业项目车位的分配和管理遵循公平、公正、公开的原则，并接受全体业主监督。车位应当首先满足本物业项目内业主的停车需要。

第三条 本物业项目车位共_____个，房屋_____套。以上车位数包含：

（一）规划车位_____个（地上_____个，地下_____个）；

（二）经业主大会决定，合法利用本物业项目内道路、场地等业主共有部分增设车位_____个。

任何单位和个人不得擅自改变经规划批准建成的车位的功能或者挪作他用。

第四条 车位的产权归属和收益归属，按照法律法规的规定执行。

第二章 车位的分配

第五条 本物业项目内停车用户类型包括：

☐ 产权车位用户（建设单位产权、保障房运营单位产权、个人产权）；

☐ 非固定车位长租用户；

☐ 外部临时车用户；

☐ 其他_____。

第六条 车位分配方案如下：

（一）可售机动车位的受让人应当是业主；

（二）建设单位尚未出售的机动车位，优先租赁给未购买机动车位业主的第一辆机动车停放；

（三）本物业项目原始规划全体业主机动车位，按照“车辆登记先后”以及“业主优先、每户首辆车优先”的原则排序，依次办理长租车位；

☐ 本物业项目原始规划设计车位之外的区域设置：

非固定长租车位_____个；外部临时车位_____个。

（四）依据行政管理部门（含规划、城市更新和土地整备、道路交通、保障

性住房主管部门)对特定类型房屋车位数量及配置比例的规定,分配情况如下:

☐公共租赁住房,分配_____个长租车位;

☐保障性租赁住房,分配_____个长租车位;

☐其他保障性住房,分配_____个长租车位。

第七条 本办法生效前原已分配的固定长租车位的处理情形如下:

☐利用原始规划设计车位之外的区域设置的车位,不再作为固定长租车位出租给特定业主、使用人使用,已设置的,调整为非固定;

☐与建设单位、停车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长租车位,仍维持原有状态;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,取消该种固定长租车位使用资格,调整为非固定;

☐另行制定方案:_____。

第八条 业主委员会与停车管理单位一同建立、管理长租车位轮候库,具体方案如下:_____。

第九条 本物业项目内设置有新能源汽车公共充电桩的车位_____个。

已安装新能源汽车公共充电桩的车位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,在车辆醒目位置留下联系电话;新能源汽车有充电需求且有其他车位空余情况下,予以让位停放。

第十条 持有残疾(下肢)证及C5驾照的业主,经居(村)委会审核,该业主或者亲属购置的机动车享有优先停放其住址附近车位的待遇,停车管理单位视车位使用情况就近指定车位停放。

第三章 车位的管理

第十一条 办理长租车位的车主,应当向停车管理单位提交不动产权属证书、车辆行驶证、身份证或者其他有关补充证明材料进行登记。未经登记均视为外部临时车。

业主书面授权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)后,以下人员名下车辆可办理非固定长租:

☐配偶 ☐父母 ☐子女 ☐租户 ☐其他_____。

第十二条 外部临时车用户进入停车场(库)时,停车管理单位放行前的操作程序依次为:1.询问来访事由;2.与受访人员确认;3.登记联系方式;4._____。

外部临时车用户停车时，停车管理单位应当出具合法、有效凭证。

未经停车管理单位许可不予进入的几种情形：

1. 超长（_____m 或者按相关规定执行）、超宽（_____m 或者按相关规定执行）、超高（_____m 或者按相关规定执行）、超重（_____kg 或者按相关规定执行）的货运车辆或者特种车辆；

2. 装运有毒、有害、易燃、易爆物品的车辆；

3. 核定座位数 > _____ 座的运营型中大型车辆；

4. _____。

公安、消防、急救、抢险、环卫等车辆进入本物业项目执行公务，停车管理单位免收停车费，并做好记录。

第十三条 本物业项目各类型停车用户的停车费标准如下：

☐ 建设单位产权车位租赁用户

○ _____ 元/月/辆；○ 其他收费方案 _____；

☐ 保障房运营单位产权车位租赁用户

○ _____ 元/月/辆；○ 其他收费方案 _____；

☐ 非固定车位长租用户

○ _____ 元/月/辆，第二辆 _____ 元/月/辆；

☐ 外部临时车用户

○ 定额收费 _____ 元/次；

○ 按时收费 _____ 元/时；

○ 其他收费方案 _____。

连续六个月从未离开本物业项目的外部临时车，自第 _____ 月起收费方案为 _____；

☐ 其他 _____。

本物业项目可根据市场情况，通过业主大会会议表决调整机动车停车收费标准。以上收费标准在收费地点或者显著位置进行公示，停车管理单位不得擅自调整。

第十四条 各类型用户车辆进出停车场（库）时，按指示标识行驶，车速不得超过 _____ 公里/时，做到减速慢行、礼让行人，禁止鸣笛、有序排队、文明行驶。

第十五条 各类型用户车辆使用停车场（库）时，应当遵守本办法，服从管理人员的指挥。停车场（库）禁止下列行为：

（一）阻塞停车场（库）出入口；

（二）逆向行驶；

（三）将车辆停放在消防通道；或者停放在内部通行道路、行人通道、绿化用地等非划定或者有明确标识禁止停车的区域；

（四）不按划定的停车线停放；

（五）擅自在车位加装地锁、充电桩等设施设备；或者擅自在车位上停放非机动车、摆放物品；

（六）长期停放僵尸车；或者非新能源汽车长时间占用新能源汽车充电桩车位；

（七）其他：_____。

各类型停车用户存在下列任何一种情形的，均视为严重违规：

☐ 本条禁止行为第_____项情形；

☐ 连续_____个月内累计出现_____次及以上本条禁止行为第_____项情形；

业主、使用人应当提示、督促来访车辆遵守本办法，来访人员在本物业项目停车场（库）发生纠纷时，业主、使用人应当协助处理。

各类型停车用户出现禁止行为中的任一行为时，物业服务企业或者业主委员会予以劝阻；受侵害或者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。物业服务企业将不听劝阻和经相关部门审核认定相关行为存在违规的情况报业主委员会存档。

第十六条 对于长期占用车位、长期拖欠停车费、已达报废年限、无人使用和维护、外观严重残破的车辆，停车管理单位可通过线上、电话、线下、挂号信等方式告知车主主动移走车辆。对于无法联系且欠费或者能联系上但拒不缴费的，将相关情况报请公安交管部门依法处理，停车管理单位可配合实施车辆移离。

对于欠费金额较大的车辆，经催告后仍拒不支付的，可通过司法途径追讨停车费、拖车费。

第十七条 车位长租用户有下列情形时，停车管理单位可取消其长租资格：

☐ 本办法第十五条规定的严重违规情形；

☐ 已转让本物业项目内的房屋；

☐不再承租本物业项目内的房屋；

☐用户自愿申请取消长租资格；

☐经两次有效告知后，仍未按时支付停车租赁费用；

☐有转租、转借行为；

☐其他：_____。

因上述第_____项情形取消停车长租的，_____个月后方可重新申请或者轮候。

第十八条 停车管理单位按月公示如下内容：

☐非固定长租停车的期初、期末数量；

☐外部临时车数量；

☐其他：_____。

第四章 附则

第十九条 车辆及车内财物的安全由车主自行负责，车主应当履行必要的注意义务，离车前确保车门锁闭、车窗关闭，因未妥善尽到前述注意义务导致损失的，由车主自行承担。

第二十条 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，适用于所有在本物业项目内行驶、停放的机动车，对全体业主、使用人及外来访客均具有约束力。

☐业主委员会、☐居（村）委会、☐_____负责协调、督促停车管理单位配合执行本办法，可将本办法中涉及停车管理单位的相关条款纳入物业服务合同。

业主委员会可以提请业主大会对本办法进行修改。

