

河南省住房和城乡建设厅文件

豫建房管〔2018〕60号

河南省住房和城乡建设厅 关于印发《临时管理规约 (示范文本)》的通知

各省辖市、省直管县(市)住房和城乡建设局(委)、房地产管理局(中心),郑州航空港经济综合实验区市政建设环保局,各有关单位:

为进一步规范前期物业管理服务活动,切实维护物业管理区域内全体业主和物业使用人合法权益,促进安全舒适、文明和谐小区建设,根据国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等有关法律法规,我厅制定了《临时管理规约(示范文本)》,现

予以印发，供建设单位制定《临时管理规约》参照使用。



《河南省住房和城乡建设厅关于印发〈河南省临时管理规约（示范文本）〉的通知》

临时管理规约

（示范文本）

河南省住房和城乡建设厅

2018 年 12 月

《示范文本》使用说明

一、本规约为示范文本，由河南省住房和城乡建设厅制定，供建设单位制定《临时管理规约》参照使用。物业买受人在签约之前应当仔细阅读本物业管理区域临时管理规约的内容。

二、建设单位可以根据实际情况对示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行修改、增补或者删减。“[]”中选择内容，以划“√”方式选定；对于实际未发生或不做约定的，应当在空格部位划“×”，以示删除。

三、本示范文本主要用于居住物业，非居住物业可以参照使用。

_____临时管理规约
(物业管理区域名称)

第一章 总 则

第一条 为了维护本物业管理区域内全体业主和物业使用人的合法权益，保障物业的安全与合理使用，营造安全舒适、文明和谐的生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等法律法规规定，结合物业实际情况，制定本临时管理规约（以下简称“本规约”）。

第二条 建设单位应当在物业销售前将本规约向物业买受人明示，并予以说明。

建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本规约一致。不一致的，以对物业买受人有利的规定为准。

物业买受人与建设单位签订商品房买卖合同时，要对本规约予以书面承诺（见附件），表示对本规约的认可。

第三条 本规约对全体业主和物业使用人均有约束力。

第二章 物业基本情况

第四条 物业管理区域基本情况

（一）物业管理区域名称：_____；

(二) 座落位置: 河南省_____(市/县) _____区_____路
(巷) _____号;

(三) 物业类型: _____;

(四) 占地总面积: _____平方米;

(五) 总建筑面积: _____平方米;

(六) 总户数: _____户;

(七) 物业管理区域四至:

东至: _____;

南至: _____;

西至: _____;

北至: _____。

物业管理区域内的物业构成明细、物业共用部位、共用设施设备明细详见[商品房买卖合同][前期物业服务合同]。

第五条 物业管理用房建筑面积_____平方米, 具体座落位置如下:

1. _____[幢][座]____单元____层____号, _____平方米;

2. _____[幢][座]____单元____层____号, _____平方米;

3. _____[幢][座]____单元____层____号, _____平方米;

4. _____。

(注: 物业管理用房为多处时, 可根据实际情况增加以上内容)

第六条 根据有关法律、法规和商品房买卖合同约定，以下共用部位、共用设施设备由业主享有共有权：

（一）建筑物的基础、承重结构、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外墙面、门厅、楼梯间、电梯间、走廊通道、管道井等；

（二）由业主共有共用的电梯、照明设施、天线、上下水管道、落水管、沟渠、池、井、消防设施、电子监控设施、避雷装置、区域围护、道路、绿地、自行车棚、公益性文体设施、共用设施设备用房、物业管理用房等；

（三）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分、其他权利人所有的场所及设施等。

物业管理区域内属于城镇公共的道路、公共绿地或者明示属于个人的绿地除外。

第三章 物业管理方式

第七条 建设单位依法通过 [公开招标][邀请招标]方式选聘_____（名称与前期物业服务合同一致）按照前期物业服务合同约定提供前期物业服务。

第八条 由于前期物业服务合同终止、物业服务企业撤离等原因，需要另行选聘物业服务企业的，按照下列程序进行选聘：

（一）符合成立业主大会条件的，由建设单位或十名以上业

主向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）申请成立业主大会，由业主大会进行选聘；

（二）未能成立业主大会或者不具备成立条件的，经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意，由建设单位通过[公开招标][邀请招标]方式进行选聘；

（三）按照上述顺序仍无法及时选聘的，全体业主同意由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指定物业服务企业按照原前期物业服务合同约定的服务内容和收费标准进行临时代管。

第九条 前期物业管理期间，服务内容、服务费用等物业服务方案需要调整的，应当经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主表决通过。

第十条 建设单位应当主动履行自用、尚未交付和尚未出售物业的业主义务，承担物业服务费用。

发生第八条规定情形的，应当主动履行建设单位责任。

第四章 物业的使用

第十一条 业主对其物业专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得侵害其他业主或物业使用人的合法权益。

第十二条 在物业使用和维护中，业主、物业使用人应当遵

守相关法律、法规、规章规定和本物业管理区域住宅质量保证书、住宅使用说明书及其他文件的约定，按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第十三条 业主、物业使用人应当按照规划设计用途使用物业，不得擅自改变专有部分使用用途、房屋结构和外观，不得擅自占用共用部位和共用设施设备，不得擅自利用共用部位搭建建筑物、构筑物等。

因特殊情况需要改变物业规划设计用途的，除遵守法律、法规外，须征得本栋本单元所有业主同意，报有关行政主管部门批准并告知物业服务企业。

第十四条 业主在装饰装修房屋时，应当遵守国家、省有关装饰装修管理规定并遵守下列事项：

（一）在工程开工前，事先告知物业服务企业，办理登记手续并与其签订装饰装修管理服务协议；

（二）主动配合物业服务企业进行装饰装修管理活动；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾；

（四）按照装饰装修管理服务协议规定的时间组织施工。上午___时至___时、下午___时至___时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声、粉尘的施工；中高考期间应主动停止装修，不得影响考生学习和生活；

（五）因装饰装修房屋造成物业共用部位、共用设施设备损

害以及造成相邻住宅的管道堵塞、渗透水、停水停电、物品损坏、外立面损坏等，责任人要及时修复并据实赔偿；

（六）禁止将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，不得将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室及书房的上方；

（七）封闭阳台时，应遵守本物业管理区域内阳台封闭的有关规定，所有材料的材质和色彩应当与本体建筑色彩一致或近似。

第十五条 业主、物业使用人应按照本套（间）房屋设计预留的空调安装位置安装。未预留位置的，按照有关规定或者物业服务企业指定的位置安装，空调冷凝水排放应符合规定并确保安全。

第十六条 业主、物业使用人应当合理使用水、电、气、热、通讯、有线电视、环卫等设施，不得擅自拆改相关管线、设备。

第十七条 业主、物业使用人使用电梯时，应当遵守特种设备使用管理和电梯安全使用规定，不得将电动自行车推入电梯。

由于业主、物业使用人个人原因造成电梯损坏的，责任人应当承担相应责任和赔偿。

第十八条 业主、物业使用人在本物业管理区域内行驶和停放车辆，应当遵守法律法规、规章的规定和本物业管理区域内车辆行驶和停放有关约定：

（一）服从物业服务人员对车辆的秩序维护；

(二) 机动车在本物业管理区域内行驶应避让行人，车速不超过_____公里/小时，严禁鸣笛；

(三) 在规划的车位按位停放车辆，严禁在消防通道、消防井盖、人行便道和绿地等场所停放；停放期间，防盗报警器应使用静音，发生噪音应迅速解除；

(四) 禁止在本物业管理区域内试车、练车；

(五) _____。

第十九条 本物业管理区域内禁止饲养家禽、家畜、烈性犬和大型犬。对于允许饲养的宠物，业主、物业使用人应当遵守下列约定：

(一) 办理合法手续；

(二) 在物业管理公共区域活动时，应当采用牵绳、束链等方式以防伤人，并及时清洁宠物排放的粪便；

(三) 定期对宠物采取传染病的防疫措施；

(四) 禁止利用共用部位饲养宠物，不得携宠物在儿童娱乐设施、封闭式活动区域活动；

(五) 上午____时至____时、下午____时至____时不得携带宠物搭乘载人电梯，不得在_____时间内遛犬；

(六) 不得滋扰邻里，造成_____（五户/十户）以上业主书面投诉的，应当自行将宠物清离本物业管理区域；

(七) 遵守法律、法规的其他规定。

第二十条 本物业管理区域内，禁止下列行为：

- （一）损坏房屋承重结构、主体结构；
- （二）侵占、损坏共用部位、共用设施设备；
- （三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地；
- （四）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或者擅自改变房屋外观（含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格）；
- （五）违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；
- （六）擅自架设电线、电缆；
- （七）高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水；
- （八）在公共走道、楼梯间、门厅内存放电动自行车或者为其充电；
- （九）排放有毒、有害等污染环境的物质，露天烧烤、露天焚烧杂物；
- （十）制造超过规定标准的噪音或者影响邻居采光通风；
- （十一）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；
- （十二）占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面，损坏消防设施及器材；
- （十三）在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴，在楼道、门厅、电缆井内堆放杂物；

（十四）利用房屋从事危害公共安全、公共利益和侵害他人正当权益的活动；

（十五）损坏或者擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、供热、通讯、有线电视、排水、排污、消防等设施管线；

（十六）擅自在房屋建筑的阳台、天台及外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架等；

（十七）擅自在公共物业管理区域内晾晒衣被或在路灯、树木等共有部分上架线晾晒衣被；

（十八）危害公共利益、侵害他人合法权益或其他违背公序良俗的行为；

（十九）法律、法规禁止的其他行为。

第五章 物业的维修养护

第二十一条 业主、物业使用人对物业专有部分的维护保养，不得侵害其他业主的合法权益；委托物业服务企业对专有部分的有关设施设备进行维修、养护的，应就委托事项达成一致意见并支付相应费用。

第二十二条 业主、物业使用人因维修物业确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向物业服务企业提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状，造成损失的，责任人应当承担赔偿责任。

第二十三条 由于业主、物业使用人原因，造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，责任人应当及时维修养护。责任人不履行的，经相关业主共同申请，物业服务企业可以先行维修养护，费用由责任人承担。

因维修需进入物业专有部位的，相关业主应当予以配合，拒不支持配合并造成损失的，应当承担赔偿责任。

第二十四条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地社区居委会或派出所或_____）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十五条 业主、物业使用人应当按照相关法律、法规的规定，对其产生的生活垃圾进行户内分类并分类投放，不随意堆放、倾倒或抛弃，按指定时间和地点投放，避免遗洒；爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备。

第二十六条 物业管理区域内发生下列紧急情形之一的，物业服务企业应当启动应急预案：

（一）火灾安全、电梯困人、电梯事故、园区交通车辆事故；

（二）地震、防洪防汛、极端天气、群体中毒、停水电气、

群体维权、燃气泄漏、人员伤害等突发事件;

(三) 其他紧急情形。

业主、物业使用人应当服从物业服务企业应急预案的组织安排。

第六章 业主的共同利益

第二十七条 业主大会成立前, 业主、物业使用人或物业服务企业不得擅自利用或者擅自允许他人利用共用部位、共用设施设备进行广告、宣传、经营等活动, 擅自设置或者擅自允许他人设置营业摊点。

第二十八条 为了满足业主停车需要, 经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意, 物业服务企业可以利用物业管理区域内公共道路、场地划定车位停放车辆, 但是不得阻塞消防通道, 不得占用、堵塞、封闭疏散通道、公共出入口等。

第二十九条 为维护业主的共同利益, 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) 根据本规约配合建设单位制定物业共用部位、共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度;

(二) 根据相关法律法规、标准和技术规范的规定, 由物业服务企业按照前期物业服务合同的约定与建设单位就共用部位共用设施设备进行承接查验;

(三) 采取批评、规劝、公示、_____等必要措施制止业主、物业使用人违反本规约和规章制度的行为;

(四) _____;

(五) _____。

第三十条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置设置公告栏, 公示下列信息:

(一) 企业及其项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话;

(二) 物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况;

(三) 电梯、水、电、气、暖等设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式及维护保养情况;

(四) 业主交纳物业服务费用情况、公共水电分摊费用情况、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况;

(五) 物业管理区域内公共车位、共用车库经营所得收益和支出情况;

(六) 物业管理区域内各项管理制度;

(七) _____。

第三十一条 本物业管理区域内, 物业服务收费采取 [包干制][酬金制]方式。业主应按照前期物业服务合同的约定按时足额交纳[物业服务费用][物业服务资金]。物业服务费用[物业服务资金]

是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，倡导业主积极履行按时交纳物业服务费等义务。

对于欠费业主，物业服务企业可以按照有关规定，通过上门催交、在物业管理区域内公示等形式催交物业服务费。

第三十二条 业主、物业使用人应当积极配合公安机关、街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会等相关单位做好本物业管理区域内流动人口、宠物管理、治安消防、交通秩序、环境卫生、社区建设和公益宣传等工作；积极配合相关行政主管部门进入本物业管理区域内进行监督检查和开展行政执法工作。

第七章 物业专项维修资金的使用

第三十三条 物业专项维修资金属于全体业主共有。业主、物业服务企业可以根据维修和更新、改造项目提出物业专项维修资金使用建议，但是须经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，方可向物业专项维修资金管理部门申请列支。

第三十四条 按照《河南省物业管理条例》的规定，出现下列情况时，无须经过专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主表决同意即可使用物业专项维修资金进行应急维修：

（一）电梯、消防等共用设施设备故障损坏，无法正常使用的；

- (二) 屋面、外墙渗漏的;
- (三) 楼体外墙墙面有脱落危险的;
- (四) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;
- (五) 公共护栏(围)破损严重的;
- (六) 其他紧急情况。

物业服务企业应当将应急维修的内容、维修资金列支情况向业主公示。业主可以通过维修资金管理机构查询了解维修资金使用情况。

第三十五条 下列费用不得从物业专项维修资金中列支:

- (一) 依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用;
- (二) 依法应当由专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;
- (三) 应当由当事人承担的因人为损坏共用部位、共用设施设备所需的修复费用;
- (四) 根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第三十六条 按照相关法律法规的规定,物业所有权发生转移时,交存的物业专项维修资金一并转移给物业买受人。

第八章 违约责任

第三十七条 违反本规约的规定,发生影响房屋安全、消防

安全等违规装饰装修行为的，业主、物业使用人同意物业服务企业采取下列临时性措施予以制止：

（一）在违规行为停止或整改完毕前，禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域；

（二）采取临时停水断电等必要措施；

（三）_____。

第三十八条 违反本规约的规定，发生车辆、物品占用消防通道、影响通行安全等行为的，业主、物业使用人同意物业服务企业、相关业主清理或强制移动，强制移动所产生的费用及可能对车辆物品等产生的损害由责任人自行承担。

第三十九条 违反本规约的规定，发生危及建筑物安全、损害他人合法权益行为的，物业服务企业和其他业主可以进行劝阻、制止或上报，给其他业主造成损害的，由侵权人承担相应的民事责任。

第四十条 违反本规约的规定，侵害他人合法权益的，业主、物业使用人要立即停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失；业主、物业使用人拒不改正的，同意物业服务企业采取下列措施：

（一）在本物业管理区域内公布业主、物业使用人信息及违约事实，并采取相应措施予以制止；

（二）向相关行政主管部门进行投诉和举报；

(三) 向人民法院提起诉讼。

第四十一条 物业使用人在物业管理活动中违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第四十二条 业主、物业使用人因物业管理区域相关事宜有争议的，可以采用下列方式解决：

(一) 自行协商解决；

(二) 协商不成或达成协议后不履行的，向街道办事处、乡镇人民政府、社区居（村）民委员会或物业管理纠纷人民调解组织申请调解；

(三) 申请仲裁；

(四) 向人民法院提起诉讼。

第四十三条 因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担；属于共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第九章 附 则

第四十四条 物业所有权人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。物业使用人包括但不限于：业主及家人、物业承租人及家人、物业使用人的访客、物业使用人的雇佣人员等。

第四十五条 本规约自物业管理区域内的首套物业销售之日

(____年____月____日)起生效,至首次业主大会制定的《管理规约》生效之日终止。

第四十六条 本规约作为商品房买卖合同的附件,由建设单位和物业买受人各执一份,并由建设单位向物业所在地的县(市、区)物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、社区居(村)民委员会各抄送1份。

附 件

承 诺 书

本人为_____（物业管理区域名称）____号楼____单元____号
（具体位置）的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共
同利益，本人作如下不可撤销或变更的承诺并声明：

一、确认已详细阅读并理解_____建设单位制
定的《临时管理规约》（以下简称“本规约”）；

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本规约；

三、本人及该物业共有人（如涉及）均同意承担违反本规
约的相应责任，并同意对物业使用人（如涉及）违反本规约的行
为承担连带责任。

买受人签章：

年 月 日

2017年11月10日

2017年11月10日



河南省住房和城乡建设厅办公室

2018 年 12 月 26 日印发

