



昆明市呈贡区人民政府关于废止《昆明市呈贡区安置房小区物业管理办法》的通知

呈政规〔2021〕1号

信息产业园区管委会，各街道，各部门：

根据上级对规范性文件清理的有关要求，经区政府研究，决定对昆明市呈贡区人民政府印发的《昆明市呈贡区安置房小区物业管理办法》（呈政规〔2020〕1号）予以废止，自本通知印发之日起停止执行。

附件：《昆明市呈贡区安置房小区物业管理办法》

昆明市呈贡区人民政府

2021年4月19日

（此件公开发布）



昆明市呈贡区安置房小区物业管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范呈贡区安置房物业管理活动，提高安置房业主居住质量，保障安置房维护管理需要，根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《昆明市物业管理办法》等法律法规，结合呈贡区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于呈贡区安置房小区的物业管理活动（不包括托管区）。本办法所称安置房是指由呈贡区政府统一规划建设或组织实施（含以购代建的安置用房），用于对失地农民进行实物分配安置的居住、经营用房。

第三条 安置房小区物业管理坚持以人为本的城镇化发展原则和统筹兼顾、政策引导、行业监管、属地管理、社区自治的管理模式。提倡和推进社区两委和居民（村务）监督委员会与小区业主委员会、物业服务企业一体化建设，积极稳妥地引导各个安置房小区逐步建立社会化、市场化、专业化的小区物业管理服务机制。



第四条 呈贡区住建部门对辖区内的安置房小区物业管理活动进行指导监督。街道办事处指导和协助社区居民委员会依法设立业主大会和选举产生业主委员会，监督业主大会开展活动，依法履行职责。社区居民委员会负责对辖区内安置房小区业主委员会活动、物业管理活动进行日常管理。

住建、发改、公安、自然资源、城管、民政、市场监管、司法等行政管理部门应当按照职责共同做好相关工作。

第五条 街道办事处应建立和完善辖区内安置房小区物业管理联席会议制度，协调解决物业管理中的矛盾纠纷。

联席会议由街道办事处、社区居民委员会、物业服务企业、业主委员会、业主代表及住建、公安、民政、司法等相关部门及人员组成。

第二章 物业管理区域与交付

第六条 按照城市规划要求，批准建设的安置房小区，原则上每个小区只设立一个物业服务区域，确有需要的可以结合安置情况划分为两个或两个以上物业服务管理区域。



第七条 安置房小区应当按照《物业承接查验办法》有关规定，在交付住户使用前由建设单位会同街道办事处、社区居民委员会、选聘的物业服务企业共同完成物业管理区内各物业专有部位、共用部位和共用设施设备的承接查验工作。

安置房小区附属设施设备符合《物业承接查验办法》和相关合同规定的条件后，方可交付使用。

第八条 安置房达到交付条件的 30 天内，由建设单位与街道办事处、社区居民委员会、物业服务企业办理相关用房及资料移交手续。建设单位移交资料包括：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理必须的其他资料。

物业服务企业退出物业项目时，应当依照合同将上述资料移交业主委员会或新确定的物业服务企业。因特殊情况不能确定上述移交主体的，相关资料由属地社区居民委员会代为管理。

第九条 建设单位、物业服务企业及其它承担物业管理相关



资料保管义务的单位及工作人员，应当尽职尽责，防止资料遗失，不得违规出借、泄露。

第三章 物业管理与服务

第十条 安置房交付前一个月由属地街道办事处负责组织社区居民委员会和业主代表成立小区管理委员会，代行小区业主委员会职责。各街道办事处可根据实际情况制定具体成立办法。

小区管理委员会履行下列职责：

（一）在属地街道办事处、社区居民委员会的组织和参与下，代表小区业主选聘前期物业管理阶段的物业服务单位；

（二）及时了解业主、物业使用人关于物业服务的意见和建议，督促业主按时交纳物业服务费，监督物业服务单位履行物业服务合同；

（三）对违反临时管理规约的业主、物业使用人进行告诫；

（四）协助所在地街道办事处做好物业服务费减免有关工作；

（五）协助做好小区内人口管理和户籍迁移、登记等工作；



（六）协助做好其他安置房小区管理应当履行的职责。

由社区居民委员会与物业服务单位签订安置房前期物业服务合同。

第十一条 安置房已交付的专有部分面积超过建筑物总面积50%时，所在地街道办事处应牵头组织召开业主大会选举产生业主委员会。区住建部门应加强对业主委员会成立工作的业务指导。

业主委员会成立后，小区管理委员会职责自行终止。

第十二条 物业服务企业应当对管理区域内的共用物防、消防、技防等共用设施进行维护管理，提供安全防范服务，并按合同约定向物业管理区域内全体业主提供服务。

未按物业服务合同约定履行管理服务义务，应当由社区居民委员会协商解决或按合同争议条款解决。

第十三条 鼓励社区居民委员会自行组建具有独立法人资格的物业服务企业承接安置房小区物业管理工作。

第四章 物业使用与维护



第十四条 业主、物业使用人在物业管理区域内，禁止下列危及建筑物安全或者损害他人合法权益的行为：

- （一）改变房屋承重结构；
- （二）违法搭建建（构）筑物；
- （三）侵占、处分业主共有部位或将业主共有部位改作他用；
- （四）违反管理规约，利用共有部位进行经营；
- （五）堆放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质的物品或者超负重的物品；
- （六）制造超过规定标准的噪音、振动；
- （七）违反规定饲养家禽、宠物；
- （八）违反规定倾倒垃圾、污水或者抛掷杂物；
- （九）违反装饰装修相关法律法规的行为；
- （十）法律、法规、规章以及管理规约禁止的其他行为。

小区管理委员会、业主委员会、物业服务单位及业主发现上述行为时均应予以劝阻、制止，并报告有关部门。

第十五条 房屋交付后，业主、物业使用人应当按照权属登记用途使用物业。安置房的业主因特殊情况需要将住宅改变为经



营性用房的，应向社区居民委员会及小区管理委员会或者业主委员会提出书面申请，并经有利害关系的业主同意后，方可依法向有关部门办理经营相关手续。

第十六条 安置房小区内供水、供电、供气、通信、有线电视等配套设施建成交付后，由提供服务的相关单位向房屋产权人或使用人收取有关费用。供水、供电、供气、通信、有线电视等单位应当承担小区内相关管线和设施设备的维修、养护等管理责任。

第十七条 安置房住宅专项维修资金的归集和使用由社区居民委员会或业主大会依据相关规定执行。

住宅专项维修资金用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造。所属街道办事处应对维修资金的使用履行监管职责。

第十八条 物业服务管理区域内发生下列情况的，物业服务企业应当按照有关规定及时向相关行政主管部门、专业单位报告：

（一）发生火灾、水患、爆炸或者自然灾害等造成人身伤亡或者危及建筑物安全的；



- (二) 建筑物及其附属设施设备发生安全隐患，不能及时排除，严重危及业主、使用人及建筑物安全的；
- (三) 发生群体性事件的；
- (四) 发生业主、物业使用人重大伤亡事件的；
- (五) 其他法律法规规定应当上报的重大事件。

第五章 物业服务收费及补助

第十九条 安置房小区物业服务收费管理参照省市相关规定执行。

第二十条 享受最低生活保障的业主，物业服务费减半收取。

符合享受减免政策的业主，须向所在地社区居民委员会提出申请，社区居民委员会核实后上报街道办事处，由街道办事处核定，每年核定1次，核定结果在物业管理区域内公示。

申请人人均收入情况发生变化的，应及时向街道办事处报告。

第二十一条 物业服务费自房屋交付之日的次月起按月收取，经双方约定亦可预收。已竣工尚未交付的物业，其物业服务



费由建设单位承担。已经交付的房屋，物业服务费由业主或物业使用人承担。

前款所称交付是指业主收到书面交付通知并办妥相关手续。业主收到书面通知后，在通知期限内无正当理由不办理相关交付手续的，视为交付。

第二十二条 区财政对安置房物业服务费分年度给予一次性补贴，补贴面积对应业主安置面积。物业服务合同执行第一年按物业服务合同金额的 50% 给予补贴；第二年按物业服务合同金额的 30% 给予补贴；第三年按物业服务合同金额的 20% 给予补贴；第四年开始由业主或物业使用人按物业服务合同约定的标准自行缴纳。补贴费用由社区据实测算后提出申请，街道审核后编入部门预算申报，做好资金使用的监督管理。

第二十三条 安置房建设单位在项目预算时，应对承担前期物业服务所需费用进行认真测算并列入建设成本。

第二十四条 新建、在建安置项目工程，审计尚未结束的，安置房住宅专项维修资金的交存、使用、管理按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部和财政部令第 165 号）和省市相关规定执行。



新建、在建和已建成投入使用且项目工程审计已结束的，区政府按照 10 元/m²的标准安排一次性住宅专项维修资金财政补助资金。住宅专项维修资金由街道办事处统一账户管理，设置专账核算。同时，社区居民委员会根据相关规定按产权面积向个人进行归集。街道办事处应制定相应的管理办法对住宅专项维修资金进行管理。

发生危及业主房屋使用安全或者公共安全的紧急情况时，物业服务企业或街道办事处、社区居民委员会应当根据合同约定及时组织抢修、更新或者采取应急防范措施，费用由相关责任人承担。

第二十五条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）物业共有设施设备的日常运行、维护费用、绿化、养护、公共秩序维护、水箱清洗、化粪池清掏、清运费用等，已实施物业管理的物业管理区域由物业服务企业从业主交存的物业服务费中支出；未实施物业管理的物业管理区域由社区居民委员会负责；

（二）物业在保修范围和保修期限内发生质量问题需要维修的费用，由建设单位承担；



(三) 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

(三) 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

(四) 物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

第二十六条 安置房的共用配套设施用于经营的，其经营收入扣除经营成本及有关税费后的收益，存入专用账户，属全体业主共有，可作为安置房房屋维修费用。

第六章 附则

第二十七条 本办法未尽事宜，按有关法律法规和规章执行，本办法由呈贡区住房和城乡建设局负责解释。

第二十八条 本办法自 2021 年 1 月 16 日起施行。