桐柏县人民政府文件

桐政〔2024〕61号

桐柏县人民政府
关于印发《桐柏县物业管理暂行办法》的
通　　知

各乡镇人民政府、清淮街道办事处，县先进制造业开发区管委会，县直各部门:

《桐柏县物业管理暂行办法》县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

桐柏县人民政府

2024年12月24日

桐柏县物业管理暂行办法

第一章　总则

第一条　为构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，打造共建共治共享的社会治理格局，规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》《南阳市物业管理暂行办法》等相关法律、法规，结合本县相关规定，制定本办法。

第二条　本办法适用于本县行政区域内的物业管理活动。

本办法所称物业，是指已建成投入使用的房屋建筑及其附属设施、设备和相关场地。

本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人按照合同约定或业主通过自行管理等方式，对物业管理区域内的建筑物及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

本办法所称物业服务人，是指物业服务企业和其他管理人。本办法所称物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

第三条　物业管理应当贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持以人为本、诚实守信，依法依规、公开公正，坚持业主自我管理、企业市场竞争与政府监督管理相结合的原则。

第四条 住房城乡建设部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，对业主大会和业主委员会运行进行业务指导。

自然资源和规划、发展改革、民政、市场监督管理、公安、应急管理、城市管理、生态环境、卫生健康、园林绿化、消防等相关部门按照各自职责负责物业服务活动的相关监督管理工作。

第五条 县政府应当加强对全县物业管理工作的组织领导，推动老旧小区建立物业管理长效机制，将物业管理纳入本县现代服务业发展规划、城乡建设和社会治理综合体系，促进物业服务行业发展和文明社区建设。

乡镇政府、街道办事处组织、协调、指导本辖区内业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建，并办理相关备案手续;组织、指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律法规和规章的决定;组织辖区内物业承接查验、指导监督物业服务项目的移交和接管;指导、协调物业服务人依法履行义务，处理物业管理投诉，统筹协调、监督管理辖区内物业服务活动。

社区、村委在乡镇政府、街道办事处的指导下做好具体工作，建立党建引领下社区居（村）民委员会、业主、物业服务人共同参与的协同治理机制;有权就业主反映的物业服务事项向业主大会、业主委员会或物业管理委员会进行询问，引导规范运作;指导、监督物业服务人依法履行义务，调解物业管理纠纷。

第二章 前期物业服务区域设施

第六条 新建房屋物业管理区域的划分以有利于实施物业

管理为原则，综合考虑规划条件、土地使用权属范围、建筑物规模、共用设施设备、自然界限、社区建设等因素确定。

物业管理用房由建设单位无偿配置，其费用列入建设成本，属于全体业主共有，位置应当相对集中，便于实施物业服务。

物业管理区域规划调整，物业管理用房配建使用的原则和标准依照相关规定执行。

第七条 建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案前，应当按照划定的物业管理区域，通过招投标方式选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，提供前期物业服务。建设单位应当按照以下时限完成招投标工作:

（一）预售商品房项目在申请商品房预售许可前完成;

（二）现售商品房项目在申请商品房现售备案前完成;

（三）非出售的新建物业项目在交付使用前九十日内完成。前期物业服务招投标按有关规定执行。

第八条 建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面前期物业服务合同。建设单位应当将前期物业服务企业名称、物业服务内容、物业服务收费标准和物业服务合同期限等内容纳入商品房销售信息，并进行公示。

第九条 建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，并将临时管理规约和前期物业服务合同作为商品房买卖合同的附件。

第十条 新建物业管理区域内的供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备及其安装，应当符合国家技术标准和专业技术规范。

建设单位在组织竣工验收时，应当通知供水、供电、供气、供热等专业经营单位参加，专业经营单位应当参加。建设单位在组织竣工验收时，未通知专业经营单位参加竣工验收的，专业经营单位有权拒绝接收专业经营设施设备。

建设项目竣工验收合格后，建设单位应当将物业管理区域内供水、供电、供气、供热等专业经营项目的管理移交给专业经营单位，同时移交配套设施、地下管网工程图等资料，专业经营单位应当接收。

专业经营单位负责分户终端计量装置或者入户端口以外设施设备的运行、维修、养护、更新，相关费用依法计入成本。

在老旧小区改造过程中，县级以上人民政府及其规划、财政、住房城乡建设等有关行政主管部门应当对设施改造事项给予支持。

供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备未实现分户计量、分户控制的老旧住宅小区，业主、物业服务企业和专业经营单位应当配合县级人民政府采取措施逐步改造，实现供水、供电、供气、供热等专业经营设施设备的专有部分分户计量、分户控制。

老旧住宅小区内的专业经营设施设备需要改造的，按专业经营单位要求改造后，专业经营单位应当接收。

第十一条 物业交付使用前，乡镇政府、街道办事处在物业管理主管部门的指导下，依据相关规定组织物业服务企业和建设单位对物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行检查

和验收，形成查验记录，监督签订物业承接查验协议，并向业主公开查验的结果。

物业服务企业应当将物业承接查验资料建档保存。承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查阅。

第三章　业主和业主组织

第十二条　房屋的所有权人为业主。尚未依法取得不动产登记，但符合下列情况之一的，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务:

（一）基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为已经合法占有建筑物专有部分的人;

（二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者政府征收决定等取得房屋所有权的人;

（三）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人;

（四）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人;

（五）法律法规规定的其他情形。

已经达到交付使用条件，尚未出售或者尚未向物业买受人交付的专有部分，建设单位为业主。

业主可以依法委托物业使用人行使业主权利、履行业主义务，委托应当以书面形式提交。

第十三条　业主在物业管理活动中，享有下列权利:

（一）提议召开并参加业主大会会议，提出制定和修改业主公约或者管理规约、业主大会议事规则的建议;

（二）选举业主委员会成员，并享有选举权和被选举权;

（三）监督业主委员会工作，监督物业服务企业履行物业服务合同;

（四）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用、收益情况享有知情权、参与决定权和监督权;

（五）向业主委员会和物业服务企业提出建议;

（六）要求其他业主、物业使用人停止损害共同利益的行为;

（七）参与共同决定物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用;

（八）法律、法规规定的其他权利。

第十四条 业主在物业管理活动中，履行下列义务:

（一）遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求;

（二）遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护以及应对突发事件等方面的制度要求;

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会依法作出的决定;

（四）配合物业服务人实施物业管理以及保护业主人身和财产安全采取的必要管理措施或者应急措施;

（五）按照国家、省、市有关规定交纳专项维修资金;

（六）按时足额交纳物业服务费;

（七）法律法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

第十五条 一个物业管理区域成立一个业主大会，业主大会由物业管理区域内全体业主组成。符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议:

（一）房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的;

（二）业主已入住户数的比例达到百分之三十以上的;

（三）物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十日的。

第十六条 符合成立业主大会条件的，建设单位或者十人以上业主联名可以申请成立首次业主大会筹备组。乡镇政府、街道办事处应当在收到申请后三十日内组织成立首次业主大会筹备组，筹备组组长应当在七日内将筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公示，并自筹备组成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会筹备组由乡镇政府、街道办事处和业主、建设单位的代表组成，人数为七到十一人单数，其中业主代表人数比例不低于二分之一。业主代表的产生方式由乡镇政府（社区、村委）征求业主意见后确定。筹备组组长由乡镇政府、街道办事处的代表担任。

建设单位未派员参加筹备组的不影响筹备组成立。

筹备组成员应当对业主信息保密，不得将业主信息用于与召开业主大会会议无关的活动。

首次业主大会会议筹备经费依照相关法律法规规定执行。

第十七条 首次业主大会筹备组履行下列职责:

（一）确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积;

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容;

（三）拟定管理规约、业主大会议事规则;

（四）拟定首次业主大会会议表决规则;

（五）拟定业主委员会组成人员候选人产生办法，确定业主委员会组成人员候选人名单，拟定业主委员会选举办法;

（六）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于七日。

第十八条 物业管理区域达到成立业主大会条件两个月内，建设单位应当向物业所在地乡镇政府、街道办事处报送下列文件资料:

（一）物业管理区域证明;

（二）业主名册;

（三）房屋及建筑物面积清册;

（四）建筑规划总平面图;

（五）交付使用共用设施设备的证明;

（六）物业管理用房配置证明;

（七）其他有关的文件资料。

第十九条 业主大会履行下列职责:

（一）制定和修改管理规约、业主大会和业主委员会议事规则；

（二）制定和修改业主大会和业主委员会表决规则；

（三）选举、罢免或者更换业主委员会成员；

（四）确定物业管理方式，选聘和解聘物业服务人；

（五）确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

（六）听取和审查业主委员会工作报告、收支预算决算报告，决定业主委员会换届时进行审计；

（七）决定物业共用部位、共用设施设备的使用和经营的方式、收益分配；

（八）决定改建、重建建筑物及其附属设施；

（九）决定筹集和使用专项维修资金，建立应急维修事项清单；

（十）决定业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用，决定业主委员会成员补贴的来源、支付标准；

（十一）改变或者撤销业主委员会不适当的决定；

（十二）决定有关业主共有和共同管理权利的其他重大事项。业主大会会议召开程序、决定事项及表决方式按照相关法律法规执行，业主大会的决定应当在物业管理区域内显著位置公示。物业使用人应当依法遵守业主大会的决定。

业主大会会议每年至少召开一次，乡镇政府、街道办事处应当派员列席。

业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召

开，在实名投票的前提下，提倡采用信息化技术手段改进业主大会表决方式。

第二十条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经百分之二十以上业主提议，业主委员会应当召开临时业主大会。

乡镇政府、街道办事处应当派员列席业主大会。

第二十一条 业主委员会不按照规定组织召开业主大会会议的，乡镇政府、街道办事处责令其限期召开。业主委员会逾期仍不召开的，乡镇政府、街道办事处负责召集。

第二十二条 业主大会会议应当由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与，方为有效。

在满足实名投票的条件下，提倡采用信息化技术手段改进业主大会表决方式。县住房城乡建设局物业管理行政主管部门应当逐步建立业主决策信息平台，供业主、业主委员会和业主大会免费使用。

第二十三条 业主委员会由业主大会会议依法选举产生，对其负责，受其监督，其成员应当符合下列条件:

（一）遵守国家有关法律、法规、业主公约或者管理规约、业主大会议事规则，积极履行业主义务;

（二）具有完全民事行为能力;

（三）热心公益事业，责任心强，公道正派，诚实守信，廉洁自律;

（四）具有一定的组织能力和履职时间。

对业主委员会成员，应当根据工作情况给予适当补贴。

第二十四条 业主委员会由主任、副主任及委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任。业主委员会由五至十一人单数组成，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。乡镇政府、街道办事处应当对业主委员会成员候选人任职条件、提名进行审查。

业主委员会会议应当有过半数组成人员出席，作出的决定必须经全体组成人员半数以上同意。业主委员会作出决定后，应当自作出决定之日起三日内在物业管理区域内显著位置公告，7日内上报乡镇政府、街道办事处报备。

第二十五条 业主委员会履行下列职责:

（一）执行业主大会决定和决议，维护业主合法权益;

（二）召集业主大会会议，定期向业主大会报告工作;

（三）与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同;

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和支持物业服务企业履行物业服务合同;

（五）督促业主、物业使用人遵守业主公约或者管理规约;

（六）督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费，组织和监督专项维修资金的筹集和使用;

（七）配合乡镇政府、街道办事处、公安机关等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作;

（八）法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

第二十六条 业主委员会委员不得实施下列行为:

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定;

（二）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料;

（三）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作;

（四）擅自使用业主大会、业主委员会印章;

（五）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同;

（六）将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、侵占业主共有财产;

（七）在本物业管理区域内违法搭建、违法占用物业共有部分;

（八）与物业服务人有可能影响其公正履行职务的经济往来或利益交换;

（九）泄露业主个人信息;

（十）侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员有前款规定的第（一）项至第（五）项行为的，乡镇政府、街道办事处责令业主委员会停止其履行职务，向业主公示，并提请业主大会罢免委员资格;有前款规定其他行为的，由业主委员会提请业主大会决定是否罢免委员资格。

第二十七条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，其职务自行终止:

（一）不再具备业主身份的;

（二）丧失履行职责能力的;

（三）以书面形式向业主大会或业主委员会提出辞职的;

（四）任职期间被追究刑事责任的;

（五）法律、法规、业主公约或管理规约规定的其他情形。

第二十八条 业主委员会任期届满前六十日，应当组织召开业主大会会议进行换届选举，并书面报告乡镇政府、街道办事处。逾期未换届选举的，乡镇政府、街道办事处应当组织召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会应当自换届之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。未选举新一届业主委员会的，移交给社区居（村）民委员会临时保管。

业主委员会委员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列物品和财物移交给业主委员会。

违反前两款的规定拒不移交的，乡镇政府、街道办事处应当责令其移交，相关部门应当依法协助。

第二十九条 除业主自行管理外，物业管理区域有下列情形之一的，乡镇政府、街道办事处应当组建物业管理委员会，作为承担业主委员会职责的临时机构:

（一）未达到成立业主大会条件的;

（二）达到成立业主大会条件但未能自行成立，经乡镇政府（社区、村委）组织仍未能成立的；

（三）未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举，经乡镇政府、街道办事处组织仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的。

物业管理委员会应当组织业主共同决定物业管理事项，推动成立业主大会并选举产生业主委员会。物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起自行解散。

物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由乡镇政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。

第三十条 物业管理委员会应当由业主代表和乡镇政府、街道办事处的代表组成。

物业管理委员会由七至十一人单数组成。其中业主代表不得少于二分之一，由乡镇政府、街道办事处在业主自荐或者推荐的基础上确定。物业管理委员会主任由乡镇政府、街道办事处或社区居（村）民委员会的代表担任。

乡镇政府、街道办事处应当自物业管理委员会成立之日起十个工作日内将成员名单在物业管理区域内显著位置公布。

物业管理委员会具体工作办法，按照河南省物业管理行政主管部门有关文件执行。

第三十一条 推动业主委员会、物业管理委员会成员在不改变中国共产党党员党组织隶属关系的情况下，经乡镇、街道

办事处政府党组织批准，同步组建功能型党组织，充分调动中国共产党党员业主参与物业管理的积极性，形成社区治理合力，有效服务群众。

第四章　物业服务

第三十二条　物业管理区域内业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务人管理；委托物业服务企业提供服务的，一个物业管理区域应当由一个物业服务企业提供物业服务。

电梯、消防等涉及人身、财产安全的设施设备，应当委托具有相应资质的专业性服务企业进行维护。

第三十三条　物业服务人将物业管理区域内的秩序维护、清洁卫生、园林绿化等专项物业服务委托给专业性服务企业或第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

第三十四条　物业服务企业应当承担下列义务：

（一）依照物业服务合同约定，提供物业管理服务；

（二）接受业主、业主大会、业主委员会的监督；

（三）建立和完善物业服务应急预案，做好应急工作；

（四）维护物业管理区域内的环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理；

（五）定期对物业的共用部位、共用设施设备进行巡查、养护、维修；

（六）发现违反法律、法规、业主公约或者管理规约的行为，及时制止并向有关行政主管部门报告；

（七）法律、法规和物业服务合同规定的其他义务。

第三十五条 业主应当按照合同约定按时足额交纳物业服务费。

业主违反约定逾期不支付物业服务费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或申请仲裁。但不得以业主拖欠物业服务费为由，采取停止供电、供水、供气、供热以及其他损害业主合法权益的行为。

第三十六条 物业服务人退出物业管理区域，应当与业主委员会或物业管理委员会办理交接手续，履行下列义务:

（一）移交物业管理用房等共用部分、共用设施设备;

（二）移交物业承接查验的有关资料;

（三）移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、检验等技术资料，运行、维护、保养记录;

（四）结清预收、代收和预付、代付费用;

（五）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

原物业服务人在办理交接至正式退出前，应当按照原物业服务合同内容提供服务。

新选聘的物业服务人按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验，不得强行接管物业。

物业服务合同的签订和解除依照相关法律法规执行。

第三十七条 物业服务企业应当自物业交接后三十日内，向物业所在地县政府物业管理行政主管部门办理备案手续。

承接查验资料属于全体业主所有，物业服务企业应当建立档案，妥善保管，业主有权免费查询。

物业服务合同终止的，原物业服务企业应当及时将物业承接查验档案向业主委员会移交完毕。

第五章　物业的使用、维护和专项维修资金

第三十八条　物业的使用和维护应当遵守国家有关市容环境卫生、环境保护、房屋管理、消防管理、治安管理、人防管理等法律、法规或管理规约的规定，不得损害公共利益和他人合法权益。

第三十九条　供水、供电、供气等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向最终用户收取费用。

专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用，但应当向物业服务企业支付报酬。物业服务企业不得向业主收取手续费等额外费用。

专业经营单位不得因部分最终用户未履行交费义务停止已交费用户和共用部位的服务。

第四十条　任何单位、个人不得擅自挖掘物业管理区域内的道路、绿地、其他场地，损害业主的共同利益。因维修、养护或公共利益，业主、物业使用人、相关单位确需临时挖掘道路、绿地、其他场地的，应当征得业主委员会或物业管理委员会和物业服务人的同意，并与物业服务人协商确定施工方案，接受物业服务人现场检查。物业服务人确需临时挖掘道路、绿地、其他场地的，应当征得业主委员会或物业管理委员会的同意。

物业服务人应当向全体业主及时公告施工方案和施工期限。业主、物业使用人、相关单位、物业服务人应当将临时挖掘的道路、绿地、其他场地以及临时迁移的共用设施设备，在约定期限内恢复原状。

第四十一条 物业管理区域内禁止下列行为:

（一）损坏或擅自变动房屋承重结构、主体结构;

（二）侵占、损坏共用部位、共用设施设备;

（三）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或擅自改变房屋外观;

（四）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;

（五）擅自架设电线、电缆;

（六）高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水;

（七）在公共走道、楼梯间、门厅内存放电动自行车或为其充电;

（八）排放有毒、有害等污染环境的物质;

（九）制造超过规定标准的噪音;

（十）影响邻居采光通风;

（十一）占用、堵塞、封闭消防通道、公共出入口，损坏消防设施及器材;

（十二）在建筑物、构筑物上乱涂写、乱刻画、乱张贴，楼道、门厅、电缆井内堆放杂物;

（十三）擅自改变房屋用途，将住宅变为非住宅，从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动;

（十四）使用地锁、石墩、栅栏等障碍物占用公共道路、公共停车泊位，违反规定停放车辆；

（十五）违反规定饲养动物，干扰他人正常生活；

（十六）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；

（十七）法律、法规、管理规约或临时管理规约禁止的其他行为。

违反前款规定的，物业服务人、业主委员会或物业管理委员会应当予以劝阻、制止。业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务人、业主委员会或物业管理委员会应当及时处理。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关行政主管部门应当依法处理。

第四十二条 业主应当按照国家和省有关规定，足额交纳专项维修资金。不动产登记机构在进行不动产权登记时，应当核验专项维修资金缴存情况。

专项维修资金属于业主共有，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

专项维修资金的使用应当遵循方便快捷、公开透明、受益人与负担人相一致的原则。

第四十三条 专项维修资金的管理，实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第四十四条 专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照相关规定以及业主大会的决定续筹专项维修资金。

物业所有权发生转移时，交存的专项维修资金一并转移给物业买受人。

第四十五条 物业管理区域内共用部位、共用设施设备出现下列紧急情况的，业主委员会可以申请使用维修资金进行应急维修；尚未产生业主委员会的，由乡镇政府、街道办事处组织代为申请使用维修资金进行应急维修，相关费用从维修资金中列支，应急维修费用应当向业主公示：

（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。

第六章 监督管理

第四十六条 县人民政府相关主管部门按照各自职责，负责物业管理区域内下列工作：

（一）住房城乡建设部门负责建设工程竣工验收备案，监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查房屋装饰装修活动；按照规定负责本辖区内物业管理活动的监督管理工作，对业主大会和业主委员会运行进行业务指导。

（二）规划部门负责住宅小区物业服务用房和配套服务用房、停车位、电动车充电站等配套建设的规划管理和规划核实等工作，老旧小区加装电梯等规划，负责对违法建筑的认定。

（三）**城市管理执法部门**负责小区综合执法工作的指导和监督管理，推进落实执法进小区。负责查处小区侵占公共绿地、乱搭建、违法装修、违反养犬规范、养犬、占用、堵塞、封闭消防通道、噪声超标（装修噪音）等违规违法行为，负责集中行使住房城乡建设领域法律法规规章规定的全部行政处罚权。

（四）**县发改委部门**负责将物业管理纳入现代服务业发展规划，制订扶持政策和激励措施；负责对住宅物业管理区域的物业服务收费合法性进行审查;依法规范物业服务企业明码标价收费行为。

（五）**市场监管局部门**负责监督检查无照经营活动负责对不正当竞争行为进行监督检查；负责电梯等特种设备安全和计量监管；负责对老旧小区业主为满足日常生活需要加装电梯提供支持；负责查处受委托转供电单位、物业小区和其他代收电费单位擅自提高电价或者加收其他费用的行为；负责查处供热经营企业、代收热费的单位未执行政府制定的供热价格、收取额外费用等行为。

（六）**公安机关部门**负责监督检查治安、技防、保安服务等活动；负责查处物业服务企业泄露业主信息或者对业主进行骚扰、恐吓、打击报复或者采取暴力的行为；协助督促业主委员会移交档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物；负责监督检查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；查处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；查处强买强卖（如沙霸、水泥

霸、网络垄断等），对噪声敏感建筑物集中区域的社会生活噪音扰民行为监管。

（七）**财政、审计部门**负责对物业管理行政主管部门专项维修资金使用和管理情况的监督检查。

（八）**县税务部门**负责发票管理工作；负责按照国务院规定的税收征收管理范围分别进行征收管理。

（九）**县卫健部门**负责本行政区域内饮用水、二次供水卫生监测。

（十）**县工信部门**负责协调物业管理区域内通信运营管理工作；负责协调在电信业务经营活动中进行不正当竞争的行为。

（十一）**人防部门**负责对人防工程维护管理的监督检查。

（十二）**消防救援部门**负责对物业服务企业遵守消防法律、法规的情况依法进行监督检查，按执法权限依法查处物业服务企业报告的住宅区内的消防安全违法行为。

（十三）**供水、供电、供气、供热、通信等部门**负责县域住宅小区各自相关的线路、管道、设施设备按规划设计要求铺设，确保安全合理，并负责相应设施设备的日常管理、维修、养护和更新。

第四十七条 乡镇人民政府、街道办事处应当建立物业管理联席会议制度。联席会议由乡镇人民政府、街道办事处召集，物业管理、公安派出所、城市管理等相关部门和社区居（村）民委员会、业主委员会（业主代表）、物业服务企业、专业经营单位等各方参加。联席会议协调解决本辖区内物业管理中的重要问题。

第七章　法律责任

第四十八条　违反本办法规定的，依据有关法律法规的规定处罚。

第四十九条　有关单位及其工作人员在工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守或者有其他不履行、不正确履行职责行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章　附则

第五十条　本办法自公布之日起施行，暂行期 2 年。

抄送：县委、县人大、县政协，存档。

桐柏县人民政府办公室　　2024 年 12 月 24 日印发