上海市城市管理精细化工作推进领导小组办公室

沪精细化办〔2021〕18号

关于印发《临时管理规约》等三个示范文本的通知

临港新片区管委会、各区住房保障房屋管理局、各乡镇人民政府、街道办事处、建设单位、业主大会:

根据《民法典》《上海市住宅物业管理规定》相关规定及《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》（沪精细化〔2021〕2号）有关要求，为完善业主自我管理模式，我办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》《专项维修资金管理规约》示范文本。

《临时管理规约》由建设单位制定，在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。《管理规约》《专项维修资金管理规约》应当由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表决；决定《管理规约》的“利用共用部分从事经营活动专项规约”以及《专项维修

资金管理规约》的“专项维修资金筹集”，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；决定其他约定事项的，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

各区房管部门、各乡镇人民政府、街道办事处要积极指导建设单位、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》《专项维修资金管理规约》。

上海市城市管理精细化工作推进领导小组办公室

2021年11月15日

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、管理和房屋装饰装修、机动车停放、生活垃圾分类、宠物管理、前期物业服务企业变更等涉及业主共同利益事项的约定和执行。

2、临时管理规约是对全体业主、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。

3、本规约由建设单位制定，为房屋销售合同的附件。物业买受人应当仔细阅读本示范文本的内容，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街道办事处（乡镇人民政府）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。

临 时 管 理 规 约

为了维护_____（小区名称）住宅小区 （以下简称本住宅小区）全体业主、使用人在物业管理活动中的合法权益，维护物业管理区域内的公共秩序、公共安全和环境卫生，保障房屋设施设备场地的安全与合理使用等，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合本住宅小区的实际情况，制定本住宅小区临时管理规约。

第一条　业主、使用人的权利与义务

业主是物业管理的责任主体。业主、使用人在物业管理活动中依照物业管理法律、法规的规定和本规约的约定，享有相应的权利，履行相应的义务。

本住宅小区内住宅房屋、非住宅房屋、配套建设的停车位以及其他共用部分应当由一家物业服务企业实施统一管理。

第二条　相邻关系

业主、使用人应当遵守物业管理法律、法规的规定和本规约的约定，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪声污染、维修养护、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条　文明居住

业主、使用人应当自觉遵守《上海市文明居住行为规范》，违反规范且属于征信范围的不文明居住行为将被纳入本市公共信用信息平台。

第四条　物业使用的基本原则

业主、使用人应当自觉遵守国家和本市相关法律法规和规范性文件对物业使用的相关规定以及以下的相关专项规约，不得从事法律、法规等规定的禁止性行为：

（一）房屋装饰装修专项规约，详见附件一；

（二）机动车停放管理专项规约，详见附件二；

（三）生活垃圾分类专项规约，详见附件三；

（四）宠物管理专项规约，详见附件四;

（五）前期物业服务企业变更专项规约，详见附件五;

（六）房屋附属物及其他相关约定:

1、阳台封闭_____;

2、晾晒架安装_____;

3、卫星电视接收设施安装_____;

4、太阳能热水器安装_____;

5、雨棚安装_____;

6、花架安装_____;

7、公共区域进行文娱活动_____

_____;

8、_____;

_____。

第五条　房屋转让与房屋出租

（一）业主转让或者出租物业的，应当将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件;当事人应当自物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起30日内，将物业专有部分转让或者出租情况以及通讯方式向政府相关管理部门备案，同时告知物业服务企业、居委会;

（二）业主出租房屋必须符合本市规定的房屋出租条件、最小出租单位、最低承租面积和租住人数限制等相关规定:

1、业主、使用人不得将房屋用作集体宿舍出租;

2、不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将一间原始设计为居住空间的房间分割、分隔、搭建后出租，或按床位出租;

3、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出租供人员居住;

4、_____。

（三）业主转让物业应当与物业服务企业结清物业费、物业服务资金，补足专项维修资金；业主出租物业的，业主需按时交纳物业费，业主和承租人内部约定不得对抗业主义务。

第六条　规划配建电梯的使用

（一）监督电梯安全使用的管理

1、业主应当督促物业服务企业依据前期物业服务合同履行委托专业机构对本住宅小区电梯进行年检、电梯限速装置检测、负荷下行检测等义务;

2、本住宅小区电梯自监督检验合格之日起使用超过15年的，应聘请专业机构进行安全评估以及实施相应的修理、改造、更新工程;

3、电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的，本住宅小区业主授权物业服务企业委托专业机构实施修理、改造、更新，相关费用由相关业主共同承担;

4、_____。

（二）遵守电梯安全使用的相关规定

1、学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯;

2、业主、使用人携带宠物乘用电梯时应当遵守宠物管理专项规约（附件四）;

3、不得乘用明示处于非安全状态的电梯；不得超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯;

4、不得采用非正常手段开启电梯层门或轿厢门;

5、不得破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；不得违反电梯安全警示标志操作电梯;

6、不得携带危险品、电动自行车乘用电梯;

7、其他影响电梯安全运行的行为：_____。

第七条　电动自行车安全管理和充电安全管理

本住宅小区____（设置/不设置）集中充电设施，具体位置在_____，应当使用本住宅小区集中充电设施为电动自行车充电。

严禁电动自行车进楼入户：电动自行车充电时应当确保安全，不得违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电；不得在首层门厅、共用走道、楼梯间、楼道等共用部位，以及疏散通道、安全出口、消防车通道及其两侧影响通行的区域、人员密集场所的室内区域以及专有部分的室内区域停放、充电;

电动自行车报警装置以鸣响方式报警后，其所有人或者使用人应当及时处理，避免长时间鸣响干扰他人正常生活。

第八条　消防设施设备和消防场地使用

（一）履行消防安全义务

1、遵守并执行消防有关法律法规规定和本住宅小区消防安全管理制度;

2、按照不动产权属证书载明的用途使用物业;

3、配合物业服务企业、居委会、相关部门做好消防安全工作;

4、按照规定承担消防设施设备检测、维修、更新和改造的相关费用;

5、做好自用房屋、自用设备和场地等专有部分的消防安全工作，及时排查整改火灾隐患;

6、法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全义务;

7、_____。

（二）禁止在本住宅小区内实施下列行为:

1、擅自搭建临时建筑物、构筑物或改变建筑物用途不符合消防安全要求的;

2、损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;

3、埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距;

4、占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行;

5、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为;

6、在疏散通道、安全出口处未按规定使用明火;

7、生产、储存、经营易燃易爆危险物品;

8、出租架空层、设备层、避难层;

9、地下空间违法居住等改变使用性质不符合消防安全要求的。

第九条　绿化使用

本住宅小区绿化的修剪、迁移、砍伐、绿地内部布局调整等相关事宜应当按照本市相关法律法规和技术规程实施。其中:

（一）修剪：树木生长影响业主、使用人采光、通风和居住安全的，相关业主可以向物业服务企业提出修剪请求，由物业服务企业组织实施修剪。其中需要进行回缩修剪的，还应由居委会提供回缩修剪方案，征求以该树木为中心、半径在_____米（不小于 30 米）范围内的自然幢业主的同意。

（二）禁止在本住宅小区内实施下列行为:

1、擅自在公共绿地种植蔬菜、花草树木或搭花架;

2、擅自修剪、迁移、砍伐、调整公共绿地花草树木;

3、_____。

第十条　空调安装与使用

（一）安装空调应遵守的规定

1、按住宅设计规范和住宅设计标准的要求安装空调，并安装于统一专门用于安装空调设备的座板处;

2、空调排水管应当安装在冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统处，不得占用人行道或其他共用场地;

3、空调设备上不得增加其他负载，定期对空调设备的安全进行检查和维护;

4、安装空调设备不得擅自改变房屋承重结构，影响房屋安全;

5、_____。

（二）发生下列情况之一的，应及时采取措施消除安全隐患:

1、空调设备超过设计使用期限的;

2、空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的;

3、物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的;

4、业主、使用人使用的空调产生生活噪声污染的，超过国家和本市有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，使其噪声排放不超过规定的噪声排放标准;

5、_____。

第十一条　物业使用中的其他禁止行为

（一）擅自改变房屋基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件; 扩大承重墙上原有的门窗尺寸; 拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体或其他影响建筑结构和使用安全的行为;

（二）超过设计标准增加房屋使用荷载;

（三）违法搭建建筑物、构筑物;

（四）擅自破坏房屋外貌;

（五）擅自改变房屋设计用途、不动产登记簿和公房租赁凭证记载的用途或者依法批准的用途使用房屋;

（六）擅自占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、机动车车库、非机动车库等共用部位、设施设备、场地的;

（七）擅自损坏或拆除、截断、改变连接或改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防、避雷等共用设施设备;

（八）擅自将生活污水接入雨水管道;

（九）禁止在公共场所、家庭场所使用可能产生干扰周围生活环境过大音量的音响器材;

（十）_____;

（十一）法律法规中禁止的其他情形。

业主、使用人有上述违规行为的，物业服务企业可以书面要求业主限期改正;若使用人违规，则业主应当敦促使用人限期改正。相关业主、使用人可以向相关行政主管部门报告或投诉。

第十二条　房屋设施设备场地日常维修养护

（一）建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。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住宅小区内公示。

保修期外发生的质量问题，由建设单位承担维修责任;保修期外发生的其他维修问题，按照本市维修资金管理相关规定和《前期物业服务合同》约定实施维修。

（二）对专有部分的维修养护不得侵害其他业主的合法权益;

（三）因维修养护确需进入相关业主专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合;

（四）因维修确需临时占用或挖掘道路、场地的（除供水、供电、供气等公共利益之外），须向物业服务企业提出书面申请，物业服务企业应在接到申请之

日起_____日内作出是否同意的书面决定。临时占用或挖掘道路、场地的，须在书面申请约定的时间内恢复原状；造成损失的，应当赔偿；

（五）按规定对房屋进行安全检查，及时消除安全隐患；按规定对房屋进行检测鉴定，并对危险房屋采取治理措施；物业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，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入专有部分应急维修的，物业服务企业可以在公安机关或者居委会到场见证下实施应急排险，排险维修中发生的费用由责任人承担。

第十三条　共有部分收益获取、归属和分配

本住宅小区内物业共有部分收益主要来源于利用业主共用道路或者其他场地停放车辆所得的收益、智能末端配送设施经营、_____、属于全体业主所有的游泳池等文体设施经营的收益等，管理成本在《前期物业服务合同》中约定。

本住宅小区内物业共有部分收益实施代理记账制度。物业服务企业应当会同代理记账机构在每季度末对公共收益予以结算，并应当在第一个月 15 日前将上一季度收支汇总表张贴公布，并于当月月底前将上一季度公共收益交存至区房管局指定的公共收益账户。

本住宅小区内物业共有部分收益归业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务。

第十四条　未按规定交付有关费用的处置

对未按规定和《前期物业服务合同》约定支付物业费、停车位租赁费等相关费用的行为，物业服务企业按《前期物业服务合同》约定的方式进行催告；业主逾期仍不交纳的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁，并按照相关规定程序将业主欠交费用信息报送本市公共信用信息平台。

第十五条　公众责任保险

本住宅小区共用部分公众责任保险由全体业主按其专有部分建筑面积比例承担投保费用，委托物业服务企业投保的，应在《前期物业服务合同》中约定。

第十六条　业主提供通讯联系方式的义务

业主应当向建设单位或者物业服务企业提供联系地址、通讯方式；发生变更的，及时向建设单位或者物业服务企业提供新的联系地址、通讯方式，便于表决票等相关资料的送达。

因业主不提供或未及时提供新的联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按照原预留的联系地址、通讯方式送达或投至本住宅小区该户业主信报箱、房屋内，上述方式均为有效送达方式。

第十七条　矛盾纠纷调处

物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，由街镇、居委会设立的人民调解委员会依法调解。

在业主大会、业委会组建过程中遇有矛盾冲突时，提交街镇住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第十八条　违约的一般处理

业主、使用人有违反本规约的行为，物业服务企业有权责令行为人限期改正；逾期不改正的，物业服务企业可以向相关行政管理部门报告，并由其依法采取措施。

业主、使用人违反本规约的行为损害其他业主、使用人合法权益的，相关业主可以提起诉讼，要求停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失，维护自身权益。

第十九条　生效

本规约自本住宅小区首套物业销售之日（_____年____月____日）起生效，至业主大会成立并通过《管理规约》《专项维修资金管理规约》后终止。

第二十条　本管理规约中有关专业用语的含义

（一）街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府。

（二）居委会，是指本住宅小区所在地的居（村）民委员会。

附件一

房屋装饰装修专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主、使用人应当遵守国家和本市房屋装饰装修的相关规定以及本专项规约的约定，尊重社会公德，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，并履行治安、消防、卫生等方面的安全责任。

第二条　一般要求

本住宅小区业主、使用人应当按照下列规定装饰装修房屋:

（一）业主、使用人在装饰装修房屋前，应当事先告知物业服务企业，并会同装饰装修单位（适用于聘请装饰装修单位的情形）与物业服务企业签订《装饰装修管理协议》；

（二）业主如实填写《装饰装修登记表》，随附不动产权属证书与业主身份证的复印件;

若聘请装饰装修单位的，还需要提供装饰装修单位负责人身份证、营业执照、资质证书及装修施工合同复印件、装修施工图纸和施工方案（如更改原有水电线路，需提供水电线路图），并交至物业服务企业;

若属于使用人装饰装修的，除前述材料外，还需另附租赁合同与使用人身份证复印件和业主授权文书;

（三）业主、使用人应至物业服务企业办理装修施工人员的临时出入凭证，并积极配合物业服务企业对出入本住宅小区施工工具、装饰装修材料的查验记载;

（四）在装饰装修房屋期间，业主、使用人和装修施工人员都应积极配合物业服务企业对装饰装修房屋情况的每日现场巡查;

（五）物业服务企业代为收取装修保证金，保证金标准为人民币_____元/（按每平方米建筑面积/按每套计算）。装修保证金仅限用于业主及装饰装修单位装修活动中对房屋和共用设施设备损坏的修复与赔偿，实施多退少补，按实结算。具体退还方式_____。

第三条　行为规范

（一）遵守装饰装修中的注意事项，不得从事破坏房屋承重结构等装饰装修

的禁止行为;

（二）合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自移装、拆改；业主、使用人在装修住宅中，应预留共用设备的检修孔，方便共用设备的维修;

（三）施工期间采取有效措施，减少环境污染，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，每日18时至次日8时以及法定节假日（不含双休日）全天，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工作业；在其他时间进行施工作业的，应当采取有效措施，以减轻、避免对周围居民造成干扰;

（四）遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自动用明火和进行焊接作业，保证施工人员和周围住房及财产的安全;

（五）电器产品和燃气用具的安装、使用以及电器线路、燃气管道的设计、敷设，应当符合消防技术标准和管理规定;

（六）装修施工人员在施工期间产生的生活垃圾应当按照本住宅小区生活垃圾专项规约的约定进行分类投放;

（七）遵守装修垃圾（大件垃圾）投放要求：一是分类投放可资源化利用的原则：装修垃圾（大件垃圾）和生活垃圾分类收集不混同、装修垃圾（大件垃圾）中有害废弃物另行投放至有害垃圾收集容器；二是“宜装袋则装袋、宜捆扎则捆扎”的原则：除废旧家具等体积大、整体性强的大件垃圾可整体投放外，尽量拆解；三是按照“谁产生谁付费，多产生多付费”的原则按袋、按箱、按车、按件计价，由收运服务企业按实际投放量计价向装修垃圾（大件垃圾）产生者收费，并开具发票;

（八）遵守本住宅小区装修垃圾（大件垃圾）投放场所设置的投放方式：一是投放至固定室内堆放场所，具体位置是_____;
二是投放至收运企业提供的专用回收箱内，具体位置是_____;
三是暂存在室内，待预约了收运企业上门收集后投放至日产日清临时投放点，具体位置是_____;

（九）_____。

第四条　违约的特别处理

（一）因装饰装修影响房屋设施设备等共用部分的安全使用以及侵害相关业主、使用人合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任;

（二）业主、使用人未按照要求与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议的，物业服务企业可以禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本住宅小区；

（三）业主、使用人发现装饰装修单位、施工人员或物业服务企业有强制装饰装修行为的，应及时向公安机关或相关部门报告。

附件二

机动车停放管理专项规约

本住宅小区机动车停车位概述

本住宅小区共有_____个机动车停车位，其中:

地面_____个机动车停车位（含机械式车位____个）

其中：固定车位_____个;

临时车位_____个;

地下_____个机动车停车位（含机械式车位____个）

其中：建设单位产权车位_____个;

小业主产权车位_____个;

全体业主共有车位_____个;

本住宅小区规划配建的机动车停车位数量与房屋套数比例为_____（大于、等于、小于）1:1。

第一条　总体要求

本住宅小区全体业主、使用人应当遵守国家和本市机动车停放管理的相关规定以及本专项规约的约定。

本住宅小区规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要，严格控制一户多机动车停车位。

第二条　车辆的登记

业主、亲属凭不动产权属证书、车辆行驶证、身份证或其他有关补充证明材料、租户凭租赁合同、车辆行驶证、身份证到物业服务企业或者其他停车管理单位（以下合称“停车管理单位”）申请登记，停车管理单位查验通过后将车辆信息记录在案或录入车辆牌照智能识别系统，整个流程应不超过 _____天。

车辆停放人应如实向停车管理单位提供有效的通讯联系方式，为突发事件处置提供便利。登记的相关信息发生变更的，应及时告知停车管理单位。

不予办理停车登记的几种情形:

1、超长、超宽、超高、超重的货运车辆或特种车辆;

2、装运有毒、有害、易燃、易爆物品的车辆;

3、核定座位数＞7座的运营型中大型车辆;

4、_____。

第三条　车辆的行驶

本住宅小区主干道为_____（双向、单向）通行，所有在本住宅小区行驶的车辆应当遵守本住宅小区道路通行规则，按指示标志规定的方向行驶，从_____门入、从_____门出，不得逆向行驶；严禁强行通过，不得损坏共用设施设备，禁止鸣喇叭、开远光灯，车速不得超过5公里/时。

第四条　机动车停车位的使用

进入本住宅小区的车辆应规范使用机动车停车位，遵守以下约定：

（一）不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防通道登高面，不得妨碍消防设施的使用；

（二）不得占用绿化、场地；

（三）不得擅自停放他人车位；

（四）不得超越车位线以外停放，影响行人和其他车辆的正常通行；

（五）不得在业主共有机动车停车位上擅自设置地锁及其他障碍物；

（六）不得在原始规划设计停车位之外的区域设置固定停车位；

（七）_____。

第五条　机动车位的购买与租赁

一户业主只能购买或者附赠一个机动车停车位；超出房屋套数的机动车停车位，一户业主可以多购买或者附赠一个。可售机动车停车位的受让人应当是本住宅小区的业主，不得转让给本住宅小区外的单位、个人。租用机动车位的业主享有该机动车停车位的优先购买权。建设单位尚未出售的机动车停车位，优先租赁给未购买机动车位业主的第一辆机动车停放。

本住宅小区原始规划全体业主机动车停车位（库）设置固定停车位的，按照“车辆登记先后”以及“业主优先、每户首辆车优先”原则排序，依次办理租赁手续。该类停车位分配情况，停车管理单位每_____（年/半年）向全体业主公告；分配情况发生变更的，在_____日内向全体业主公告。

本住宅小区原始规划设计停车位（库）之外的区域设置停车位的，均为临时停车位，优先满足本住宅小区业主、使用人需要，每日采取先到先停的方式。停车位满位后，业主、使用人应在本住宅小区外自行解决停车需求。

第六条　业主、使用人车辆的收费标准

（一）原始规划全体业主共有机动车停车位

1、本住宅小区设置固定车位的:

（1）地面

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月。

（2）地下

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月。

2、本住宅小区均为临时车位的:

（1）地面

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）。

（2）地下

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）。

（二）原始规划机动车停车位之外区域设置的停车位

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）。

（三）地下建设单位产权机动车停车位

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为：_____元/月；

停车位物业费按照本住宅小区《前期物业服务合同》约定的标准由车位产权人支付。

第七条　外来临时停车的收费标准

（一）登记为亲情卡车辆的停车收费：每次停车___小时（含）以内免费；超过___小时（不含）至___小时（含）为_____元/辆。超过___小时（不含）以上部分按外来车辆处理。

（二）外来车辆的停车费：每次停车___小时（含）以内免费；超过___小时（不含）后，每小时为_____元/辆；每个自然日最高收取_____元/辆。

第八条　收费凭证

车辆停放人应自觉按照约定交纳停车位物业费、租赁费、临时停车费。停车管理单位应加强管理，规范收费，不乱收、不多收、不漏收，收费后应向交费人出具专用票据，交费人应妥善保存票据备查。

第九条　公务车辆

公安、国安、消防、急救、环卫、公共服务、应急维修及其他行政机关等因工作需要的公务车辆进入小区，免收停车费；停车管理单位工作人员应及时引导和密切配合，并做好记录。

第十条　僵尸车辆

对于长期停放且不交费的机动车辆，居委会、停车管理单位可通过公告、电话等方式告知车主主动移走车辆。

车主拒不移车的，由停车管理单位自行或委托专业机构强制拖离，因拖车产生的牵引、临时停放等相关费用，全部由车主承担。无法联系车主的，停车管理单位应报请街镇综治、公安、城管等有关行政主管部门依法处理。

第十一条　残疾人车辆

本住宅小区业主持有残疾（下肢）证及C5驾照的，经居委会审核，该业主、亲属购置的机动车车辆享有优先停放其住址附近停车位的待遇，停车管理单位视停车位使用情况就近指定机动车停车位停放。

第十二条　新能源车辆

本住宅小区规划安装好充电装置的地面机动车停车位，其充电装置作为本住

宅小区**专用**，电费由用户自理。新能源车需要充电但专用充电装置车位被非需充电的车辆使用时，业主之间应当相互理解、友好协商，并协助停车管理单位移动车辆。严禁此类停车位变相为新能源车的固定机动车停车位。

地下产权机动车停车位安装新能源车自用充电装置的，应当经产权人同意，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。严禁此类停车位充电装置对非本住宅小区业主、使用人开放共享。

新能源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。

禁止新能源车飞线充电，停车管理单位要做好类似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做好排除危害的工作。

第十三条　违约的特别处理

（一）发生本专项规约第四条行为，经劝阻、制止无效的，停车管理单位应将违规车辆的车牌号及违规情节予以记录。

本住宅小区业主授权物业服务企业可以在小区内公开曝光警示，累计公开曝光警示____次无效的，_____ 。

其中设置地锁的，停车管理单位可以_____。

（二）因车辆停放或行驶不当，造成共用设施设备、绿化、道路或其他车辆损坏的，车主应当主动向停车管理单位报告，并负责及时修复或按照实际损害照价赔偿。对于隐瞒不报擅离现场者，经查实后，授权停车管理单位限制其车辆进入小区并由其承担赔偿责任。

（三）对故意损坏道闸、殴打停车管理人员、封堵小区出入口或通道等恶意行为，停车管理单位可报告公安机关进行处理或处罚，行为人须对其违规行为承担全部法律责任。

第十四条　本专项规约中有关专业用语的含义

（一）业主车辆，是指车辆行驶证上记载的车辆所有人姓名与本住宅小区房屋的不动产权属证书上记载的所有权人姓名一致的车辆。车辆所有人为单位，且本住宅小区业主为该单位法人代表、负责人或股东的，应提供市场监管等行政管理部门颁发的单位登记证明；车辆所有人为单位，且该车辆配发给本住宅小区业主使用的，应提供由该单位开具的车辆配发使用证明，并加盖与行驶证登记名称一致的单位公章。

（二）亲属车辆，是指车辆所有人与业主为直系亲属关系的（包括配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母）车辆。车主本人应提供户口簿、结婚证或政府相关部门出具其他有关直系亲属关系证明。车辆所有人不在本住宅小区长期居住的，其车辆登记为外来的亲情卡车辆。

（三）租户车辆，是指房屋租赁合同与车辆行驶证姓名相符的车辆。若经查实租户有群租情况且拒绝整改的，则对该户不办理任何形式的停车登记。

（四）外来车辆，是指不属于本条前三款规定的车辆。

（五）僵尸车，是指停放在本住宅小区内长期不使用的机动车，且超过半年未支付停车位租赁费，或长期无人使用维护，导致外观严重污损、或车身严重残破、或车轮不全的无主车辆。

附件三

生活垃圾分类专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主、使用人作为垃圾的产生者，是生活垃圾分类投放的责任主体，应当根据本市生活垃圾分类标准及定时定点管理制度履行生活垃圾分类投放义务。

第二条　分类投放要求

（一）日常生活或者为日常生活提供服务活动中废弃的电器电子产品，体积较小的应当投入可回收物收集容器，体积较大的应当按照本住宅小区大件垃圾的管理要求予以回收。废品回收或再生资源类垃圾应投放至可回收物分类容器中，具体位置在_____；

（二）有害垃圾投放至有害垃圾分类容器中，具体位置在_____

_____。

（三）干、湿垃圾实行定时定点投放，干、湿垃圾分类收集容器具体位置在_____，

投放时间为_____；

设置_____处 24 小时误时投放点，具体位置在_____；

（四）_____。

第三条　其它义务

（一）不得在非投放时间将生活垃圾投放在室外共用场地、或长时间堆放在家门口、消防通道等位置；

（二）发现不符合分类投放要求的行为应予以劝阻、制止；

（三）文明遵守环保可回收垃圾的管理规定，发现外来人员随意翻倒处置可回收垃圾，应予以劝阻、制止或及时通知物业服务企业；

（四）不属于生活垃圾的其他垃圾，按照相关规定与约定处理，不得随便丢弃；

（五）_____；

（六）_____。

附件四

宠物管理专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主、使用人饲养宠物（包括但不限于犬、猫、鸟等）应当遵守国家和本市宠物饲养的相关规定以及本专项规约约定，不得影响其他业主、使用人的合法权益。

（一）按规定对饲养宠物进行登记、疫苗接种;

一户可以养___只犬，___只猫，____只_____，____只_____;

（二)履行自家宠物看管义务，承担因自家宠物看管不慎而引发的一切后果;

（三）妥善解决宠物噪音、异味扰民、蚊虫细菌滋生等问题。

（四）对感染或疑似感染高致病性禽流感、动物疫病、狂犬病等人畜共患重大传染病的宠物，立即采取隔离等控制措施，并向兽医主管部门、动物卫生监督机构或者动物疫病预防控制机构报告，积极配合相关部门、机构依照国家有关规定处理;

（五）病死的宠物应按规定送至本市指定的无害化处理场所（上海市灵石路697号7号楼105室，电话66277089）;

（六）放弃饲养宠物犬只的，应当送交属地派出所;

（七）积极配合居委会、物业服务企业做好宠物管理的其他各项工作。

第二条　携带宠物进入共用部位

（一）宠物须由成年人用牵引带牵领或者装入固定容器内；牵引带长度不得超过2米，固定容器一般是指犬笼、猫笼、鸟笼等;

（二）按规定为宠物佩戴相应的防具;

（三）乘坐电梯、上下楼梯时尽可能避开上下班或小区公共空间人员活动高峰时间，主动避让其他人员;

（四）尽量避免近距离接触婴幼儿童、老年人、孕妇等人群;

（五）密闭、拥挤场合应当自觉收紧牵引带，避免宠物对他人进行恐吓或伤害;

（六）随身准备塑料袋等物件，及时清理宠物排泄的粪便，保持小区环境卫生;

（七）不得践踏草坪花坛、不得在_____、_____、健身场所、地下车库、室内公共通道等相对密闭空间内遛宠物；

（八）宠物误食在共用区域内投放的灭鼠、灭蚁等“四害”药物的，业主、使用人自负其责。

本住宅小区盲人携带导盲犬的，法律法规有特殊规定的，不受本条款约定的限制。

第三条　禁止行为

（一）未经许可不得饲养国家保护动物，禁止饲养烈性动物，禁止饲养有毒、有较强攻击性的动物；

（二）不得违法违规搭建、外挂宠物棚舍（笼）等；

（三）不得在共用部位喂养宠物、不得喂食流浪动物；

（四）不得随意在本住宅小区内遗弃、掩埋病、死、伤的宠物。

第四条　伤害救济

宠物对他人造成伤害，饲养的业主、使用人应及时将受害人送往医院接受救治，先行垫付相关费用，并配合做好疫病防控工作。

受害人是未成年人、老年人或者残疾人的，应当立即告知被伤害人的监护人或者家属。

第五条　流浪动物管理

（一）本住宅小区授权_____（第三方社会组织）对流浪动物采取管理措施；

（二）业主、使用人同意公安、城管等行政管理部门出于维护公共安全、公共利益需要，对本住宅小区内无主犬、猫、鸟等进行处置。

附件五

前期物业服务企业变更专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主应当遵守国家和本市选聘物业服务企业以及签订前期物业服务合同等相关规定以及本专项规约的约定。

第二条　物业服务企业变更的情形

前期物业服务期间发生下列情形之一的，建设单位应当通过公开招标的方式另聘物业服务企业:

（一）物业服务企业违约，致使合同约定不能实现的;

（二）物业服务企业书面提出解除合同;

（三）物业服务企业因解散、破产等原因无法继续履行前期物业服务合同的;

（四）法律法规规定的其他情形。

第三条　选聘方案的制定

建设单位应根据物业管理区域规模、实施物业服务的客观需要、业主对物业服务的要求等，按照原前期物业服务合同的约定拟订物业服务企业选聘方案。

其中，前期物业服务合同草案包括物业服务收费标准或物业服务内容与标准、物业服务计费方式（包干制、酬金制）、机动车停放的租赁费用、物业服务合同期限、违约责任、前期物业服务合同的其他主要内容等。前期物业服务合同草案的内容应在本住宅小区公告栏、_____公示___日，充分听取业主意见，修改完善、公示。选聘方案确定后应在物业管理区域内公告，并按照物业管理公开招标的相关规定组织实施。

第四条　前期物业服务合同的签订

公开招标工作完成后，建设单位代表全体业主通过物业管理监管与服务信息平台与中标物业服务企业签订《前期物业服务合同》，同步办理备案手续，并将选聘结果书面通知业主，同时在本住宅小区内公告。

第五条　无法及时选聘的处理

因物业服务企业突然撤离等原因，经20%以上业主提请，由居委会报街镇在区房管局建立的临时物业服务企业预选库中选定一家物业服务企业提供临时物业服务，居委会代表业主与选定的物业服务企业及街镇签订三方《临时物业服务协议》。本住宅小区临时物业服务协议的相关内容约定如下:

（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、与原前期物业服务合同相同;

2、按照托底保障服务标准，即《住宅物业管理服务规范》（DB31/T360）中的总要求和_____(一/二）级服务标准;

3、_____。

业主按临时物业服务协议的约定支付物业费。

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、管理和房屋装饰装修、机动车停放、生活垃圾分类、宠物管理、利用共用部分从事经营活动、公共收益用途分配和使用、选聘物业服务企业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，对全体业主、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。

3、本示范文本中相关条款中留有空白处，供业主大会自行约定或补充约定。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改，并以业主大会选择、修改的内容为准。

4、业主、使用人应当仔细阅读本示范文本的内容，对规约条款及专业用词理解不一致的，可向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）和市、区房屋行政管理部门咨询。

管 理 规 约

为了维护_____（小区名称）住宅小区 （以下简称本住宅小区）全体业主、使用人在物业管理活动中的合法权益，维护物业管理区域内的公共秩序、公共安全和环境卫生，保障房屋设施设备场地的安全与合理使用，规范物业服务企业选聘等，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合本住宅小区业主自我管理的实际情况，制定本住宅小区管理规约。

第一条　业主、使用人的权利与义务

业主是物业管理的责任主体。业主、使用人在物业管理活动中依照物业管理法律、法规的规定和本规约的约定，享有相应的权利，履行相应的义务。

本住宅小区内住宅房屋、非住宅房屋、配套建设的停车位以及其他共用部分应当由一家物业服务企业实施统一管理。

第二条　相邻关系

业主、使用人应当遵守物业管理法律、法规的规定和本规约的约定，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪声污染、维修养护、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条　文明居住

业主、使用人应当自觉遵守《上海市文明居住行为规范》，违反规范且属于征信范围的不文明居住行为将被纳入本市公共信用信息平台。

第四条　物业使用的基本原则

业主、使用人应当自觉遵守国家和本市相关法律法规和规范性文件对物业使用的相关规定以及以下的相关专项规约，不得从事法律、法规等规定的禁止性行为：

（一）房屋装饰装修专项规约，详见附件一；

（二）机动车停放管理专项规约，详见附件二；

（三）生活垃圾分类专项规约，详见附件三;

（四）宠物管理专项规约，详见附件四;

（五）利用共用部分从事经营活动专项规约，详见附件五;

（六）公共收益用途分配和使用专项规约，详见附件六;

（七）选聘物业服务企业专项规约，详见附件七;

（八）房屋附属物及其他相关约定:

1、阳台封闭_____;

2、晾晒架安装_____;

3、卫星电视接收设施安装_____;

4、太阳能热水器安装_____;

5、雨棚安装_____;

6、花架安装_____;

7、公共区域进行文娱活动_____

_____;

8、_____;

_____。

第五条　房屋转让与房屋出租

（一）业主转让或者出租物业的，应当将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件;当事人应当自物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起30日内，将物业专有部分转让或者出租情况以及通讯方式向政府相关管理部门备案，同时告知物业服务企业、业委会;

（二）业主出租房屋必须符合本市规定的房屋出租条件、最小出租单位、最低承租面积和租住人数限制等相关规定:

1、业主、使用人不得将房屋用作集体宿舍出租;

2、不得擅自改变房屋原设计功能和布局;不得将一间原始设计为居住空间的房间分割、分隔、搭建后出租，或按床位出租;

3、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出租供人员居住;

4、_____。

（三）业主转让物业应当与物业服务企业结清物业费、物业服务资金，补足专项维修资金；业主出租物业的，业主需按时交纳物业费，业主和承租人内部约定不得对抗业主义务。

第六条　规划配建电梯的使用

（一）监督电梯安全使用的管理

1、业委会应当督促物业服务企业依据物业服务合同履行委托专业机构对本住宅小区电梯进行年检、电梯限速装置检测、负荷下行检测等义务；

2、本住宅小区电梯自监督检验合格之日起使用超过15年的，应聘请专业机构进行安全评估以及实施相应的修理、改造、更新工程；

3、电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的，本住宅小区业主授权物业服务企业委托专业机构实施修理、改造、更新，相关费用由相关业主共同承担；

4、_____。

（二）遵守电梯安全使用的相关规定

1、学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯；

2、业主、使用人携带宠物乘用电梯时应当遵守宠物管理规约（附件四）；

3、不得乘用明示处于非安全状态的电梯；不得超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯；

4、不得采用非正常手段开启电梯层门或轿厢门；

5、不得破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；不得违反电梯安全警示标志操作电梯；

6、不得携带危险品、电动自行车乘用电梯；

7、其他影响电梯安全运行的行为：_____。

第七条　加装电梯的相关事项

经核实，本住宅小区_____门牌幢经前期评估符合电梯加装要求，按照本市加装电梯的有关规定，可以实施加装电梯工作的相关流程。

加装电梯所有权人为本门牌幢全体出资人，按照出资份额享有加装电梯所有权份额，享有加装电梯相关权利并承担相关义务。前期加装电梯建设费用，使用

过程中产生的电费能耗、维修保养、日常保洁等费用，后期改造更新等费用，均由加装电梯所有权人承担。加装电梯所有权人应当督促其委托的使用管理单位履行相关义务。

加装电梯所有权人通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的，应当书面告知其他加装电梯所有权人，且应当在房屋买卖合同、赠与合同中明确告知受让人自动承继加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他方式转移房屋使用权的，应当将加装电梯相关权利和义务书面明确告知承租人、借用人或使用权的其他取得人。

第八条　电动自行车停放和充电安全管理

本住宅小区____（设置/不设置）集中充电设施，具体位置在_____，应当使用本住宅小区集中充电设施为电动自行车充电。

严禁电动自行车进楼入户：电动自行车充电时应当确保安全，不得违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电；不得在首层门厅、共用走道、楼梯间、楼道等共用部位，以及疏散通道、安全出口、消防车通道及其两侧影响通行的区域、人员密集场所的室内区域以及专有部分的室内区域停放、充电。

电动自行车报警装置以鸣响方式报警后，其所有人或者使用人应当及时处理，避免长时间鸣响干扰他人正常生活。

第九条　消防设施设备和消防场地使用

（一）履行消防安全义务

1、遵守并执行消防有关法律法规规定和本住宅小区消防安全管理制度；

2、按照不动产权属证书载明的用途使用物业；

3、配合物业服务企业、居委会、相关部门做好消防安全工作；

4、按照规定承担消防设施设备检测、维修、更新和改造的相关费用；

5、做好自用房屋、自用设备和场地等专有部分的消防安全工作，及时排查整改火灾隐患；

6、法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全义务；

7、_____。

（二）禁止在本住宅小区内实施下列行为：

1、擅自搭建临时建筑物、构筑物或改变建筑物用途不符合消防安全要求的;

2、损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;

3、埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距;

4、占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行;

5、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为;

6、在疏散通道、安全出口处未按规定使用明火;

7、生产、储存、经营易燃易爆危险物品;

8、出租架空层、设备层、避难层;

9、地下空间违法居住等改变使用性质不符合消防安全要求的。

第十条　绿化修剪、迁移、砍伐与调整

本住宅小区绿化的修剪、迁移、砍伐、绿地内部布局调整等相关事宜应当按照本市相关法律法规和技术规程实施。

（一）修剪：树木生长影响业主、使用人采光、通风和居住安全的，相关业主可以向物业服务企业提出修剪请求，由物业服务企业组织实施修剪。其中需要进行回缩修剪的，还应由业委会提供回缩修剪方案，征求以该树木为中心、半径在_____米（不小于 30 米）范围内的自然幢业主的同意。

（二）迁移、砍伐：本住宅小区树木需要迁移、砍伐的，由业委会提供迁移、砍伐方案征求相关业主的同意。其中，涉及胸径 45 厘米及以上树木迁移的、10 株以上树木迁移的、胸径 25 厘米及以上树木砍伐的，还应向市绿化管理部门提出申请；其他树木的迁移、砍伐还应向区绿化管理部门提出申请。

（三）绿地内部布局调整，由业委会组织召开业主大会会议表决通过后实施。

（四）禁止在本住宅小区内实施下列行为:

4、擅自在公共绿地种植蔬菜、花草树木或搭花架;

5、擅自修剪、迁移、砍伐、调整公共绿地花草树木;

6、_____。

第十一条　空调安装与使用

（一）安装空调应遵守的规定

1、按住宅设计规范和住宅设计标准的要求安装空调，并安装于统一专门用于安装空调设备的座板处;

2、空调排水管应当安装在冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统处，不得占用人行道或其他共用场地;

3、空调设备上不得增加其他负载，定期对空调设备的安全进行检查和维护;

4、安装空调设备不得擅自改变房屋承重结构，影响房屋安全;

5、_____。

（二）发生下列情况之一的，应及时采取措施消除安全隐患:

1、空调设备超过设计使用期限的;

2、空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的;

3、物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的;

4、业主、使用人使用的空调产生生活噪声污染的，超过国家和本市有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，使其噪声排放不超过规定的噪声排放标准;

5、_____。

第十二条　物业使用中的其他禁止行为

（一）擅自改变房屋基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件; 扩大承重墙上原有的门窗尺寸; 拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体或其他影响建筑结构和使用安全的行为;

（二）超过设计标准增加房屋使用荷载;

（三）违法搭建建筑物、构筑物;

（四）擅自破坏房屋外貌;

（五）擅自改变房屋设计用途、不动产登记簿和公房租赁凭证记载的用途或者依法批准的用途使用房屋;

（六）擅自占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、机动车车库、非机动车库等共用部位、设施设备、场地的;

（七）擅自损坏或拆除、截断、改变连接或改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防、避雷等共用设施设备;

（八）擅自将生活污水接入雨水管道;

（九）禁止在公共场所、家庭场所使用可能产生干扰周围生活环境过大音量的音响器材;

（十）_____;

（十一）法律法规中禁止的其他情形。

业主、使用人有上述违规行为的，业委会可以书面要求业主限期改正；若使用人违规，则业主应当敦促使用人限期改正。相关业主、使用人可以向相关行政主管部门报告或投诉。

第十三条　房屋设施设备场地日常维修养护

（一）对专有部分的维修养护不得侵害其他业主的合法权益;

（二）因维修养护确需进入相关业主专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合;

（三）因维修确需临时占用或挖掘道路、场地的（除因供水、供电、供气等涉及公共利益的以外），须向业委会提出书面申请。业委会应当在接到申请之日起____日内作出是否同意的书面决定。临时占用或挖掘道路、场地的，须在书面申请约定的时间内恢复原状；造成损失的，应当赔偿;

（四）按规定对房屋进行安全检查，及时消除安全隐患；按规定对房屋进行检测鉴定，并对危险房屋采取治理措施；物业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，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入专有部分应急维修的，物业服务企业可以在公安机关或者居委会到场见证下实施应急排险，排险维修中发生的费用由责任人承担。

第十四条　未按规定交付有关费用的处置

对未按规定和《物业服务合同》约定支付物业费、停车位租赁费等相关费用的行为，业委会应督促业主限期交纳，业主逾期不交纳的，业委会、物业服务企业可以在本住宅小区内公布欠交明细；物业服务企业按《物业服务合同》约定的方式进行催告；业主逾期仍不交纳的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁，并按照相关规定程序将业主欠交费用信息报送本市公共信用信息平台。

第十五条　公众责任保险

本住宅小区共用部分公众责任保险由全体业主按其专有部分建筑面积比例承担投保费用。本住宅小区全体业主委托物业服务企业投保的，具体事项在《物业服务合同》中约定。

第十六条　业主提供通讯联系方式的义务

业主应当向业委会提供联系地址、通讯方式；发生变更的，及时向业委会提供新的联系地址、通讯方式，便于表决票等相关资料的送达。

因业主不提供或未及时提供新的联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按照原预留的联系地址、通讯方式送达或投至本住宅小区该户业主信报箱、房屋内，上述方式均为有效送达方式。

第十七条　业委会工作经费

本住宅小区全体共用部分公共收益除了补充专项维修资金外，用于业主大会和业委会工作经费的，按照业主大会的决定使用：

（一）业主大会会议经费_____元/年；

（二）业委会会议经费 _____元/年；

（三）业委会日常办公经费_____元/月；

（四）有关人员津贴或其他费用，共计_____元/月，具体支付对象如下：

1）_____，费用_____；

2）_____，费用_____；

3）_____，费用_____；

4）_____，费用_____；

5）_____，费用_____。

第十八条　矛盾纠纷调处

物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，由街镇、居委会设立的人民调解委员会依法调解。

业委会日常运作、换届改选中遇有矛盾冲突时，由街镇、居委会协调解决；因客观原因未能选举产生业委会或业委会无法正常、运作欠规范且经责令整改逾期未整改的，本住宅小区业主同意授权居委会暂时代行业委会的相关职责。

第十九条　违约的一般处理

业主、使用人有违反本规约的行为，业委会有权责令行为人限期改正；逾期不改正的，业委会可以提起诉讼，也可以向相关行政管理部门报告，并由其依法采取措施。

业主、使用人违反本规约的行为损害其他业主、使用人合法权益的，相关业主可以提起诉讼，要求停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失，维护自身权益。

第二十条　生效

本管理规约经业主大会决议依法通过。本管理规约自_____年____月____日业主大会会议讨论通过之日起生效。

本管理规约未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本管理规约的组成部分。

第二十一条　本管理规约中有关专业用语的含义

（一）街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府。

（二）居委会，是指本住宅小区所在地的居（村）民委员会。

（三）业委会，是指本住宅小区依法组建的业主委员会。

附件一

房屋装饰装修专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主、使用人应当遵守国家和本市房屋装饰装修的相关规定以及本专项规约的约定，尊重社会公德，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，并履行治安、消防、卫生等方面的安全责任。

第二条　一般要求

本住宅小区业主、使用人应当按照下列规定装饰装修房屋:

（一）业主、使用人在装饰装修房屋前，应当事先告知物业服务企业，并会同装饰装修单位（适用于聘请装饰装修单位的情形）与物业服务企业签订《装饰装修管理协议》；

（二）业主如实填写《装饰装修登记表》，随附不动产权属证书与业主身份证的复印件;

若聘请装饰装修单位的，还需要提供装饰装修单位负责人身份证、营业执照、资质证书及装修施工合同复印件、装修施工图纸和施工方案（如更改原有水电线路，需提供水电线路图），并交至物业服务企业;

若属于使用人装饰装修的，除前述材料外，还需另附租赁合同与使用人身份证复印件和业主授权文书;

（三）业主、使用人应至物业服务企业办理装修施工人员的临时出入凭证，并积极配合物业服务企业对出入本住宅小区施工工具、装饰装修材料的查验记载;

（四）在装饰装修房屋期间，业主、使用人和装修施工人员都应积极配合物业服务企业对装饰装修房屋情况的每日现场巡查;

（五）物业服务企业代为收取装修保证金，保证金标准为人民币_____元/（按每平方米建筑面积/按每套计算）。装修保证金仅限用于业主及装饰装修单位装修活动中对房屋和共用设施设备损坏的修复与赔偿，实施多退少补，按实结算。具体退还方式_____。

第三条　行为规范

（一）遵守装饰装修中的注意事项，不得从事破坏房屋承重结构等装饰装修

的禁止行为;

（二）合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自移装、拆改；业主、使用人在装修住宅中，应预留共用设备的检修孔，方便共用设备的维修;

（三）施工期间采取有效措施，减少环境污染，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，每日18时至次日8时以及法定节假日（不含双休日）全天，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工作业；在其他时间进行施工作业的，应当采取有效措施，以减轻、避免对周围居民造成干扰;

（四）遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自动用明火和进行焊接作业，保证施工人员和周围住房及财产的安全;

（五）电器产品和燃气用具的安装、使用以及电器线路、燃气管道的设计、敷设，应当符合消防技术标准和管理规定;

（六）装修施工人员在施工期间产生的生活垃圾应当按照本住宅小区生活垃圾专项规约的约定进行分类投放;

（七）遵守装修垃圾（大件垃圾）投放要求：一是分类投放可资源化利用的原则：装修垃圾（大件垃圾）和生活垃圾分类收集不混同、装修垃圾（大件垃圾）中有害废弃物另行投放至有害垃圾收集容器；二是“宜装袋则装袋、宜捆扎则捆扎”的原则：除废旧家具等体积大、整体性强的大件垃圾可整体投放外，尽量拆解；三是按照“谁产生谁付费，多产生多付费”的原则按袋、按箱、按车、按件计价，由收运服务企业按实际投放量计价向装修垃圾（大件垃圾）产生者收费，并开具发票;

（八）遵守本住宅小区装修垃圾（大件垃圾）投放场所设置的投放方式：一是投放至相对封闭的集中堆放场所，具体位置是_____;
二是投放至收运企业提供的专用回收箱内，具体位置是_____;
三是暂存在室内，待预约了收运企业上门收集后投放至日产日清临时投放点，具体位置是_____;

（九）_____。

第四条　违约的特别处理

（一）因装饰装修影响房屋设施设备等共用部分的安全使用以及侵害相关业主、使用人合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任;

（二）业主、使用人未按照要求与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议的，物业服务企业可以禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本住宅小区；

（三）业主、使用人发现装饰装修单位、施工人员或物业服务企业有强制装饰装修行为的，应及时向公安机关或相关部门报告。

附件二

机动车停放管理专项规约

本住宅小区机动车停车位概述

本住宅小区共有_____个机动车停车位，其中:

地面_____个机动车停车位（含机械式车位____个）

其中：固定车位_____个;

临时车位_____个;

地下_____个机动车停车位（含机械式车位____个）

其中：建设单位产权车位_____个;

小业主产权车位_____个;

全体业主共有车位_____个;

本住宅小区规划配建的机动车停车位数量与房屋套数比例为_____（大于、等于、小于）1:1。

第一条　总体要求

本住宅小区业主、使用人应当遵守国家和本市机动车停放管理的相关规定以及本专项规约的约定。

本住宅小区规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要，严格控制一户多机动车停车位。

第二条　车辆的登记

业主、亲属凭不动产权属证书、车辆行驶证、身份证或其他有关补充证明材料；租户凭租赁合同、车辆行驶证、身份证到物业服务企业或者其他停车管理单位（以下合称“停车管理单位”）申请登记，停车管理单位查验通过后将车辆信息记录在案或录入车辆牌照智能识别系统，整个流程应不超过 _____天。

车辆停放人应如实向停车管理单位提供有效的通讯联系方式，为突发事件处置提供便利。登记的相关信息发生变更的，应及时告知停车管理单位。

不予办理停车登记的几种情形:

1、超长、超宽、超高、超重的货运车辆或特种车辆;

2、装运有毒、有害、易燃、易爆物品的车辆;

3、核定座位数＞7座的运营型中大型车辆;

4、_____。

第三条　车辆的行驶

本住宅小区主干道为_____（双向、单向）通行，所有在本住宅小区行驶的车辆应当遵守本住宅小区道路通行规则，按指示标志规定的方向行驶，从_____门入、从_____门出，不得逆向行驶；严禁强行通过，不得损坏共用设施设备，禁止鸣喇叭、开远光灯，车速不得超过5公里/时。

第四条　机动车停车位的使用

进入本住宅小区的车辆应规范使用机动车停车位，遵守以下约定：

（一）不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防通道登高面，不得妨碍消防设施的使用；

（二）不得占用绿化、场地；

（三）不得擅自停放他人车位；

（四）不得超越车位线以外停放，影响行人和其他车辆的正常通行；

（五）不得在业主共有机动车停车位上擅自设置地锁及其他障碍物；

（六）不得在原始规划设计停车位之外的区域设置固定停车位；

（七）_____。

第五条　机动车位的购买与租赁

一户业主只能购买或者附赠一个机动车停车位；超出房屋套数的机动车停车位，一户业主可以多购买或者附赠一个。可售机动车停车位的受让人应当是本住宅小区的业主，不得转让给本住宅小区外的单位、个人。租用机动车位的业主享有该机动车停车位的优先购买权。建设单位尚未出售的机动车停车位，优先租赁给未购买机动车位业主的第一辆机动车停放。

本住宅小区原始规划全体业主机动车停车位（库）设置固定停车位的，按照“车辆登记先后”以及“业主优先、每户首辆车优先”原则排序，依次办理租赁手续。该类停车位分配情况，停车管理单位每_____（年/半年）向全体业主公告；分配情况发生变更的，在_____日内向全体业主公告。

本住宅小区原始规划设计停车位（库）之外的区域设置停车位的，均为临时停车位，优先满足本住宅小区业主、使用人需要，每日采取先到先停的方式。停车位满位后，业主、使用人应在本住宅小区外自行解决停车需求。

第六条　业主、使用人车辆的收费标准

（一）原始规划全体业主共有机动车停车位

1、本住宅小区设置固定车位的:

（1）地面

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月。

（2）地下

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月。

2、本住宅小区均为临时车位的:

（1）地面

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）。

（2）地下

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）。

（二）原始规划机动车停车位之外区域设置的停车位

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/日（或月）。

（三）地下建设单位产权机动车停车位

每户第一辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为: _____元/月;

每户第___辆_____车的租赁费为：_____元/月；

停车位物业费按照本住宅小区《物业服务合同》约定的标准由车位产权人支付。

第七条　外来临时停车的收费标准

（一）登记为亲情卡车辆的停车收费：每次停车___小时（含）以内免费；超过___小时（不含）至___小时（含）为_____元/辆。超过___小时（不含）以上部分按外来车辆处理。

（二）外来车辆的停车费：每次停车___小时（含）以内免费；超过___小时（不含）后，每小时为_____元/辆；每个自然日最高收取_____元/辆。

第八条　收费凭证

车辆停放人应自觉按照约定交纳停车位物业费、租赁费、临时停车费。停车管理单位应加强管理，规范收费，不乱收、不多收、不漏收，收费后应向交费人出具专用票据，交费人应妥善保存票据备查。

第九条　公务车辆

公安、国安、消防、急救、环卫、公共服务、应急维修及其他行政机关等因工作需要的公务车辆进入小区，免收停车费；停车管理单位工作人员应及时引导和密切配合，并做好记录。

第十条　僵尸车辆

对于长期停放且不交费的机动车辆，业委会、居委会、停车管理单位可通过公告、电话等方式告知车主主动移走车辆。

车主拒不移车的，由业委会或停车管理单位自行或委托专业机构强制拖离，因拖车产生的牵引、临时停放等相关费用，全部由车主承担。无法联系车主的，业委会或停车管理单位应报请街镇综治、公安、城管等有关行政主管部门依法处理。

第十一条　残疾人车辆

本住宅小区业主持有残疾（下肢）证及C5驾照的，经业委会、居委会审核，该业主、亲属购置的机动车车辆享有优先停放其住址附近停车位的待遇，停车管理单位视停车位使用情况就近指定机动车停车位停放。

第十二条　新能源车辆

1、本住宅小区业主_____（同意/不同意）根据业委会提出的具体位置等要求，在停车管理单位监督下，在全体业主共用部分安装私人**自用**新能源车充电装置且与本住宅小区内新能源车主分时共享。

2、本住宅小区业主_____（同意/不同意）根据业委会提出的具体位置等要求，在停车管理单位监督下，在全体业主共用部分安装本住宅小区**专用**新能源车充电装置，电费由用户自理。新能源车需要充电但专用充电装置车位被非需充电车辆使用时，业主之间应当相互理解、友好协商，并协助停车管理单位移动车辆。严禁此类停车位变相为新能源车的固定机动车停车位，

本住宅小区业主_____（同意/不同意）将全体业主共用部分安装的本住宅小区**专用**新能源车充电装置对社会开放共享。

3、地下产权机动车停车位安装新能源车自用充电装置的，应当经产权人同意，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。严禁此类停车位充电装置对非本住宅小区业主、使用人开放共享。

新能源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。

禁止新能源车飞线充电，停车管理单位要做好类似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做好排除危害的工作。

第十三条　违约的特别处理

（一）发生本专项规约第四条行为，经劝阻、制止无效的，停车管理单位应将违规车辆的车牌号及违规情节予以记录并告知业委会。

本住宅小区业主授权业委会可以在小区内公开曝光警示，累计___次公开曝光警示且无效的，_____ 。

其中设置地锁的，停车管理单位可以_____。

（二）因车辆停放或行驶不当，造成共用设施设备、绿化、道路或其他车辆损坏的，车主应当主动向停车管理单位报告，并负责及时修复或按照实际损害照价赔偿。对于隐瞒不报擅离现场者，经查实后，授权停车管理单位限制其车辆进入小区并由其承担赔偿责任。

（三）对故意损坏道闸、殴打停车管理人员、封堵小区出入口或通道等恶意行为，停车管理单位可报告公安机关进行处理或处罚，行为人须对其违规行为承担全部法律责任。

第十四条　本专项规约中有关专业用语的含义

（一）业主车辆，是指车辆行驶证上记载的车辆所有人姓名与本住宅小区房屋的不动产权属证书上记载的所有权人姓名一致的车辆。车辆所有人为单位，且本住宅小区业主为该单位法人代表、负责人或股东的，应提供市场监管等行政管理部门颁发的单位登记证明；车辆所有人为单位，且该车辆配发给本住宅小区业主使用的，应提供由该单位开具的车辆配发使用证明，并加盖与行驶证登记名称一致的单位公章。

（二）亲属车辆，是指车辆所有人与业主为直系亲属关系的（包括配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母）车辆。车主本人应提供户口簿、结婚证或政府相关部门出具其他有关直系亲属关系证明。车辆所有人不在本住宅小区长期居住的，其车辆登记为外来的亲情卡车辆。

（三）租户车辆，是指房屋租赁合同与车辆行驶证姓名相符的车辆。若经查实租户有群租情况且拒绝整改的，则对该户不办理任何形式的停车登记。

（四）外来车辆，是指不属于本条前三款规定的车辆。

（五）僵尸车，是指停放在本住宅小区内长期不使用的机动车，且超过半年未支付停车位租赁费，或长期无人使用维护，导致外观严重污损、或车身严重残破、或车轮不全的无主车辆。

附件三

生活垃圾分类专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主、使用人作为垃圾的产生者，是生活垃圾分类投放的责任主体，应当根据本市生活垃圾分类标准及定时定点管理制度履行生活垃圾分类投放义务。

第二条　分类投放要求

（一）日常生活或者为日常生活提供服务活动中废弃的电器电子产品，体积较小的应当投入可回收物收集容器，体积较大的应当按照本住宅小区大件垃圾的管理要求予以回收。废品回收或再生资源类垃圾投放至可回收物分类容器中，具体位置在_____；

（二）有害垃圾投放至有害垃圾分类容器中，具体位置在_____

_____。

（三）干、湿垃圾实行定时定点投放，干、湿垃圾分类收集容器具体位置在_____，

投放时间为_____；

设置_____处 24 小时误时投放点，具体位置在_____；

（四）_____。

第三条　其它义务

（一）不得在非投放时间将生活垃圾投放在室外共用场地、或长时间堆放在家门口、消防通道等位置；

（二）发现不符合分类投放要求的行为应予以劝阻、制止；

（三）文明遵守环保可回收垃圾的管理规定，发现外来人员随意翻倒处置可回收垃圾，应予以劝阻、制止或及时通知物业服务企业；

（四）不属于生活垃圾的其他垃圾，按照相关规定与约定处理，不得随便丢弃；

（五）_____；

（六）_____。

附件四

宠物管理专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主、使用人饲养宠物（包括但不限于犬、猫、鸟等）应当遵守国家和本市宠物饲养的相关规定以及本专项规约约定，不影响其他业主、使用人的合法权益。

（一）按规定对饲养宠物进行登记、疫苗接种；

一户可以养___只犬，___只猫，____只_____、_____只_____；

（二）履行自家宠物看管义务，承担因自家宠物看管不慎而引发的一切后果；

（三）妥善解决宠物噪音、异味扰民、蚊虫细菌滋生等问题。

（四）对感染或疑似感染高致病性禽流感、动物疫病、狂犬病等人畜共患重大传染病的宠物，立即采取隔离等控制措施，并向兽医主管部门、动物卫生监督机构或者动物疫病预防控制机构报告，积极配合相关部门、机构依照国家有关规定处理；

（五）病死的宠物应按规定送至本市指定的无害化处理场所（上海市灵石路697号7号楼105室，电话66277089）；

（六）放弃饲养宠物犬只的，应当送交属地派出所；

（七）积极配合居委会、业委会和物业服务企业做好宠物管理的其他各项工作。

第二条　携带宠物进入共用部位

（一）宠物须由成年人用牵引带牵领或者装入固定容器内；牵引带长度不得超过2米，固定容器一般是指犬笼、猫笼、鸟笼等；

（二）按规定为宠物佩戴相应的防具；

（三）乘坐电梯、上下楼梯时尽可能避开上下班或小区公共空间人员活动高峰时间，主动避让其他人员；

（四）尽量避免近距离接触婴幼儿童、老年人、孕妇等人群；

（五）密闭、拥挤场合应当自觉收紧牵引带，避免宠物对他人进行恐吓或伤害；

（六）随身准备塑料袋等物件，及时清理宠物排泄的粪便，保持小区环境卫

生;

（七）不得践踏草坪花坛、不得在_____、_____、健身场所、地下车库、室内公共通道等相对密闭空间内遛宠物;

（八）宠物误食在共用区域内投放的灭鼠、灭蚁等“四害”药物的，业主、使用人自负其责。

本住宅小区盲人携带导盲犬的，法律法规有特殊规定的，不受本条款约定的限制。

第三条　禁止行为

（一）未经许可不得饲养国家保护动物，禁止饲养烈性动物，禁止饲养有毒、有较强攻击性的动物;

（二）不得违法违规搭建、外挂宠物棚舍（笼）等;

（三）不得在共用部位喂养宠物、不得喂食流浪动物;

（四）不得随意在本住宅小区内遗弃、掩埋病、死、伤的宠物。

第四条　伤害救济

宠物对他人造成伤害，饲养的业主、使用人应及时将受害人送往医院接受救治，先行垫付相关费用，并配合做好疫病防控工作。

受害人是未成年人、老年人或者残疾人的，应当立即告知被伤害人的监护人或者家属。

第五条　流浪动物管理

（一）本住宅小区授权_____（第三方社会组织）对流浪动物采取管理措施;

（二）业主、使用人同意公安、城管等行政管理部门出于维护公共安全、公共利益需要，对本住宅小区内无主犬、猫、鸟等进行处置。

附件五

利用共用部分从事经营活动专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主应当遵守国家和本市利用共用部分从事经营活动的相关规定以及本专项规约的约定。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，利用共有部分从事经营活动的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第二条　全体共用部分的经营

本住宅小区业主同意利用下列全体共用部分从事经营活动的具体事项，由业主大会会议依法决定：

（一）_____；

（二）_____；

（三）_____。

前款事项中依法应当取得行政许可或者备案的，业主大会作出的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。

本住宅小区业主同意利用下列全体共用部分从事经营活动的具体事项，授权业委会依法决定：

（一）设置智能末端配送设施；

（二）_____；

（三）_____。

前款事项中依法应当取得行政许可或者备案的，业委会作出的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。

第三条　部分共用部分的经营

利用部分共用部分获取收益的，应当经共同拥有该物业的业主表决同意；但利用部分共用部分的外墙、屋顶从事广告、商业推广等活动的，经共同拥有该物业的业主表决同意后，还应当经_____（业主大会／授权的业委会）同意。

前款事项中依法应当取得行政许可或者备案的，依法同意的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。

第四条　本专项规约中有关专业用语的含义

（一）全体共用部分，是指以下设施设备场地:

1、物业服务企业用房、业委会用房、门卫房、电话间、监控室、消控室、垃圾箱房;

2、按规划配建的共有车库、共有绿化、道路、共有场地;

3、建设单位以房屋销售合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的物业，主要有: _____;

4、其他依法归业主共有的设施设备: _____;

（二）部分共用部分，是指一幢住宅内部由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位; 供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具等设备。其他依法归部分业主共有的设施设备场地:

_____。

附件六

公共收益用途分配和使用专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主应当遵守国家和本市公共收益使用、审价、审计、方案制定、费用承担、账目公布等相关规定以及本专项规约的约定。

第二条　全体共用部分公共收益补充专项维修资金

全体共用部分公共收益按照下列第_____种方式补充专项维修资金:

（一）_____%（不低于 50%）的收益用于补充专项维修资金;

（二）每年_____元的收益用于补充专项维修资金。

该部分公共收益应当于每季度第一个月的月末前补充入业主大会公共收益子账户；入账的公共收益自入账之日起_____日（不晚于月末）内转入专项维修资金分户账、业委会工作经费子账户内。

第三条　全体共用部分公共收益的其他用途

全体共用部分公共收益用于业主大会和业委会工作经费的，详见本管理规约第十七条约定;

全体共用部分公共收益用于本专项规约第二条和“业主大会和业主委员会工作经费”外，剩余部分按照业主大会的决定用于专项维修资金使用范围以外的以下其他用途:

（一）全体共用部分管理服务的相关费用:

1、委托专业外包服务机构_____元/年，分别用于_____;

2、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/次;

业主大会账户代理记账服务费_____元/年;

物业费收支情况的审计费用或第三方机构评估费用_____元/年;

3、_____。

（二）补充物业费的不足: _____。

（三）新增全体共用设施设备等工程类项目。

第三条　部分共用部分公共收益的用途

部分共用部分的公共收益用于补充专项维修资金。该部分公共收益应当于每季度第一个月的月末前补充入专项维修资金分户账内。

第四条　工程审价

除工程金额 5 万元（含 5 万）以上的新增全体共用设施设备工程类项目应当经有资质的审价机构审价外，本住宅小区有下列情形之一的，也需经有资质的审价机构审价后在全体共用部分公共收益中列支:

（一）工程项目金额在 5 万元以下_____万元以上的;

（二）业主大会决定审价的;

（三）按照相关规定和有关标准应当审价的。

第五条　财务审计

对公共收益和业委会工作经费的收支情况按下述方法进行审计:

（一）年度审计

每年_____月份（不得晚于 6 月）之前，业委会应当委托审计机构对上年度进行审计; 业委会逾期未进行审计且经街镇督促仍未整改的，本住宅小区业主同意授权街镇委托审计机构进行审计。

（二）换届审计

业委会换届改选小组成立之日起的 _____日内，由业委会换届改选小组委托审计机构进行审计。

审计报告应当在本住宅小区显著位置公告不少于 30 日。

第六条　收支账目的公布

业委会、自行管理执行机构或者委托的代理记账机构、物业服务企业应当于每季度末对公共收益予以结算，并在每季度第一个月 15 日前在本住宅小区管理处、公告栏、以及_____等醒目位置张贴上一季度收支汇总表。

业主对收支账目有异议的，业委会应当自受理异议申请之日起的 5 日内接受业主查询。

第七条　违约的特别处理

业委会在公共收益使用过程中，不得擅自变更公共收益使用方案或越权签订施工合同，不得在公共收益使用过程中谋取个人利益。

公共收益、业委会活动经费被违规、违约使用的，业委会或者受侵害的相关业主可以依法提起诉讼。

第八条　相关定义

（一）审计机构是指本住宅小区业主大会账户开户银行合作的专业机构;

（二）审价机构是指本住宅小区业主大会账户开户银行合作的专业机构。

附件七

选聘物业服务企业专项规约

第一条　总体要求

本住宅小区业主应当遵循公开公平合理的原则，遵守国家和本市选聘物业服务企业以及签订物业服务合同等相关规定以及本专项规约的约定。

本住宅小区选聘物业服务企业之前，应当按照本住宅小区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。

本住宅小区业主同意授权业委会依照业主大会决议，与依法选聘的物业服务企业通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台签订物业服务合同，并加盖业主大会、物业服务企业的印章，按规定完成合同备案。

第二条　启动选聘工作

物业服务合同有效期届满前_____天（大于 90 天，建议 180 天），原物业服务企业同时满足下列情形的，业委会应当召开业主大会会议讨论决定续聘原物业服务企业的相关事宜:

（一）书面提出续签合同愿意的;

（二）未发生违反原物业服务合同违约责任等相关行为的;

（三）_____;

（四）_____。

原物业服务企业不满足上述情形之一的，业委会应当召开业主大会会议讨论决定另聘物业服务企业的相关事宜。

第三条　调整物业服务收费标准（适用包干制计费方式）

（一）物业服务企业书面提出调整物业服务收费标准的情形

物业服务企业在调整物业服务收费标准前，将经审计的物业费收支情况或者经第三方机构评估的收费标准向业委会书面报告，由业委会按照本住宅小区业主大会议事规则的约定召开业主大会会议讨论决定:

（二）其他情形

物业服务合同有效期届满前____天（大于 90 天，建议 180 天）由业委会委托_____（1、审计机构提供物业费审计报告；2、第三方机构提供物业服务

价格评估报告），并按照本住宅小区业主大会议事规则的约定召开业主大会会议讨论决定。

委托物业费收支情况审计、第三方机构评估费用由本住宅小区全体业主承担。

第四条　选聘物业方式

（一）若原物业服务企业符合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;

（二）若原物业服务企业不符合续聘情形的，本住宅小区业主同意采取下列第_____种（1/2）选聘方式，且_____（1、自行组织招标/2、委托第三方机构代理，代理费用由本住宅小区业主承担）;

（1）公开招标;

（2）邀请招标，邀请的具体条件由业委会在选聘方案制定时一并草拟，并经业主大会表决通过;

第五条　选聘物业标准

（一）选聘物业服务企业的基本标准

信用状况，即选聘的物业服务企业在上海市物业管理监管与服务信息平台的信用信息档案中失信记分分值不高于_____分。

采用邀请招标方式的，在基本标准基础上增加其他标准的，具体由业委会在选聘方案制定时一并草拟，并提交业主大会会议讨论决定。

（二）采取招标方式的，由业委会决定物业服务企业以下六个维度分值的占比设定，并提交业主大会会议讨论决定:

1、物业服务企业的信用记分分值;

2、诉求处置和信息报送评价分值;

3、社会公众满意度测评分值;

4、综合能力等级分值;

5、物业服务履约质量评价分值;

6、市级社会责任履行社区满意度评价分值;

最终按综合评价分值由高至低的顺序择优确定入围的物业服务企业。

第六条　物业服务合同草案

（一）物业服务收费标准或物业服务内容与标准;

（二）物业服务计费方式（包干制、酬金制）;

（三）机动车停放的租赁费用;

（四）物业服务合同期限，即合同期限____年;

（五）违约责任;

（六）物业服务合同的其他主要内容;

上述物业服务合同草案的内容应在本住宅小区公告栏、_____公示___日，充分听取业主意见，并按规定提交业主大会会议讨论。

第七条　表决选聘方案

本住宅小区业主授权业委会结合本住宅小区的实际情况、业主对物业管理服务的需求，拟订选聘方案（含本专项规约的第三、四、五、六项），并邀请居委会列席指导。

业委会应当在物业服务合同届满的_____天（不少于 90 天）之前，完成组织召开业主大会会议，讨论决定选聘物业服务企业方案的工作。

业委会应视业主大会决议的情形，通知物业服务企业做好物业的移交、撤离工作。

第八条　无法及时选聘的处理

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，由业委会报街镇在区房管局建立在临时物业服务企业预选库中选定一家物业服务企业提供临时物业服务，业委会与选定的物业服务企业及街镇签订三方《临时物业服务协议》。本住宅小区临时物业服务协议的相关内容约定如下:

（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、按照托底保障服务标准，即《住宅物业管理服务规范（DB31/T360）》中的总要求和_____(一/二）级服务标准，物业费按照第三方评估价格为依据;

3、_____。

业主按临时物业服务协议的约定支付物业费。

发生前款约定情形的 90 天内，业委会应当根据本住宅小区业主大会议事规则和本专项规约的约定，启动物业服务企业的选聘程序，落实本住宅小区新的物业服务企业。

专项维修资金管理规约

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专项维修资金的筹集、补建、再次筹集、补充、使用、审价、审计、增值以及专项维修资金使用方案的制定和实施、维修费用承担、账目公布、账户管理。

2、本规约是由全体业主依法共同制定，对全体业主、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。

3、本示范文本中相关条款中留有空白处，供业主大会自行约定或补充约定。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改，并以业主大会选择、修改的内容为准。

4、业主、使用人应当仔细阅读本示范文本的内容，对规则条款及专业用词理解不一致的，可向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）和市、区房屋行政管理部门咨询。

专项维修资金管理规约

为了规范_____（小区名称）住宅小区 （以下简称本住宅小区）全体业主、使用人在物业管理区域内专项维修资金的筹集、补建、再次筹集、补充、使用、审价、审计、增值以及使用方案制定、费用承担、账目公布、账户管理等行为，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合本住宅小区业主自我管理的实际情况，制定本住宅小区专项维修资金管理规约。

规约一 专项维修资金使用

第一条　基本原则

本住宅小区业主、使用人应当遵守国家和本市专项维修资金使用、审价、审计、增值以及使用方案制定、费用承担、账目公布、账户管理等方面的相关规定以及本规约的约定。

第二条　账户管理

本住宅小区业主授权业委会代为与业主大会账户开立银行签订《业主大会账户开立银行委托合同》。

本住宅小区委托代理记账机构的，授权业委会与代理记账机构签订《业主大会账户代理记账合同》。

第三条　资金使用一般原则

本住宅小区房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造等需要使用专项维修资金的，由物业服务企业制定维修、更新、改造等方案，经相关业主同意后，由物业服务企业组织实施，费用按照下列约定承担并列支:

（一）部分共用部分的所需费用，由拥有部分共用部分业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担;

（二）全体共用部分的所需费用，由本物业管理区域内全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担。

物业的共用部分属于人为损坏的，费用由责任人承担。

第四条　紧急维修资金使用特别原则

房屋设施设备场地等共用部分存在以下安全隐患、影响正常使用或者危及房屋安全、公共安全等紧急情况，应当采取应急防范措施，费用按规定列支:

（一）水泵、水箱（池）故障，影响正常使用，由街镇房屋管理部门出具整改通知书的（二次供水设施已移交供水单位管理的，按相关规定执行）;

（二）电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的;

（三）火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏，消防部门出具整改通知书的;

（四）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经有资质的鉴定机构出具证明的;

（五）屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明的;

（六）出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修的其他情形。

上述紧急维修工程由物业服务企业采取应急防范措施后，制定后续维修、更新方案，经业委会同意，并经具有相应资质的审价机构审核，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支; 业委会不履职或无法正常运作，且已出现影响房屋正常使用或者居民人身财产安全情形的，区房管局组织代为维修，业主大会账户开户银行将相应款项支付给区房管局。

第五条　直接授权金额的资金使用特别原则

（一)房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造费用在 _____元以下，且每年度该类维修工程的资金累计总金额在 _____元以下的，由物业服务企业直接组织实施，费用按规定列支;

（二)房屋设施设备场地等共用部分的维修、更新、改造费用在_____元以上 _____元以下，且每年度该类维修工程的资金累计总金额在_____元以下的，由物业服务企业制定维修、更新方案，报业委会同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支。

第六条　方案制定和实施

（一）方案的制订

物业服务企业编制或委托专业单位编制的方案应当包括工程项目名称、实施范围、预算总金额、分摊范围及面积、施工单位选择方式、决算方式、实施时间等内容，并提交业委会;

（二）方案的完善

业委会应当征求相关业主的意见，完善使用方案;

（三）方案的决定

业委会应当依据本专项规约第三条、第四条、第五条以及业主大会或业主小组表决等程序依法依约作出决定，并在本住宅小区内公告;

（四）施工单位的落实

业委会代表业主大会、业主小组与物业服务企业、施工单位签订物业共用部分维修、更新、改造的施工合同;

（五）工程项目的施工

物业服务企业按照决定的方案组织实施。工程项目施工完成后，物业服务企业向业委会提交物业维修、更新、改造情况的书面报告和列支费用;

（六）施工费用的审核

业委会依据物业服务企业提交的物业维修、更新、改造情况的书面报告和费用列支清单进行审核; 符合本专项规约第七条资金审价范围的，还应当经有资质的审价机构审价。审核通过或经审价后，向专户银行发出同意划转专项维修资金通知，并将专项维修资金使用情况在本住宅小区内公告。

第七条 工程审价

除规定的 5 万元以上的工程项目应当经有资质的审价机构审价外，本住宅小区有下列情形之一的，也需经有资质的审价机构审价后在专项维修资金中列支:

（一）属于本约定第四条紧急维修类型的工程项目;

（二）工程项目金额在 5 万元以下_____万元以上的;

（三）业主大会或者业主小组决定审价的;

（四）按照相关规定和有关标准应当审价的。

第八条　财务审计

业主大会账户的收支情况按下述方法进行审计，审计费用由全体业主承担:

（一）年度财务审计

每年_____月份（不得晚于 6 月）之前，业委会应当委托审计机构对上年度进行审计；业委会逾期未进行审计且经街镇督促仍未整改的，本住宅小区业主同意授权街镇委托审计机构进行审计。

（二）换届财务审计

业委会换届改选小组成立之日起的 _____日内，由业委会换届改选小组委托审计机构进行审计。

审计报告应当在本住宅小区显著位置公告不少于 30 日。

第九条　账目公布

业委会或者委托的代理记账机构每年 1 月、7 月向全体业主公布一次下列情况:

（一）专项维修资金收入、支出和结存的金额;

（二）发生维修、更新、改造项目和费用以及按户分摊情况;

（三）专项维修资金使用和管理的其他有关情况。

上述收支账目公布信息分别张贴于本住宅小区公告栏、_____ 、每个门牌幢出入口。

业主对收支账目有异议的，业委会应当自受理异议申请之日起的___日内接受业主查询。

第十条　资金增值

本住宅小区业主授权业委会按照国家和本市的相关规定，结合本住宅小区专项维修资金的金额、使用情况、房屋设施设备场地等共用部分老旧程度，综合考虑并确定本住宅小区专项维修资金存款中定期比例占_____和活期比例占_____。

第十一条　矛盾纠纷调处

专项维修资金使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，由街镇、居委会设立的人民调解委员会依法调解。

因客观原因未能选举产生业委会或业委会无法正常、规范化运作时，经责令整改逾期未整改的，本住宅小区业主同意授权居委会代为履行业委会的职责。

第十二条　违约的特别处理

业委会在专项维修资金使用过程中，不得擅自变更专项维修资金使用方案或越权签订施工合同，不得在专项维修资金使用过程中谋取个人利益。

专项维修资金被违规、违约使用的，业委会或者受侵害的相关业主可以依法提起诉讼。

第十三条　生效

本规约经业主大会决议依法通过。本规约自_____年____月____日业主大会会议讨论通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本规约的组成部分。

第十四条 本规约中有关专业用语的含义

（一）街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府。

（二）居委会，是指本住宅小区所在地的居（村）民委员会。

（三）业委会，是指本住宅小区依法组建的业主委员会。

（四）区房管局，是指本住宅小区所在地的区房屋行政管理部门。

（五）审计机构是指本住宅小区业主大会账户开立银行合作的专业机构。

（六）审价机构是指本住宅小区业主大会账户开立银行合作的专业机构。

（七）全体共用部分，是指以下设施设备场地:

1、物业服务企业用房、业主委员会用房、居委会用房、社区活动室、门卫房、电话间、监控室、消控室、垃圾箱房;

2、按规划配建的共有车库、共有绿化、道路、共有场地;

3、建设单位以房屋销售合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的物业，主要有: _____;

4、其他依法归业主共有的设施设备: _____;

（八）部分共用部分，是指一幢住宅内部由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位; 供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具等设备归部分业主共有。其他依法归部分业主共有的设施设备场地:

_____;

规约二 专项维修资金筹集

第一条　基本原则

本住宅小区业主、使用人应当遵守国家和本市专项维修资金筹集方面的相关规定以及本规约的约定。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，筹集建筑物及其附属设施的维修资金的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第二条　专项维修资金再次筹集

专项维修资金余额不足首次筹集金额的 30%时，按下列第____、___项方式再次筹集。再次筹集后专项维修资金余额，不得低于首次筹集金额:

1、凭专项维修资金交款单，在规定时间内向业主大会账户开户银行一次性交纳;

2、分_____次交纳，由物业服务企业代收，并在_____日内转入专项维修资金分户账内;

3、按_____元/平方米逐月交纳，由物业服务企业在收取物业费时予以代收，并在_____日内转入专项维修资金分户账内;

4、_____。

第三条　专项维修资金补充

本住宅小区业主应当按照下列第 _____、_____、_____项方式补充专项维修资金:

（一）业主大会决定将部分全体公共收益用于补充专项维修资金的，每季度末予以结算，次月_____日前补充入业主大会账户内的公共收益子账户，补充比例为该季度全体公共收益总额的_____%（高于 50%）。入账的公共收益自入账之日起_____日（一般不跨月）内转入专项维修资金分户账内。

（二）专项维修资金余额大于首期筹集金额 30%，但不足首期筹集金额____%时，按照下列第___项的方式进行补充:

1、按 _____元/平方米逐月交纳补充;

2、_____；

（三）_____。

第四条　矛盾纠纷调处

业主经催告后仍不交纳专项维修资金的，本住宅小区业主同意_____（授权/不授权）业委会依法提起诉讼。

专项维修资金筹集中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，由街镇、居委会设立的人民调解委员会依法调解。

因客观原因未能选举产生业委会或业委会无法正常、规范化运作时，经责令整改逾期未整改的，本住宅小区业主同意授权居委会代为履行业委会的职责。

第五条　生效

本规约经业主大会决议依法通过。本规约自_____年____月____日业主大会会议讨论通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本规约的组成部分。

第六条 本规约中有关专业用语的含义

（一）街镇，是指本住宅小区所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府。

（二）居委会，是指本住宅小区所在地的居（村）民委员会。

（三）业委会，是指本住宅小区依法组建的业主委员会。