

附件

深圳市福田区（住宅物业管理区域） 管理规约

（示范文本）

第一章 总则

第二章 物业的使用、维护和管理

第三章 共有资金使用与管理

第四章 公共秩序和环境卫生的维护

第五章 机动车停放管理

第六章 违约责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条【制定目的】 为规范住宅物业管理活动，维护业主以及其他当事人的合法权益，根据有关法律、法规规定，结合深圳市_____区_____街道_____物业管理区域（以下简称“本物业管理区域”）实际情况，制定本规约。

第二条【适用范围】 本规约对本物业管理区域内全体业主、物业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。

物业服务人（包括物业服务企业和其他管理人）应遵循本规约的内容，且依法依规开展物业管理服务活动。

第三条【基本要求】 业主、物业使用人应当遵守相关政府部门的有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、物业使用人的合法权益，并承担治安、消防、卫生等方面的安全责任。

第四条【党建引领】 本物业管理区域内业主大会、业主委员会、物业服务企业等在中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）的领导下依法依规开展物业管理活动。

社区党委依照中国共产党章程的规定在住宅小区建立中国共产党的基层组织（以下统称小区居民党组织）。充分发挥小区居民党组织在物业管理活动中的监督评价、决策建议、协商议事作用。

第五条【业主权利义务】 业主在物业管理活动中，依法享有和履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

- （一）参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；
- （二）选举业主委员会、业主监事会或者监事，并依法依规享有被选举权；
- （三）监督业主委员会、业主监事会或者监事的工作；
- （四）监督物业服务人履行物业服务合同的情况；
- （五）对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督

权;

(六)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;

(七)_____;

(八)法律、法规规定的其他权利。

业主应当依法履行下列义务:

(一)遵守物业使用、安全生产、公共秩序、环境卫生等方面的规章制度以及本规约;

(二)执行业主大会、业主委员会依法作出的决定;

(三)按时缴纳物业管理费、日常收取的专项维修资金;

(四)积极配合物业服务人进行日常物业管理活动,包括但不限于提供必要的信息、协助进行设施设备维护等;

(五)抢险救灾、公共卫生防控等应急管理规定的义务;

(六)_____;

(七)法律、法规规定和本规约约定的其他义务。

第六条【处理相邻关系】 业主、物业使用人应遵守法律、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,在供电、供水、供气、排水、通讯、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、房屋外观等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第七条【共有物业权利归属及限制】 本物业管理区域内共

有物业归业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分以及未经业主大会同意改作他用。业主对共有物业享有权利，承担义务。

共有资金的使用与管理实行业主决策、利益共享、公开透明、全程监督的原则。

第八条 【共有物业和业主共有资金的监督主体】 业主、业主委员会、监事会或者监事依照法律法规对本物业管理区域的共有物业和业主共有资金使用与管理进行监督。

第二章 物业的使用、维护和管理

第九条 【物业管理区域】 本物业管理区域的基本情况

(一) 名称: _____;

(二) 坐落位置: _____;

(三) 物业总建筑面积: _____平方米;

(四) 物业类型: _____;

(五) 土地宗地号: _____;

(六) 物业管理区域四至如下:

东至_____；南至_____；

西至_____；北至_____。

上述范围不包括: _____。

(七) 物业服务办公用房建筑面积为_____平方米，
位于____[幢]____[座]____单元____层____室；

业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，
位于____[幢]____[座]____单元____层____室；

物业管理设施设备用房建筑面积为_____平方米，
位于____[幢]____[座]____单元____层____室；
_____。

（注：物业管理用房为多处时，可以在横线处自行增加内容。
本物业管理区域的基本情况详见附件 1、附件 2 和附件 3）

（八）本项目开发建设单位基本情况：

建设单位：_____；设计单位：_____；

施工单位：_____；监理单位：_____；

勘测单位：_____。

第十条【使用物业的禁止行为】 本物业管理区域内业主、
物业使用人禁止出现下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；

（二）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；

（三）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；

（四）破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）违法建造建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间；

（六）损坏或者擅自占用、改建共有物业；

（七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（八）擅自建设、接驳排水系统；

（九）擅自占用、改建、扩建本物业管理区域内道路进行摆

摊设点；

（十）擅自占用、堵塞、封闭本物业管理区域消防通道；

（十一）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；

（十二）侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲等设施设备；

（十三）在建筑顶层搭棚设架和随意堆放杂物，或在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品，或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；

（十四）制造超过国家标准的噪声（包括大音量播放电视、音响、举行喧闹的聚会、舞会、机器设备噪声等），影响他人正常生活、工作和学习；

（十五）在共有物业和物业公共部分擅自张贴、悬挂、设置、安装招牌、广告宣传及其他物件或乱涂乱画；

（十六）违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物；

（十七）_____；

（十八）其他法律、法规规定禁止的行为。

第十一条【业主、物业使用人的配合、协助义务】 业主委员会、物业服务人从事物业维护、修缮、装修监督等工作时，业主、物业使用人应当提供方便。供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维护、修缮、改造或者设置管线等工作，需要进入本物业管理区域或者使用业主物业专有部分时，业主委员会、

物业服务人、业主、物业使用人等应当予以配合、提供必要的协助，并不得擅自收取费用。

业主、物业使用人应当积极配合、协助业主委员会、物业服务人对共有物业进行安全检查、维护保养等工作。

第十二条【共有物业的定义及范围】 物业管理区域内的共有物业包括物业共用部位和共用设施设备。物业管理区域的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。物业管理区域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。物业管理区域的其他公共场所和公共设施，属于业主共有。

本物业管理区域内物业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，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（二）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；

（三）房地产买卖合同约定属于业主共有的物业；

（四）法律、法规规定的其他共有部分。

第十三条【共有物业的管理方式】 本物业管理区域内的共有物业由业主大会：

○根据业主自行管理方案自行管理。

○委托物业服务人管理。

物业服务人应当加强对共有物业天面、外墙、楼梯间等物业

共用部位的日常巡查。发现安全隐患的，应及时处理；发现存在影响市政专营设施安全的情况的，应当及时报告市政专营单位；发现电梯或者消防设施故障、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，应进行应急维修。

业主委员会、物业服务人对维护保养、改造物业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。

第十四条【共有物业的收益归属】 利用本物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由全体业主共同决定，其收益在扣除合理成本或根据物业服务合同约定支付管理运营费用后属于全体业主共有。利用本物业管理区域共有物业进行经营活动可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经有利害关系的业主同意。

第十五条【共有物业的查验交接】 业主大会在物业服务合同终止后与物业服务人办理交接时，由业主委员会组织查验共有物业，对利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录和物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关完整资料进行妥善接收。

第十六条【专有物业的使用性质】 业主、物业使用人应按照国家有关部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分的使用性质。因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当征得有利害关系的业主同意，并报相关政府部门批准。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

本物业管理区域内严禁将住宅改变为□餐饮□娱乐□宾馆_____等经营场所，严禁将商铺（含临街）用于□宠物医院□机动车养护维修□餐饮□酒吧_____等经营场所。

第十七条【专有物业的安全管理责任】 业主、物业服务人负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、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。

第十八条【专有物业的维修养护】 业主、物业服务人应当按照下列规定维修、养护物业：

（一）对物业专有部分的维修、养护，不得侵害其他业主的合法权益；

（二）因维修养护专有部分，确需临时占用、挖掘道路和场地的，业主、物业服务人应当书面告知物业服务人、业主委员会，并应在约定期限内恢复原状，如造成第三方损失的，应当承担相应法律责任；

（三）如物业服务人因维修、养护共有物业确需进入相关业主物业专有部分时，相关业主、物业服务人应予以配合；业主、物业服务人因维护专有部分需进入其他业主物业专有部分的，其他业主、物业服务人应当提供方便；相关业主、物业服务人阻挠维修、养护造成物业损坏及其他损失的，应及时修复，并承担相

应法律责任；

（四）物业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、物业使用人应当及时维修；业主、物业使用人不履行或者无法履行维修义务的，应急维修单位可以在有关部门、业主委员会或者本物业所在地街道办事处到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由相应的业主、物业使用人承担。

第十九条【专有物业的装饰装修要求】 业主、物业使用人装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分的安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务人，并与其签订装饰装修管理服务协议，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。物业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。业主、物业使用人积极配合物业服务人关于装饰装修的禁止行为和注意事项，并遵守以下约定：

（一）应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有物业和公共场所；

（二）施工期间应注意噪音问题，减轻或者避免施工过程中对相邻业主、物业使用人的正常生活、学习和工作造成影响；晚间____时至次日上午____时及节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工；

（三）未经有关政府部门批准，不得改变物业的功能、结构、

外貌和用途，不得增加超出设计规范规定的负荷；

（四）不得影响物业供电、供水、排水、供气、通讯等使用功能，如有损坏，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任；

（五）不得拒绝和阻碍物业服务人依据住宅室内装饰装修管理服务协议的约定，对住宅室内装饰装修活动的监督检查；

（六）因装饰装修房屋影响共有物业的正常使用或者侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应法律责任；

（七）按规定可以安装防盗网的，应按照统一的标准制作安装，以保持本物业管理区域外观统一；

（八）空调安装位置不得影响其他住户正常生活和安全并要求做好噪音及冷凝水的处理。对于房屋设计整体朝向一致的，为便于管理，物业服务人可于装饰装修管理服务协议中明确朝向并对空调安装位置进行监督管理。

（九）如违反法律、法规的有关规定以及本规约、装饰装修管理服务协议的有关约定未及时整改，或者对共有部分造成损坏未及时修缮的，物业服务人须督促业主或物业使用人进行整改；拒不整改的，物业服务人可代为整改、修缮，相关整改、修缮费用在装饰装修保证金中予以抵扣，并向业主或物业使用人出示修复的工（料）价单，装饰装修保证金经抵扣有剩余的，应当及时退还；装修未对公共部位造成损坏的，物业服务人应在装修验收后一个月内全额退还装修保证金（押金）。

（十）_____。

第二十条【保障措施】 鼓励装饰装修施工单位为从事高处施工或者作业等危险作业的从业人员购买意外伤害保险；限额以下小型工程的施工单位应按照法律法规有关规定投保安全生产责任保险；提高施工人员的安全意识。业主、物业使用人、物业服务人开展施工作业优先选用小散工程智慧监管系统“福安分”累计扣分少的施工企业，严格限制因安全生产严重违法违规行为被列入当年“黑名单”的施工企业及人员进场作业。

第二十一条【出租专有物业的禁止情形】 本物业管理区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，不得存在以下情形：

- ☐ 损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；
- ☐ 将原始设计为居住空间的房屋分割、分隔后出租；
- ☐ 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、物业使用人有上述行为，物业服务人、业主委员会可以书面要求业主、物业使用人限期整改。业主、物业使用人应当及时整改，并采取措施，确保出租房屋的使用安全。

第三章 共有资金使用与管理

第二十二条【共有资金范围】 业主共有资金，包括：

- （一）物业管理费；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）共有物业收益，具体包括：
 - ☐ 利用电梯、外墙、楼顶等共有物业发布广告的收益；

☐ 利用公共配套设施，如活动场地、会所、游泳池等经营的收益；

☐ 小区地上停车位等公共停车场的收益；

☐ 商业或者促销类型的活动进入小区产生的收益，包括摊位租金、摊位费、入场费和场地费等_____；

☐ 地下室等物业共用部位及属于全体业主共有的商业用房出租产生的租赁费_____；

☐ 部分通信运营管理费_____；

☐ 因使用共有物业而收取的赔偿金、违约金、滞纳金等；

☐ _____。

（四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用，包括以下：

☐ _____。

（五）共有资金的其他合法收入包括：

☐ 孳息及合法投资产生的收益；

☐ 物业服务人违反物业服务合同约定所支付的违约金和赔偿金；

☐ 捐赠收入；

☐ _____。

第二十三条【共有资金用途】 业主共有资金用于：

（一）物业服务费；

- （二）共有物业的日常运行、维护费用；
- （三）共有物业的相关保险费用；
- （四）物业天面和外墙的清洗粉刷费用；
- （五）共有物业安全检验费；
- （六）业主委员会委员津贴、业主大会聘用人员（如执行秘书、财务人员等）的费用；
- （七）为本物业管理区域提供管理服务的人员的工资、社会保险、住房公积金和按规定提取的福利费等费用；
- （八）聘请财务、审计、物业服务评估等第三方机构产生的费用；
- （九）补充物业专项维修资金；
- （十）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用；
- （十一）物业服务人履行本物业管理区域消防、技防、垃圾分类、电梯维护等法定义务时支付的设施设备维修、养护等成本。

本物业管理区域业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第二十四条【共有资金账户的开设和管理】 本物业管理区域开设业主共有资金基本账户或者业主共有资金共管账户。

共有资金基本账户由业主大会决定开设。业主大会依照国家相关法律、法规、规章等规定建立健全业主共有资金财务管理制度，保证资金安全。业主大会应当建立业主共有资金财务档案，由业主委员会聘请具有相应从业资格的财务管理人员或者委托

专业机构健全账簿，妥善保管财务原始凭证及相关会计资料，指定专人保管。管理人员变更的，应当及时移交保管的财务档案。

业主大会开设共有资金基本账户的，业主委员会到期未能按时换届或者未到期因其他原因无法正常运作的，物业服务人应当及时向本物业管理区域街道办事处报告，并建议社区居委会代行业主委员会的职责；或重新使用所在物业管理区域开设的原业主共有资金共管账户，或者在数据共享银行新开设业主共有资金共管账户，同时将账户更换的情况告知全体业主，并做好相关账目资料的接收工作。

业主共有资金共管账户由前期物业服务人开设，或者业主大会委托选聘的物业服务人开设。物业服务人应当按照本规约规定进行管理。业主大会选聘新的物业服务人，新的物业服务人应另行开设业主共有资金共管账户，将共有资金转入新的共管账户，原账户注销。

第二十五条【共有资金年度预算】 本物业管理区域由业主委员会或者委托物业服务人制定的年度预算，经业主大会表决通过后，按规定支付。具体流程为：

（一）预算制定。业主委员会或者委托物业服务人每年____月____日前提提交下一年度总预算申请，预算含支出项目名称、来源依据、项目金额、测算标准、支出进度等。

（二）预算表决。业主委员会应当在提交业主大会表决前依程序将年度预算依法进行公示，并在业主大会表决时对有关费用

做必要的解释、说明。业主大会表决年度预算时实行：○整体表决○分项表决。

（三）预算执行。已列入年度预算并经业主大会表决通过的项目支出，业主委员会依据业主大会表决通过的合同或者经业主大会授权签署的合同办理支付程序。大额资金转账，数据共享银行在深圳市物业管理信息平台上查看资金支出的公示编号后，方可办理资金转账。

年度预算外的支出项目，应当依法召开业主大会另行表决。

第二十六条【共有资金监管】 共有资金账户开户人与数据共享银行签署业主共有资金监管协议。

业主可以通过深圳市物业管理信息平台实时监督本物业管理区域业主共有资金账户信息。

单笔支出超过○_____元（所填金额少于10万元）
○10万元（包含10万元）的资金转账必须由共有资金账户开户人将支出项目的支付对方、支付原因、是否经过业主大会表决通过等情况在物业管理信息平台上公示，数据共享银行在支出时未查询到公示信息不可以继续转账。

第二十七条【共有资金收支公示】 共有资金账户开户人应当每月与数据共享银行核对业主共有资金账目，按业主共有资金会计指引记账，并按季度在物业管理区域和物业管理信息平台上公示下列情况：

（一）共有资金账户的开户银行、账号、名称；

（二）业主共有资金交存、使用、增值收益和结余情况；

（三）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（四）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（五）业主监事会或者监事对业主共有资金收支核查的情况；未设立业主监事会或者监事的，公示业主大会委托专业机构对业主共有资金收支核查的情况；

（六）其他有关业主共有资金使用和管理的情况。

第二十八条【共有资金使用、监管异议】 业主发现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，应及时向物业服务人、业主委员会、监事会或者监事提出书面异议，物业服务人、业主委员会、监事会或者监事在收到异议之日起十日内须将异议核查情况向业主答复。

第二十九条【共有资金收支审计】 经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会对共有资金收支情况进行审计。该提议经业主大会表决通过后，由业主大会委托会计师事务所进行审计并公示审计报告，审计费用从业主共有资金中列支。

业主对前款审计报告有异议的，可以提出质询，业主委员会应当十日内予以答复。经与前款相同比例的业主联名，有权提请物业所在地街道办事处另行组织复审，复审所产生的费用由前款

联名业主先行共同承担；复审后异议成立的，复审费用从业主共有资金中列支，前款联名业主先行承担的费用应当退回。复审后异议不成立的，复审费用由前款联名业主共同自行承担。

第三十条【离任审计的规定】 本物业管理区域实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计。审计由业主监事会或者业主大会指定的五名业主负责组织，审计费用列入业主共有资金支出项目，审计结果在物业管理区域内的显著位置和深圳市物业管理信息平台进行公示。

业主大会有权决定将以下的事项列为业主委员会主任任期和离任经济责任审计事项：

- （一）具体执行业主大会决议的情况；
- （二）业主委员会对具体事项决策程序的合规性、执行情况及其效果；
- （三）共有物业使用与管理是否符合和遵守本规约的情况，共有物业的收益是否依规列入共有资金账户进行管理的情况；
- （四）业主共有资金财务收支的真实、合法和效益情况；
- （五）共有资金账户的管理及保值增值情况；
- （六）其他需要审计的内容_____。

第三十一条【专项维修资金收取和管理】 本物业管理区域日常收取的专项维修资金：

○按月存入物业专项维修资金专户，由市物业专项维修资金管理机构统一管理。

○存入业主共有资金账户维修金子账户，由业主大会依法自行管理。

第三十二条【物业安全、房屋及公共设施维修保险】 本物业管理区域业主大会表决同意为共有物业购买的物业安全、房屋及公共设施维修保险，费用在年度预算中列支。具体投保的保险险种为_____，由○业主委员会办理○物业服务人代办。

第三十三条【应急维修资金的使用和筹集】 本物业管理区域内发生《条例》第八十二条规定的应急维修情形，涉及全体业主的，可以使用业主共有资金（含物业专项维修资金）；涉及部分业主的，原则上使用物业专项维修资金，物业专项维修资金不足的，由该部分业主自行筹集。

第三十四条【应急维修资金的支出程序】 本物业管理区域发生《条例》第八十二条应急维修情况的，共有资金的支出程序如下：

○有物业服务人的，物业服务人应及时向业主委员会和街道办事处报告关于本物业管理区域内共有物业需要应急维修的情况：

（一）从业主共有资金账户中支出的，由物业服务人向业主委员会申请，业主委员会应当在收到申请之日起五日内审核维修费用并办理拨款手续。

（二）从物业专项维修资金专户中支出的，物业服务人持业

主委员会的书面意见申请划拨；业主委员会不出具书面意见的，由街道办事处责令其出具书面意见，也可以持街道办事处审核意见申请划拨；应急维修费用十万以上的，应当持业主委员会书面意见、街道办事处的审核意见或者整改通知书等资料及专业预算报告申请划拨。

○无物业服务人的，业主委员会应及时向街道办事处报告关于本物业管理区域内共有物业需要应急维修的情况，并审核维修费用。审核通过后，由业主委员会指定拨付人员进行拨付。业主委员会审核款项时，可以采取线上系统或者线下纸质的业主委员会会议的方式进行，须有至少过半委员同意。

应急维修完成后，业主委员会或者物业服务人应将应急维修资金使用情况报告、费用列支清单等进行公示。

第三十五条【业主拖欠共有资金的通知催缴和公示】 业主拖欠物业服务费、日常维修金和其他业主大会决定分摊的费用的，业主委员会、物业服务人向欠费业主发出欠费缴纳通知单。欠费缴纳通知单一般包含欠费金额、缴费期限、滞纳金计算方法、缴费账户、缴费方法、相关后果等内容。

业主委员会或者授权的物业服务人按照本规约约定和业主大会决定，在物业管理区域内显著位置公示欠费业主信息及欠费金额。公示的业主信息应当符合管理规约约定和业主大会决定，没有约定或者约定不明确的，以公示名单及门牌号为限。

业主逾期仍不缴纳的，业主委员会可以依法予以追缴，所产

生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费）由欠费业主承担。

第四章 公共秩序和环境卫生的维护

第三十六条【电动自行车管理】 业主、物业使用人积极配合本物业管理区域内的电动自行车及电池信息登记工作，应当遵守以下约定：

（一）电动自行车应当停放在不影响其他车辆和行人通行的地点，摆放整齐，不得妨碍交通秩序和通行安全；

（二）禁止在住房、办公等室内场所、安全出口、疏散通道及法律、法规规定和本物业管理区域划定的禁止区域内停放电动自行车或者为电动自行车充电；

（三）为电动自行车充电应符合消防安全规定，不得私拉电线和插座进行充电；

（四）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；

（五）其他有关消防安全、公共秩序管理的规定。

第三十七条【噪音活动管理】 在本物业管理区域内开展有噪音或者音响设备的休闲娱乐活动（如广场舞等）时间不应早于____点整或者超过____点整，白天音乐声不得超过____分贝，晚上不得超过____分贝；在每年高考和中考前____天或者其他特殊时间段，应暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动。

第三十八条【养犬管理】 业主、物业使用人饲养犬只不得违反法律、法规的规定，并应遵守以下约定：

（一）履行养犬登记制度，养犬人应到本物业所在地相关政府部门申请养犬登记。未经登记，不得擅自饲养犬只；

（二）养犬人应当按照规定将其饲养的犬只送动物防疫机构注射狂犬病疫苗，取得犬只免疫证明；

（三）犬吠影响他人正常工作和休息的，养犬人应当采取有效措施予以制止；

（四）犬只进入共有物业和公共场所时，应当由成年人率领，为犬只携带号牌、束犬链；

（五）携犬人应当及时处置犬只的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（六）禁止饲养烈性犬和大型犬；

（七）禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所；

（八）_____。

第三十九条【垃圾分类管理】 业主、物业使用人应当遵守法律、法规中关于生活垃圾分类投放的有关规定，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

在不侵犯他人隐私的前提下，生活垃圾分类投放管理责任人可以采取在_____（地点、方位）安装监控设施_____等措施就前款禁止的行为采集相应证据。安装、维护监控所需费用从业主共有资金中列支。

第五章 机动车停放管理

第四十条【机动车停放管理原则】 本物业管理区域用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的停车需要。

本物业管理区域车位、车库的使用和管理遵循公平、公正、公开的原则。

第四十一条【机动车车位配置情况】 本物业管理区域车位、车库共__个。其中：规划车位、车库__个（地上__个，地下__个），利用本物业管理区域内道路、绿地等业主共有部位增设车位、车库__个；固定车位__个，共用车位__个。

☐ 本物业管理区域商品房配建车位__个。

☐ 保障房配建车位__个。

☐ 回迁房配建车位__个。

☐ 商业配套车位__个。

☐ 公共配套（如幼儿园、小学、中学、社区服务站等）车位__个。

☐ _____。

各类配建停车卡 ☐ 分类发放 ☐ 统一发放。

第四十二条【机动车固定车位情况】 本物业管理区域内固定车位情况为：

☐ 无固定车位；

☐ 有固定车位。对于本规约表决前原已分配的固定车位的情形处理如下：

☐ 尊重历史，维持固定车位原有状态；

○另行制定方案。

第四十三条【停车用户类型】 本物业管理区域内用户类型包括：

- ☐固定车位月卡用户；
- ☐非固定车位月卡用户；
- ☐经登记的内部临时车用户；
- ☐访客。

固定车位与非固定车位月卡用户统称月卡用户。

第四十四条【停车收费标准】 各类型用户的停车费标准如下：

- ☐固定车位月卡用户，地面__元/月，地下__元/月；
- ☐非固定车位月卡用户，地面__元/月，地下__元/月；
- ☐经登记的内部临时车用户采用：

○按月收费，地面__元/月，地下__元/月；

○按不同峰期收费，高峰期停车收费为：____元/小时；
平峰期停车收费为：____元/小时；

☐访客采用：

○定额收费：____；

○按不同峰期收费，高峰期停车收费为：____元/小时；
平峰期停车收费为：____元/小时；

☐阶梯收费，用于（○固定车位月卡用户；○非固定车位月卡用户；○经登记的内部临时车用户）类停车用户第二辆比第一

辆多____%；第三辆比第二辆多____%。

本物业管理区域停车高峰期是指每日的下午____点起至次日
上午____点前，停车平峰期是指每日的上午____点起至下午____点
前。

第四十五条【收费许可发布】 本物业管理区域停车场收费
标识牌由物业服务人按照市场监督管理部门发布的“深圳市停车
场收费标价牌”格式制定，并在停车场出入口处公示机动车停放
收费标准。

本物业管理区域需通过业主大会会议表决是否根据市场调
整机动车停放服务费，物业服务人不得擅自调整。

第四十六条【停车费收取及收益归属】 停车费统一由物业
服务人收取。

占用本物业管理区域内道路、绿地等业主共有部位用于停放
汽车的车位，停车收益属于业主共有。

第四十七条【车位、车库使用方案】 本物业管理区域车位、
车库使用方案为：

○车位、车库富余，每套房屋可以办理____张月卡、登记____
辆内部临时车。

○车位、车库相对宽裕，车位、车库满足现有停车需求。每
套房屋办理（预留）一张月卡，剩余车位、车库的使用按申请顺
序办理月卡，每套房屋最多办理__张月卡、登记__辆内部临时车。

○车位、车库相对平衡，车位、车库基本满足现有停车需求。

每套房屋只能办理一张月卡，尚未办理第一张月卡的房屋预留一张月卡办理资格。有第二辆车停车需求的，暂时登记为内部临时车，每套房屋可以登记__辆内部临时车，月卡与内部临时卡总量控制为车位、车库总数的_____%。

○车位、车库紧缺，车位不能满足业主、物业使用人现有停车需求。每套房屋只能办理一张月卡。在办理的月卡数量达到车位、车库数量时，尚未办理第一张月卡的可以暂时登记为内部临时车，本物业管理区域共登记为内部临时车的数量限定为__辆，月卡与内部临时卡总量控制为车位、车库总数的_____%。

○另行制定方案：_____。

第四十八条【月卡、内部临时卡登记】 办理月卡、内部临时卡的车主，应当按物业服务人的要求提交行驶证、联系方式等相关资料进行登记。未经登记均视为访客。

业主可以授权以下人员按照本物业管理区域车位、车库使用方案办理月卡、内部临时卡：

☐配偶；☐父母；☐子女；☐租户；☐其他：_____。

第四十九条【月卡、内部临时卡变更】 本物业管理区域内停车月卡、内部临时卡方案：

（一）停车月卡、内部临时卡变更按照以下情况确定：

○停车月卡、内部临时卡随业主转让或出租房屋一并转移。

○物业服务人可以取消业主停车月卡、内部临时卡的情形：

☐用户自愿申请取消月卡、内部临时卡；

- ☐固定车位的用户不再承租本物业管理区域房屋；
- ☐非固定车位的用户不再承租本物业管理区域房屋；
- ☐已转让本物业管理区域房屋；
- ☐其他：_____。

（二）出现下列情形时，物业服务人可以暂停其停车月卡、内部临时卡____个月不能使用：

- ☐本规约第五十四条规定的严重违规情形；
- ☐未按时支付停车费；
- ☐其他：_____。

第五十条【月卡轮候办理管理】 物业管理区域内已经办理的停车月卡数量无法满足本物业管理区域内车辆停放需求时，业主委员会与物业服务人一同建立、管理月卡轮候库。申请人按照申请时间顺序进行轮候，有内部临时登记的以登记顺序为准，尚未办理过月卡的申请人优先于已办理过月卡的申请人。

第五十一条【访客登记】 访客进入停车场时，业主应配合物业服务人登记车主相关信息。

第五十二条【峰期停车管理】 除固定车位月卡用户外，平峰期车辆进入本物业管理区域停车场自主选择车位停放。无空余车位、车库时，按排队顺序进入。

第五十三条【行车规范】 各类型用户车辆进出停车场时，应减速慢行、礼让行人，有序排队、文明行驶，规范停放、配合管理。

第五十四条【车辆禁止行为】 业主、物业使用人在本物业管理区域内的车辆行驶和停放，应当遵守本规约，服从管理人员的指挥。禁止下列行为：

（一）超过____m 高度以上的货车、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆进入本物业管理区域；

（二）机动车辆在本物业管理区域内行驶，时速超过____公里；

（三）鸣笛、练车、逆向行驶；

（四）阻塞停车场出入口；

（五）倒车返场、跟车出场逃费；

（六）将车辆停放在消防通道；

（七）将车辆停放在停车场内部通行道路、行人通道、绿化用地等非划定的停车区域；

（八）不按划定的停车线停放；

（九）擅自在停车位加装地锁等设施设备，致使他人无法正常使用停车位；

（十）损坏标志标牌、智能道闸等停车场设施；

（十一）其他：_____。

用户存在下列任何一种情形的，均视为严重违规：

☐ 本条第一款禁止行为第（__）项情形每出现一次；

☐ 连续__个月内累计出现__次及以上本条第一款禁止行为第（__）项情形之一。

第五十五条【停车场管理情况公示】 物业服务人按月公示如下内容：

- ☐ 可以使用的车位、车库总数；
- ☐ 停车月卡、内部临时卡的期初、期末数量；
- ☐ 上一自然月的访客数量；
- ☐ 其他：_____。

第五十六条【业主委员会委员、候补委员、监事停车费情况公示】 业主委员会应当按照《条例》第四十六条第二款之规定，每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳停车费情况以及停车位使用情况。

第五十七条【“僵尸车”处理】 对于连续 6 个月 从未离开停车场的车辆，物业服务人可以根据实际情况采取以下措施：

（一）联系该车辆的车主核实情况，如为访客，联系该车辆进入停车场时登记的受访人员核实情况；

（二）核查是否支付停车费，对于超期未交费的月卡车辆，自欠费之日起按访客标准收费；

（三）对于无法联系且欠费或者能联系上但拒不缴费的，将按照“僵尸车”处理方式报告相关部门；

（四）对于欠费金额较大的车辆，可以通过司法途径追讨停车费和拖车费。

第五十八条【违规停车处理】 各类用户存在第五十四条的禁止行为时，应当先对用户予以登记，业主委员会或者物业服务

人予以劝阻；受侵害受影响的车主可以将相关资料提交业主委员会、物业服务人。业主委员会、物业服务人将不听劝阻和经审核认定相关行为存在违规的相关情况进行公示。

公示方式为在本物业管理区域显著位置张贴（如公告栏张贴、其他纸质张贴方式），但应仅限于本物业管理区域范围内。公示时间不低于 10 日，不超过 15 日。

公示时应当仅做事实陈述，不得含有任何评价性文字；仅对不文明现象进行公示，不得涉及个人评价；根据具体情况公示如下信息：☐姓名（隐去部分）；☐车牌号码；☐显示违规行为的图片；☐在本物业管理区域的房屋号码。

第五十九条【新能源汽车充换电设施管理】 业主、物业服务人在自有车位、车库安装自用充电设施，应按照《深圳市新能源汽车充换电设施管理办法》的规定，自行或者委托物业服务人在市级新能源汽车充换电设施安全监控平台进行登记，并履行安全生产管理责任，不具备日常安全管理条件或者能力的，应委托充换电设施企业或者物业服务人代为维护管理，并签署相应委托协议。

已安装公用新能源汽车充换电设施的车位、车库优先供新能源汽车充电使用；无需充电的汽车确需停放在该类车位的，在车辆显眼位置留下联系电话，在新能源汽车有充电需求，且有其他车位、车库空余情况下：

☐按照充电桩编号顺序予以让位停放；

□_____。

第六章 违约责任

第六十条【违反本规约的责任】 业主大会和业主委员会对违反本规约及相关物业管理制度的行为，有权依照法律、法规的规定和本规约的约定，要求行为人停止侵害、排除妨害、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主、物业使用人可以对侵害自身合法权益的行为，寻求行政、司法救济。

第六十一条【违反第十一条的责任】 物业管理区域发生第十一条所列行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务人、业主委员会应当及时劝阻；劝阻无效的，物业服务人、业主委员会应当及时报告街道办事处或者有关职能部门，按照《条例》等有关法律、法规的规定处理；业主委员会或者物业服务人劝阻无效的，可以在物业管理区域内显著位置或业主微信群公示违法违约行为人信息。

第六十二条【违反第十七条的责任】 业主、物业使用人违反本规约第十七条约定的，业主委员会或者物业服务人可以劝阻；劝阻无效的，可以在物业管理区域内显著位置或业主微信群公示违约行为人信息。

第六十三条【违反第三十六条的责任】 业主、物业使用人违反本规约第三十六条约定的，按照下列方式处理：

（一）违反第三十六条第一款第一项至第三项约定的，按照

《深圳市电动自行车管理规定（试行）》等有关法律、法规的规定处理；

（二）违反第三十六条第一款第四项约定的，业主委员会或者物业服务人应当采取积极措施联系车主，无法联系或者车主拒不改正，可以将涉事电动自行车拖离物业管理区域并进行登记。

业主委员会或者物业服务人对违反第三十六条约定的行为劝阻无效的，可以禁止该行为人的电动自行车在本物业管理区域内停放_____天。

第六十四条【违反第三十七条的责任】 业主、物业使用人违反本规约第三十七条约定的，业主委员会或者物业服务人可以劝阻；劝阻无效的，按照《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》等有关法律、法规的规定处理。

第六十五条【违反第三十八条的责任】 业主、物业使用人违反本规约第三十八条约定的，业主委员会或者物业服务人可以劝阻；劝阻无效的，按照《深圳市养犬管理条例》等有关法律、法规的规定处理。犬只伤人的，养犬人应当立即将伤者送至医疗机构诊治，支付医疗费用，并依法承担相应的民事责任。

第六十六条【违反第三十九条的责任】 业主、物业使用人违反本规约第三十九条约定的，业主委员会或者物业服务人可以现场制止并劝导，或者通过监控查实后上门劝导；劝导无效的，按照《深圳市生活垃圾分类管理条例》等有关法律、法规的规定处理。

第六十七条【违反第五十九条的责任】 业主、物业使用人违反本规约第五十九条约定的，按照下列方式处理：

（一）违反第五十九条第一款约定的，业主委员会或者物业服务人督促自用充电设施所有人进行登记；拒不改正的，可以向新能源汽车充换电设施运营监管部门投诉举报安全隐患和违法行为。

（二）违反第五十九条第二款约定的，业主委员会或者物业服务人可以劝导，并要求其规范停车。

业主委员会或者物业服务人对于违反第五十九条约定的行为劝导无效的，可以在物业管理区域内显著位置或者业主微信群公示违约行为人信息，并可以暂停其停车卡等共用设施设备的使用资格_____天。

第七章 附则

第六十八条【物业服务人权利】 为维护业主的共同权益，本物业管理区域内全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务人以下权利：

（一）根据法律、法规的规定和本规约、物业服务合同的约定，制定必要的物业管理制度，并督促业主、物业使用人遵守、执行。

（二）以规劝等方式制止业主、物业使用人违反本规约等物业管理制度的行为；

（三）在本物业管理区域内公示不遵守本规约等物业管理制

度的业主、物业使用人的门牌号及违约事实；

(四) _____。

第六十九条【信息登记、资料送达】 业主配合向业主委员会、物业服务人提供联系地址、通讯方式。发生变更的，及时向业主委员会、物业服务人提供具体变更信息。如业主不提供或者未及时提供变更信息，则物业管理活动中的相关资料投入该户业主信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达。

第七十条【纠纷处理机制】 业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾时，本着互谅互让的原则处理矛盾纠纷。

第七十一条【词语解释】 本规约中下列用语的含义：

(一) 固定车位，必须同时满足以下条件：本物业管理区域内的业主或者实际使用人使用；业主与建设单位或者物业服务人之间有书面协议；取得方式是建设单位或者停车场管理单位以公开、公平、公正的方式，告知全体业主自主选择，在本规约制定前已提供给单一业主使用；停车位能够确定具体位置。

(二) 内部临时车，是指在本物业管理区域内，由于停车位相对平衡或紧缺的情况下，为满足部分业主或物业使用人的停车需求而设立的一种临时停车方式。

第七十二条【符号说明】 本规约中标注为“□”的为多项；标注“○”的为单选项。

第七十三条【规约公示】 本规约自业主大会表决通过之日

起三日内,在本物业管理区域内予以公示,并由业主委员会保管。

第七十四条【规约生效】 本规约经第____次业主大会会议通过后生效。

附件：1. 规划平面图
2. 物业构成明细
3. 共有物业明细

_____业主大会（公章）
年 月 日

附件 1

规划平面图

(粘贴在以下空白处)

附件 2

物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
_____用房			
合 计			
备 注			

附件 3

共有物业明细

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	本物业管理区域车辆出入口		个	人行出入口		个
	道路		m²	车行道		m²
	绿化面积		m²	园林建筑小品		座
	污水管长		m	污水检查井		座
	雨水管长		m	雨水检查井		座
	雨水进水井		m	化粪池		座
	路灯		个	地灯		个
	草坪灯		个	其他照明设施		个
	垃圾箱		个	垃圾房建筑面积		m²
	体育设施					
	儿童娱乐设施					
	休闲设施					
房屋建筑本体共有部位及本体共用设施设备	电梯	数量	台	功率		千瓦
		品牌型号		启用时间		
	配电房变压器	数量	台	容量		千瓦
		品牌型号		启用时间		千瓦
	发电机组	功率		品牌型号		
		启用时间				
	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	

	消防水泵		功率		启用时间	
	排污水泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化系统情况					
	其他设施设备情况					
	业主委员会活动用房		坐落位置_____。			
	物业服务办公用房		坐落位置_____。			
	物业管理设施设备用房		坐落位置_____。			