

林芝市人民政府文件

ཉིང་ཁྲི་གྲོང་ཁྱིམ་མི་དམངས་སྲིད་གཞུང་གི་ཡིག་ཆ།

林政发〔2024〕75号

林芝市人民政府关于印发 《林芝市物业管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，市各委、局、办：

《林芝市物业管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请你们抓好贯彻执行。

林芝市人民政府

2024年12月12日

林芝市物业管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为了规范我市物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，营造文明和谐的生活和工作环境，推动物业服务向高品质和多样化升级，满足人民群众不断增长的美好生活需要，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的物业管理及相关监督管理活动，适用本办法。

本办法所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务人或者自行管理等方式，对物业服务区域内的建筑物以及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内环境卫生和秩序的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 物业管理应当遵循党领导下的业主自治、专业服务和政府依法监督管理相结合的原则。

建立健全社区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理体系。

推动在物业服务人、业主委员会中根据中国共产党章程的规定，设立党的基层组织，开展党的活动，发挥党建引领作用。

第四条 市住房和城乡建设主管部门负责本市行政区域内

物业管理活动的监督管理工作，制定或者拟定物业管理相关政策，指导和监督县（区、市）住房和城乡建设主管部门开展物业管理工作。

县（区、市）住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，贯彻执行物业管理相关政策和制度，具体监督管理辖区内物业服务活动，指导街道办事处、乡镇人民政府实施物业管理相关工作。

发展改革、公安、民政、财政、自然资源、市城市管理、市场监管、应急管理、消防救援等部门和机构，按照各自职责，负责物业管理相关工作及物业服务企业开展安全防范服务工作履职情况进行依法监督。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府统筹、协调、监督本辖区内物业管理活动，负责组织、指导业主大会成立、业主委员会选举换届和物业管理委员会组建工作，指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责，调解处理物业纠纷。

居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导下，指导、监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治工作；指导、监督物业服务人依法履行义务；履行网格化管理职责，及时排查、化解物业管理纠纷。

第六条 推动成立和完善物业行业协会。

物业行业协会应当加强行业自律，依法制定和组织实施自律性规范，提高从业人员整体素质和技能水平，调解行业纠纷，维

护会员合法权益，推动行业健康有序发展。

鼓励物业服务人加入行业协会。

第七条 引导业主协商确定老旧小区的管理模式，鼓励聘请专业化物业管理服务，推动建立物业管理长效机制。

第二章 业主及业主组织

第一节 业主及业主大会

第八条 房屋的所有权人为业主。

物业服务区域内的以下部分属于业主共有：

- (一) 道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人绿地的除外；
- (二) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；
- (三) 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；
- (四) 物业服务用房和其他公共场所、共用设施设备；
- (五) 法律法规规定或者房屋买卖合同依法约定的其他共有部分。

第九条 业主应当履行下列义务：

- (一) 遵守临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则；
- (二) 遵守物业服务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;

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;

(四) 配合物业服务人实施物业管理;

(五) 按照国家和自治区有关规定交纳专项维修资金;

(六) 按时足额支付物业费;

(七) 履行物业安全使用责任;

(八) 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, 履行义务; 不得以放弃权利为由不履行义务。

物业使用人根据法律法规、管理规约、业主大会依法作出的决定, 以及其与业主的约定, 享有相应权利, 履行相应义务。

第十条 建设单位或者前期物业服务人应当将业主入住情况及时报告县(区、市)住房和城乡建设主管部门以及街道办事处、乡镇人民政府。符合成立业主大会条件的, 县(区、市)住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请后 60 日内, 负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

筹备组由业主代表和街道办事处、乡镇人民政府、社区党组织、居民委员会、建设单位等委派的代表组成。筹备组人数应当为 7 人以上单数, 其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的一半。筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府的代表担任。

筹备组中的业主代表可以由业主自荐或者居民委员会推荐产生，由街道办事处、乡镇人民政府确定。筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告，公告时间不得少于7日。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

第十一条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者通过信息化手段等形式召开。凡书面投票表决的，表决意见由业主本人签字；业主委托代理人签字的，应当出具书面授权委托书。采用互联网方式表决的，应当通过政府部门建立的电子投票系统进行。

业主大会会议召开十五日前，业主委员会应当通知全体业主，将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业服务区域内显著位置公示，并同时告知居民委员会，居民委员会应当派代表列席会议。

业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府组织召集。

第二节 业主委员会

第十二条 业主委员会是业主大会的执行机构，依照有关法律法规规定和业主大会的授权开展活动，接受业主大会和业主的

监督，履行下列职责：

（一）召集并主持业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（三）执行业主大会的决议、决定；

（四）拟订需要提交业主大会决定事项的方案；

（五）监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、再次筹集；

（六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按时足额支付物业费，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（七）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻、制止；

（八）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（九）定期向业主通报工作情况，向业主公布业主共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息，保障业主的知情权和监督权；

（十）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十一）配合、支持居民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十二）业主大会赋予的其他职责。

第十三条 业主委员会人数由五人以上十一人以下单数组成，具体人数由业主大会根据本物业服务区域的户数和面积等实际情况确定。

业主委员会可以设候补成员，业主委员会成员缺额时，候补成员可以递补为业主委员会成员。候补成员的人数及递补规则应当在业主大会议事规则中规定，但人数不得超过业主委员会成员的人数。

业主委员会成员、候补成员应当为本物业服务区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表。

第十四条 业主委员会成员候选人通过下列方式产生：

- (一) 社区党组织推荐；
- (二) 居民委员会推荐；
- (三) 业主自荐或者联名推荐。

业主大会筹备组应当从前款规定方式推荐的人选中确定正式候选人名单，报街道办事处、乡镇人民政府。

引导和支持业主中的党员、人大代表、政协委员、公职人员、网格员、双联户长、楼栋长积极参选业主委员会成员，通过法定程序担任业主委员会成员。

第十五条 业主委员会成员、候补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

业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题书面告知街道办事处或居民委员会、县(区、市)住房和城乡建设主管部门，并听取意见和建议。街道办事处、乡镇人民政府或居民委员会、县(区、市)住房和城乡建设主管部门根据情况派代表参加。

业主委员会主任、执行成员无正当理由不召集业主委员会会议的，业主委员会其他成员或者业主可以申请物业所在地居民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府督促限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地居民委员会或者街道办事处、乡镇人民政府组织召集。

第十七条 业主委员会每届任期不超过五年，具体由业主大会议事规则明确。

任期内，业主委员会成员经递补人数仍不足总数的三分之二，或者业主委员会拒不依法履行职责损害业主权益的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

第十八条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的县(区、市)住房和城乡建设主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当依据《物业管理条例》等法律法规责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

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) 将业主共有财产出售、出租、出借给他人或者设定担保等侵害业主共有财产权利;

(七) 与物业服务人有可能影响其公正履行职责的经济往来或者利益交换;

(八) 泄露业主信息;

(九) 侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会成员、候补成员有前款规定的第一项至第五项行为的,由街道办事处、乡镇人民政府督促业主委员会提请业主大会罢免其资格。在业主委员会成员资格被罢免前,业主委员会应当停止其履行职责,并在物业服务区域内显著位置公示。

第十六条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定定期召开会议,经20%以上的业主提议或者发生重大事故、经济事件需要及时处理的,业主委员会应当召开临时会议。

业主委员会会议由主任或者执行成员负责召集,有三分之二以上成员出席方可召开,业主委员会成员不得委托他人出席会议,作出决定时应当经全体成员过半数签字同意。候补成员可以列席

第十九条 业主大会、业主委员会依法作出的决定对业主具有法律约束力。业主应当遵守管理规约、业主大会议事规则、业主大会和业主委员会依法作出的决定。

第二十条 业主委员会任期届满九十日前，应当召开业主大会会议进行换届选举；未按照规定进行新一届业主委员会选举的，业主委员会应当书面报告街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府应当在接到报告后三十日内组建换届小组，由换届小组组织召开业主大会会议，在换届小组成立之日起九十日内选举产生新一届业主委员会。换届小组人员的构成参照业主大会筹备组。

业主委员会未按规定提出申请的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促其履行职责。

换届选举小组成立至选举产生新一届业主委员会期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等共同管理事项，组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即使用住宅专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。

第二十一条 业主大会选举产生新一届业主委员会之日起十日内，上一届业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会，并办理交接手续。新一届业主委员会可以请求物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府协助移交。

新一届业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业

所在地的县（区、市）住房和城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第二十二条 因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

第三章 配套设施与前期物业

第二十三条 新开发建设工程项目，建设单位应当按照规划要求配置物业服务用房，满足物业管理需求。物业服务用房的配置应当符合下列规定：

- （一）独立且相对集中，方便服务业主；
- （二）属于地面以上成套装修房屋，具备水、电、暖、采光、通风等正常使用功能，预留通信、网络、安保预警等端口；
- （三）建筑面积按照不少于建设工程项目总建筑面积的千分之三配置，且不得少于五十平方米，最高不超过三百平方米；
- （四）与建设工程项目同步设计、同步施工、同步交付使用；建设工程项目分期开发建设的，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发项目总建筑面积千分之三的比例配置临时物业服务用房。

物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有，未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

物业服务用房包括物业办公用房、物业清洁用房、物业储藏用房、业主委员会活动用房及业主活动室等，不得以设备用房等代理物业服务用房。

第二十四条 规划主管部门在办理房地产开发项目方案审批、建设工程规划许可证时，应当将物业服务用房配备情况纳入审核内容，并在方案批复或建设工程规划许可证的附件或者附图上载明。

建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案时，应当注明物业服务用房的具体位置和建筑面积，不得将物业服务用房纳入可销售范围。

第二十五条 一次性规划的房地产开发项目总建筑面积超过5万平方米的，新建商品房开发企业作为前期物业管理招标人，在商品房办理预售许可手续前，应自行组织或委托专业招标代理机构，严格按照《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的规定，采用公开招标的方式选聘前期物业服务企业。

投标人少于3个或建筑面积不超过5万平方米的。经县（区、市）住房和城乡建设主管部门批准后，可以采取协议方式选聘具有相应营业许可和能力的物业管理企业实施物业服务。

建设单位通过招标或协议方式选聘前期物业服务后，应当签订前期物业服务合同，明确物业服务等级，并报县（区、市）住房和城乡建设主管部门备案。

第二十六条 前期物业服务人承接新建物业前，应当按照有

关规定和前期物业服务合同的约定，与建设单位共同对物业服务区域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成书面查验记录，签订物业承接查验协议，并于物业交付使用时在物业服务区域内显著位置向业主公开承接查验结果。

对承接查验发现的问题，建设单位应当在 30 日内予以整改或者委托前期物业服务人整改。

物业服务企业应当自物业交接后 30 日内，持相关资料到所在地县（区、市）住房和城乡建设主管部门办理备案手续。

第二十七条 建设单位应当在销售物业前依法制定临时管理规约，临时管理规约不得侵害业主的合法权益。

建设单位应当将临时管理规约在其销售场所的显著位置进行公示。在签订物业买卖合同时，建设单位应当将临时管理规约中业主的权利义务等主要内容向业主予以说明，业主应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第四章 物业服务

第一节 物业服务人与物业服务合同

第二十八条 业主可以自行管理物业，也可以委托他人管理；委托他人管理的，一个物业服务区域应当选定一个物业服务人提供物业服务。

电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合条件的专业机构或者人员实施。

第二十九条 物业服务人在市场主体登记部门办理登记后，应当及时报属地住房和城乡建设主管部门，录入相关信息，建立信用档案，自觉接受指导和监督管理。

物业服务企业应当自物业交接 30 日内，持备案申请、物业服务合同、管理公约、物业承接查验协议、移交资料清单、查验记录、交接记录等相关资料向物业所在县（区、市）住房和城乡建设局办理备案手续。已完成承接未备案的物业服务企业，应当及时补充备案。

第三十条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。

物业服务人应当落实物业服务质量主体责任，按照物业服务合同的约定提供物业服务。

物业服务企业应当自物业交接、物业服务合同签订或者变更之日起三十日内，持相关资料到所在地县（区、市）住房和城乡建设主管部门办理备案手续。

第三十一条 物业服务人应在物业服务区域显著位置设立公示栏或通过网络方式加强信息公示，包括物业服务内容及质量标准、物业服务收费标准、公共事业价格收费标准、共用部位、公用设施设备经营收益以及家政、维修、养老等特约服务项目及

收费标准等，物业服务企业不得擅自收取公示收费项目以外的费用。

物业服务企业代收供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

对物业共用部位、公用设施备案等公共区域有广告的，必须公示收益情况或相关情况说明，相关收益主要用于补充专项维修资金，也可按照业主大会的决定使用。

第三十二条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。未约定期限的，应当在合同终止之日起三十日内退出物业服务区域。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

原物业服务人以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒不退出物业服务区域，或者拒不移交有关资料或者财物的，业主委员会可以申请街道办事处、乡镇人民政府、属地住房和城乡建设主管部门等协调解决，协商不成的，依法提起诉讼或者申请仲裁。

第三十三条 物业服务区域发生失管状况时，街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开物业联席会议，确定应急物业服务人，

提供供电、供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

提供应急物业服务的，街道办事处、乡镇人民政府应当将服务内容、期限、费用等相关事项在物业服务区域内显著位置公示。应急物业服务期限一般不超过六个月，费用由全体业主承担。

应急物业服务期间，街道办事处、乡镇人民政府应当组织业主共同决定选聘新物业服务人，协调新物业服务人和应急物业服务人做好交接。

第二节 物业服务收费

第三十四条 业主应当根据物业服务合同约定及时足额支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

未经业主大会同意，物业服务合同约定的服务标准和收费标准不得擅自调整。

物业服务人不得采取停止或者以限时、限量等方式变相停止供电、供水、供热、供燃气和限制车辆进出等方式催交物业费。

物业产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业费和其他相关费用。

第三十五条 业主违反物业服务合同约定逾期不支付物业费的，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者申请仲裁。

第三十六条 专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用，不得强制物业服务人代收费用，不得因物业服务人拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

专业经营单位委托物业服务人代收费用的，应当签订委托代收合同，物业服务人可以根据约定向专业经营单位收取报酬，但不得向业主收取手续费等额外费用。

对未实现向最终用户收取费用的，专业经营单位应当积极做好设施设备的改造工作，通过信息化建设逐步实现向最终用户收取费用。

第三十七条 建设单位、物业服务人利用物业服务区域共用部位、共用设施设备进行经营的，其公共收益在扣除合理成本后归业主共有。下列收益属于公共收益：

（一）利用小区公共道路或者场地设置停车位收取的车位场地使用费；

（二）利用电梯、车库、场地、楼体等共用部位、设施发布广告的经营性收入；

（三）利用物业服务用房或者公共区域获取的出租费；

（四）其他应当归业主共有的收入。

公共收益可以根据业主大会决定，直接用于共有部分、共用设施设备的维修、更新、改造或者补充住宅专项维修资金，以及弥补物业服务费不足等其他需要。前期物业服务期间，公共收益

的使用管理由业主共同决定，且公共收益扣除必要的合理支出后应当主要用于补充住宅维修资金。

公共收益由物业服务人代管的，应当单独列账，接受业主委员会的监督；由业主委员会自行管理的，应当以业主委员会名义开设公共收益账户，接受县（区、市）住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府及社区居（村）民委员会的监督。

第五章 物业的使用和维护

第三十八条 业主、物业使用人、物业服务人、建设单位应当遵守法律法规和规章的规定以及临时管理规约、管理规约的约定，按照规划用途合理、安全使用物业。

物业服务区域内禁止下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房；

（二）擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营；

（三）违法搭建建筑物、构筑物，破坏或者擅自改变房屋外观等违反规划规定的行为；

（四）擅自拆改供水、排水、再生水、供燃气、供暖等管线；

（五）违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电；

（六）从建筑物中抛掷物品；

（七）制造超标噪音，制造震动、异响等干扰他人正常工作、

生活;

(八) 侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;

(九) 擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式, 占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位, 或者损坏消防设施等共用设施设备;

(十) 擅自改变物业规划用途;

(十一) 违反规定出租房屋;

(十二) 法律法规、规章和临时管理规约、管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的, 物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 应当及时报告有关主管部门处理; 业主、物业使用人对侵害其合法权益的行为, 可以依法提起诉讼; 业主委员会对侵害业主共同利益的行为, 可以依法提起诉讼。

第三十九条 业主、物业使用人装饰装修房屋的, 应当事先告知物业服务人, 与物业服务人签订装饰装修服务协议, 并配合其进行必要的现场检查。协议应当包括装饰装修工程的禁止行为、垃圾堆放和清运要求以及费用、施工时间等内容。

业主、物业使用人或者物业服务人应当将装饰装修的时间、地点等情况在拟装饰装修的物业楼内显著位置公示。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督。业主或者物业使用人未签订装饰装修服务协议或者违反相关规定及装

饰装修服务协议的，物业服务人应当及时劝阻；拒不改正的，物业服务人应当及时向有关主管部门报告。

业主转让、出租住宅物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当在依法办理有关手续后的十五日内告知物业服务人。

第四十条 住宅专项维修资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

房屋转让时，出让人应当告知买受人住宅专项维修资金交存及使用情况；办理转移登记后，该房屋账户中结余的维修资金余额随房屋所有权自动转移；房屋灭失的，业主缴纳的维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主。

专项维修资金的缴存时间、缴存标准等由住房和城乡建设主管部门规定。

第四十一条 维修、更新和改造共用部位、共用设施设备，需要使用专项维修资金的，维修、更新和改造费用由相关业主按照约定分摊；没有约定或者约定不明确的，按照各自拥有物业建筑面积所占比例分摊。

未建立专项维修资金或者专项维修资金专用账户余额不足的，维修、更新和改造费用由相关业主按照各自拥有物业建筑面积所占比例分摊。

发生屋顶墙面防水损坏造成渗漏、楼体单侧外立面脱落、电梯故障、消防设施损坏、专用排水设施功能故障或者其他危及房

屋、人身财产安全情形等紧急情况下，需要动用住宅专项维修资金，物业服务人、业主大会或者业主委员会可以报县（区、市）住房和城乡建设主管部门核准后，直接申请使用维修资金。

物业服务人、业主大会或者业主委员会应当做好使用方案公示和沟通解释、施工过程协调监管以及竣工后的验收工作。

第四十二条 供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当承担由其运营管理的相关管线和设施设备的维修、养护、更新责任。

专业经营单位对相关管线和设施设备进行维修、养护和更新时，业主、物业使用人和物业服务人应当予以配合。

第六章 法律责任

第四十三条 违反本办法规定的行为，法律法规已规定法律责任的，依照其规定执行；

第四十四条 住房和城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会和其他有关部门、单位的工作人员在物业管理工作中，有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十五条 本办法所称住宅共用部位，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之

结构相连的非住宅业主共用的部位。一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备。一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、单元门及楼宇对讲、绿地、道路、围墙、大门、监控（门禁）设施、路灯、沟渠、共用排污（水）管道、落水管、池、井、非经营性车场车库及充电设施、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四十六条 本办法自印发起施行，有效期 2 年。

抄送：市委各部委，中、区直各单位，林芝军分区，武警林芝支队、边境管理支队、消防救援支队、森林消防支队、反恐林芝支队，各人民团体，城市投资有限责任公司，林芝农垦嘎玛农业有限公司、林芝农垦察隅农村有限公司、林芝农垦易贡茶业有限公司。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院。

林芝市人民政府办公室

2024 年 12 月 12 日印发