

楚雄彝族自治州人民政府令

第2号

《楚雄彝族自治州物业管理办法》已经2021年3月15日十二届州人民政府第112次常务会议审议通过，现予公布，自2021年5月1日起施行。

州 长



2021年3月27日

楚雄彝族自治州物业管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理相关主体的合法权益，弘扬社会主义核心价值观，营造文明和谐的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规，结合本州实际，制定本办法。

第二条 本州行政区域内的物业管理及其监督管理活动，适用本办法。

第三条 州、县市人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系，建立物业管理综合协调工作机制。

物业管理应当坚持政府引导、自主管理、市场服务、依法监管相结合的原则。

第四条 州住房城乡建设主管部门负责全州物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

- （一）制定物业管理相关政策并组织实施；
- （二）指导和监督县市物业管理、住宅专项维修资金交存使用和物业服务企业信用管理等工作；
- （三）制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等指导性示范文本；

(四) 指导物业管理行业协会制定和实施自律性规范;

(五) 履行法律、法规规定的其他职责。

县市住房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, 履行下列职责:

(一) 贯彻执行物业管理相关法律、法规和政策;

(二) 接受业主委员会备案;

(三) 接受前期物业管理招标投标备案和批准采用协议方式选聘前期物业服务企业;

(四) 根据政府指导价核准住宅前期物业服务收费;

(五) 住宅专项维修资金的管理和监督;

(六) 物业服务企业的信用信息审核、评价、计分归集上报、公示和结果运用;

(七) 接受和处理物业管理服务投诉;

(八) 对行政区域内业主委员会开展培训;

(九) 履行法律、法规规定的其他职责。

州、县市自然资源规划、公安、民政、消防、市场监督管理、城市综合执法等部门按照职责做好物业管理相关工作。

第五条 乡镇人民政府负责统筹、协调和指导本行政区域物业管理工作, 履行下列职责:

(一) 将物业管理纳入社区公共服务体系, 建立和落实物业管理工作争议化解、应急管理等工作机制;

(二) 指导、协助和监督业主大会、业主委员会的筹建、换

届、日常运作等工作，接受业主委员会备案；

（三）协调处理物业管理矛盾纠纷；

（四）协调和指导未实施物业管理的老旧小区、安置小区等的物业管理服务工作；

（五）指导村（居）民委员会采取物业应急措施。

突发事件应对期间，乡镇人民政府负责落实州、县市人民政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，并指导物业服务企业和其他管理人开展相应级别的应对工作。

第六条 村（居）民委员会协助上级人民政府和有关部门做好物业管理有关工作，建立与业主委员会、物业服务企业的日常沟通、协商机制，协调处理物业管理矛盾纠纷，引导业主委员会规范运作。

第七条 物业管理行业协会依法制定自律性规范，调解纠纷，组织培训，维护物业管理各方合法权益，推动行业健康有序发展。

鼓励物业服务企业加入行业协会。

第二章 业主和业主大会

第八条 房屋所有权人为业主。业主身份的确认，以不动产登记簿或者法律、行政法规规定的其他有效证明为依据。

业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他