



滕州市人民政府公报

TENGZHOU SHI RENMIN ZHENG FU
GONGBAO

2017

第五期

滕政发〔2017〕52号

滕州市人民政府

关于印发《滕州市物业管理实施细则》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《滕州市物业管理实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

滕州市人民政府
2017年5月23日

滕州市物业管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人、物业服务企业、其他管理人的合法权益，改善人民群众的居住和工作环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《山东省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称物业管

理，是指业主通过自治管理，选聘物业服务企业或者其他管理人，按照物业服务合同约定，对物业进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生及相关秩序的活动。

第三条 本实施细则适用于本市行政区域内物业的管理、使用、维护、服务及监督管理活动。

第四条 物业管理应当坚持以人为本，实行业主自治与专业服务、社区管理相结合的原则。

第五条 市住房和城乡建设局负责全市物业管理活动的监督管理工作。其主要职责是：

（一）贯彻执行物业管理法律、法规、规章和相关政策，监督管理物业管理活动，制定物业管理具体规定；

（二）负责物业管理招标投标活动的监督管理；

（三）负责业主大会和业主委员会的指导及备案管理工作；

（四）负责指导、监督物业承接查验工作；

（五）负责划定物业管理区域；

（六）负责住宅专项维修资金和物业质量保修金的收缴、管理、使用工作；

（七）负责物业服务企业经营活动的监督检查；

（八）负责指导监督物业服务从业人员培训教育工作；

（九）会同有关部门处理重大物业管理纠纷、投诉及有关问题；

（十）参与物业管理区域内房屋的竣工综合验收；

（十一）会同有关部门组织实施旧住宅小区综合整治工作；

（十二）法律法规和规章授予的其他职责。

滕州市物业管理办公室（以下简称市物业办），具体负责全市物业管理日常工作。

市住房和城乡建设局其他所属各职能单位，应根据各自职责，各司其职，共同做好与物业管理相关的工作。

第六条 街道办事处（镇人民政府）负责对本辖区内的物业管理活动进行监督管理，组织指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解处理物业管理纠纷。其主要职责是：

（一）设立物业管理专职机构，落实工作人员和工作经费；

（二）协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，协调建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业的关系；

（三）负责本辖区物业管理活动的日常管理与考评，建立物业管理矛盾投诉调解等机制；

（四）设立并公开投诉电话、投诉点，接受并解决群众的投诉和纠纷，

完善社区公共服务体系，为业主提供基本服务；

（五）指导社区居（村）民委员会、人民调解委员会等组织及时协调处理物业管理中的矛盾和纠纷；

（六）负责辖区内业主大会和业主委员会的日常管理和监督，指导社区居（村）民委员会完善业主大会和业主委员会完善公章、合同、财务管理和离任审计等制度；负责辖区内物业服务企业交接工作和业主大会、业主委员会的组建、换届等相关工作，建立业主委员会信用档案；

（七）按照推行“四位一体”社区管理服务模式的要求，建立由社区党组织、居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业等参加的联席会议制度，协调处理物业管理重大事宜，制定辖区内物业管理应急预案，落实物业应急管理和长效机制；

（八）负责组织社区居（村）委会对业主大会成立前的旧住宅区实施物业管理。

（九）参与物业管理区域划分和本实施细则赋予的其他职能。

社区居（村）委会负责指导、监

督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理，协助街道办事处（镇人民政府）开展社区行政管理、安全管理及社区服务中与物业管理有关的工作，并按照“四位一体”社区管理模式要求，抓好联席会议制度的落实。负责对业主大会成立前的旧住宅区实施物业管理。

第七条 政府各职能部门应按照下列规定履行相应职责：

（一）市综合行政执法局

1. 依法查处建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的行为；

2. 依法查处建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的行为；

3. 依法查处未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的行为；

4. 依法查处擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的行为；

5. 依法查处擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的行为；

6. 依法查处擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的行为;

7. 依法查处损坏房屋承重结构等违反房屋装饰装修规定的行为;

8. 依法查处违章搭建建筑物和构筑物、私开门窗等违反规划规定的行为;

9. 依法查处侵占、损坏楼道、绿地等物业共用部位、共用设施设备违反物业管理规定的行为;

10. 依法查处随意倾倒垃圾、杂物等违反市容环境卫生规定的行为;

11. 依法查处其他违反物业管理方面法律、法规、规章规定的行为,履行法律、法规和规章规定的其他职责。

(二) 市规划局

1. 负责全市物业服务用房和社区居(村)委会办公用房规划、设计的监督管理,在核发《建筑工程规划许可证》和审定的修建性详细规划图上,明确新建住宅小区各类配套建筑和设施设备配置的具体位置和面积;

2. 负责旧住宅区综合整治中规划变更的审批。

(三) 市公安局

1. 指导监督物业管理保安服务活动,指导物业服务企业秩序维护人员

开展安全防范工作;

2. 指导物业服务企业做好安全防范设施维护工作,依法查处损坏安防设施的行为;

3. 负责物业管理区域内的治安管理,消除物业管理区域内的治安隐患,及时调解各类治安管理矛盾纠纷;

4. 指导监督消防管理工作,监督物业服务企业落实消防安全责任制度,依法查处损坏(停用)消防设施和占用(堵塞)消防车通道、疏散通道、安全出口等违反消防法律、法规的行为;

5. 依法查处擅自刻制业主自治组织印章、干扰召开业主大会会议和选举业主委员会的行为;对业主委员会委员资格终止或业主委员会任期届满后,拒不移交所保管的资料、印章及其他属于业主所有的财物的,依法予以协助;

6. 指导物业管理区域内汽车停放,配合做好物业管理区域内及周边道路停车泊位设置工作,参与物业管理区域规划红线以内的汽车停车矛盾和纠纷的处理;

7. 履行法律法规和规章规定的其

他职责。

（四）市物价局

1. 会同市住房和城乡建设局制定住宅物业服务实行政府指导价项目的基准价格及浮动幅度，并向社会公布；

2. 依法进行住宅物业服务成本监审；

3. 配合市住房和城乡建设局制定物业服务等级标准；

4. 对物业收费中违反价格法律法规的行为进行查处；

5. 受理物业服务收费政策咨询及投诉；

6. 履行法律法规和规章规定的其他职责。

（五）市市场监督管理局（市质量技术监督局、市工商行政管理局）

1. 贯彻执行电梯安全监察方面的法律、法规、规章和相关政策，负责电梯安全监察管理工作，制定电梯监管方面的具体规定，对电梯的生产（含设计、制造、安装、改装、改造、维修）、使用、检验检测等环节和进出口进行监督管理，监督管理电梯生产、安装、维护保养等企业的经营活动；

2. 监督指导电梯使用人依法选聘具备资质的专业电梯维护保养企业，

并建立失信电梯维护保养企业黑名单制度；

3. 负责电梯作业人员及相关安全管理人员的监督管理工作；

4. 参与电梯事故调查处理和统计分析，制定预防措施；

5. 负责建设全市统一的电梯应急处置服务平台；

6. 依法查处在物业管理活动中合同欺诈、虚假广告、垄断经营、强买强卖和无须取得许可（含批准文件）或已经取得相关许可而未依法领取营业执照等违法生产经营的行为。

7. 履行法律法规和规章规定的其他职责。

（六）市民政局

1. 负责指导社区党组织、居（村）委会、业主委员会、物业服务企业按照“四位一体”交叉任职制度的要求，对符合条件的业主委员会成员和物业服务企业代表吸纳到社区党组织或居（村）委会工作；

2. 对住宅小区中的特困家庭或帮扶对象、公共租赁住房户等，建立物业服务费用帮扶救助制度；

3. 指导监督物业管理行业协会依

法开展工作；

4. 履行法律法规和规章规定的其他职责。

（七）市水利和渔业局

1. 负责住宅小区供水设施设备（含二次供水设施设备）的设计、施工和日常运行、维护及监督管理工作；

2. 负责组织实施自来水“一户一表”改造。

（八）市人力资源和社会保障局

负责对物业服务企业劳动用工的指导，对物业服务企业与招用人员依法签订劳动合同、缴纳社会保险等进行监督；加强物业服务企业招聘的失业、失地等劳动人员的技能培训。

（九）市人民防空办公室

指导和监督物业管理区域内人防工程及设施维护管理工作。

（十）市司法局

指导建立物业管理调解组织，依法调解物业管理活动中的矛盾纠纷。

财政、税务、发展和改革、经信、体育、文广新、建筑工程管理等部门根据各自职能负责物业管理相关工作的指导、监督和配合。

供水、供电、燃气、热力、广电、

通信等专业经营单位，应当向最终用户收取相关费用，并承担分户计量装置或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新等责任及相关费用。

第八条 本市范围内的各类住宅区、商业区和政府投资的机关、学校、医院等各类物业及其设施，应当按照招投标方式选聘物业服务企业，实行社会化、专业化、市场化的物业服务，促进物业服务行业发展。

鼓励采用节能、环保的新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第二章 新建物业与前期物业管理

第一节 物业管理区域

第九条 物业管理区域的划分，应当以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，并考虑建筑物规模、共用设施设备、社区建设等因素，并遵守以下规定：

（一）新建物业项目内有市政规划道路穿越的，应当划分为不同的物业管理区域，市规划局有明确要求的

除外。

(二) 新建住宅小区内的非住宅物业应当与住宅物业划分为一个物业管理区域。

(三) 分期建设或由两个以上单位共同开发的物业项目，配套的设施设备是共用的，应划分为一个物业管理区域；配套设施设备能够分割并独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

(四) 原有建筑规模较小的相邻物业项目，可以整合为一个物业管理区域。

(五) 原有物业项目内，已分割成两个以上相对封闭区域的，在明确附属设施设备管理和维护责任的情况下，可以分别划分为独立的物业管理区域。

(六) 与住宅物业项目相邻的新建单幢商住楼宇或者非住宅物业，具有独立设施设备，并且能够封闭管理的，可以单独划分为一个物业管理区域。

第十条 建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当持房地产项目开发经营权证明、建设用地规划许可证、建设用地使用权

证书、项目规划设计方案和地名核准文件等资料，向市物业办申请划分物业管理区域。

第十一条 市物业办应当自受理申请之日起十个工作日内，在征求街道办事处（镇人民政府）及有关单位的意见后进行划分登记，并告知建设单位。建设单位应当将划定的物业管理区域向物业买受人明示。

第十二条 物业管理区域划定后，确需调整的，由市物业办按照本实施细则的规定重新进行划分登记，但应当经相关物业管理区域内已入住面积且已入住户数的比例达到百分之五十以上的业主同意。

第二节 配套建筑与设施设备

第十三条 物业管理区域内的各类配套建筑与设施设备，应当严格按照国家和省有关住宅小区规划、设计规范和工程标准进行建设。

物业管理区域内的配套建筑应当依法办理权属登记手续，不得擅自改变用途。

第十四条 物业服务用房专用于

物业服务企业、业主委员会办公，其配置应当符合下列规定：

（一）建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的 3-5%配置，但不得小于 100 平方米。

（二）房屋坐落位于小区中心位置或主出口附近区域，同时具备水、电、采光、通风等正常使用功能。

业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。

物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。

第十五条 住宅小区建设单位应当按照不低于总建筑面积 3‰的比例配置物业管理经营用房。物业管理经营用房经营收入优先用于补充住宅专项维修资金，也可以用于补充物业管理活动经费，具体办法由业主大会在《业主大会议事规则》中规定。

第十六条 住宅小区内城管执法、治安管理等政务管理用房的建筑面积不低于五十平方米；住宅小区内的社区居（村）民委员会用房，应当按照规划要求进行配套建设。

住宅小区内按照规划配套建设的

政务管理用房、社区居（村）民委员会用房和承担义务教育的中小学校，属于政府所有，建设投资由政府承担，具体投资来源应当在项目建设条件意见书中载明。

第十七条 按照规划要求在住宅小区内配套建设的会所、幼儿园的归属，应当在商品房买卖合同中约定，且不得改变使用用途。约定属于建设单位所有的，建设单位应当提供产权归其所有的证明文件，并优先为业主提供服务。

《前期物业服务合同》、《业主临时管理规约》经市物业办备案后，建设单位方可与买受人签订商品房买卖合同。

第十八条 物业管理区域内配置电梯的，应当按照规定采购国内外知名品牌，并执行建设条件意见书中明确的规格和相关要求。

第十九条 物业管理区域内规划用于停放汽车的车库（包括专用车库和共用车库内的车位，下同）的归属，由建设单位与物业买受人在商品房买卖合同中约定属于建设单位所有或者相关业主共有。约定属于建设单位所

有的，建设单位应当提供产权归其所有的证明文件，并可以附赠、出售或者出租给业主。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于全体业主共有，建设单位不得销售。

第二十条 住宅小区内的专业经营设施设备，由专业经营单位负责设计、建设、维护和管理。建设单位应当协调配合专业经营设施设备的施工，并承担相关管沟、设备用房等土建工程的配套建设；专业经营单位在设计、建设过程中，应当与建设单位的开发建设进度要求同步设计、同步施工、同步交付使用。

住宅小区内供水、供电、供气、供热分户计量装置或者入户端口以外设施设备的各类建设资金，统一并入城市基础设施配套费(含综合开发费)，并根据公用事业价格改革和调整情况逐步核减，交由专业经营单位专项用于住宅小区内专业经营设施设备的投资建设。住宅小区内专业经营设施设备归专业经营单位所有。

对新建的高层住宅小区，供电企业应按照具备低压双电源的要求配套

建设电梯电源，并安装自动投切装置，保证主电源失电时备用电源能够在短时间内自动投入运行，从而保证电梯的安全可靠运行。供电企业应对低压双电源自动投切装置定期进行试验，试验应留存记录。

专业经营设施设备包括变电、二次供水、换热、燃气调压等设施设备及相关管线和计量装置。

第二十一条 本细则实施前建设的住宅小区内专业经营设施设备，由业主大会决定移交给专业经营单位的，专业经营单位验收合格后应当接收。

第二十二条 市规划局在进行建设工程规划审批和设计审查时，应当就住宅小区配套建筑及设施设备的配置、专业经营设施设备的建设标准征求房地产开发、物业管理等部门和专业经营单位的意见。

第三节 前期物业管理与物业交付

第二十三条 建设单位应当依法通过招标的方式选聘前期物业服务企业。

建筑面积 2 万平方米以上的住宅物业和 1 万平方米以上的新建非住宅

物业，及政府机关、事业单位投资建设的各类办公用房应当通过公开招标的方式选聘物业服务企业。

建筑面积 2 万平方米以下的住宅物业和 1 万平方米以下的新建非住宅物业，及政府机关、事业单位投资建设的各类办公用房，经市住房和城乡建设局批准，可以采取协议方式选聘物业服务企业。

属于政府采购项目的，可按照政府采购的相关规定执行。

招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书十日前，持招标公告或者投标邀请书、招标文件等有关资料，向市物业办备案。

第二十四条 全面推行前期物业服务企业提前介入项目开发建设制度，对项目的规划设计方案、配套设施建设、工程质量控制、设备运行管理等事项，提出与物业管理有关的建议。物业服务企业的提前介入费用由建设单位承担。

建设工程竣工验收和分户验收时，前期物业服务企业必须参与。

第二十五条 建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售

备案前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报市物业办备案，并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。

前期物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形和物业承接查验等内容进行约定；涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。

第二十六条 新建住宅小区的配套建筑及设施设备符合下列条件后，建设单位方可办理物业交付手续：

（一）生活用水纳入城市公共供水管网（不具备市政管网供水的住宅小区除外），并安装分户计量装置；

（二）雨水、污水排放纳入城市雨水、污水排放系统；

（三）小区用电纳入城市供电网络，并安装分户计量装置；

（四）在城市管道燃气、集中供热主管网覆盖的区域，完成住宅室内、室外燃气、供热管道的敷设且与相应管网连接，并安装燃气分户计量装置

和供热分户控制装置;

(五) 电话通信线、有线电视线和宽带数据传输信息端口敷设到户, 安全监控装置及其他安全防范设施设备、信箱等按规划设计要求配置到位;

(六) 按照规划要求完成消防供水、消防自动报警装置、消防车通道等共用消防设施建设;

(七) 小区道路与城市道路或者公路之间有直达的道路相连;

(八) 按照规划要求完成教育、文化、卫生、体育、邮政、环境卫生、商业网点、物业服务和政务管理等配套建筑及设施建设;

(九) 按照规划要求完成绿化建设、垃圾站、公共厕所及车库、车位的配置;

(十) 住宅小区分期建设的, 已建成的住宅周边场地与施工工地之间设置有效的隔离设施;

(十一) 法律、法规规定的其他条件。

建设单位应当组织有关部门及专业经营单位按照前款规定, 对住宅小区进行综合验收, 接受房地产开发、城乡规划、物业管理等有关部门的监管, 并向房地产开发主管部门办理综

合验收备案手续。

第二十七条 建设单位应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定, 移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

在物业交付使用 15 日前, 建设单位应当与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

第二十八条 建设单位应当自住宅小区综合验收合格之日起三十日内, 与相关专业经营单位办理专业经营设施设备接收管理手续, 并协助物业买受人与相关专业经营单位分别签订供水、供电、供气、供热等服务合同。

第二十九条 建设单位交付住宅物业时, 应当向业主提供住宅质量保证书、住宅使用说明书等资料。

前期物业服务企业应当向业主提供物业服务手册, 并可以接受建设单位的委托, 协助建设单位办理住宅物业交付的有关具体事宜。

第三十条 建设单位应当在物业承接查验协议签订后 10 日内, 在市物业办、街道办事处(镇人民政府)的监督下, 按规定向前期物业服务企业

移交物业服务用房、物业管理经营用房和下列资料:

(一)竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图、分户验收等竣工验收资料;

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四)业主名册;

(五)物业管理必需的其他资料。

前期物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时,将物业服务用房、物业管理经营用房及有关资料移交给业主委员会。

第三十一条 物业服务企业应当自物业交接后 30 日内,持下列文件向市物业办办理备案手续:

(一)前期物业服务合同;

(二)临时管理规约;

(三)物业承接查验协议;

(四)建设单位移交资料清单和建设工程档案验收意见书;

(五)查验记录;

(六)交接记录;

(七)其它承接查验有关的文件。

第三十二条 物业承接查验可以邀请业主代表以及市物业办参加,可以聘请相关专业机构协助进行,物业承接查验的过程和结果可以公证。

第三十三条 物业交接后,建设单位未能按照物业承接查验协议的约定,及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

物业服务企业擅自承接未经查验的物业,因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。

建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假,在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的,双方应当共同承担赔偿责任。

供水、供电、供热等专业经营单位应按照规定,履行相关专营责任。委托物业服务企业经营收费的,委托单位要与物业服务企业签订委托合同。物业服务企业应将其委托合同在物业管理区域内公示。

第三章 业主大会与业主委员会

第一节 业主大会筹备组

第三十四条 房屋的所有权人为业主。

符合下列条件之一的，建设单位或者前期物业服务企业应当在三十日内向市物业办和街道办事处（镇人民政府）报告，筹备召开首次业主大会：

（一）业主已入住面积的比例达到百分之五十以上；

（二）业主已入住户数的比例达到百分之五十以上；

（三）自首位业主入住之日起满两年且已入住户数的比例达到百分之二十五以上。

第三十五条 符合首次业主大会会议召开条件的，建设单位应当在六十日内向街道办事处（镇人民政府）提交召开首次业主大会的下列资料：

- （一）物业管理区域证明；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）交付使用共用设施设备的

证明；

（六）物业服务用房权属登记证明；

（七）其他有关的文件资料。

第三十六条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。

第三十七条 街道办事处（镇人民政府）收到本实施细则第三十四条规定的资料后，应当在三十日内组建业主大会筹备组。

筹备组由七人以上十五人以下单数组成，由业主代表、建设单位代表、街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会代表组成，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一，筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）代表担任。

业主参加筹备组的，由街道办事处划分区域和确定区域代表名额，分别由各区域内业主联名推荐，按照推荐票数多少产生，并应具备下列条件：

（一）模范履行行业主义务，按时交纳物业服务费等费用；

（二）有事业心、公益心和必要的工作时间。

业主对筹备组成员有异议的，应当说明理由并以书面形式提出，经街

街道办事处（镇人民政府）调查属实且具备合法理由的，可以撤销该筹备组成员资格，并予以公告，同时根据筹备组成员产生办法进行增补。

筹备组应当自成立之日起十日内，将其成员名单和工作职责在物业管理区域内进行书面公告。

第三十八条 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，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（三）草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（五）依据国家相关法律法规，制定业主委员会选举办法及业主委员会委员候选人条件，确定业主委员会候选人名单；

（六）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

对前款规定的内容，筹备组应当

在首次业主大会会议召开十五日前，在物业管理区域内公告，并书面通知全体业主。

第三十九条 业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

筹备组应当自成立之日起六十日内组织召开首次业主大会会议。

第二节 业主大会

第四十条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会职责。

第四十一条 业主大会履行下列职责：

（一）制定和修改业主大会议事规则及管理规约；

（二）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（三）监督业主委员会工作，听取业主委员会的工作报告，改变或者撤销业主委员会不适当的决定；

(四) 选聘、解聘物业服务企业;

(五) 制定物业服务内容、标准及物业服务收费方案;

(六) 筹集和使用共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金);

(七) 决定改建、重建建筑物及其附属设施;

(八) 决定物业管理区域内的其他物业管理事项。

第四十二条 业主大会对业主投票权的计算有约定的,从其约定。未作约定的,按照下列规定确定:

(一) 按照业主户数计算的,一户计算为一票;建设单位未售出的专有部分,计算为一票;

(二) 按照建筑面积计算的,每一平方米建筑面积计算为一票;建筑面积不足一平方米的按一票计算。

业主身份以及建筑面积的确认,以不动产登记簿或者其他能够证明其权属的合法有效文件为依据。

第四十三条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式。采用书面征求意见形式的,应当将征求意见书送交每

一位业主;无法送达的,应当在物业管理区域内公告。

不参加投票业主的投票权数是否计入已表决的多数票数,由管理规约规定。没有规定的,按已表决的多数人意见计票。

第四十四条 物业管理区域内业主人数较多的,可以以幢、单元、楼层为单位,推选业主代表参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议前,应当事先书面征求其所代表的业主意见,并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

第四十五条 业主大会会议由业主委员会负责召集,每年至少召开一次。

有下列情形之一的,业主委员会应当召集业主大会临时会议:

(一) 有百分之二十以上业主提议的;

(二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(三) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

业主委员会不履行召集义务的,经业主申请,由街道办事处(镇人民政府)责令限期召集。逾期不召集的,

由街道办事处（镇人民政府）负责组织业主召开业主大会。其他单位或个人召集的业主大会无效。

业主大会的召开，应当告知街道办事处（镇人民政府）和市物业办，上述部门应安排人员列席会议。

业主大会会议决定筹集和使用专项维修资金以及改造、重建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定《业主大会和业主委员会指导规则》第十七条规定的其他共有和共同管理权利事项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

第三节 业主委员会

第四十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，业主委员会依照国家有关法律、法规和业主大会的授权开展活动。

业主委员会履行下列职责：

（一）召集并主持业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）执行业主大会的决议、决定；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按时交纳物业服务费，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）业主大会赋予的其他职责。

第四十七条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由五人以上十一人以下单数组成。业主委员会委员应当由物业管理区域内的业主担任，每届任期不超过五年，可连选连任。

业主委员会应当自选举产生之日起三日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选主任、副主任和执行委员，主任、副主任可以兼任执行委员。

执行委员负责业主委员会的日常事务工作，经推荐可以依照法定程序进入所在地社区居（村）民委员会任职。

第四十八条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向市住房和城乡建设局和街道办事处（镇人民政府）备案：

（一）业主大会会议决议；

- (二) 业主大会议事规则;
- (三) 管理规约;
- (四) 业主委员会委员名单和基本情况;
- (五) 业主大会组织召开的情况;
- (六) 证明业主身份的材料;
- (七) 法律、法规规定的其他资料。

市住房和城乡建设局应当自收到前款规定资料之日起十日内,对符合条件的发给业主委员会备案证明,并出具业主大会和业主委员会刻制印章证明。业主委员会应当依法刻制、使用、管理印章和开立帐户。

业主大会和业主委员会印章的管理,经业主(代表)大会半数以上通过,由属地街道办事处(镇人民政府)保存和监督使用。

业主大会议事规则、管理规约、业主委员会委员发生变更的,业主委员会应当自变更之日起三十日内,书面告知并提交履行变更程序的资料报市住房和城乡建设局和街道办事处(镇人民政府)备案。

第四十九条 业主委员会应当按照业主大会的决定及议事规则召开会议。

业主委员会会议由主任或者执行委员负责召集,可以邀请社区居民委员会派人参加会议。

业主委员会会议应当有三分之二以上委员出席,作出决定时应当经全体委员过半数同意。

业主委员会应当自业主大会、业主委员会作出决定之日起三日内,将业主大会、业主委员会的决定以书面形式在物业管理区域内公告。

业主可以查阅业主委员会会议资料,并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问,业主委员会应当予以答复。

第五十条 业主委员会任期届满六十日前,应当召开业主大会会议进行换届选举。

业主委员会应当及时将业主委员会印章、档案资料以及属于全体业主的财物等移交给新一届业主委员会;不及时移交的,街道办事处(镇人民政府)应当协调督促其移交,公安机关应给予协助。

第五十一条 业主委员会委员有下列情形之一的,由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权,决定

是否终止其委员资格:

(一) 以书面方式向业主大会提出辞职请求的;

(二) 拒不履行委员职责的;

(三) 业主委员会过半数委员或者百分之二十以上业主提议撤销其委员资格的;

(四) 违章搭建建筑物和构筑物、拒付物业服务费以及有其他违反管理规约和侵害业主合法权益行为的;

(五) 因其他原因不适合继续担任业主委员会委员的。

第五十二条 业主大会与业主委员会的活动经费及执行委员、委员的补贴,从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担,具体办法与标准由业主大会决定。

第四章 物业的使用与业主自治管理

第一节 一般规定

第五十三条 业主或者物业使用人使用物业应当遵守有关法律、法规和管理规约、临时管理规约的规定,不得有下列行为:

(一) 损坏房屋承重结构等违反房屋装饰装修规定的行为;

(二) 违章搭建建筑物和构筑物、私开门窗等违反规划规定的行为;

(三) 侵占、损坏楼道、绿地等物业共用部位、共用设施设备等违反物业管理规定的行为;

(四) 擅自改变房屋用途等违反房屋管理规定的行为;

(五) 随意倾倒垃圾、杂物,或任意在阳台放置杂物、悬挂物品等违反市容环境卫生规定的行为;

(六) 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒、有害物质或者超过规定标准的噪声等违反环境保护规定的行为;

(七) 占用消防通道等违反消防管理规定的行为;

(八) 赌博、利用迷信活动危害社会、饲养动物干扰他人正常生活等违反治安管理规定的行为;

(九) 法律、法规和管理规约、临时管理规约禁止的其他行为。

物业服务企业、业主委员会发现有前款规定行为的,应当予以劝阻、制止,并报告有关部门。

第五十四条 业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩等设施的，应当遵守管理规约、临时管理规约和物业管理的有关规定，保持物业的整洁、美观。

业主利用屋面安装太阳能热水器等设施的，应当按照物业服务企业指定的位置安装，不得破坏屋面，影响房屋安全。物业顶层的业主应当予以配合。

第五十五条 业主出租房屋的，应当告知业主委员会和物业服务企业。

业主不得违反法律、法规和管理规约、临时管理规约，将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房。业主因特殊情况需要将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房的，应当向业主委员会或者社区居民委员会提出书面申请，并经有利害关系的业主同意后，方可依法向有关部门办理相关手续。

第二节 住宅物业的装饰装修

第五十六条 业主或者物业使用

人在住宅装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续；按照规定需要报有关部门批准的，应当依法办理批准手续。

业主拒不办理登记、批准手续的，物业服务企业有权按照管理规约或者临时管理规约，禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。装饰装修人员强行进入的，由物业服务企业报公安机关处理。

第五十七条 业主或者物业使用人应当与物业服务企业签订住宅装饰装修服务协议。

住宅装饰装修服务协议应当包括下列内容：

- （一）装饰装修工程的实施内容和实施期限；
- （二）允许施工的时间；
- （三）废弃物的清运与处置；
- （四）住宅外立面设施及防盗设施的安装要求；
- （五）安全生产事项；
- （六）禁止行为和注意事项；
- （七）装修保证金的收取和退还；
- （八）违约责任；
- （九）其他需要约定的事项。

第五十八条 业主或者物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当告知相邻业主。

物业服务企业对住宅装饰装修活动进行巡查时，业主不得拒绝和阻碍。

第三节 车位与车库的使用

第五十九条 车位应当优先满足业主、物业使用人停车需要。业主、物业使用人要求承租车位的，建设单位不得以只售不租为由拒绝，车位租赁费的标准按照市物价局发布的指导价格确定。在满足业主、物业使用人需要后，建设单位将车位出租给物业管理区域外的单位和个人的，其每次租赁合同期限最长不得超过六个月。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车位应当优先投入使用；车位尚未充分利用的，不得在物业管理区域内占用业主共有的道路或者其他场地设置规划以外的车位。

业主对汽车有看管要求的，应当与物业服务企业另行约定。

第六十条 占用物业管理区域内业主共有道路或者其他场地停放汽车的，应当交纳车位场地使用费，收费

标准由业主大会综合考虑车位租赁费的价格等因素确定；业主大会成立前，经半数以上业主同意，车位场地使用费收取标准按车位租赁费政府指导价标准的70%执行。

停车场地的保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的物业管理服务费用，可依照物业服务合同约定，按实际支出在车位场地使用费中列支；业主大会成立前，可按不超过20%提取费用。

车位场地使用费以及其他公共部位收益归全体业主共有，主要用于补充相关物业管理区域的物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决议使用。车位场地使用费及其他公共收益，可参照住宅专项维修资金管理模式执行，并接受全体业主监督。

第六十一条 鼓励建设单位或者其他投资人在住宅小区规划条件允许，并经业主大会和市规划局批准的情况下，建设、经营车库和立体停车设施，满足业主停车需求。

第四节 业主自治管理

第六十二条 业主在物业管理活

动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第六十三条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、临时管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

（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）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第六十四条 管理规约、临时管理规约应当对物业的使用、管理、业主公共利益、业主的权利义务、物业服务费的收交方式、违反规定应当承担的责任等事项作出规定。

管理规约、临时管理规约对全体业主及物业使用人具有约束力。对不交纳物业服务费的业主，由业主委员会督促其交纳，并可以在物业管理区域内的显著位置予以公示。管理规约、临时管理规约应当对业主拒付物业服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益的行为，对其共同管理权的行使予以限制。

第六十五条 提倡业主委员会直

接向业主收取物业服务费，并按照合同约定将物业服务费支付给物业服务企业；业主委员会直接向业主收取物业服务费的，物业服务企业应当予以协助。

业主对物业共有部分使用所产生收益的分配，由业主大会决定；未作决定的，主要用于补充专项维修资金，也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费。

第六十六条 业主委员会应当定期在物业管理区域内的显著位置书面公告专项维修资金的筹集使用及共有部分收益的账目等情况；业主委员会直接向业主收取物业服务费或者采用酬金制收费方式的，还应当将物业服务费的收支情况予以公告。

第五章 物业服务企业

第一节 物业服务企业

第六十七条 物业服务企业，是指依法设立从事物业管理活动的企业法人。

物业服务企业应当在规定的范围

内从事物业管理活动。

第六十八条 物业服务企业应当具有相应的专业工程技术人员，具备为业主提供专项服务的能力。

第六十九条 物业服务企业可以聘请专业服务单位承担设施设备维修保养、清洁卫生、园林绿化、房屋修缮、秩序维护等专项服务，但不得将物业管理区域内的全部物业管理一并委托给其他单位或者个人。

第七十条 市物业办和街道办事处（镇人民政府）应当加强对物业服务企业的监督管理，定期对其服务质量进行考核，促进物业服务企业提高服务水平。

物业服务企业应当向市物业办和街道办事处（镇人民政府）定期报送信用档案信息、统计报表等相关资料。

第七十一条 物业服务企业的合法权益受法律保护。任何单位和个人不得强制物业服务企业代收有关费用和提供无偿服务。

第二节 行业自律

第七十二条 物业服务企业应当在市物业办的指导下，建立行业自律

组织，规范行业行为，促进诚信经营，提高物业服务水平，维护物业服务企业的合法权益。

第七十三条 物业行业自律组织可以依照国家和省有关规定，制定物业服务规范和等级标准，建立和完善物业服务企业以及物业服务从业人员的自律制度，配合市物业办建立健全信用档案。

第六章 物业服务

第一节 物业服务内容与合同

第七十四条 物业服务内容主要包括下列事项：

（一）物业共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护；

（二）公共绿化的维护；

（三）公共区域环境卫生的维护；

（四）公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；

（五）物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告等义务；

（六）物业维修、更新、改造费用的账务管理；

（七）物业服务档案和物业档案的保管；

（八）法律法规规定的其他物业管理事项。

第七十五条 业主委员会经业主大会授权，与通过招投标方式选聘的物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同。

物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费标准、物业服务用房、专项维修资金的管理与使用、合同期限以及双方的权利义务、违约责任等内容进行约定。

物业服务合同应当对物业服务企业在有关业主、物业使用人人身、财产安全防范方面的义务和责任作出约定。

物业服务合同签订后，业主有权进行查询。

物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起十日内，向市物业办、街道办事处（镇人民政府）备案。

第七十六条 解除或者终止物业服务合同，应当依据合同履行必要的告知义务；合同未约定告知期限的，应当提前六十日告知。

物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当与业主委员会按照法律规定和合同约定办理退出手续，并履行下列交接义务：

（一）移交保管的物业档案、物业服务档案和建设工程档案；

（二）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料；

（三）移交物业服务用房；

（四）清算预收、代收的有关费用；

（五）法律、法规规定的其他事项。

物业服务企业未依据合同履行告知义务并办理退出交接手续的，不得擅自撤离物业管理区域或者停止物业服务。

第二节 物业服务收费

第七十七条 物业收费实行政府指导价和市场调节价。车位租赁费、普通住宅前期物业服务费、前期停车服务费实行政府指导价，具体收费标准，由建设单位与物业服务企业在规

定的基准价和浮动幅度内约定，并在购房合同中载明；非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务费、停车服务费实行市场调节价，由业主大会或全体业主与物业服务企业约定。

第七十八条 物业服务费可以采取包干制或者酬金制等方式，具体收费方式由物业服务合同约定。实行酬金制收费方式的，物业服务企业应当按照规定对物业服务的各项资金的收支建立台账，并接受业主委员会的监督。

第七十九条 已竣工尚未出售或者尚未交付的物业，物业服务费由建设单位承担。已交付的物业，物业服务费由业主承担，建设单位与业主另有约定的除外。

物业交付后空置1年以上的，业主提出申请，经物业服务企业确认，可降低物业服务费等费用，其物业服务费按实际执行标准的70%交纳，合同另有约定的，从其约定。

建设单位在房屋销售中约定或承诺减、免收取物业服务费的，由建设单位向物业服务企业支付约定或承诺

减、免部分的物业服务费。

因建设单位原因造成物业服务内容缺失的，物业服务企业的损失由建设单位承担。

第八十条 物业服务企业违反规定及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主委员会或业主有权拒绝交纳。

物业服务企业依约履行义务的，业主应当按时交纳物业服务费，不得以放弃共有权利为由拒绝交纳。物业产权转移时，业主应当结清物业服务费。

建立失信行为惩戒机制，对诉讼败诉且仍然拒不执行法院判决的业主或物业使用人，将拖欠物业服务费行为记入公民征信系统。

第八十一条 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。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业

拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

第七章 物业的维护

第一节 建设单位的保修责任

第八十二条 建设单位应当建立物业售后维修服务机构，按照国家和省有关规定的保修期限、范围，承担物业的保修责任。

建设单位可以将物业保修的有关事宜委托物业服务企业承担，并签订委托合同，向物业服务企业支付相应的报酬，物业服务企业应将委托合同予以公示。

第八十三条 新建物业实行质量保修金制度。

开发企业新建用于销售的物业，均应按照建筑安装总造价的3—5%交存保修金，向市住房和城乡建设局设立的帐户交存物业质量保修金。具体标准为低层和多层建筑3%、小高层建筑4%、高层建筑5%。物业建筑安装总造价的计算，按枣庄市公布的物业建筑安装指导价标准定期调整。

经物业主管部门会同房地产开发主管部门（以下简称开发主管部门）核准，可根据开发企业信用状况、资质等级、售后服务体系建立等情况适当降低保修金收取标准，并应当遵守如下规定：

（一）开发企业购买了承保内容、金额、期限不低于保修责任的工程质量责任保险的，所承保物业可不交存保修金；

（二）通过住宅性能认定终审的3A级、2A级、1A级的开发项目，可分别相应降低或退还该项目保修金交存比例的3个、2个、1个百分点；

（三）获得广厦奖、鲁班奖等国家级优良工程奖和国家康居示范工程，省优秀住宅小区、泰山杯等省级优良工程奖，市级优秀住宅小区等市级优良工程奖的项目，可在该项目获奖后分别退还3个、2个、1个百分点比例的保修金；

（四）开发企业质量保证体系及售后维修服务体系健全，企业信用等级较高或者前期物业管理质量控制措施到位的项目，交存标准可适当降低，但最多不超过1个百分点。

前款（二）至（四）项累计计算，实际交存比例最低不得低于新建物业建筑安装总造价的1%。

第八十四条 建设单位不履行保修义务的，业主、业主委员会或者其委托的物业服务企业可以提出申请，经市住房和城乡建设局核实后，维修费用在物业质量保修金中列支。

第八十五条 物业质量保修期限届满后，建设单位履行了法定保修责任的，市住房和城乡建设局应当按规定将物业质量保修金本息余额及时退还建设单位。

第二节 专有部分的维护

第八十六条 物业保修期届满后，业主专有部分的养护、维修，由业主负责。

业主专有部分出现危害安全、影响观瞻、妨碍公共利益及其他影响物业正常使用情形时，业主或者物业使用人应当及时养护、维修，相邻物业业主应当提供便利。

第八十七条 业主长期空置物业时，应当告知物业服务企业，并与物

业服务企业就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。

第三节 共用部位及共用设施设备的维护

第八十八条 物业保修期届满后，物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维护和管理责任，由业主共同承担；业主可以将其委托给物业服务企业承担。

共用部位主要包括住宅的基础、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；共用设施设备主要包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

电梯、区域锅炉等属于业主共有的特种设备，由物业服务企业或者业主根据物业服务合同约定，按照特种设备管理法律、法规的有关规定，委托专业服务单位负责维护、保养。

第八十九条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业、经济适用房、拆迁安置房的业主，应当按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资

金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为建筑安装工程每平方米造价的百分之七。

其他非住宅物业参照住宅物业交纳专项维修资金。

第九十条 业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。没有缴存住宅专项维修资金的，建设单位及物业服务企业不得为其办理房屋入住手续。

市不动产登记部门在办理不动产权登记时，应审核住宅专项维修资金缴存情况，对于未按照规定交存住宅专项维修资金的，不予受理不动产权登记申请。

第九十一条 截至竣工交付时尚未售出的住宅，由建设单位交存首期维修资金；实行商品房预售资金监管的，可从监管的预售资金中划转。分期建设的物业项目，应按照同一标准将住宅专项维修资金缴存至住宅专项维修资金专户。

第九十二条 市住房和城乡建设局应会同市财政局对住宅专项维修资金的交存、使用和管理，按照国家和省、市有关规定制定具体办法。

第四节 专业经营设施设备的维护

第九十三条 住宅小区内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视和宽带数据传输等专业经营单位，应当承担分户计量装置或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新、安全管理等责任及相关费用。

专业经营单位对专业经营设施设备进行维修、养护和更新时，业主应当予以配合。

第九十四条 专业经营单位可以将专业经营设施设备的维护、保养等事宜委托给物业服务企业承担，物业服务企业可以按照委托合同向专业经营单位收取报酬。

专业经营设施设备的维护、保养等费用，不得从住宅专项维修资金中列支。

第九十五条 专业经营设施设备的维修保养责任，具体划分原则为：

（一）供水、排水和消防设施的维修养护责任。从取水口至贸易结算水表以前的供水管道及设施（包括贸易结算水表、水表井及二次加压供水

设施设备）产权属城市供水单位，并由其负责维护管理；住宅区的供水管网及管网上设置的地下式消防井、消防栓（不含建筑物内消防设施）等，由供水部门管理维护，其余消防设施由物业服务企业或产权人负责，公安消防部门监督检查。

（二）供气、供热设施的维修养护责任。管道燃气设备及供气管线（含燃气表）由燃气供应单位管理维护（不包含室内燃气设施，户内设施维护实行有偿服务）；供热设施及供热管线至用户终端（不包含室内供热设施，户内设施维护实行有偿服务），由供热单位维护。

（三）供电、通讯、有线电视设施的维修养护责任。供电设施以单元内用户电表为界，电表以外的用电设施（包括用户电表）的维护管理由供电部门负责；通讯设施至用户终端由通讯单位负责；有线电视设施至用户终端由有线电视管理单位负责。

（四）已移交环卫部门管理的环卫设施设备的维护由环卫部门负责。化粪池的清掏清运处理，由环卫部门负责。

第八章 社区物业管理与旧住宅区 物业管理

第一节 社区物业管理

第九十六条 街道办事处（镇人民政府）的社区管理机构或物业管理专职机构，具体指导、协调辖区内物业管理的有关工作。

第九十七条 市住房和城乡建设局、市综合行政执法局、市规划局、市公安局、市物价局等部门和街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会，应当建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域公布职责范围和联系人姓名、联系方式，对违法行为及时作出处理。

第九十八条 实行物业管理联席会议制度和社区党组织、居（村）委会、业主委员会、物业服务企业之间的交叉任职制度。

物业管理联席会议由街道办事处（镇人民政府）负责召集，由社区居（村）民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表

参加，并可邀请市综合行政执法局、市物业办和专业经营单位等部门的代表参加。

联席会议主要协调下列事项：

（一）业主委员会和有关部门不依法履行职责的情况；

（二）物业服务企业在履行退出程序以及交接工作中出现的问题；

（三）物业管理区域内发生的突发事件及重大信访事件；

（四）物业管理与社区管理的衔接和配合；

（五）需要协调的其他物业管理事项。

物业管理交叉任职是指依照规定程序，由社区党组织成员、居（村）委会成员、业主委员会成员之间的交叉任职，以及吸纳物业服务企业负责人到社区党组织或居（村）委会任职。

第九十九条 建立多元化解纠纷处理机制。业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业、专业经营单位、建设单位之间因物业管理发生争议的，应当自行协商解决；协商不成的，可以向社区居（村）民委员会人民调解委员会或者联席会议以及行业性、

专业性调解组织申请调解。对重大、疑难的物业管理矛盾纠纷,要按照《山东省多元化解纠纷促进条例》的规定,引入人民调解、行政调解和司法调解联动协调的“大调解”机制,由街道办事处(镇人民政府)会同住建、矛盾调处、司法等部门,注重发挥人民调解、行政调解和司法调解的作用,把群众诉求解决在萌芽状态。对提起诉讼或仲裁的物业纠纷,应坚持调解优先、效率优先的原则,快速解决物业纠纷,提高物业纠纷的处置效率,维护业主和物业服务企业的合法权益。

第一百条 有关部门、单位在物业管理区域内开展文化教育、医疗卫生、体育健身、计划生育等社区服务活动以及突发事件应急知识的宣传普及和应急演练活动,业主、业主委员会、物业服务企业 and 专业经营单位应当给予协助、配合。

第二节 旧住宅区物业管理

第一百零一条 街道办事处(镇人民政府)应当对本辖区未实施物业

管理的老旧小区及组团,因企业改制、破产、倒闭或其他原因弃管的小区及组团,组织召开业主大会,成立业主委员会,由业主大会选聘物业服务企业或者其他管理人实施物业管理。对暂时没有实施物业管理的小区及组团,应由社区居(村)委会组织实施管理,落实简单的社区化保洁、保安等事项为主要内容的基础服务。市财政对接管老旧小区的街道办事处给予适当的专项补助。

对已建成交付使用,但配套设施不齐全、环境质量较差的旧住宅区,应当采取措施进行改造整治。旧住宅区改造整治规划和年度计划由市住房和城乡建设局拟定,报市政府批准后再向社会公布。

旧住宅区内的道路、排污、墙体维护、照明、绿化及社区服务、文化体育、安全防范、物业服务用房等配套建筑及设施设备改造建设资金,由市、街道(镇)财政承担;开发项目设施不配套等遗留问题由原建设单位投资解决;供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营设施设备改造应当达到分户计

量、分户控制条件，其建设支出由相关专业经营单位承担；业主专有部分的设施设备改造支出，由业主承担。

第一百零二条 旧住宅区改造整治中，经有利害关系的业主同意，在规划许可的情况下，可以按照法律、法规和本实施细则的规定建设物业服务用房和一定比例的经营性用房。经营性用房可用于出租经营，经营收益作为旧住宅区维护管理费用的补充资金，由业主大会监督使用。

改造整治前由相关部门、单位承担的环卫绿化、市政设施养护等费用，改造整治后仍由其给予补助。

第一百零三条 旧住宅区改造整治完成后，街道办事处（镇人民政府）应当组织业主成立业主大会，由业主大会决定选聘物业服务企业或者其他管理人管理物业。业主大会成立前的物业管理，由社区居（村）民委员会组织实施。

第一百零四条 未建立专项维修资金制度的旧住宅区，业主应当按照

国家和省有关规定交纳专项维修资金；物业服务企业可以根据物业服务合同约定，代业主归集专项维修资金。有车位场地使用费等共有部分收益的，主要用于补充专项维修资金。

第九章 附 则

第一百零五条 镇、工矿区、新型农村社区的物业管理，以及业主、非物业服务企业自行管理物业的，参照本实施细则的有关规定执行。

第一百零六条 本实施细则由市住房和城乡建设局负责解释。

第一百零七条 本实施细则自发布之日起施行，有效期至2020年5月22日。《滕州市物业管理实施细则（试行）》（滕政发〔2011〕64号）同时废止。

第一百零八条 本实施细则颁布施行后，有关规定与国家法律法规规章和上级有关规定不一致的，以国家法律法规规章和上级有关规定为准。

滕政发〔2017〕57号

关于印发《滕州市招商项目和政策评估工作 实施办法(试行)》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

现将《滕州市招商项目和政策评估工作实施办法(试行)》印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府

2017年5月25日

滕州市招商项目和政策评估工作实施办法 (试 行)

为全面加快我市工业经济、城市经济、农业经济、民生经济、生态经济转型发展，进一步加强招商项目和政策评估工作，提高项目引进质量和要素资源利用效率，为市委、市政府决策提供依据，根据市委、市政府《关于进一步加强招商引资、重点项目及

园区建设的意见》（滕发〔2017〕9号）等文件规定，特制定本办法。

一、评估范围

（一）工业招商项目。固定资产投资5000万元以上，申请市政府给予扶持政策的招商项目。

（二）服务业民生招商项目。固

定固定资产投资 5000 万元以上，申请市政府给予扶持政策的招商项目。

（三）城市建设招商项目。总投资 3 亿元以上，申请市政府给予扶持政策的招商项目。

（四）农业生态招商项目。总投资 5000 万元以上，申请市政府给予扶持政策的招商项目。

（五）市政府安排的评估项目。

二、评估原则

（一）科学性原则。合理设计评估指标、评估程序等，对项目进行定性和定量分析，体现评估结果的科学性。

（二）公开公平公正原则。坚持依法依规、公开透明，统一政策标准，严格评估程序，确保评估结果公平公正。

（三）实效性原则。针对招商工作实际，切合招商工作需要，优化工作程序，确保评估工作务实高效。

（四）导向性原则。突出评估导向，重点扶持投资规模大、科技含量高、带动作用强、经济和社会效益好的项目，提高招商项目质量。

三、评估内容

（一）产业准入和产业布局评估。对项目是否符合国家、省、市产业政策和我市产业定位、布局要求，是否符合国民经济和社会发展规划、行业发展规划进行评估。

（二）投资方综合实力评估。对投资方行业地位、企业资质、经营业绩、商业信用、资产状况等进行评估。

（三）投资强度评估。对项目总投资、投资结构、单位用地投资等指标进行评估。

（四）技术水平和发展前景评估。对项目科技含量、工艺技术装备水平和发展前景进行评估。

（五）经济和社会效益评估。对项目投资回报、经济和社会效益、税收贡献、就业带动等进行评估。

（六）项目要素支撑评估。对项目涉及土地、环保、能耗、安全、供水、供电、供气、供热、污水处理、危险废物处理等要素进行评估。

（七）优惠政策评估。根据国家、省、市招商引资政策和项目实际，对项目扶持政策进行评估。

（八）其他评估事项。根据项目行业类型和实际情况，由相关行业主

管部门有针对性地进行评估。

四、评估程序

(一) 初步论证。由项目引进单位与经济开发区管委会、高铁新区管委会、落地镇街、相关职能部门单位对接，就项目产业政策、规划选址、用地指标、经济和社会效益等进行初步论证。

(二) 评估申请。项目引进单位结合初步论证情况，对具备条件的，向市招商项目和政策评估办公室（简称“市评估办”）提出项目评估申请。

申请时，提报以下资料：

1. 投资方和项目基本情况；
2. 初步论证意见；
3. 申请事项；
4. 项目建议书（计划书）、项目可行性研究报告；
5. 项目规划方案设计文件（附规划图、说明书等资料）；
6. 其它相关材料。

(三) 项目评估。市评估办对项目进行梳理筛选，转相应产业（经济开发区）评估小组进行评估，对项目资料齐全且符合评估条件的，5个工作日内形成评估报告。

1. 会议评估。根据项目具体情况，由产业（经济开发区）评估小组召集成员单位召开评估会议，形成评估报告。

2. 中介机构评估。对专业性较强的项目，由产业（经济开发区）评估小组会同市评估办聘请中介机构进行评估，形成评估报告。

3. 考察评估。根据项目评估需要，由产业（经济开发区）评估小组组织相关部门、专家进行实地考察，形成评估报告。

4. 综合评估。根据市领导安排，对特殊项目，由市评估办牵头进行综合评估，形成评估报告。

(四) 评估报审。产业（经济开发区）评估小组将评估报告报市评估办，市评估办对评估报告进行综合分析，形成审核意见，按程序呈报审批。

(五) 结果反馈。根据评估审核情况和市领导批示意见，书面反馈项目引进单位。同意给予政策扶持的，按政府公文程序批复印发。

五、绩效评价

(一) 政策兑现。注重项目扶持政策科学性、合理性和有效性，原则上从政府预期收益中兑现扶持政

策。结合项目投资方履行协议情况、投资进度和实际效益等，从政府设立的财源建设专项资金中分阶段兑现。

（二）督导核查。市政府加强对投资方履行协议情况的督导核查，适时对项目绩效进行专项审计。对不按时履行协议、擅自改变规划、恶意骗取扶持政策等，市政府将调整、收回扶持政策。

（三）责任追究。项目引进单位、评估单位要切实履行职责，坚持原则，

严格把关。对弄虚作假、失职渎职等行为，将依法依规追究责任。

本办法由市招商项目和政策评估办公室负责解释，自发布之日起施行。

附件：

1. 滕州市招商项目和政策评估工作领导小组
2. 滕州市招商项目和政策评估工作流程

附件 1

滕州市招商项目和政策评估工作领导小组

- 组 长:** 刘 涛 市委常委、市政府常务副市长
- 副组长:** 邹美帅 市委常委、市政府副市长
- 刘 新 市政府副市长
- 康凤霞 市政府副市长
- 马 冀 市政府党组成员、滕州经济开发区管委会副主任、
高铁新区党工委书记
- 张铁耀 滕州经济开发区管委会副主任
- 成 员:** 梁 刚 市政府调研室主任
- 李文阁 市政府法制办主任
- 翟传虎 市发展和改革委员会局长
- 刘春雨 市财政局局长
- 马兆鹏 市国土资源局局长
- 奚修志 市商务局局长
- 孔凡臣 市环境保护局局长
- 宋 捷 市安全生产监督管理局局长
- 刘玉洋 市规划局局长
- 杜向辉 枣庄市国税局稽查局局长、滕州市国税局党组书记
- 王怀真 市地税局局长

项目所属产业主管部门

领导小组下设市招商项目和政策评估办公室（简称“市评估办”），设在市政府调研室，梁刚同志任主任，张福彪同志任副主任。市评估办负责招商项目和政策评估工作的组织实施、统筹协调、督促落实等。根据招

商项目产业类型及工作需要，建立招商项目和政策评估工作专家库；设立工业招商项目评估小组，由市经信局牵头；设立服务业民生招商项目评估小组，由市旅服局或相应行业主管部门牵头；设立城市建设招商项目评估小组，由市住建局牵头；设立农业生态招商项目评估小组，由市农业局或相应行业主管部门牵头；设立经济开发区招商项目评估小组，由经济开发区管委会牵头。

一、工业招商项目评估小组

组 长：邹美帅

副组长：王印德、张福彪

成 员：市经信局（牵头部门）、市评估办、市法制办、市发改局、市财政局、市国土资源局、市商务局、市环保局、市安监局、市规划局、市国税局、市地税局、市住建局、市科技局等部门单位涉及的专家库成员。

二、服务业民生招商项目评估小组

组 长：康凤霞

副组长：贾福军、张福彪

成 员：市旅服局（牵头部门）、市评估办、市法制办、市发改局、市财政局、市国土资源局、市商务局、市环保局、市安监局、市规划局、市国税局、市地税局、市民政局、市文广新局、市体育局、市金融办等部门单位涉及的专家库成员。

民生项目由相应行业主管部门牵头。

三、城市建设招商项目评估小组

组 长：刘 新

副组长：朱秋原、张福彪

成 员：市住建局（牵头部门）、市评估办、市法制办、市发改局、市财政局、市国土资源局、市商务局、市环保局、市安监局、市规划局、市国税局、市地税局、市水利和渔业局、市综合行政执法局、市建工局、高铁新区管委会、市政府房屋征收办等部门单位涉及的专家库成员。

四、农业生态招商项目评估小组

组 长：康凤霞

副组长：李广耀、张福彪

成 员：市农业局（牵头部门）、市评估办、市法制办、市发改局、市财政局、市国土资源局、市商务局、市环保局、市安监局、市规划局、市国税局、市地税局、市水利和渔业局、市供销总社、市林业局等部门单位涉及的专家库成员。

生态项目由相应行业主管部门牵头。

五、经济开发区招商项目评估小组

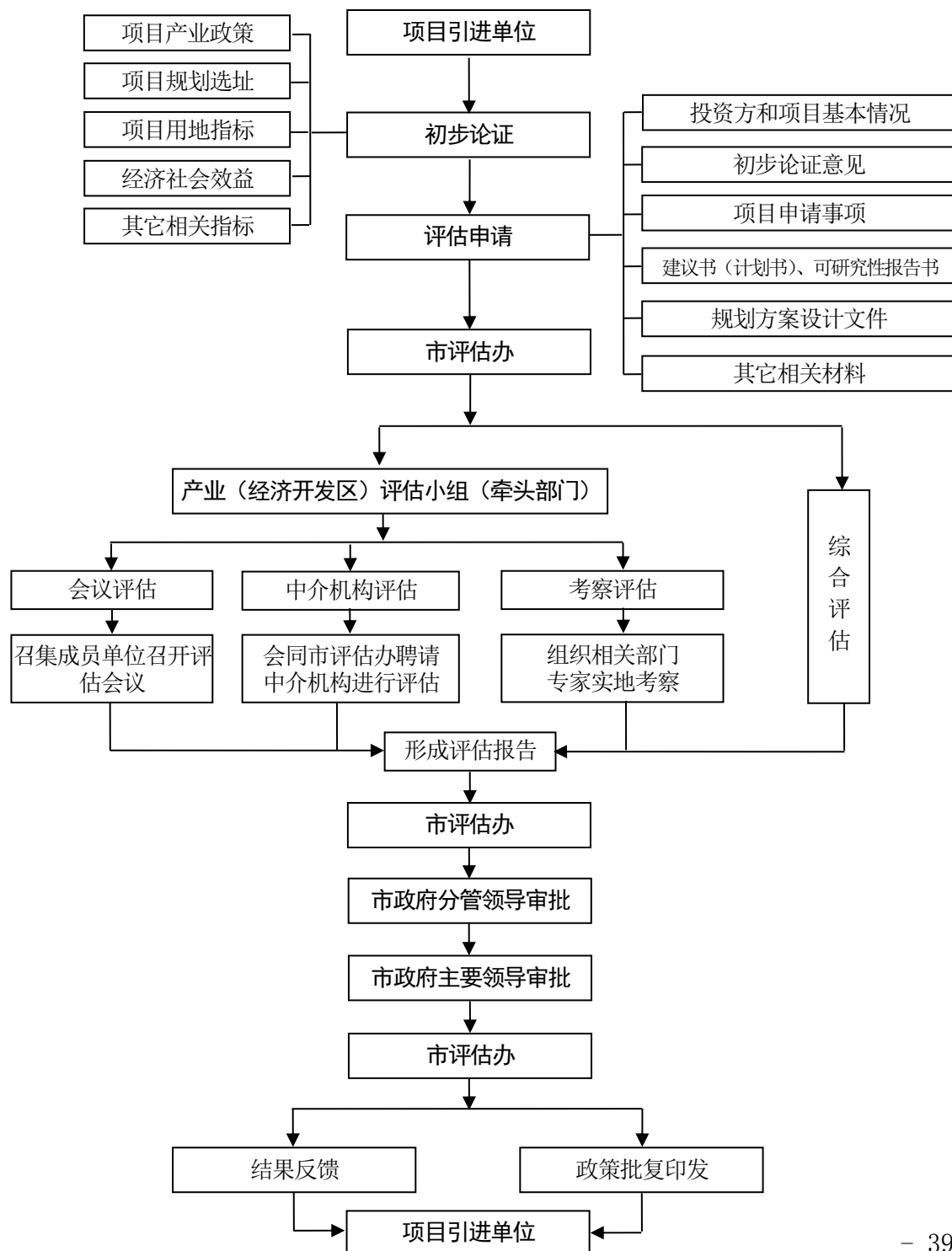
组 长：张铁耀

副组长：赵文安、张福彪

成 员：经济开发区管委会（牵头部门）、市评估办、市法制办、市发改局、市经信局、市财政局、市国土资源局、市商务局、市环保局、市安监局、市规划局、市国税局、市地税局、市住建局、市科技局等部门单位涉及的专家库成员。

附件 2

滕州市招商项目和政策评估工作流程



滕政发〔2017〕58号

滕州市人民政府 关于印发《滕州市公共服务领域推广政府和社会资本合作模式实施意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

现将《滕州市公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的实施意见》印发给你们，请认真组织实施。

滕州市人民政府
2017年5月22日

滕州市公共服务领域推广政府和社会 资本合作模式的实施意见

政府和社会资本合作（Public-Private Partnership，简称PPP）模式，即政府采取竞争性方式择优选择具有投资、运营管理能力的社会资本，双方按照平等协商原则订立合同，明确责权利关系，由社会资本提供公共服务，政府依据公共服

务绩效评价结果向社会资本支付相应对价，保证社会资本获得合理收益。

为鼓励社会资本参与我市公共服务领域投资运营，创新投融资体制，激活发展动力，化解政府性债务，提高公共服务水平，根据中央、省、枣庄市有关文件规定，结合我市实际，

特制定本实施意见:

一、总体要求

(一) 指导思想。认真贯彻落实上级有关部署, 遵循“政府主导、社会参与、市场运作、规范有序”的总体思路, 改革创新公共服务机制和投入方式, 充分发挥市场在资源配置中的决定性作用, 鼓励和引导社会资本积极参与基础设施和公共服务领域建设, 提高公共服务的供给质量和效率, 为广大人民群众提供优质高效的公共服务, 推动全市经济社会持续健康发展。

(二) 基本原则

1. **依法合规, 重诺履约。**政府和社会资本法律地位平等、权利义务对等, 必须树立和强化契约精神, 坚持平等协商、互利互惠、诚实守信、严格履约, 通过合同正确表达意愿、合理分配风险、妥善履行义务、有效主张权利。

2. **合作共赢, 风险分担。**厘清政府和市场边界, 在利益分配和风险分担方面兼顾效率与公平。统筹考虑社会资本方合理收益预期、政府方财政承受能力及使用者支付能力, 设置合理回报, 形成收益约束, 防止任何一方过分受损或超额获益, 确保经济效

益与社会效益相统一, 实现公共利益最大化。科学合理设计项目风险分担机制, 原则上项目设计、建设、财务和运营维护等商业风险由社会资本方承担, 法律、政策和最低需求风险由政府承担, 政府不承诺对市场风险兜底, 严控项目风险转化为财政风险。

3. **规范管理, 稳妥实施。**严格区分公共服务项目和产业发展项目, 规范推进政府和社会资本合作项目实施, 通过政府采购方式择优选择合作伙伴, 坚持必要、合理、可持续的财政投入原则, 防止政府支出责任过重加剧财政负担。严禁通过保底承诺、回购安排、明股实债等方式变相融资, 形成新的政府债务。避免将当期政府购买服务支出代替 PPP 项目中长期的支出责任, 规避 PPP 相关评价论证程序, 加剧地方政府财政债务风险。

4. **强化监督, 注重绩效。**加强政府监管, 鼓励社会各方以多种形式参与监督, 既要避免因公共服务价格过高、服务质量不达标等损害公众权益, 又要保障社会资本长期合理回报和项目可持续运营。实行项目全过程绩效管理, 真实、客观、公正地反映项目运营情况。坚持阳光化运作, 保障公

众知情权，依法充分披露政府和社会资本合作项目重要信息和与公众利益密切相关的信息，稳步均衡提升项目的经济效益和社会效益。

二、政府和社会资本合作项目的适用范围和操作模式

（一）适用范围。政府和社会资本合作模式主要适用于投资规模较大、需求长期稳定、价格调整机制相对灵活、市场化程度相对较高、合作期限较长（一般为10—30年）的基础设施及公共服务领域。主要包括：能源、交通运输、市政公用、水利、环境保护、农业、林业、科技、保障性安居工程、医疗卫生、养老、教育、文化、体育、旅游、流通、家政等公共服务领域。其中，能源、交通运输、水利、环境保护、市政公用等特定领域需要实施特许经营的，按《基础设施和公用事业特许经营管理办法》执行。

（二）操作模式。政府或授权组织实施机构应根据项目实施周期、收费定价机制、投资收益水平、风险分配基本框架和所需要的政府投入等因素，合理选择建设—运营—移交（BOT）、建设—拥有一运营（BOO）等

运作方式。盘活存量资产，积极运用转让—运营—移交（TOT）、改建—运营—移交（ROT）等方式，将符合条件的存量公共服务项目转型为政府和社会资本合作项目，引入社会资本参与改造运营，提升经营管理水平，减轻政府公共财政债务压力。

三、完善政府和社会资本合作的政策措施

（一）健全财政管理制度。开展财政承受能力论证，统筹评估和控制项目的财政支出责任，促进中长期财政可持续发展。贯彻执行公共服务成本财政管理和会计制度，创新资源组合开发模式，针对政府付费、使用者付费、可行性缺口补助等不同支付机制，将项目涉及的运营补贴、经营收费权和其他支付对价等，按照国家统一的会计制度进行核算，纳入年度预算、中期财政规划，在政府综合财务报告中反映和管理，并向本级人大或其常委会报告。加强项目资金管理，政府以运营补贴等作为社会资本提供公共服务的对价，以绩效评价结果作为对价支付依据，探索建立动态补贴机制，将财政补贴等支出分类纳

入同级政府预算。涉及特许经营权的使用者付费项目，转型为政府和社会资本合作项目的存量公共服务项目，应依法进行资产评估，合理确定价值，防止公共资产流失；政府依法获得的国有资本收益、约定的超额收益分成等公共收入应上缴国库。

（二）加大财税支持力度。各级政府可结合自身财力状况，研究制定相关政策措施，积极探索财政资金撬动社会资本参与政府和社会资本合作项目的有效方式，适度安排政府和社会资本合作项目专项资金，统筹用于政府和社会资本合作项目的方案设计、可行性研究、物有所值评价和财政承受能力论证、项目宣传推介等前期费用支出。也可通过以奖代补等形式，支持政府和社会资本合作工作开展，优先支持地方融资平台存量项目转型。探索建立市本级或积极参与上级政府和社会资本合作发展基金。充分利用各类股权投资引导基金参与项目建设。在利用国际金融组织和外国政府贷款时，优先推荐政府和社会资本合作项目。落实和完善国家支持公共服务事业的税收优惠政策，公共服

务项目采取政府和社会资本合作模式的，可按规定享受相关税收优惠政策。

（三）切实保障项目建设用地。实行多样化土地供应，对符合《划拨用地目录》的建设项目，可按划拨方式供地，划拨土地不得改变土地用途。建成的项目经依法批准可以抵押，抵押期限应当设定在合同约定经营期限内，确保土地使用权性质不变，待合同经营期满后，连同公共设施一并移交政府；实现抵押权后改变项目性质应当以有偿方式取得土地使用权的，应依法办理土地有偿使用手续。采取租赁方式取得土地使用权的，租金收入参照土地出让收入纳入政府性基金预算管理。以作价出资或者入股方式取得土地使用权的，应当以市政府作为出资人，制定作价出资或者入股方案，经市政府批准后实施。

（四）完善公共服务价格调整机制。积极推进公共服务领域价格改革，按照补偿成本、合理收益、节约资源、优质优价、公平负担的原则，加快理顺公共服务价格。健全公共服务价格调整机制，依据项目运行情况和绩效评价结果，完善政府价格决策听证制

度，广泛听取社会资本、公众和有关部门意见，确保定价调价科学、公正。及时披露项目运行过程中的成本变化、公共服务质量等信息，提高定价调价的透明度。

（五）简化项目审核流程。进一步减少审批环节，建立项目实施方案联审机制，提高审查工作效率。项目合同签署后，可并行办理必要的审批手续，有关部门要简化手续，优化程序，主动加强服务，对项目实施方案中已经明确的内容不再作实质性审查。对于涉及工程建设、设备采购或服务外包的PPP项目，已经依据《中华人民共和国政府采购法》选定社会资本合作方的，合作方依法能够自行建设、生产或者提供服务的，按照《招标投标法实施条例》第九条规定，合作方可以不再进行招标。

（六）做好综合金融服务。金融机构应针对政府和社会资本合作模式特点，创新金融服务，优化信贷评审方式，积极为政府和社会资本合作项目提供融资支持。鼓励项目公司或合作伙伴通过成立私募基金、引入战略投资者、发行债券等多种方式拓宽融

资渠道。鼓励开发性金融机构发挥中长期贷款优势，参与改造政府和社会资本合作项目，引导商业性金融机构拓宽项目融资渠道。鼓励符合条件的项目运营主体在资本市场通过发行公司债券、企业债券、中期票据、定向工具等市场化方式进行融资。金融监管部门应加强监督管理，引导金融机构按照风险可控、商业可持续原则支持政府和社会资本合作项目融资。

（七）完善政府举债融资机制。按照《山东省人民政府关于贯彻国发〔2014〕43号文件加强政府性债务管理的实施意见》（鲁政发〔2014〕23号）等有关规定，把化解政府存量债务与推广政府和社会资本合作模式结合起来，鼓励社会资本通过特许经营等方式，参与城市基础设施等有一定收益的公益性事业投资和运营，减轻地方政府的债务压力，腾出更多资金用于重点民生项目建设。

四、加强政府和社会资本合作项目全过程管理

政府和社会资本合作项目应严格按照识别、准备、采购、执行和移交的规定程序组织实施。按事权划分实行分

级管理，市本级项目由市级相关部门组织实施和监督管理，乡镇级项目由各乡镇组织实施和监督管理，市级相关部门应加强业务指导与行业管理。

（一）项目识别

1. 发起与筛选。政府和社会资本合作项目应符合经济和社会发展规划和专项规划，由政府或社会资本方发起，以政府发起为主，社会资本方可以以项目建议书的方式向行业主管部门推荐潜在项目。各级财政、发展改革部门应积极向教育、科技、民政、人力资源社会保障、国土资源、环境保护、住房城乡建设、交通运输、水利、农业、林业、商务、文化广电新闻出版、卫生计生、体育、旅游、城市管理等行业主管部门征集潜在政府和社会资本合作项目。行业主管部门可从国民经济和社会发展规划及行业专项规划中的新建、改建项目或存量公共资产中遴选潜在项目，优先支持融资平台公司存量项目转型为政府和社会资本合作项目。公共服务领域内，凡是申请财政安排大额资金的项目，优先考虑应用 PPP 模式，不能通过识别论证的再考虑运用其他方式。

2. 评价与论证。财政部门会同行业主管部门，积极借鉴物有所值（VFM）评价方法，综合考虑公共服务需要、责任风险分担、项目产出质量、关键绩效指标、支付方式、融资方案和财政补贴等要素，进行物有所值评价。要找到项目利润点，确保利润率保持在合理范围。对政府付费或补贴的政府和社会资本合作项目，开展财政承受能力论证，统筹评估和控制项目的财政支出责任，促进中长期财政可持续发展，每年度财政预算安排的全部 PPP 项目支出，不得超过当地一般公共预算支出的 10%。通过物有所值评价和财政承受能力论证的项目，方可进行项目准备；未通过评价或论证的项目，不宜采用政府和社会资本合作模式。

（二）项目准备

1. 编制实施方案。项目实施机构对通过评价论证的项目，按照《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南(试行)的通知》(财金[2014]113号)要求，组织编制实施方案，实施方案应包括项目概况、风险分配基本框架、项目运作方式、交易结构、合同体系、监管架构、采购方式选择

和政府支出费用测算等内容。

2. 审核实施方案。财政、发展改革、人民银行等部门会同行业主管部门，对项目审批、立项和实施方案进行联合评审。通过评审的项目，由项目实施机构或其主管部门报经同级政府批准后组织实施。

（三）项目采购

1. 资格预审。项目实施机构应根据项目需要准备资格预审文件，并依托政府采购信息平台公开发布资格预审公告，邀请社会资本及与其合作的金融机构参与资格预审，验证项目是否获得社会资本响应和实现充分竞争，并将资格预审的评审报告提交同级财政部门备案。

2. 甄选合作伙伴。项目实施机构应按照《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》、《财政部关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113号）、《财政部关于印发〈政府和社会资本合作项目政府采购管理办法〉的通知》（财库〔2014〕215号）等有关规定，依托政府采购信息平台，及时、

充分地向社会公布项目采购信息，合理运用公开招标、竞争性谈判、邀请招标、竞争性磋商和单一来源等采购方式，依法选择专业资质好、技术能力强、管理经验丰富的合作伙伴，按照平等协商原则明确政府和项目公司的权利与义务。对已经建立现代企业制度、实现市场化运营的，在其承担的地方政府债务已纳入政府财政预算、得到妥善处置并明确公告今后不再承担地方政府举债融资职能的融资平台公司，可作为社会资本方参与当地政府和社会资本合作项目。

3. 签订合同文本。按照《财政部关于规范政府和社会资本合作合同管理工作的通知》（财金〔2014〕156号）要求，政府或政府授权机构与社会资本方依据“权责对等、激励相容”原则，科学设计并签订项目规范合同，明确项目的产出说明和绩效要求、收益回报机制、退出安排、应急和临时接管预案等关键环节，实现责权利对等。合理设置关于期限变更（展期和提前终止）、内容变更（产出标准调整、价格调整等）、主体变更（合同转让）等灵活调整机制，为项目执行预留调

整和变更空间。在项目合同中，应特别注明特殊条件下导致的项目中止、临时征用等应急预案有关条款。同时，健全合同争议解决机制，依法积极协调解决争议。确需变更合同内容、延长合同期限以及变更社会资本方的，由政府和社会资本方协商解决，但应当保证公共服务的持续性和稳定性。

（四）项目执行

1. 成立项目公司。社会资本可依法设立项目公司，政府可指定相关机构依法参股项目公司，但政府在公司中的持股比例应当低于 50%，且不具有实际控制力及管理权。项目实施机构和财政部门应监督社会资本按照采购文件和项目合同约定，按时足额出资设立项目公司。项目融资由社会资本或项目公司负责，政府严禁违规为项目公司和投资方提供融资担保或变相担保。

2. 规范定价机制。在项目经营期内，根据项目建造成本、运营维护费用、预期收益率等因素，计算出公共服务价格上限。同时，根据项目运营情况、居民消费价格指数等因素，定期对公共服务价格进行调整，防范公

共服务形成自然垄断。在保证服务质量的前提下，确保社会资本方“盈利但不暴利”，实现项目可持续运营。

3. 加强履约管理。社会资本或项目公司应严格按照合同约定组织项目建设和运营，提供优质、高效的公共服务。项目实施机构根据项目合同约定，监督社会资本或项目公司履行合同义务，定期监测项目产出绩效指标，编制季报和年报。市政府有权授予特许经营的主管部门，按照合同约定履行义务和监管责任。政府相关职能部门应根据国家相关法律法规，对政府和社会资本合作项目履行行政监管职责。政府有支付义务的合作项目，相关财政支出责任纳入预算统筹安排，财政部门 and 项目实施机构应建立政府支付台账和统计监测制度，按照合同约定和绩效指标向社会资本或项目公司支付费用。

4. 健全风险管理。各级政府要以财政承受能力论证结果为依据，综合考虑政府风险转移意向、支付方式和市场风险管理能力等要素，研究制定项目收益与风险分担机制以及防范项目不能正常运转的应急方案。按照政

府性债务管理要求，合理确定补贴金额，不得给予过高的财政补贴承诺，不得兜底市场风险，严格控制政府或有债务，重点做好融资平台公司项目向政府和社会资本合作项目转型的风险控制工作，切实防控财政风险。各级财政部门会同行业主管部门加强对项目债务的监控，PPP项目执行过程中形成的负债，属于项目公司的债务，由项目公司独立承担偿付义务。各行业主管部门应制定不同领域的行业技术标准、公共产品或服务技术规范，加强对公共服务质量和价格的监管，原则上全市范围内同一类项目，价格、收费等标准应基本一致。

5. 做好中期评估。项目实施机构应树立“全生命周期”管理理念，每3—5年对项目进行中期评估，重点分析项目运行状况、财务管理状况和项目合同的合规性、适应性和合理性，及时评估已发现问题的风险，制定并落实应对措施，报同级财政部门备案。

(五) 项目移交

1. 建立项目移交机制。项目实施机构或政府指定的其他机构应根据政府授权，按照合同约定的移交形式、

补偿方式、移交内容和标准，认真及时做好项目接管，保障项目设施持续运行。按照合同约定，对项目建设情况和公共服务质量进行验收，逾期未完成或不符合标准的，社会资本要限期完工或整改，并采取补救措施或赔偿损失。各级政府要做好移交资产性能测试、资产评估和登记入账等工作，并按照国家统一的会计制度进行核算，在政府综合财务报告中进行反映和管理。政府和社会资本合作过程中，如遇不可抗力或合同规定的违约事件导致项目提前终止时，项目实施机构或政府指定的其他机构应及时妥善接管。

2. 开展项目绩效评价。建立政府、公众共同参与的综合性评价体系，对项目产出、成本效益、监管成效、可持续性、政府和社会资本合作模式应用等进行评价，并按相关规定公开评价结果。建立事前设定绩效目标、事中进行绩效跟踪、事后进行绩效评价的“全生命周期”绩效管理机制，将政府付费、使用者付费与绩效评价挂钩，并将绩效评价结果作为调价的重要依据，激励社会资本通过管理创新、技术创新提高公共服务的质量和效率。

五、保障措施

(一) 加强组织领导。成立滕州市推进政府和社会资本合作(PPP)工作领导小组(成员名单附后),及时研究决策重大事项,指导工作整体推进。加大政府督查力度,促进政策落实和项目落地。市财政、发展改革、人民银行等部门要积极会同教育、科技、民政、人力资源和社会保障、国土资源、环境保护、住房城乡建设、交通运输、水利、农业、林业、商务、文化、卫生计生、体育、旅游、规划等部门,加强沟通协调,解决好工作中遇到的问题。有关行业主管部门要在本行业内积极运用政府和社会资本合作模式提供公共服务,同时对本行业内项目的实施加强服务、指导和监管。

(二) 抓好项目人才储备。完善项目动态储备机制,建设政府和社会资本合作综合信息平台,建立项目储备库,优先选择急需提供公共服务或收费定价机制透明、有稳定现金流的项目推出,尽快形成可复制、可推广的实施范例,努力做到推出一批,成功一批。大力培养专业人才,建立专家储备机制,为推广运用政府和社会

资本合作模式提供人才储备和智力支持。鼓励各类市场主体加大人才培训力度,建立高素质的专业队伍。加强引导,充分发挥各类专业中介机构在合作项目决策论证、资产评估、成本核算、项目融资、合同管理等方面的积极作用,提高项目决策的科学性、项目管理的专业性以及项目实施效率。

(三) 加大宣传力度。各职能部门要切实履行规划指导、识别评估、咨询服务、宣传培训、绩效评价、信息统计、专家库和项目库建设等职责,利用政府和社会资本合作综合信息平台,及时发布最新政策动态和项目信息,供社会资本方、咨询公司、金融机构等参考,促进多方高效对接。强化舆论宣传,通过报纸、电视、广播、网络等媒体渠道,积极宣传政府和社会资本合作模式成果,扩大政策知晓度,凝聚舆论共识,为推广运用政府和社会资本合作模式奠定坚实基础。

附件:滕州市政府和社会资本合作(PPP)工作领导小组成员名单

附件

滕州市政府和社会资本合作（PPP）工作 领导小组成员名单

组 长：刘文强 市委副书记、市政府市长
副组长：刘 涛 市委常委、市政府常务副市长
成 员：李文阁 市法制办主任
翟传虎 市发展和改革委员会局长
刘金山 市教育局局长
董鸿洋 市科学技术局局长
魏 超 市民政局局长
刘春雨 市财政局局长
朱绍邦 市人力资源和社会保障局局长
马兆鹏 市国土资源局局长
朱秋原 市住房和城乡建设局局长
张玉法 市交通运输局局长
李长瑞 市水利和渔业局局长
李广耀 市农业局局长
奚修志 市商务局局长
贾福军 市旅游和服务业发展局局长
孟祥磊 市卫生和计划生育局局长
杨修常 市审计局局长
孔凡臣 市环境保护局局长
姜广涛 市综合行政执法局局长
俞 涛 市林业局局长

刘书巨 市文化广播电视和新闻出版局局长
鲁开峰 市体育局局长
刘玉洋 市规划局局长
张广启 市金融办主任
刘玉栋 中国人民银行滕州市支行行长

领导小组下设办公室，办公室设在市财政局，刘春雨同志兼任办公室主任，吕国璋同志任办公室副主任。领导小组成员的调整，由成员单位向领导小组办公室提出，报领导小组组长审定后，由领导小组办公室行文公布。