



广州市人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF GUANGZHOU MUNICIPALITY

2014

第12期 (总第621期)

广州市人民政府公报

(广州政报)

2014 年第 12 期 (总第 621 期)

2014 年 4 月 30 日

目 录

广州市人民政府令

广州市户外广告和招牌设置管理办法 (修订) (政府令〔2014〕99 号) (1)

广州市物业管理暂行办法 (政府令〔2014〕100 号) (12)

部门文件

广州市人民政府法制办公室关于公布 2014 年 3 月广州市部门规范性文件目录

的通告 (穗府法公〔2014〕4 号) (41)

广州市交通委员会关于印发《广州市出租汽车驾驶员客运资格证件管理规定》


的通知 (穗交〔2014〕166 号) (44)

广州市人民政府令

第 99 号

《广州市户外广告和招牌设置管理办法（修订）》已经 2013 年 12 月 30 日市政府第 14 届 97 次常务会议讨论通过，现予以公布，自 2014 年 5 月 1 日起施行。

市长



2014 年 3 月 8 日

广州市户外广告和招牌设置管理办法（修订）

第一章 总 则

第一条 为加强户外广告和招牌设置管理，创造整洁、优美的市容环境，根据《中华人民共和国广告法》、国务院《城市市容和环境卫生管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内户外广告和招牌的设置及其管理活动适用本办法。

本市行政区域内户外广告和招牌的发布登记、内容审查及其监督管理，依照《中华人民共和国广告法》和有关法规、规章的规定执行。

第三条 本办法所称户外广告设置，是指以发布商业性或者公益性广告内容为目的，利用户外场地、建（构）筑物等设置广告的行为，包括：

（本文与正式文件同等效力）

(一) 利用户外场地,道路、隧道等市政设施,或建(构)筑物,设置展示牌、霓虹灯、发光字体、电子显示屏、电子翻板装置、公共广告栏(包括宣传栏、启示栏、警示栏、布告栏、招贴栏等)、实物模型等广告设施的行为;

(二) 利用公交站场、候车亭、报刊亭、电话亭等公共设施设置展示牌、灯箱、橱窗等广告设施或者利用工地围墙绘制、张贴广告的行为;

(三) 以布幅、气球、充气装置等其他形式在户外设置广告设施的行为。

本办法所称招牌设置,是指机关、团体、企事业单位和其他组织及个体工商户在经营地、办公地,设置表明单位名称、字号、标志的标牌、灯箱、霓虹灯、文字符号的行为。

第四条 市城市管理行政主管部门是本市户外广告和招牌设置的主管部门,负责户外广告和招牌设置的监督管理及综合协调,组织实施本办法。区、县级市城市管理行政主管部门依照职权划分,负责本辖区内户外广告和招牌设置的监督管理。

工商行政管理部门履行广告监督管理机关的法定职责,负责户外广告内容发布的审查和监督管理,并对招牌内容实施监督管理。

城市管理综合执法机关负责查处违反本办法设置户外广告和招牌的行为。

第五条 城市管理行政主管部门、工商行政管理部门、城市管理综合执法机关等户外广告和招牌行政管理部门,应当遵循资源整合、信息共享、业务协同原则,逐步应用网络技术在线行使行政审批、监管等户外广告和招牌行政管理职能,并建立电子信息检索系统,方便公众查询和监督审批、执法情况。

第六条 设置户外广告和招牌应当符合城市规划和市容标准的要求,与城市区域规划功能相适应,与建(构)筑物风格和周边环境相协调。

户外广告和招牌设施应当牢固、安全,不影响建(构)筑物本身的功能及相邻建(构)筑物的通风、采光,不妨碍交通和消防安全。

户外广告和招牌设施应当符合节能和环保要求。提倡户外广告和招牌设施采用新技术、新材料、新工艺。

第二章 规划与规范

第七条 户外广告规划包括户外广告专项规划和户外广告设置规划。

户外广告专项规划由市城市管理行政主管部门会同市城乡规划行政主管部门组织编制,报市人民政府批准后公布实施。户外广告专项规划应当突出本市国家中心城市形象、美化优化城市景观、积极营造商都氛围,体现户外公益广告的发布需求,

确定全市户外广告优化区、严控区和禁设区等空间布局以及分类控制图。

户外广告设置规划由市、县级市城市管理行政主管部门根据户外广告专项规划和城市容貌标准组织编制，报市、县级市人民政府批准后公布实施。户外广告设置规划应当明确户外广告设施的设置地点、位置、形式、规格等具体要求。

经市、县级市人民政府批准公布实施的户外广告规划，不得随意更改；确需调整的，应当按照原审批程序报市、县级市人民政府批准。

第八条 户外广告和招牌设置技术规范由市城市管理行政主管部门会同市城乡规划行政主管部门组织制定，报市人民政府批准后公布实施。

第九条 编制户外广告规划、制定户外广告和招牌设置技术规范，应当同时征求建设、环保、公安、工商、质监、安全监管、交通、气象等相关职能部门意见，并采取听证会、论证会、座谈会等形式听取专家、行业协会和社会公众的意见。

市城市管理行政主管部门应当组建由城市景观、规划管理、平面设计、结构安全和户外广告等领域专家组成的城市景观规划专家和公众咨询委员会，并报市人民政府审定。城市景观规划专家和公众咨询委员会为户外广告专项规划、户外广告和招牌设置技术规范的编制提供技术咨询，并对户外广告设置规划的修订和大型临时户外广告设置方案提出咨询意见。

第十条 有下列情形之一的，不得设置户外广告和招牌：

(一) 在国家机关、学校、住宅、名胜风景区、文物保护单位、纪念性建筑、有代表性的近代建筑或市人民政府确定的标志性建筑的建筑控制地带内的（招牌除外）；

(二) 利用城市桥梁和立交桥的；

(三) 利用建筑物屋顶的；

(四) 危及建筑物安全或者利用危房、违章建筑的；

(五) 利用交通安全设施、交通标志的；

(六) 影响市政公共设施、交通安全设施、交通标志使用的；

(七) 延伸扩展至道路上方或者跨越道路的；

(八) 妨碍无障碍设施使用的；

(九) 利用行道树或者侵占、损毁绿地的；

(十) 妨碍居民正常生活，损害城市容貌或者建筑物形象的；

(十一) 法律、法规、规章规定的其他情形。

第十一条 户外广告专项规划确定的禁设区和严控区中的建筑物不得利用临街

(本文与正式文件同等效力)

玻璃设置户外广告和招牌。

户外广告专项规划确定的优化区中的商业性建筑可以利用临街玻璃设置户外广告和招牌，但不能影响建筑物的通风采光功能。

第十二条 以LED（发光二极管）户外电子显示屏形式设置的户外广告和招牌应当遵守下列规定：

（一）禁止在户外广告专项规划确定的禁设区和严控区内设置（公共信息电子显示屏除外）；

（二）在多层建筑墙身设置的，其上沿距离地面不得超过35米；在高层建筑裙楼墙身设置的，不得超过建筑主体“女儿墙”（建筑物屋顶外围的矮墙）的上沿；

（三）禁止在朝道路与来车方向成垂直视角的方向设置；

（四）禁止每日22：30至次日7：30开启。

第十三条 禁止利用招牌设施发布广告或者变相发布广告。

第三章 查询与审批

第十四条 户外广告规划、户外广告和招牌设置技术规范是户外广告和招牌设置、审批、监管的依据。

市、县级市城市管理行政主管部门应当公示户外广告规划、户外广告和招牌设置技术规范，以及违法设置户外广告的信息，并建立电子信息检索系统，方便设置人、利害关系人、社会公众查询和监督。

设置人在设置户外广告和招牌前，可以向城市管理行政主管部门查询规划条件和设计要求。城市管理行政主管部门应当提供查询服务。

第十五条 设置和发布户外广告应当向城市管理行政主管部门申请办理《户外广告设置证》，并向工商行政管理部门申请办理《户外广告登记证》。未办理《户外广告设置证》，任何单位和个人不得设置户外广告，工商行政主管部门不予核发《户外广告登记证》。

利用工地围墙、烂尾楼设置公益广告免予办理《户外广告设置证》，但应当严格按照设置技术规范设置。利用工地围墙设置商业广告应当申请办理《户外广告设置证》。利用烂尾楼设置商业性户外广告的，其位置使用权应当公开出让，并应当申请办理《户外广告设置证》。

第十六条 招牌应当严格按照招牌设置规范设置。

招牌内容超出本单位名称、字号、标识，附带商业内容的，或者设置地点不在

本单位经营地、办公地的，视为户外广告，设置人应当申请办理《户外广告设置证》。

招牌设施更改为广告设施的，应当申请办理《户外广告设置证》，未经批准不得擅自更改或者提前更改。

第十七条 申请设置户外广告，应当向市、县级市城市管理行政主管部门提交下列材料：

- (一) 户外广告设置申请表；
- (二) 营业执照或者其他证明主体资格合法有效的文件；
- (三) 户外广告设施全景电脑设计图；
- (四) 设置户外广告的场地、建（构）筑物、设施的所有权、使用权证明文件；
- (五) 与户外广告设施相适应的安全措施证明材料；
- (六) 法律、法规、规章规定提供的其他材料。

第十八条 市、县级市城市管理行政主管部门应当对户外广告设置申请人提交的申请材料进行审查。

申请材料不齐或者不符合法定形式的，城市管理行政主管部门应当当场或者在 5 个工作日内一次性告知申请人需要补正的全部材料。申请人 10 个工作日内未补正的，视同撤回申请。申请人仍需设置户外广告的，应当重新提出申请。

申请材料齐全的，城市管理行政主管部门应当出具受理通知书，并自受理之日起 15 个工作日内做出是否批准的决定。对符合设置要求的，颁发《户外广告设置证》，并将审批信息登录于户外广告电子信息检索系统，予以公示；对不符合设置要求的，不予批准，并书面说明理由。

第十九条 《户外广告设置证》批准的设置期限自批准之日起最长不得超过 3 年，电子显示牌（屏）类户外广告可以适当延长，但最长不得超过 6 年。

第二十条 设置跨区和因举办交易会、灯光节等市政府组织的大型活动需设置临时户外广告设施，申请人应当提前 10 个工作日向市城市管理行政主管部门提出申请；各区、县级市行政区域内因举办文化、旅游、体育、公益、节日庆典活动或者商品交易会、展销会等需要设置临时户外广告设施的，申请人应当提前 10 个工作日向所在区、县级市的城市管理行政主管部门提出申请，并提供下列材料：

- (一) 临时户外广告设置申请表；
- (二) 营业执照或者其他证明主体资格合法有效的文件；
- (三) 临时户外广告设置形式、范围和期限的书面说明；

（本文与正式文件同等效力）

(四) 法律、法规、规章规定的其他材料。

第二十一条 城市管理行政主管部门应当自收到临时户外广告设置申请后5个工作日内做出是否批准的决定,对符合设置要求的,颁发《户外广告设置证(临时)》,并将审批信息登录于户外广告电子信息检索系统,予以公示;对不符合设置要求的,不予批准,并书面说明理由。

《户外广告设置证(临时)》批准的设置期限自批准之日起最长不得超过3个月。

第二十二条 城市管理行政主管部门颁发《户外广告设置证》或者《户外广告设置证(临时)》后,应当在7个工作日内抄告工商行政管理部门。

依法取得《户外广告设置证》或者《户外广告设置证(临时)》的申请人,应当在发布前持《户外广告设置证》或者《户外广告设置证(临时)》和其他有关材料向工商行政管理部门申请办理《户外广告登记证》。

《户外广告登记证》批准的发布期限应当在《户外广告设置证》或者《户外广告设置证(临时)》批准的设置期限内。

工商行政管理部门颁发《户外广告登记证》后,应当在7个工作日内抄告城市管理行政主管部门。

第二十三条 任何单位和个人不得伪造、涂改、出租、出借、倒卖或者以其他形式非法转让《户外广告设置证》和《户外广告设置证(临时)》。

设置人名称依法变更的,应当自名称经核准变更之日起30日内向《户外广告设置证》原审批机关办理变更手续。

第二十四条 利用公共建(构)筑物、公共设施、公共场地设置户外广告的,应当通过招标、拍卖、挂牌或者其他公平竞争方式取得户外广告位置使用权。市城市管理行政主管部门应当会同财政行政主管部门,涉及公交站场、候车亭的,还应当会同交通行政主管部门,制定具体实施方案并组织实施。

户外广告位置使用权出让收入为政府非税收入,由政府统筹安排使用,主要用于城市公共设施建设、城市管理、社会公益广告等方面。

利用国有企业、国有控股企业或者事业单位所有的建(构)筑物设置户外广告的,参照本条第一款执行。

户外广告设置人有严重违反本办法行为的,自城市管理行政主管部门依法公示该违法行为之日起1年内,不得参与本市户外广告位置使用权公开出让活动。

第四章 设置与维护

第二十五条 设置户外广告应当遵守下列规定：

(一) 严格按照批准的地点、具体位置、形式、规格、数量、制作材质、灯饰配置、结构图、全景电脑设计图等要求设置，不得擅自变更；确需变更的，应当按照原审批程序办理设置变更手续；

(二) 设计应当符合国家建（构）筑物结构荷载、防雷、防风、抗震、防火、电气安全要求，符合设置规范；使用电子显示装置的，应科学控制其亮度，避免对周边环境造成光污染；

(三) 施工应当严格执行有关安全技术规范和标准，保证施工安全和设施牢固；

(四) 设施上标明《户外广告设置证》的文件号等审批辨别标识；

(五) 自批准设置之日起60日内（LED户外电子显示屏自批准设置之日起90日内）设置完毕；逾期未设置完毕的，其《户外广告设置证》即行失效；

(六) 设置完毕后，版面空置（不包括已发布招租广告）不得超过20日。

第二十六条 设置招牌除遵守本办法第二十五条第（二）、（三）项规定以外，还应当遵守下列规定：

(一) 内容仅限于本单位的名称、字号、标识，不得含有推介产品或者经营服务的信息；

(二) 地点仅限于在本单位办公地或者经营地；

(三) 多个单位共用一个场所或者一个建筑物内有多个单位的，应当先由该场所或者建筑物的所有人或者管理人整体规划设计、制作；

(四) 体量、规格与所附着的建筑物大小比例适当，与相邻招牌的高度、形式、造型、规格、色彩等和谐统一。

第二十七条 户外广告和招牌设置人是户外广告和招牌设施维护、管理的责任人，应当定期对户外广告和招牌设施进行安全检测和检查，发现户外广告和招牌设施存在安全隐患的，应当及时采取防范措施，立即整修或者拆除。遇台风、暴雨等异常天气情况，应当采取相应的安全防范措施。其中，设置期满2年的，设置人应当在每年6月1日前，按照户外广告和招牌设置规范进行安全检测，对于有钢结构牌位的户外广告设施，设置人应当向《户外广告设置证》审批机关提供具有结构安全资质的检测机构出具的户外广告设施结构安全检测报告；经检测不合格的，设置人应当立即整修或者拆除。

户外广告和招牌设施达到设计使用年限的，设置人应当予以更新。户外广告和招牌设施在建设、整修、更新或者拆除期间，应当采取安全保障措施并在现场明显位置设置警示标志。

市、区和县级市城市管理行政主管部门应当加强对户外广告的安全监督检查，发现户外广告和招牌设施存在安全隐患的，应当责令设置人限期整修或者拆除。

第二十八条 户外广告和招牌设置人应当加强日常维护管理，保证户外广告和招牌整洁、完好、美观。户外广告和招牌出现画面污损、严重褪色、字体残缺等影响市容市貌情形的，应当及时维修、更新；配置夜间照明设施的，应当保持照明设施功能完好；设置霓虹灯、电子显示装置、灯箱等设施的，应当保持画面显示完整；出现断亮、残损的，应当及时维护、更换，并在修复前停止使用。

城市管理综合执法机关应当加强对户外广告和招牌设施的巡查监管，发现户外广告和招牌出现画面污损、显示不全、严重褪色、字体残缺等影响市容市貌情形的，应当责令设置人及时维修、更新；霓虹灯、电子显示装置、灯箱等出现断亮、残损的，责令设置人在修复前停止使用。

第二十九条 依法批准设置的户外广告设施，除城市管理行政主管部门依法定程序变动外，其他任何单位和个人不得占用、拆除、遮盖或者损坏。

户外广告设施在批准使用期限内，因城市规划、建设、管理等公共利益原因确需拆除的，城市管理行政主管部门应当提前15日书面通知设置人限期拆除，因拆除造成的直接经济损失，应当依法予以补偿。

拆除超期设置的户外广告设施，不予补偿。

第三十条 《户外广告设置证》的设置期限届满，需要继续设置的，设置人应当于期限届满30日前向原审批机关申请延期，审批机关应当在期限届满前作出是否准予延续的决定；逾期未作出决定的，视为准予延续。期满后不再设置或者申请延期未获得批准的，设置人应当于户外广告设置期限届满之日起7日内自行拆除。

临时性户外广告不得申请延期，设置人应当于设置期限届满之日起2日内自行拆除。

第三十一条 招牌设置人搬迁、变更、歇业、解散或者被注销的，应当自搬迁、变更、歇业、解散或者被注销之前自行拆除原设置的招牌。

第五章 法律责任

第三十二条 违反本办法第十三条规定，利用招牌设施发布广告或者变相发布

广告的，违反本办法第十五条第一款、第十六条第二款、第三款规定，未经批准擅自设置户外广告的，由城市管理综合执法机关责令其停止违法行为，限期清理、拆除或者采取其他补救措施；逾期未清理、拆除或者采取其他补救措施的，予以强制清理或者拆除。

无法确定设置人或者设置人下落不明的，城市管理综合执法机关可以通过公告形式督促设置人改正违法行为。逾期未改正违法行为的，由城市管理综合执法机关依法予以强制拆除。

第三十三条 违反本办法第十五条第二款、第十六条第一款规定，不按照设置规范设置围墙、烂尾楼公益广告或者招牌的，由城市管理综合执法机关责令限期改正、清理或者拆除；逾期未改正、清理或者拆除的，予以强制清理或者拆除，并可处以1万元以上2万元以下罚款。

第三十四条 违反本办法第二十三条第一款规定，伪造、涂改、出租、出借、倒卖或者以其他形式非法转让《户外广告设置证》的，由城市管理综合执法机关处以1万元以上2万元以下的罚款，并报城市管理行政主管部门缴销《户外广告设置证》。

第三十五条 违反本办法第二十三条第二款规定，设置人未依法办理变更手续的，由城市管理综合执法机关处以5000元以上1万元以下的罚款，并责令其限期向城市管理行政主管部门办理变更手续。

第三十六条 违反本办法第二十五条第（一）项规定，户外广告未按照批准的地点、具体位置、形式、规格、数量、制作材质、灯饰配置、结构图、全景电脑设计图等要求设置的，由城市管理综合执法机关责令限期改正、清理或者拆除；逾期不改正、清理或者拆除的，予以强制清理或者拆除，并可处以1万元以上2万元以下的罚款。

第三十七条 违反本办法第二十五条第（四）项规定，设置户外广告设施未标注《户外广告设置证》文号的，由城市管理综合执法机关责令限期改正，并可处以3000元以上5000元以下的罚款。

第三十八条 违反本办法第二十七条规定，户外广告和招牌设施存在安全隐患或者有钢结构牌位的户外广告设施经具有结构安全资质的检测机构检测为不合格，经责令限期整修或者拆除，设置人逾期未整修或者拆除的，由城市管理综合执法机关处以2万元以上5万元以下的罚款。

第三十九条 违反本办法第二十五条第（六）项规定，户外广告出现版面空置，

（本文与正式文件同效力）

违反本办法第二十七条规定，户外广告和招牌出现画面污损，严重褪色，字体残缺，霓虹灯、电子显示装置、灯箱断亮、残损等影响市容市貌情形的，由城市管理综合执法机关依照《广州市市容环境卫生管理规定》第五十八条第（六）项规定进行处罚。

第四十条 违反本办法三十条规定，户外广告设置期限届满后不按时拆除的；违反本办法第三十一条规定，招牌设置人搬迁、变更、歇业、解散或者被注销未按时拆除原设置招牌的，由城市管理综合执法机关责令限期拆除，逾期不拆除的，予以强制拆除，并可处以1万元以上2万元以下的罚款。

第四十一条 户外广告或者招牌设施倒塌、坠落造成他人人身或者财产损失的，设置人应当依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 城市管理行政主管部门和城市管理综合执法机关有下列情形之一的，对直接负责的主管人员和其他责任人员，由任免机关或者监察机关依照管理权限责令改正，情节严重的，给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任：

- （一）对不符合法定条件的申请予以批准或者超越法定职权作出批准决定的；
- （二）对符合法定条件的申请不予批准或者不在法定期限内作出审批决定的；
- （三）在审批的受理、审查、决定过程中，未向申请人、利害关系人履行法定告知义务的；
- （四）未依法说明不予受理、延期决定或者不予批准的理由的；
- （五）未依法履行监管职责的；
- （六）索取或者收受他人财物或者谋取其他利益的；
- （七）玩忽职守、徇私舞弊的。

第六章 附 则

第四十三条 利用系留气球、无人驾驶自由气球、飞艇等进行户外广告宣传的，申请人应当依照《施放气球管理办法》和《通用航空管制条例》向气象部门、航空管制部门申请办理许可手续。

在城市轨道交通地下设施、车站候车室、港口候船室、机场候机楼内设置广告，以及利用车身、船身进行广告宣传的，申请人直接向工商行政管理部门申请办理《户外广告登记证》。其中，利用车身进行广告宣传的，申请人还应当依照《道路交通安全法实施条例》向公安交警部门申请办理车身颜色变更手续；利用船身进行广

告宣传的，申请人还应当申请海事部门船检机构进行检验。

第四十四条 本办法自 2014 年 5 月 1 日起施行。

公开方式：主动公开

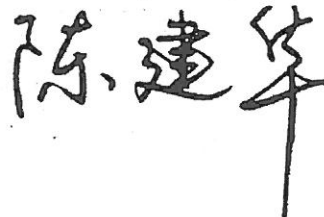
(本文与正式文件同等效力)

广州市人民政府令

第100号

《广州市物业管理暂行办法》已经2014年1月27日市政府第14届101次常务会议讨论通过，现予以公布，自2014年5月1日起施行。

市长



2014年3月13日

广州市物业管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本市物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》等法律、法规，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活动适用本办法。

本办法所称的物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、

管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

业主通过选聘其他管理人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式，对物业管理区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动，参照本办法执行。

第三条 对配套设施不齐全、环境较差的旧住宅小区，区、县级市人民政府应当结合城市环境综合整治和更新改造工作，完善配套城乡基础设施和公共服务设施，逐步改善旧住宅小区综合环境。旧住宅小区的范围由区、县级市人民政府确定。

未实施物业管理的旧住宅小区需要实施物业管理的，由物业所在地的街道办事处、镇人民政府征求相关业主意见后，合理确定物业管理区域，并指导和协助业成立业主大会，选举产生业主委员会，选聘物业服务企业。

第四条 市、区、县级市人民政府应当将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区管理体系；建立和完善社会化、市场化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。

第五条 市房地产行政主管部门组织实施本办法，负责全市物业管理活动的监督管理工作。市房地产行政主管部门各区分局（以下简称区分局）、县级市房地产行政主管部门负责本辖区物业管理活动的监督管理工作。

街道办事处、镇人民政府会同区分局、县级市房地产行政主管部门指导、协助本辖区业主大会成立和业主委员会选举工作，监督业主大会、业主委员会和物业服务企业日常活动，调解处理物业管理纠纷。

居民委员会、村民委员会建立业主、业主委员会和物业服务企业协调机制，协助街道办事处、镇人民政府指导和监督社区内物业管理活动。

第六条 房地产行政主管部门和街道办事处、镇人民政府应当组织开展物业管理法律、法规、规章的宣传、教育工作，增强业主实施自我管理的能力和意识。

区分局、县级市房地产行政主管部门应当定期组织街道办事处、镇人民政府、居民委员会、村民委员会的相关工作人员以及业主委员会委员、业主监事会监事进行物业管理法律知识培训，所需经费列入同级人民政府财政预算。

第七条 房地产行政主管部门和街道办事处、镇人民政府应当加强对社区物业服务情况的监督检查，对物业服务企业资质等级、房地产行政主管部门对物业服务企业实施行政处罚等情况，应当及时向社会公布。

房地产行政主管部门和街道办事处、镇人民政府应当对物业管理备案、物业服务企业的信用、处罚等物业管理信息进行共享。

（本文与正式文件同等效力）

第八条 房地产、价格、公安、城市管理、交通、工商、环保、质量监督等行政主管部门和城市管理综合执法机关应当按照法定职责加强物业管理区域内房屋安全、物业收费、治安消防、公共秩序、环境卫生、房屋和设施设备使用等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，依法处理物业管理区域内的违法行为。

供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等专营服务单位应当按照相关规定和合同约定，做好物业管理区域内的专项服务。

第九条 物业管理行业协会应当加强物业服务企业从业人员培训，协助政府有关部门调解处理物业管理纠纷，建立物业服务企业及其从业人员诚信档案，对违反法律法规和行业规范的行为给予公开批评，加强行业自律管理，促进行业健康发展。

第十条 建设单位、物业服务企业、业主大会及其筹备组、业主委员会、业主监事会或者街道办事处、镇人民政府按照有关规定应当向全体业主公告、公布、通告或者公示的事项，可以通过书面通知、在物业管理区域内显著位置公告、业主决策电子投票系统发布或者管理规约、议事规则约定的其他方式告知全体业主；发布人应当选择一种或者几种便于业主查阅的告知方式。

第二章 物业管理区域

第十一条 建设单位、物业服务企业以及街道办事处、镇人民政府应当根据《广东省物业管理条例》第七条的规定划定或者确定物业管理区域，并按照本办法第十二条至第十五条的规定向物业所在地的区分局、县级市房地产行政主管部门申请办理物业管理区域备案手续。报送资料齐全、符合法定要求的，区分局、县级市房地产行政主管部门应当当场出具加盖公章的书面回执。

建设单位、物业服务企业以及街道办事处、镇人民政府划定或者确定物业管理区域不合理的，区分局、县级市房地产行政主管部门应当自收到备案资料之日起5个工作日内提出意见。

第十二条 建设单位在开始前期物业管理招标工作之前，应当提交下列资料办理物业管理区域备案手续：

- (一) 物业管理区域备案申报表；
- (二) 建设单位营业执照；
- (三) 《建设用地规划许可证》及附图；
- (四) 建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图；
- (五) 物业管理区域内配置的物业管理用房预测绘或者实测绘报告；

(六) 地名批复文件。

第十三条 已经实施物业管理但未办理物业管理区域备案手续的建成居住区,物业服务企业应当提交下列资料办理:

- (一) 物业管理区域备案申报表;
- (二) 物业服务合同;
- (三) 物业服务企业资质证书;
- (四) 《建设用地规划许可证》及附图;
- (五) 建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图;
- (六) 物业管理用房坐落位置、建筑面积;
- (七) 地名批复文件。

物业服务企业因客观原因无法提供前款第(四)项至第(七)项资料的,物业服务企业应当书面报告已实施物业管理的区域四至范围、物业的共用设施设备、社区建设等情况。

第十四条 没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的,街道办事处、镇人民政府在确定物业管理区域后,应当提交下列资料办理物业管理区域备案手续:

- (一) 物业管理区域备案申报表;
- (二) 物业管理区域四至范围说明及附图;
- (三) 确定物业管理区域的理由和依据。

前款第(三)项规定的确定物业管理区域的理由和依据应当包括物业管理区域内物业的共用设施设备、社区建设情况等。

第十五条 已备案且已实施物业管理的一个物业管理区域需要划分为若干物业管理区域的,应当对原物业管理区域内的共有道路、绿地和物业服务用房等共用部位和共用设施设备的使用、维护等形成分割方案,且分割方案应当经拟分割的各物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

依照前款规定分割后的若干物业管理区域,由物业服务企业提交以下资料办理物业管理区域备案手续:

- (一) 物业管理区域备案申报表;
- (二) 分割后各物业管理区域四至范围说明及附图;
- (三) 分割方案;

(四) 已分割各物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意分割方案的证明材料。

(本文与正式文件同等效力)

第十六条 新建物业出售时，建设单位应当将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

物业服务企业或者街道办事处、镇人民政府应当将经备案的物业管理区域公告全体业主。

前两款所规定明示或者公告的内容包括：

- (一) 物业管理区域的四至范围说明及附图；
- (二) 公共场所、公共绿地的面积和位置；
- (三) 公共车位数量和位置；
- (四) 地下室、底层架空层、天台的面积及其权属；
- (五) 物业服务用房和业主委员会用房的面积和位置；
- (六) 共用设施设备名称及权属；
- (七) 其他需要明示的场所和设施设备。

第三章 业主大会与业主委员会

第一节 一般规定

第十七条 业主可以成立业主大会，选举业主委员会。

业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。

一个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，由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

第十八条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权利，依法履行职责。

业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

业主大会可以设立业主监事会，履行业主大会赋予的职责，代表全体业主监督业主委员会的工作。

业主大会、业主委员会、业主监事会的工作经费以及业主委员会委员、业主监事会监事的工作补贴经业主大会决定后由全体业主承担。

第十九条 本市建立业主决策电子投票系统，法律、法规、规章和规范性文件规定以及管理规约约定需要业主共同决定的事项，提倡业主通过电子投票系统进行决策。

市房地产行政主管部门负责业主决策电子投票系统的统筹建设和维护，制定电

子投票具体操作细则，为业主参与物业管理区域内的公共事务提供方便、快捷的决策方式。

业主决策电子投票系统建设、维护经费由相关部门分年度列入部门预算。

第二节 业主大会筹备组

第二十条 物业管理区域内，符合下列情形之一的，业主可以联名向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求：

- (一) 占已交付使用物业业主总人数 20% 以上业主联名的；
- (二) 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域或者先期开发部分建筑面积 50% 以上的。

符合前款规定的，街道办事处、镇人民政府应当在收到书面申请后 7 日内会同联名业主将组建首次业主大会筹备组（以下简称筹备组）的事项公告全体业主。公告时间不少于 15 日，公告内容应当包括筹备组的组成、业主代表的条件、产生方式以及业主提交资料的方式和期限等。

第二十一条 筹备组由业主代表 5 至 13 人的单数、物业所在地街道办事处或者镇人民政府代表 1 人以及建设单位代表 1 人组成。

筹备组业主代表由业主联名推荐产生，根据联名推荐人数多少的顺序确定；联名推荐人数相同的，可以抽签确定排名顺序。

街道办事处、镇人民政府应当书面通知建设单位委派 1 名代表参加筹备组工作，建设单位不参加筹备组工作的，视为弃权。

第二十二条 筹备组成员应当符合下列条件：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其关联企业任职；
- (三) 不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；
- (四) 不存在泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关活动的行为。

除前款规定条件外，筹备组成员中的业主代表还应当是物业管理区域内的业主，街道办事处、镇人民政府代表还应当经过房地产行政主管部门组织的物业管理法律知识培训。

筹备组业主代表不符合本条第一、二款规定的，经二分之一以上筹备组成员签字确认，由筹备组取消其业主代表资格并公告全体业主。

（本文与正式文件同等效力）

街道办事处、镇人民政府代表不符合本条第一、二款规定条件，以及因工作变动等原因不能履行职责的，街道办事处、镇人民政府应当更换。

第二十三条 街道办事处、镇人民政府应当将拟定的筹备组成员名单、基本情况、联名推荐人数等情况向全体业主公示，公示时间不少于15日。

拟定的筹备组成员名单公示期满，业主无异议或者异议不成立的，街道办事处、镇人民政府应当向全体业主发布筹备组成立的公告并附具筹备组成员名单。

第二十四条 拟定的筹备组成员名单公示期间，业主对拟定人选有异议的，应当以书面形式向街道办事处、镇人民政府提出。街道办事处、镇人民政府应当自收到书面意见之日起7日内进行核查，被核查人员应当回避核查工作。

经核实，拟定的街道办事处、镇人民政府代表不符合本办法第二十二条第一款、第二款规定的，街道办事处、镇人民政府应当予以更换；拟定的业主代表不符合本办法第二十二条第一款、第二款规定的，街道办事处、镇人民政府应当取消其业主代表资格并公告全体业主。

更换筹备组成员的，应当按照本办法第二十三条第一款的规定重新公示。

第二十五条 筹备组成立后，街道办事处、镇人民政府应当通知建设单位和物业服务企业在物业管理区域内为筹备组和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持，并在规定期限内向街道办事处、镇人民政府提交下列资料：

- (一) 物业管理区域备案回执；
- (二) 房屋及建筑物面积清册；
- (三) 业主清册；
- (四) 修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图；
- (五) 物业管理区域内配置的物业管理用房测绘报告；
- (六) 已筹集的物业专项维修资金清册。

建设单位和物业服务企业未在规定期限内提供业主清册等相关文件资料，经房地产行政主管部门责令限期提供，逾期仍拒不提供的，街道办事处、镇人民政府应当向房屋登记机构查询业主姓名和房屋面积，房屋登记机构应当提供并不得收取费用。

第二十六条 筹备组应当自成立之日起3日内由成员中的街道办事处、镇人民政府代表召集、主持首次会议推选筹备组组长，集体学习筹备成立业主大会和选举业主委员会的相关规则。

筹备组组长由街道办事处、镇人民政府在筹备组成员中提名，经过半数筹备组

成员同意后产生。

筹备组组长不履行或者不适当履行职责的，按前款规定程序重新确定。

第二十七条 筹备组会议由筹备组组长召集和主持，也可以由筹备组组长委托筹备组其他成员召集和主持。筹备组组长不召集筹备组会议的，经三分之一以上筹备组成员同意，可以由会议发起人组织召开筹备组会议。

筹备组成员不能委托代理人参加会议，但法人或者其他组织除外。筹备组会议应当有过半数筹备组成员出席，作出的决定必须经全体筹备组成员半数以上同意。

筹备组会议应当制作书面记录并存档。筹备组会议作出的决定，参会成员应当签字确认，并自作出决定之日起3日内向全体业主公告。

第二十八条 筹备组可以持街道办事处、镇人民政府出具的证明向公安机关申请刻制筹备组印章，印章由筹备组组长或者筹备组组长指定的筹备组成员保管。筹备组印章应当根据筹备组会议的决定，用于筹备组公示、公告等筹备文书的发布。

筹备组解散后，其印章由保管人交回街道办事处、镇人民政府废止。

第二十九条 筹备组应当做好以下筹备工作：

- (一) 确认并公示业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- (二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- (四) 确定首次业主大会会议表决规则；
- (五) 确定业主委员会委员候选人（以下简称候选人）人数、名额分配及产生办法，确定候选人名单；
- (六) 制定首届业主委员会选举规则；
- (七) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开20日前公示，公示时间不少于10日。

首届业主委员会委员候选人产生规则和首届业主委员会选举规则不得与拟提交表决的业主大会管理规约和议事规则抵触和冲突。

第三十条 业主对公示的管理规约、业主大会议事规则草案有异议的，应当在公示期间以书面署名形式向筹备组提出书面意见。筹备组应当自收到书面意见之日起7日内集体讨论决定是否采纳并书面答复。

需要修改管理规约、业主大会议事规则草案的，应当及时修改，修改后的草案应当按照本办法第二十九条第二款的规定公示。

第三十一条 候选人由业主自荐或者业主联名推荐等方式向筹备组提出。筹备

（本文与正式文件同等效力）

组应当按照《广东省物业管理条例》第二十五条的规定核查候选人的资格，并保证物业管理区域内的各类型物业至少有一名候选人。

第三十二条 筹备组应当将拟定的候选人名单向全体业主公示，公示时间不少于7日。

公示期间，业主认为候选人不符合《广东省物业管理条例》第二十五条规定条件的，应当以书面署名形式向筹备组提出；经筹备组核查确认的，不再列入候选人名单，并告知全体业主。

第三十三条 筹备组应当自成立之日起6个月内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

筹备组自成立之日起6个月内，组织召开首次业主大会会议但未形成决议的，其工作期限延长6个月；逾期仍未召开业主大会表决通过管理规约和业主大会议事规则、选举产生首届业主委员会的，由物业所在地的居民委员会、村民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织召开业主大会表决通过管理规约和业主大会议事规则并选举产生首届业主委员会。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生首届业主委员会之日起成立。业主大会成立之日起，筹备组自行解散。

筹备组自成立之日起6个月内，未能组织召开首次业主大会会议的，筹备组自行解散。业主可以按照本办法第二十条的规定，重新向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求，再次成立筹备组。

第三节 业主大会

第三十四条 业主共同决定以下事项：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会委员；
- (四) 决定是否设立业主监事会；
- (五) 制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (六) 选聘和解聘物业服务企业；
- (七) 筹集和使用物业专项维修资金，制定物业专项维修资金管理制
- (八) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (九) 改变共用部位、共用设施设备的用途；

(十) 决定或者授权业主委员会决定共用部位、共用设施设备的经营方式, 管理、使用经营收益;

(十一) 听取和审查业主委员会的工作报告和收支预算结算报告、业主监事会的工作报告;

(十二) 改变或者撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议;

(十三) 法律、法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

决定前款第(七)项和第(八)项, 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; 决定前款其他事项, 应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第三十五条 管理规约应当对下列主要事项作出约定:

- (一) 物业的使用、维护、管理;
- (二) 物业专项维修资金的筹集、管理和使用;
- (三) 物业共用部位、共用设施设备的经营与收益分配;
- (四) 业主共同利益的维护;
- (五) 业主共同管理权的行使;
- (六) 业主应当履行的义务;
- (七) 违反管理规约应当承担的责任。

第三十六条 业主大会议事规则应当对下列主要事项作出约定:

- (一) 业主大会名称;
- (二) 业主委员会的职责;
- (三) 业主委员会议事规则;
- (四) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式;
- (五) 业主投票权数的确定方法;
- (六) 业主代表的产生方式;
- (七) 业主大会会议的表决程序;
- (八) 业主委员会委员、候补委员的资格、人数、任期和职务终止等;
- (九) 业主委员会换届程序、业主委员会委员补选规则等;
- (十) 业主委员会终止但未产生新一届业主委员会时, 代为履行业主委员会职责的机构、人员及其职责范围和期限, 但不得违反《广东省物业管理条例》第三十四条第三款的规定;

(十一) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；

(十二) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

业主大会设立业主监事会的，业主大会议事规则还应当对业主监事会职责、议事规则和工作经费，监事的选举规则、监事的资格、人数、任期等事项进行约定。

第三十七条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开，每年至少召开1次。

业主大会定期会议召开前，业主委员会应当向业主公告以下内容：

- (一) 上一年度物业管理情况报告；
- (二) 上一年度业主委员会工作情况报告；
- (三) 上一年度业主大会收支情况报告；
- (四) 物业管理的其他有关事项。

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议，并于10日内发布召开临时会议的公告：

- (一) 经已交付使用物业业主总人数20%以上业主提议；
- (二) 经业主委员会决定；
- (三) 经业主监事会提议；
- (四) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理；
- (五) 管理规约或者业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十八条 业主委员会未按照本办法第三十七条的规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，由物业所在地的街道办事处、镇人民政府责令业主委员会限期召开，并公告全体业主；逾期仍不召开的，由业主监事会组织召开；未设立业主监事会的，由物业所在地的居民委员会、村民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织召开。

20%以上业主或者业主监事会提议召开业主大会临时会议的，业主委员会应当在5日内作出召开业主大会临时会议的决定；业主委员会逾期未作出决定的，业主可以向物业所在地的街道办事处、镇人民政府书面申诉，街道办事处、镇人民政府应当在15日内核查。经核查符合召开业主大会临时会议条件的，由街道办事处、镇人民政府按照前款规定予以处理。

第三十九条 召开业主大会会议，应当于会议召开20日前将会议时间、地点、议题、议程形式及表决规则向全体业主公示，公示时间不少于10日，并同时告知物

业所在地的居民委员会、村民委员会，但因发生重大事故或者紧急事件决定召开业主大会临时会议的除外。

公示期间，业主可以对业主大会会议拟表决事项提出建议和意见。组织召开业主大会会议的机构对业主提出的建议和意见应当受理并予以说明，并可以对拟表决事项的具体内容进行修改。拟表决事项经修改后应当重新公示，公示时间不少于10日。

第四十条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见和电子投票等形式，但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当公告，公告时间不少于7日。需要投票表决的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名。

采用电子投票形式的，应当通过业主决策电子投票系统表决。

第四十一条 业主大会会议投票期限应当根据具体情况决定。因故需要延长投票期限的，应当按照业主大会会议召开方案或者业主大会议事规则的约定公告全体业主，延长期限最长不得超过15日。

第四十二条 采用书面征求意见形式的，业主大会会议投票期限届满，应当按照公正、公开、透明的原则，统计和查验业主的表决意见，并及时公布表决结果。采用集体讨论形式的，应当当场公布表决结果，可以邀请业主对计票全过程进行监督。

表决结果应当向全体业主公示。采用书面征求意见形式产生的表决结果应当公示30日以上，采用集体讨论形式产生的表决结果应当公示7日以上。公示内容应当包括房号和专有部分面积，业主对表决事项赞同、反对、弃权的意见，全体业主对表决事项赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。

业主大会会议的选票、表决票和书面委托书由业主委员会妥善保管，保管期限不少于5年。

未按照本条第二款的规定公示业主大会会议表决结果的，物业所在地的街道办事处、镇人民政府可以责令限期公示并通告全体业主。

第四十三条 业主大会会议表决结果公示期间，业主对表决结果有异议的，组织召开业主大会会议的机构应当记录并及时答复。公示期满，业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，应当公告业主大会决定。

(本文与正式文件同等效力)

采用书面征求意见形式，业主对表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，组织召开业主大会会议的机构应当及时提供业主本人表决意见以供查验。查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，应当重新统计、公示表决结果。

业主查验本人意见，应当提供本人有效身份证明和有效房产证明；业主委托他人查验表决意见，还应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

第四十四条 业主可以幢、单元、楼层为单位，共同决定本单位范围内的物业维修资金使用等物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章、规范性文件及业主大会议事规则、管理规约，不得与业主大会的决定相抵触。

第四十五条 业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

（一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第四十六条 业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按1人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按1人计算。

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第四十七条 一个专有部分有两个以上所有权人的，其所有权人应当推选1人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为1人。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使表决权。

业主为法人的，由其法定代表人或者法定代表人委托的代理人行使表决权。

业主委托代理人参加业主大会会议的，其代理人应当出具载明委托事项、委托权限及期限的书面委托书。

第四十八条 业主可以按照《广东省物业管理条例》第二十条的规定，以幢、单元或者楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。

业主大会议事规则应当约定未参与表决业主的投票权数是否可以计入已表决的多数票。业主大会议事规则未约定的，未参与表决业主的投票权数不得计入表决的多数票。

第四十九条 业主大会设立业主监事会的，业主监事会的监事人数为不少于3人的单数，每届任期不超过5年，可以连选连任。业主委员会委员及其利害关系人不得担任业主监事会监事。

业主监事会每年度至少召开1次会议，应当有过半数监事出席，作出的决定应当经全体监事半数以上同意并签字确认。

第五十条 业主监事会主要履行以下职责：

(一) 审核业主委员会的工作情况报告及年度工作计划、业主大会收支情况报告及收支预算；

(二) 查阅业主委员会财务账簿及其它会计资料，检查业主委员会财务状况和财务活动情况，包括筹集、管理、使用物业专项维修资金情况，物业共用部位、共用设施设备经营所得收益情况，业主大会、业主委员会工作经费的收支情况等；

(三) 监督业主委员会执行业主大会决定和决议的情况。对违反物业管理法规和规章、管理规约和业主大会议事规则、业主大会决定和决议的业主委员会委员向业主大会提出罢免建议；

(四) 对业主委员会委员侵害全体业主共同利益的行为，要求业主委员会委员予以纠正；

(五) 要求业主委员会及时召开业主大会临时会议；

(六) 就业主监事会或者监事职权范围内的事项可以向业主大会会议提出提案；

(七) 可以列席业主委员会会议，并对业主委员会决议的事项提出质询或者建议；

(八) 发现业主委员会财务活动情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、审计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作；

(九) 定期向业主大会报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主。

第四节 业主委员会

第五十一条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合成立业主大会条件的，首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第五十二条 业主委员会一般由5至15人的单数委员组成，每届任期不超过5年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。

业主大会会议选举的业主委员会委员人数未达到业主大会议事规则约定人数的，

(本文与正式文件同等效力)

应当通过多轮投票补选。经补选后，多轮选举产生的业主委员会委员总人数仍未达到议事规则约定人数，但已超过 5 人（含 5 人）的，业主委员会产生。业主委员会应当按照议事规则组织召开业主大会，补选业主委员会委员。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员且得票数达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员人数由业主大会议事规则约定。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会应当自选举产生之日起 7 日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选产生业主委员会主任和副主任。

第五十三条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列资料向物业所在地的街道办事处、镇人民政府办理备案手续：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；
- （二）业主大会的会议记录和会议决定；
- （三）业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况。

报送资料齐全、符合法定条件的，街道办事处、镇人民政府应当当场出具书面回执并在报送的管理规约和业主大会议事规则文本加盖备案印章，同时将备案回执和备案资料抄送区分局、县级市房地产行政主管部门。

业主委员会收到备案回执后，应当将备案情况告知物业服务企业，并向全体业主公告备案回执、加盖备案印章的管理规约和业主大会议事规则，同时可以持备案回执向公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章。

备案的有关事项发生变更的，任期内的业主委员会应当自变更之日起 15 日内向原备案机关办理备案变更手续。

第五十四条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，定期向业主大会报告业主委员会行使职权的情况并向全体业主公布，接受业主质询；
- （三）代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同，协调处理物业管理活动中的相关问题；
- （五）督促业主、物业使用人遵守管理规约，交纳物业服务费及其他相关费用，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

(六) 组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

(七) 根据业主大会的授权，决定共用部位、共用设施设备的经营方式，管理、使用经营收益；

(八) 配合街道办事处、镇人民政府、公安机关、居民委员会、村民委员会做好物业管理区域的社区建设、社会治安等工作；

(九) 法律、法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

第五十五条 业主委员会应当向全体业主公布下列情况和资料，接受业主监督：

(一) 管理规约、业主大会议事规则；

(二) 业主大会和业主委员会的决定；

(三) 物业服务合同；

(四) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的情况；

(五) 物业专项维修资金的筹集、使用、管理情况；

(六) 物业共用部位、共用设施设备的使用和收益情况；

(七) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

(八) 业主委员会委员、业主监事会监事的姓名、职务、联系方式等信息；

(九) 其他应当向业主公开的情况和资料。

业主委员会对本条第一款第（五）项至第（七）项的内容应当每季度公布，其他情况和资料应当及时更新。

业主委员会未按照本条第二款的规定公布、更新相关情况和资料的，物业所在地的街道办事处、镇人民政府应当责令业主委员会限期公布，并通告全体业主。

第五十六条 业主委员会会议由主任召集和主持；主任因故不能履行职责的，由副主任召集和主持。

业主委员会会议应当有过半数的委员出席，委员具有同等表决权，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档，业主委员会会议作出的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内公告全体业主。

业主委员会召开会议讨论重大事项时，可以邀请物业所在地街道办事处、镇人民政府的代表和居民委员会、村民委员会的代表参加。业主委员会应当将会议决定事项及时报街道办事处、镇人民政府备案。

第五十七条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的约定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员提议，应当在7日内召开业主委员会会

议。

依照前款规定应当召开业主委员会会议，业主委员会主任、副主任不召集的，由经三分之一以上业主委员会委员推举产生的召集人主持召开。

第五十八条 业主委员会应当建立规范的财务管理制度，物业专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营收益、业主大会和业主委员会工作经费应当按照会计要求建账并及时入帐。业主委员会对收支原始凭证及形成的会计资料应当妥善保管。

第五十九条 业主大会设立业主监事会的，业主监事会应当每年不少于一次对物业专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营所得收益、业主大会和业主委员会工作经费的收支情况进行检查并将检查情况通报全体业主。

业主对物业专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营所得收益、业主大会和业主委员会工作经费的收支情况有异议的，经已交付使用物业业主总人数20%以上的业主提议，业主大会或者业主监事会应当委托会计师事务所进行审计并将审计报告通报全体业主；审计期间业主委员会或者物业服务企业不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

对任期和离任的业主委员会委员是否进行经济责任审计，全体业主应当在管理规约和业主大会议事规则中约定。

第六十条 业主委员会委员存在《广东省物业管理条例》第三十条规定的禁止行为的，经业主委员会核实后中止其委员职务，并提请业主大会决定终止其委员职务。

业主委员会委员符合《广东省物业管理条例》第三十一条规定的，其委员职务自行终止。

在一届业主委员会任期内，业主委员会委员职务终止，由候补委员按照得票数依次递补。业主委员会应当及时将委员职务终止和候补委员递补的情况通告全体业主。

职务中止或者自行终止的业主委员会委员应当及时将其保管的属于业主大会和业主委员会的档案资料、印章及财物交回业主委员会。

第六十一条 业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍未达到议事规则规定的人数，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当在上述情况发生之日起3个月内组织召开业主大会会议补选。

业主委员会未按照前款规定及时补选的，物业所在地的街道办事处、镇人民政府可以责令其限期组织补选并通告全体业主。

第六十二条 业主委员会任期届满6个月前,应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。新一届业主委员会委员候选人的产生办法按照本办法第三十一条和第三十二条的规定执行。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的,经业主申请,物业所在地的街道办事处、镇人民政府应当责令其限期组织换届选举,并通告全体业主。业主委员会逾期仍未组织的,由业主监事会组织换届选举;未设立业主监事会的,由物业所在地的居民委员会、村民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织换届选举。

业主委员会任期届满当日应当将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满,不得继续履行职责。

第六十三条 业主委员会委员集体辞职或者业主委员会任期届满但未能及时换届选举产生新一届业主委员会的,在新一届业主委员会产生之前,由业主大会议事规则约定的执行机构或者人员在约定的职责范围内履行业主委员会职责。业主大会议事规则约定由物业所在地居民委员会、村民委员会履行业主委员会职责的,居民委员会、村民委员会应当履行职责。

第四章 前期物业管理

第六十四条 建设单位应当在领取《商品房预售许可证》之前,以公开招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业进行前期物业管理服务,并书面签订前期物业服务合同。

分期开发的物业划定为一个物业管理区域的,其前期物业管理招投标应当以全部物业管理区域为范围。

前期物业管理招投标的具体实施办法,由市房地产行政主管部门另行制定。

第六十五条 前期物业管理招标的建设单位应当自确定中标人之日起15日内,提交以下资料向物业所在地的区分局、县级市房地产行政主管部门备案:

- (一) 前期物业管理中标备案申报表;
- (二) 物业管理区域备案回执;
- (三) 招标公告和招标文件;
- (四) 开标签到表;
- (五) 评标专家评分表;

(本文与正式文件同等效力)

- (六) 评标委员会的评标报告;
- (七) 中标单位资质证书;
- (八) 中标单位的投标文件。

新建住宅(不含别墅)前期物业服务收费超出政府指导价最高收费标准的,还应当提供价格行政管理部门对前期物业服务收费标准的批复文件。

报送资料齐全、符合法定形式的,区分局、县级市房地产行政主管部门应当当场出具加盖公章的书面回执。

第六十六条 建设单位与物业服务企业签订前期物业服务合同的,物业服务企业应当自合同签订之日起 15 日内,提交以下资料向物业所在地的区分局、县级市房地产行政主管部门备案:

- (一) 前期物业服务合同备案申报表;
- (二) 物业服务企业资质证书;
- (三) 前期物业服务合同;
- (四) 中标通知书。

报送资料齐全、符合法定形式的,区分局、县级市房地产行政主管部门应当当场出具加盖公章的书面回执。

第六十七条 新建住宅(不含别墅)前期物业服务收费实行政府指导价管理。建设单位与前期物业服务企业应当按照政府指导价规定和质价相符的原则,确定前期物业服务具体内容、收费标准和合同期限,并与物业买受人在商品房买卖合同中约定。

建设单位与前期物业服务企业所确定的前期物业服务具体收费标准不得擅自超出政府指导价最高收费标准。

第六十八条 新建住宅(不含别墅)前期物业服务收费确需超出政府指导价最高收费标准的,建设单位应当在前期物业管理公开招标前向物业所在地的区、县级市价格行政管理部门申请单独核定该新建住宅前期物业服务最高收费标准。经核定批准的收费标准,同时作为该新建住宅前期物业管理公开招标的最高收费标准。

第六十九条 业主大会成立之前需要对物业服务收费标准进行调整的,应当遵循以下程序:

(一) 物业服务企业已委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况和调价方案进行审计,并取得审计报告。

(二) 拟调整物业服务收费标准的相关事项已公告 30 日以上。公告的相关事项

应当包括上一年度物业项目经营情况和调价方案的审计报告、调整后的收费标准、服务内容和标准等。公告期间，应当听取和收集业主的意见，并书面告知物业所在的街道办事处、镇人民政府，居民委员会、村民委员会以及区、县级市价格行政管理部门和房地产行政主管部门。

(三) 调价方案经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主表决通过；表决结果已经公示 60 日以上。公示的表决结果应当包括业主的房号、专有部分面积以及与其相应的赞同、反对、弃权的意见，全体业主赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。

公示期间业主对调价方案的表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，物业服务企业应当及时提供业主本人表决意见以供查验。查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，物业服务企业应当重新统计表决结果。

业主对物业服务收费标准的调整有争议的，可以向物业所在地价格行政管理部门申请协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

第七十条 建设单位应当在新建物业交付使用 15 日前，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。

建设单位在办理物业承接查验前，应当向物业服务企业移交下列资料：

(一) 物业的报建、批准文件，竣工总平面、单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(二) 物业专项维修资金清册；

(三) 设施设备买卖合同复印件及安装、使用和维护保养等技术资料；

(四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(五) 物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

(六) 物业及配套设施的产权清单；

(七) 物业服务用房的清单；

(八) 物业使用、维护、管理必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第七十一条 房屋登记机构应当在房地产登记簿中对建筑区划内依法属于全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋予以记载，业主有权查询。

建设单位在出售物业时，应当将经规划行政管理部门审定的修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图作为商品房买卖合同的附件。

按照规划要求在住宅小区内配套建设的公共服务设施,属于建设单位所有的,建设单位应当按照物业服务合同全额缴纳物业服务费用,并在同等条件下优先满足业主需要。

第七十二条 物业服务企业应当与建设单位办理物业交接手续后 30 日内,提交以下资料向物业所在地的区分局、县级市房地产行政主管部门办理备案手续:

- (一) 物业承接查验备案申报表;
- (二) 前期物业服务合同备案回执;
- (三) 临时管理规约;
- (四) 物业承接查验协议;
- (五) 建设单位移交资料清单;
- (六) 查验记录;
- (七) 交接记录;
- (八) 其它承接查验有关的文件。

报送资料齐全、符合法定形式的,区分局、县级市房地产行政主管部门应当当场出具加盖印章的书面回执。

第五章 物业服务

第七十三条 业主大会成立后作出选聘或者续聘物业服务企业决定的,业主委员会应当与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。签订合同时,业主委员会应当出具业主大会的决定和由物业所在地街道办事处、镇人民政府出具的业主委员会备案回执。

物业服务企业应当于物业服务合同签订之日起 15 日内,提交以下资料向物业所在地的区分局、县级市房地产行政主管部门办理备案手续:

- (一) 物业服务合同备案申报表;
- (二) 物业服务企业资质证书;
- (三) 物业服务合同。

报送资料齐全、符合法定形式的,区分局、县级市房地产行政主管部门应当当场出具加盖印章的书面回执。

第七十四条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内物业服务收费地点的显著位置公开并及时更新:

- (一) 企业营业执照、资质证书、物业项目负责人和各项服务主管人员的基本情

况及联系方式、服务投诉电话；

(二) 物业服务内容、物业服务标准、收费项目、收费标准、计收方式；

(三) 房地产、价格、城市管理、规划、交通、工商、环保、质量监督等行政管理部门的投诉举报电话。

第七十五条 物业服务收费实行酬金制的，预收的物业服务支出属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业服务企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，每季度公布物业服务资金的收支情况。业主、业主大会或者业主委员会、业主监事会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，物业服务企业应当自收到书面质询之日起7日内答复。

物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业、业主大会或者业主委员会、业主监事会可以按照物业服务合同的约定聘请会计师事务所等对物业服务资金年度预决算和收支情况进行审计并将审计报告通报全体业主。审计期间物业服务企业不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

第七十六条 住宅物业管理区域内已独立装表计费的水泵、电梯以及大堂、走廊、楼梯、小区道路和场地等公共照明产生的用电量，供电企业应当按照本市居民用电收费标准和实际费用直接向业主收取分摊电费。

物业服务企业对共用场地、共用设施设备产生的水电用量执行分摊工作的，应当按水电收费周期及时公布公共水电用量、单价、金额等分摊情况，按照实际费用和约定的方式向全体业主合理分摊；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊。

业主或者业主大会对分摊情况提出异议时，供电企业或者物业服务企业应当及时答复。

第七十七条 物业服务企业对服务期间因改造、维修、保养有关物业或者配置固定设施设备而形成的以下技术资料，应当建档保存：

(一) 物业管理区域内的房屋主体承重结构部位、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房、房屋外墙面等共用部位档案及其维修、养护记录；

(二) 物业管理区域内的给排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气（天然气）管道、消防设施、安防监控、沟渠、池、井、公益性文体设施等共用设施设备档案及其运行、维修、养护记录；

(本文与正式文件同等效力)

(三) 物业服务企业或者建设单位与相关公用事业单位签订的供水、供电、供气、通讯、有线电视、网络、垃圾清运等书面协议;

(四) 住宅装饰装修管理资料;

(五) 物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他重要资料。

第七十八条 物业服务合同期限届满3个月前,业主大会和业主委员会应当按照《广东省物业管理条例》第五十条的规定选聘或者续聘物业服务企业。

业主、业主大会依法选聘新的物业服务企业的,原物业服务企业应当在新物业服务合同生效前10日内与业主、业主大会办理移交手续并及时退出物业管理区域;新聘物业服务企业应当在原物业服务企业退出物业管理区域后,与业主、业主大会办理交接手续并进驻物业管理区域。

原物业服务企业未在物业服务合同终止之日起15日内退出物业管理区域的,业主、业主委员会、新聘物业服务企业可以通过区分局、县级市房地产行政主管部门或者司法途径要求原物业服务企业退出物业管理区域,办理交接手续。

第七十九条 物业服务企业违反物业服务合同约定提前终止物业服务合同的,应当提前3个月通知业主、业主委员会并承担合同约定的违约责任。物业服务合同终止前,物业服务企业不得停止服务。

第八十条 物业服务企业退出物业管理区域时,应当向业主委员会移交下列资料和财物,并配合新的物业服务企业做好交接工作;没有业主委员会的,应当移交居民委员会、村民委员会代管:

(一) 建设单位按照本办法第七十条第二款规定移交的资料;

(二) 物业管理用房、业主共有的场地和设施设备;

(三) 物业管理服务期间配置的固定设施设备;

(四) 物业服务企业按照本办法第七十七条规定建档保存的资料;

(五) 利用全体业主所有的共用部位经营的相关资料、预收的物业服务费用或者装修押金等其他应当移交的财物;

(六) 业主房屋产权清册等相关资料;

(七) 其他应当移交的资料和财物。

物业服务收费实行酬金制的物业管理区域,物业服务企业还应当移交管理期间主要财务资料的复印件。

第八十一条 物业服务企业退出物业管理区域,业主、业主大会仍未选聘出新的物业服务企业的,应当由全体业主共同承担管理责任;环卫、供水、供电、供气、

通信、有线电视等相关单位应当继续做好管理服务工作。属地职能部门应当履行相应的社会管理职能；街道办事处、镇人民政府和居民委员会、村民委员会应当及时指导和协助业主召开业主大会，选聘新的物业服务企业。

第八十二条 物业服务企业接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专营服务单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费、水电周转金等额外费用，但可以根据双方约定向专营服务单位收取劳务费。专营服务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。没有法律、法规规定或者政府明确规定的，物业服务企业不得向业主收取与水电费和其他专营服务费缴交相关的保证金（抵押金、风险金）等费用。

物业服务企业不得以用户欠缴物业管理费用或者其他原因为由中断用户的正常用水、用电、用气。

物业服务企业退出物业管理区域时已代收费用但未向专营服务单位清缴的费用，专营服务单位应当按相关约定直接向物业服务企业追缴，不得以未清缴费用而停止向用户提供服务。

第八十三条 物业服务企业应当按照国家、省、市的相关规定协助政府有关部门做好物业管理区域内治安秩序维护、消防安全管理、出租屋管理、计划生育以及环卫保洁、垃圾分类、住宅装饰装修、安全事故预防等有关工作。

第八十四条 业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业、建设单位在物业管理服务活动中发生争议的，可以申请物业所在地人民调解委员会调解或者街道办事处、镇人民政府调解，也可以依法申请仲裁或者提起民事诉讼。

业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业对有关物业服务收费有争议的，可以申请物业所在地价格行政管理部门协调处理。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用，经业主委员会督促仍拒不交纳的，物业服务企业可以依法追究其违约责任。

业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业对本物业管理区域内违反法律、法规和本办法规定的行为，可以向房地产行政主管部门及其他有关部门投诉举报，有关部门应当依法调查核实后予以处理；对署名举报的，应当将处理结果书面告知当事人。

第六章 物业的使用和维护

第八十五条 业主依法享有物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的共

（本文与正式文件同效力）

有和共同管理的权利。

利用物业管理区域属于业主共用部位、共用设施设备进行经营的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，并依法办理消防等相关手续。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有，未经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，建设单位、物业服务企业不得擅自出售或者出租。

利用物业共用部位、共用设施设备以及业主共有场地进行经营的所得收益依法归全体业主共有，由管理规约约定或者相关业主、业主大会决定的管理机构设立专项账户管理并定期向全体业主公开，管理机构不得擅自挪用。业主大会、业主委员会或者业主监事会可以委托会计师事务所对管理机构进行审计并将审计报告通报全体业主。

第八十六条 业主、物业使用人、装饰装修企业在住宅室内装饰装修工程开工前，应当与物业服务企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议。业主、物业使用人、装饰装修企业在装饰装修活动中应当遵守服务协议、管理规约和住宅室内装饰装修的有关规定。

物业服务企业应当按照服务协议为业主、物业使用人、装饰装修企业提供相应的服务，并为装饰装修废弃物的收集运输提供明确指引。物业服务企业不得向业主、物业使用人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

住宅装饰装修造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，业主、物业使用人应当及时修复；造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第八十七条 物业出现危及安全或者影响他人正常使用情况时，业主、物业使用人或者物业服务企业应当及时维修、养护或者采取防范措施。

第八十八条 任何单位和个人应当维护物业管理区域内的设施和环境，不得有下列行为：

(一) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

(二) 违反法律、法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

(三) 将没有防水要求的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；

(四) 破坏或者擅自改变房屋外观；

- (五) 违法搭建建筑物、构筑物；
- (六) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；
- (七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- (八) 损毁树木、园林；
- (九) 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，存放、铺设超负荷物品；
- (十) 损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；
- (十一) 乱丢垃圾，高空抛物等影响环境卫生和居住安全的行为；
- (十二) 发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风；
- (十三) 占用公用绿地种植蔬菜、果树；
- (十四) 违反规定饲养动物；
- (十五) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务企业、业主委员会有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失；业主、物业使用人有权向相关行政管理部门投诉和举报，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会可以依据管理规约的约定或者业主大会的决定，对侵害业主共同利益的行为向人民法院提起诉讼。

第八十九条 业主应当按照有关规定交存物业专项维修资金，但是物业属于一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

物业专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

物业专项维修资金筹集、管理和使用的程序、方式等具体操作细则，由市房地产行政主管部门会同相关部门另行制定。

第九十条 物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积占物业专项维修资金列支范围内专有部分的总建筑面积的比例分摊。

物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未出售的物业，建设单位应当按照尚未出售物业的建筑面积占物业专项维修资金列支范围内专有部分的总建筑面积的比例分摊相应费用。

第九十一条 物业管理区域内配建的停车场应当由本区域内的物业服务企业实

(本文与正式文件同等效力)

施物业管理。

第七章 法律责任

第九十二条 相关行政管理部门、街道办事处、镇人民政府直接负责查处物业管理违法行为的主管人员和其他直接责任人员有下列情形之一的，由其所在单位、上级行政机关或者行政监察机关责令改正，拒不改正的，给予行政处分；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任：

（一）违反本办法第八条规定，相关行政管理部门接到投诉、举报后不受理、登记、处理，或者发现违法行为不予查处的；

（二）违反本办法第十一条、第五十三条、第五十六条、第六十五条、第六十六条、第七十二条、第七十三条规定，区分局、县级市房地产行政主管部门、街道办事处、镇人民政府未依法为申请人办理备案手续的；

（三）违反本办法第二十条第二款规定，街道办事处、镇人民政府收到书面申请后未按规定发布筹备组组建公告的；

（四）违反本办法第二十二条第四款规定，街道办事处、镇人民政府未更换不符合条件的街道办事处或者镇人民政府代表的；

（五）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责的。

第九十三条 违反本办法第十一条、第五十三条、第五十六条、第六十五条、第六十六条、第七十二条、第七十三条规定，建设单位、物业服务企业、业主委员会或者街道办事处、镇人民政府隐瞒有关情况或者提供虚假资料报送备案、以及逾期报送备案或者逾期变更备案事项的，由备案实施机关按照《广州市行政备案管理办法》有关规定依法处理，并可以将处理情况向社会公布。

第九十四条 有下列行为之一的，由物业所在地的街道办事处、镇人民政府责令限期改正，并通告全体业主；造成损失的，责任人依法承担法律责任：

（一）业主委员会委员违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自使用业主大会或者业主委员会印章的；

（二）组织召开业主大会的机构违反第四十三条第一、二款规定，拒不答复业主对表决结果的异议或者拒绝业主查验本人意见的。

第九十五条 业主委员会有下列情形之一的，由街道办事处、镇人民政府责令改正；拒不改正造成严重后果的，可以组织选举新的业主委员会；相关责任人员涉

嫌犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任：

- (一) 阻挠、抗拒业主大会或者业主监事会行使职权的；
- (二) 审计期间弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料的；
- (三) 打击、报复、诽谤、陷害有关举报人的；
- (四) 违反法律、法规规定，严重侵害业主合法权益的。

第九十六条 违反本办法第六十四条第一款规定，建设单位未通过公开招投标的方式选聘物业服务企业的，由房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，予以通报批评，处以5万元罚款，并在企业诚信档案中记录其违规行为。

第九十七条 有下列情形之一的，由房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，予以通报批评，处2万元以上5万元以下的罚款，对其责任人处以500元的罚款，并在企业诚信档案中记录其违规行为；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任：

- (一) 建设单位和物业服务企业违反本办法第二十五条的规定，拒不向街道办事处、镇人民政府提供相关文件资料，或者存在妨碍筹备组和业主大会活动行为的；
- (二) 物业服务企业未按照本办法第七十四条规定公开物业服务信息并及时更新的；
- (三) 共有物业的管理机构未按照本办法第八十五条第四款的规定设立专项账户管理共有收益并定期向业主公开，或者擅自挪用的。

第九十八条 物业服务企业有下列行为之一的，由价格行政管理部门责令限期改正，有多收价款的，应当退回多收价款；逾期不改的，予以通报批评，处2万元以上5万元以下的罚款，并告知房地产行政主管部门在企业诚信档案中记录其违规行为；其行为违反价格法律、法规和规定的，由价格行政管理部门依法予以处罚：

- (一) 违反本办法第六十九条第一款规定调整物业服务收费标准的；
- (二) 业主按照本办法第六十九条第二款的规定对调价方案的表决结果提出异议，物业服务企业拒不提供业主本人表决意见供查验的；
- (三) 业主按照本办法第六十九条第二款的规定对调价方案的表决结果提出异议，经查验证实物业服务企业公示的表决结果与业主表决意见不一致的；
- (四) 违反本办法第七十五条第二款规定，未在规定时间内公布物业服务资金有关情况，或者未按规定答复业主、业主大会或者业主委员会的质询的。

物业服务企业违反本办法第七十五条第一款规定，将预收的物业服务资金用于

物业服务合同约定以外的支出的，应当承担物业服务合同约定的违约责任；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

物业服务企业违反本办法第七十五条第三款的规定，转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料的，由财政行政管理部门按照《中华人民共和国会计法》的规定给予处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第九十九条 对违反本办法的行为，当事人除按照本办法的规定承担相应的责任外，根据国务院《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》等其他有关法律、法规规定应当予以处罚的，由相关行政管理部门依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第一百条 本办法自2014年5月1日起施行。

广州市人民政府法制办公室

广州市人民政府法制办公室关于公布 2014 年 3 月 广州市部门规范性文件目录的通告

穗府法公〔2014〕4 号

按照《广州市行政规范性文件管理规定》（穗府令第 52 号）第十六、二十九、三十四条的规定，行政规范性文件应经政府法制机构合法性审查、统一编号和统一公布。现将 2014 年 3 月经市政府法制办公室合法性审查，并统一编号、统一公布的广州市部门规范性文件目录予以公布。

目录中的部门规范性文件已在《广州市人民政府公报》和“广州市规范性文件库”刊载，并可在市政府法制办公室门户网站上“广州市规范性文件库”（<http://sfzb.gzlo.gov.cn/sfzb/index.do>）中查询。“广州市规范性文件库”中的行政规范性文件电子文本具有行政规范性文件纸质文本的同等效力。

未经市政府法制办公室合法性审查、统一编号和统一公布的广州市部门规范性文件，不得作为行政管理的依据，公民、法人和其他组织有权拒绝执行，并可向市政府法制办公室提出审查建议。欢迎社会各界根据公布目录予以监督。

广州市人民政府法制办公室

2014 年 3 月 31 日

2014年3月广州市部门规范性文件目录

序号	发布机关	标 题	文 号	统一编号	发布时间	有效期至
1	广州市水务局	广州市水务局关于印发广州市水务建设工程设计变更管理办的通知	穗水规划〔2014〕28号	GZ0320140028	2014-03-03	2019-03-31
2	广州市人民政府 侨务办公室	广州市人民政府侨务办公室广州市公安局关于华侨回国定居办理工作的实施意见	穗府侨〔2014〕11号	GZ0320140029	2014-03-03	2015-03-03
3	广州市人力资源 和社会保障局	关于印发《委托和下放初、中、高级工职业资格证书核发中职业技能考核管理工作的实施意见》的通知	穗人社发〔2014〕9号	GZ0320140030	2014-03-05	2015-03-04
4	广州市水务局	广州市水务局关于印发广州市水务工程施工和监理企业诚信评价管理办法的通知	穗水建设〔2014〕10号	GZ0320140038	2014-03-14	2019-06-30
5	广州市城乡建 设委员会	广州市城乡建设委员会关于广州白云国际机场扩建工程项目的建设通告	穗建〔2014〕4号	GZ0320140031	2014-03-04	2019-03-03
6	广州市财政局	广州市财政局广州市扶贫开发工作领导小组办公室关于印发《广州市本级农村扶贫专项资金使用管理办法》的通知	穗财农〔2014〕38号	GZ0320140032	2014-03-05	2016-12-31
7	广州市城市管 理综合执法局	广州市城市管理综合执法局关于印发《广州市城市管理综合执法规范行政处罚自由裁量权暂行规定(2014年第一次修订)》的通知	穗城管局〔2014〕41号	GZ0320140037	2014-03-05	2015-06-30
8	广州市发展和 改革委员会	广州市发展改革委关于印发广州市建设工程项目优化审批流程方案立项阶段并联审批实施细则的通知	穗发改投资〔2014〕24号	GZ0320140034	2014-03-05	2019-03-04

序号	发布机关	标题	文号	统一编号	发布时间	有效期至
9	广州市教育局	广州市教育局关于印发二〇一四— 广州市初中毕业生学业考试体育考 试实施意见的通知	穗教体卫艺〔2014〕10 号	GZ0320140033	2014-03-06	2014-08-31
10	广州市国土资源 和房屋管理局	广州市国土房管局广州市物价局关 于广州市公有住房租金标准的通知	穗国房字〔2014〕233号	GZ0320140035	2014-03-05	2018-12-31
11	广州市城乡建设 委员会	广州市城乡建设委员会关于220千 伏聚龙输变电工程建设的通告	穗建〔2014〕5号	GZ0320140036	2014-03-07	2015-03-06
12	广州市人民政府	广州市人民政府印发关于加强我市 人口调控和服务管理工作的意见及 配套文件的通知	穗府〔2014〕10号	GZ0120140007	2014-03-06	2019-03-05
13	广州市民政局	广州市民政局关于印发《广州市慈 善医疗和应急救助实施办法》的通 知	穗民〔2014〕73号	GZ0320140039	2014-03-18	2017-03-31
14	广州市交通委员 会	广州市交通委员会关于印发《广州 市出租汽车驾驶员客运资格证件管 理规定》的通知	穗交〔2014〕166号	GZ0320140040	2014-03-12	2019-03-12
15	广州市地税局	广州市地方税务局关于下放我市房 产税、城镇土地使用税困难减免审 批权限的公告	广州市地方税务局公告 〔2014〕2号	GZ0320140041	2014-03-15	2019-03-14
16	广州市人民政府	广州市人民政府关于促进民办教育 发展的意见	穗府〔2014〕12号	GZ0120140008	2014-03-12	2019-03-11
17	市环境保护局	广州市环境保护局关于印发建设项 目环境影响评价文件审批程序规定 的通知	穗环〔2014〕34号	GZ0320140042	2014-03-20	2019-03-19
18	广州市公安局	广州市公安局交警支队关于第115 届中国进出口商品交易会期间临时 交通管制的通知	穗公交〔2014〕104号	GZ0320140043	2014-03-26	2014-05-05

(本文与正式文件同等效力)

GZ0320140040

广州市交通委员会文件

穗交〔2014〕166 号

广州市交通委员会关于印发《广州市 出租汽车驾驶员客运资格证件管理规定》的通知

市客管处，各区（县级市）交通局，各出租汽车企业：

为进一步加强我市出租汽车驾驶员从业资格管理，规范出租汽车驾驶员的营运行为，为广大群众提供文明、优质的出行服务。经市法制办审查同意并报市政府批准，现将《广州市出租汽车驾驶员客运资格证件管理规定》印发给你们，请认真贯彻执行。原《广州市出租汽车驾驶员客运资格证管理规定》（穗交〔2011〕722 号）同时废止。

特此通知。

广州市交通委员会

2014 年 3 月 12 日

广州市出租汽车驾驶员客运资格证件管理规定

第一章 总 则

第一条 为加强我市出租汽车驾驶员客运资格证件的管理,提高驾驶员的服务水平,维护经营者和乘客的合法权益,根据《广州市出租汽车客运管理条例》和交通运输部《出租汽车驾驶员从业资格管理规定》,结合我市实际,制定本规定。

第二条 凡在本市行政区域内从事出租汽车营运服务的驾驶员,必须遵守本规定。

第三条 《中华人民共和国道路运输从业人员从业资格证》(以下简称《从业资格证》),是驾驶员从事我市出租汽车营运服务的客运资格许可证件。《广州市客运出租车驾驶员服务资格证》(以下简称《服务资格证》)为《从业资格证》副证,是驾驶员办理注册手续后,配发的服务监督证件。

第四条 广州市客运交通管理处(以下简称“市客管处”)负责核发《从业资格证》,并负责具体实施日常管理工作。

第五条 《从业资格证》实行记分管理。一次记分的分值,依据违章行为的严重程度,分为20分、10分、5分、3分、2分、1分六种。具体违章记分依据《出租汽车驾驶员客运违章记分标准》(详见附件)实施。

第二章 客运资格证件的申领

第六条 申请参加《从业资格证》考试的出租汽车驾驶员,必须具备下列条件:

(一)具有本市公安部门核发的机动车准驾车型的驾驶证和一年以上驾龄,无重大交通事故责任记录;

(二)非本市户籍的驾驶员应按有关规定办理我市暂住人口管理手续,并提供居住证;

(三)具有初中以上或同等学历、并能提供合法有效的学历证书;

(四)男性年龄在六十周岁以下,女性年龄在五十五周岁以下。身体健康,能提供广州市二级甲等以上医院体检合格证明;

(五)法律、法规规定的其他条件。

第七条 被吊销出租汽车驾驶员《从业资格证》的,从吊销之日起五年内,不

(本文与正式文件同等效力)

得参加《从业资格证》考试。

第八条 出租汽车驾驶员与出租汽车企业签订劳动合同后，须由本人或所在出租企业持《从业资格证》及劳动合同，到市客管处办理注册手续。市客管处对已注册的驾驶员在10个工作日内配发《服务资格证》。

企业应当及时掌握驾驶员营运记录，作为录用、培训、奖励、辞退驾驶员的重要依据。

第三章 客运资格证件使用

第九条 出租汽车经营者不得聘用未取得《从业资格证》的人员从事营运服务。

第十条 出租汽车驾驶员从事营运服务时，须随身携带《从业资格证》，并将《服务资格证》放置于驾驶室规定位置，将正面面向乘客。

第十一条 出租汽车驾驶员只准驾驶《服务资格证》上注明的服务单位的车辆进行营运。

第十二条 客运资格证件实行人证对应，仅限本人使用。不得伪造、倒卖、涂改、冒领、重领、转借或挪用他人客运资格证件。

第十三条 出租汽车驾驶员从事营运服务时，须自觉接受乘客监督和有关执法人员的监督、检查。

第十四条 任何单位和个人不得擅自扣留客运资格证件。

第十五条 已领取《服务资格证》的驾驶员须按要求参加继续教育及考核。

第四章 客运资格证件变更和补领

第十六条 出租车驾驶员个人姓名、身份证号码、地址、驾驶证信息等基本资料发生变化时，须到市客管处办理变更手续。市客管处在接到变更申请后10个工作日内换发相应客运资格证件。

第十七条 出租汽车驾驶员变更服务单位，应当由本人或者服务单位持与原单位解除合同证明到市客管处办理注销注册手续，并交回原《服务资格证》后，再持与迁入单位签订的劳动合同到市客管处办理注册手续。市客管处对符合条件的在10个工作日内核发变更后的《服务资格证》。

第十八条 出租汽车驾驶员遗失客运资格证件的，应当及时到市客管处补办。市客管处在接到补办申请后10个工作日内补发相应客运资格证件。

第十九条 客运资格证件破损的，由驾驶员到市客管处办理换领手续。市客管处在接到换领申请后10个工作日内换发相应客运资格证件。

第五章 客运资格证件注销和吊销

第二十条 有下列情形之一的，由市客管处注销其《从业资格证》并收回《服务资格证》：

- (一) 驾驶员死亡的；
- (二) 持证人申请注销；
- (三) 持证人达到法定退休年龄的；
- (四) 持证人机动车驾驶证被注销或者被吊销的；
- (五) 因身体健康等其他原因不宜继续从事出租汽车客运服务的。

第二十一条 出租汽车驾驶员与聘用单位终止劳动合同的，须自合同终止之日起15日内到市客管处申请注销注册，并缴回《服务资格证》。超过15日未办理注销注册手续，由市客管处予以注销。

第二十二条 有下列情形之一的，由市客管处吊销驾驶员《从业资格证》并收回《服务资格证》：

- (一) 将出租汽车交由未取得驾驶员客运资格证的人员运营的；
- (二) 擅自启封、拆除税控计价器签封，破坏税控计价器的准确度或者改变税控计价器中与计量有关的部位结构的。

第六章 法律责任

第二十三条 一个年度内累计积分10分（不含10分）以上不足20分的，参加相应的营运服务业务学习；一个年度内累计积分达20分的，自达到之日起，由市客管处扣留驾驶员客运资格证件，并责令在90天内参加从业资格培训，经考试合格后，发还驾驶员客运资格证件。

第二十四条 违反本规定的，除按本规定记分外，仍需按照《广州市出租汽车客运管理条例》和交通运输部《出租汽车驾驶员从业资格管理规定》予以处罚。

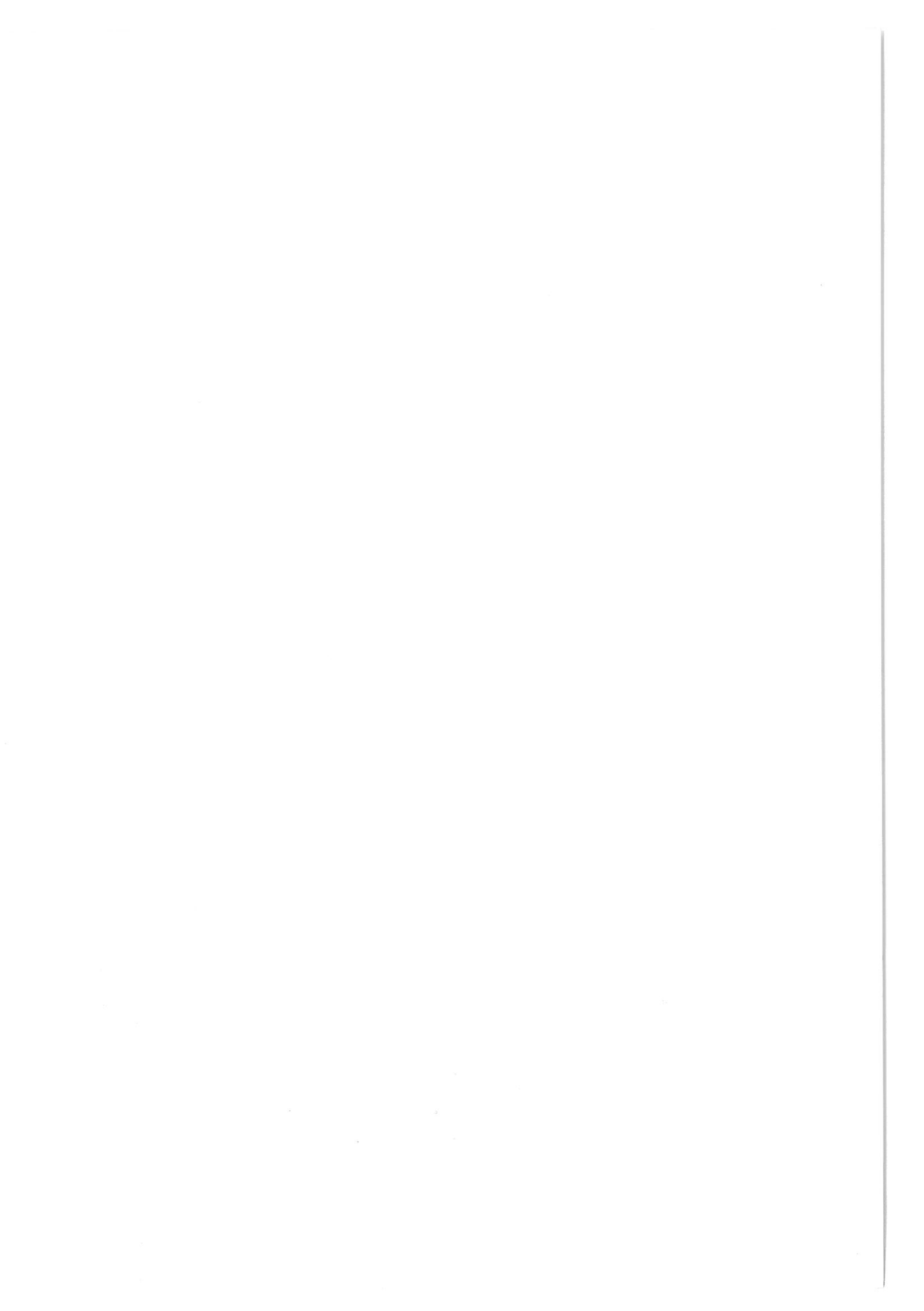
第七章 附 则

第二十五条 本规定自颁布之日起施行，有效期五年。有关法律政策依据变化

（本文与正式文件同等效力）

或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。《广州市出租汽车驾驶员客运资格证管理规定》（穗交〔2011〕722号）同时废止。

附件：广州市出租汽车驾驶员客运违章记分标准（略，详见 <http://sfzb.gzlo.gov.cn/sfzb/index.do>）



《广州市人民政府公报》简介

《广州市人民政府公报》是由广州市政府办公厅主办并公开发行的政府出版物。《广州市人民政府公报》主要刊载广州市政府规章和行政规范性文件，是政府信息公开的重要载体。根据《中华人民共和国立法法》等有关规定，在《广州市人民政府公报》上刊登的政府规章和行政规范性文件文本为标准文本，与正式文件具有同等效力。

《广州市人民政府公报》创刊于1949年12月，曾用刊名《广州市政》、《广州政报》。自创办以来，《广州市人民政府公报》发挥了传达政令、宣传政策、指导工作、服务社会的作用。

《广州市人民政府公报》为旬刊，每月逢10日、20日、30日出版。发行方式为免费赠阅，赠阅范围包括广州市直机关、事业单位，市属国有大中型企业，各区、县级市政府，街道办事处、镇政府，居委会、村委会，市人大代表、市政协委员、市政府参事，中央驻穗单位、外地驻穗单位、外国驻穗领馆，广东省内各大专院校，广州市内中小学校，重要交通枢纽，各级图书馆等。《广州市人民政府公报》在广州市政府门户网站“中国广州政府”（<http://www.gz.gov.cn>）设置专栏刊登，供公众查阅。

主 办：广州市人民政府办公厅
编辑出版：《广州政报》编辑部
地 址：广州市府前路1号市政府1号楼112室
电 话：83123236 83123238
印 刷：广州市人民政府机关印刷厂

国内刊号：CN44-1339/D
赠阅范围：国内
邮政编码：510032
网 址：<http://www.gz.gov.cn>
