哈尔滨市改造后老旧住宅小区物业管理规定

（2024年12月30日哈尔滨市第十六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过　2025年5月29日黑龙江省第十四届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准）

第一条　为了规范改造后老旧住宅小区物业管理活动，巩固老旧住宅小区改造成果，改善居民的生活和工作环境，提升居民居住幸福感，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《黑龙江省住宅物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条　本市行政区域内列入老旧住宅小区改造计划并完成改造的老旧住宅小区的物业管理以及相关监督管理活动，适用本规定。

第三条　市、县（市、区）人民政府应当加强对改造后老旧住宅小区物业管理工作的领导，建立健全物业管理联席会议制度，及时协调解决物业管理中的工作机制、部门职责等问题。

第四条　市物业行政主管部门负责本行政区域内改造后老旧住宅小区物业管理的综合协调和指导监督，组织实施本规定。

县（市、区）物业行政主管部门按照职责分工负责本行政区域内改造后老旧住宅小区物业管理活动的监督管理工作。

其他有关行政主管部门按照各自职责，做好改造后老旧住宅小区物业管理相关工作。

第五条　街道办事处或者乡镇人民政府负责本辖区内改造后老旧住宅小区物业管理的日常工作，具体履行下列职责：

（一）组织、协助、指导业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建，指导、监督其依法履行职责；

（二）查询或者组织居（村）民委员会逐户登记成立首次业主大会所需业主名册等资料；

（三）组织确定应急物业服务人或者组织实施基本物业服务；

（四）研究协调解决物业管理中出现的问题和矛盾纠纷；

（五）配合有关部门排查危险房屋、违规改建、楼道堆放、高空坠物、非机动车违规充电、违规群租等安全隐患；

（六）法律、法规规定或者市、县（市、区）人民政府依法确定的其他职责。

第六条　市、县（市、区）人民政府应当定期向本级人民代表大会常务委员会报告改造后老旧住宅小区物业管理相关工作。

市、县（市、区）人民代表大会常务委员会应当对改造后老旧住宅小区物业管理相关工作报告进行会议审议。

第七条　老旧住宅小区改造项目竣工后，建设单位应当组织设计单位、施工单位、监理单位、物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会、业主代表等对改造内容进行验收，详细查验隐蔽工程施工记录，签署验收意见。验收不合格或者存在问题的，建设单位应当组织整改。

老旧住宅小区改造项目验收合格后，建设单位应当及时向小区物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会移交相关资料，并将复印件或者电子文档交所在地县（市、区）物业行政主管部门存档。

建设单位应当按照国家规定的期限和范围，履行改造后老旧住宅小区工程的保修义务。

物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当做好相关资料接收及保管工作。

第八条　改造后老旧住宅小区没有配建物业服务用房的，物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府可以在征得产权人同意后，依法将闲置的房屋或者场地提供给物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会使用。物业服务人退出物业管理区域时，应当将物业服务用房移交给新选聘的物业服务人使用。

鼓励居（村）民委员会、住宅小区周边企业事业单位依法将闲置的房屋或者场地提供给物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会使用。

第九条　经业主依法决定，并经法定程序批准，改造后老旧住宅小区物业管理区域内可以建设物业服务用房。

利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动产生的收入，扣除合理成本后归全体业主所有，应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

经营收益由业主委员会或者物业管理委员会自行管理的，应当以业主委员会或者物业管理委员会名义开设银行账户，接受业主和居（村）民委员会的监督，并每半年公示一次经营情况以及收益收支情况。

第十条　改造后老旧住宅小区业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以选聘物业服务人管理。

业主依法决定自行管理物业管理区域的，应当制定并表决通过自行管理方案。自行管理方案应当包括管理事项、执行机构或者执行人、管理方式、管理责任的承担、管理费用等。

自行管理无法达到基本物业服务要求的，街道办事处或者乡镇人民政府应当组织全体业主通过业主大会依法选聘物业服务人实施专业化物业管理。

第十一条　改造后老旧住宅小区不能通过选聘物业服务人或者自行管理等方式实施物业管理的，街道办事处或者乡镇人民政府应当组织确定应急物业服务人或者组织实施基本物业服务，提供环境卫生清扫保洁、下水清掏、清冰雪等物业服务，并公示物业服务的内容、期限、费用等相关情况。费用由全体业主承担。

实施应急物业服务和基本物业服务的，物业服务标准、收费标准可以参照我市住宅前期物业服务指导标准和住宅前期物业服务收费指导标准确定。

第十二条　改造后老旧住宅小区物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等形式，具体收费形式及违约责任等内容可以在物业服务合同中约定。

实行包干制收费方式的，业主可以参照我市住宅前期物业服务指导标准和住宅前期物业服务收费指导标准，与物业服务人在物业服务合同中约定物业服务费标准。

实行酬金制收费方式的，物业服务人应当以物业服务项目为单位开设银行账户，建立健全收支账目，并每半年向业主大会或者全体业主报告物业服务费收取和支出情况，提出下半年物业服务项目收支预算，并在物业管理区域内公告。

物业管理区域内的企业事业单位应当按照物业服务合同的约定交纳物业服务费。

第十三条　县（市、区）物业行政主管部门可以探索实施改造后老旧住宅小区物业服务区域整合，经业主同意后，选聘物业服务人，根据实际情况采取相应物业管理模式。

第十四条　物业的共用部位、共用设施设备维修养护时，相关的业主、物业使用人应予配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修养护造成其他业主、物业使用人财产损失的，应当承担赔偿责任。

物业专有部分存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，物业专有部分所有人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

第十五条　市、县（市、区）物业管理、自然资源、城市管理、发展改革、公安、消防救援、市场监管等部门，应当按照各自职责，加强物业管理区域内房屋使用、环境卫生、园林绿化、物业服务收费、公共秩序、治安秩序、消防等方面的常态化监督管理，建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域显著位置公布所负责的执法事项和联系方式，依法及时处理物业管理区域内的违法行为。

有关部门接到投诉、举报应当即时登记，属于本部门职权范围的事项，应当及时处理，并在五个工作日内予以回复；不属于本部门职权范围的事项，应当及时移交给有相关职权的部门；接受移交的部门对管理职责有异议的，由市、县（市、区）人民政府指定管理部门，不得再自行移交。

行政执法单位进入物业管理区域开展执法活动的，业主、业主委员会、物业服务人等应当予以配合。

第十六条　市、县（市、区）人民政府应当加强物业矛盾纠纷多元化解能力建设，督促物业行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府以及其他有关行政主管部门落实矛盾纠纷化解责任，运用多种手段化解改造后老旧住宅小区物业管理中的矛盾纠纷。

街道办事处或者乡镇人民政府应当协调相关部门建立健全人民调解、行业性专业性调解、行政调解、司法调解衔接联动的多元纠纷解决机制，化解改造后老旧住宅小区物业管理矛盾纠纷。

人民法院应当加强一站式多元化解矛盾纠纷机制建设，对适合调解的纠纷，积极引导当事人先行协商和解或者委派调解组织调解。

第十七条　物业行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府以及其他有关行政主管部门的工作人员违反本规定，不依法履行职责的，由有权机关依法给予处分。

第十八条　法律、法规对改造后老旧住宅小区物业管理有规定的，从其规定。

第十九条　本规定自2025年8月1日起施行。2012年5月31日哈尔滨市第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议通过，2012年8月24日黑龙江省第十一届人民代表大会常务委员会第三十四次会议批准的《哈尔滨市物业管理条例》同时废止。