

# 珠海经济特区加强住宅小区治理若干规定

(2023 年 9 月 28 日珠海市第十届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

第一条 为了进一步加强住宅小区治理工作，提高社会治理水平，满足人民群众不断增长的美好居住生活需要，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合珠海经济特区实际，制定本规定。

第二条 本市住宅小区治理应当坚持以人民为中心的发展思想，建立和完善中国共产党统一领导、各级政府依法履责、各类组织积极协同、人民群众广泛参与，自治、法治、德治相结合的治理体系。

第三条 市人民政府（以下简称市政府）应当建立依据常住人口配置公共服务资源的制度，制定各职能部门、镇人民政府和街道办事处（以下简称镇街）在住宅小区治理方面的权责清单，将各区人民政府（以下简称区政府）、各职能部门、各镇街开展住宅小区治理工作情况作为评价其开展社会治理工作的重要指标。

市政府应当依法厘清镇街和居民委员会的权责边界，明确居民委员会承担的社区工作事项清单以及协助政府的社区工作事项清单。市、区各职能部门不得自行决定将自身权责事项派交镇街、

居民委员会承担。

第四条 市、区政府应当按照各自职责对住宅小区治理工作给予经费保障，列入同级财政预算统筹安排。

第五条 居民委员会应当以小组、网格或者楼组为基本单元加强住宅小区管理，引导居民通过建立互联网群组等线上或者线下方式有序开展邻里互助和协商自治。居民委员会应当加强与楼（组）长、网格员、互联网群组管理人的沟通联系，为居民开展自我服务、自我管理和协商自治提供指导、服务。

对于老龄社区、老旧小区等存在特殊情况的居民委员会，区政府和镇街应当为其增加配备社区工作者。政府开发的社区公共管理、公共卫生、应急服务等公益性岗位，应当优先为居民委员会配备。

第六条 本市建立党建引领下的居民委员会、业主委员会、物业服务人协调运行机制，推动业主委员会成员和物业项目负责人中的党员担任社区党组织兼职委员。鼓励符合条件的社区党组织和居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。

第七条 本市建立社区党组织牵头，居民代表、业主自治组织、物业服务人以及相关企事业单位共同参与的住宅小区议事协商机制，对住宅小区的物业管理、房屋使用安全、更新改造、房屋租赁、环境绿化、消防安全、卫生防疫、垃圾分类等公共事务进行民主协商。

对于涉及多个社区的事务或者社区难以解决的问题，可以由

社区形成议题并提交镇街，镇街应当组织相关单位、利益相关主体等进行协商，鼓励邀请有关部门、人大代表、政协委员等参与，充分论证可行性、必要性和居民实际需求，并推动项目实施。

第八条 市、区政府应当加强对社会组织的培育、扶持、服务、监管，鼓励社会组织在住宅小区开展服务，支持党组织健全、公益性质明确、管理规范的社会组织参与住宅小区公益服务、承接相关公共服务项目。

第九条 镇街综治中心应当完善联调联防联治机制，持续优化住宅小区内各类突发事件和违法行为的发现、应对、处置、反馈等工作流程，实现事件闭环高效处理。

第十条 根据《珠海市人民代表大会常务委员会关于镇街综合行政执法的决定》的规定，按照相关程序将与住宅小区密切相关且基层能够有效承接的行政执法事项，交由镇街行使，并定期组织评估。

第十一条 镇街应当建立住宅小区安全隐患排查机制，定期排查老旧房屋、楼道堆物、高空坠物、违规装修、违规群租、非法存储销售瓶装液化石油气等安全隐患，居民委员会予以协助和配合。

镇街应当会同有关部门建立住宅小区安全隐患联动整治机制，发现安全隐患的，应当及时督促整改，拒不整改或者整改不符合规定的，及时启动执法程序，必要时通过联合执法等方式开展整治。

第十二条 有下列情形之一的，经占物业管理区域内业主总人数百分之十以上的业主提请，镇街可以设立物业管理委员会作为临时机构，依照本规定承担相关职责：

（一）不具备成立业主大会条件，或者具备成立业主大会条件但未能成立的；

（二）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的。

老旧小区符合前款规定的，镇街应当设立物业管理委员会。老旧小区的认定标准由市政府组织另行确定。

物业管理委员会组建的具体办法，由市住房和城乡建设部门另行制定。

第十三条 未成立业主大会的，物业管理委员会组织业主行使业主大会和业主委员会的职责。

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委员会组织业主大会履行职责，并组织执行业主大会的决定。

物业管理委员会应当推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

第十四条 物业管理委员会由业主代表以及镇街、居民委员会代表等七人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。

物业管理委员会主任由镇街或者居民委员会代表担任。物业管理委员会委员名单应当在物业管理区域内显著位置公示。

物业管理委员会可以持成立证明申请刻制物业管理委员会

印章，开设银行账户。

第十五条 物业管理委员会会议由主任或者由主任委托副主任召集和主持，三分之一以上委员提出召开物业管理委员会会议的，应当召开。

会议应当有过半数委员且过半数业主代表委员参加，业主代表委员不能委托代理人参加会议。会议决定事项应当经过半数委员签字同意。会议结束后七日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示十五日。

第十六条 物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由镇街重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会应当于业主委员会成立之日起停止履行职责，并在与业主委员会办理移交手续后解散。

第十七条 市住房和城乡建设部门应当加强对物业管理活动的监督管理，制定并公布物业服务清单，明确物业服务内容和标准。物业服务人应当按照物业服务规范 and 标准提供服务。

住宅小区前期物业服务收费实行政府指导价。业主大会成立后，业主与物业服务人可以采用酬金制或者包干制等计费方式。

本市逐步推行酬金制计费方式，具体方案由市住房和城乡建设部门另行制定。

第十八条 市住房和城乡建设部门应当建立业主委员会、物业服务人、物业项目负责人信用信息档案，将涉及物业管理的违

法行为、行政处罚决定等有关信息进行记录并通过物业管理信息平台予以公布。

市住房和城乡建设部门应当根据信用信息记录等情况依法实施分类监管，建立相应的激励和惩戒制度。分类监管的具体办法，由市住房和城乡建设部门另行制定。

第十九条 建设单位在前期物业招标文件中，应当将物业服务人的信用评价纳入评标标准。鼓励业主大会、业主委员会将物业服务人的信用评价作为选聘依据。

物业服务人有下列情形之一的，住房和城乡建设部门应当责令其限期改正，并将其不良行为予以通报和公示，记入信用信息档案。限期改正期间，该物业服务人不得参与本市物业项目的投标活动，不得参评各级物业管理评优活动：

（一）未按照《珠海经济特区物业管理条例》的规定退出或者接管物业项目、拒绝接受政府有关部门的指导和监督管理的；

（二）物业服务合同期限未满，擅自提前撤出物业管理区域的；

（三）将物业服务合同约定的全部事项委托给他人或者将全部服务支解后转委托的。

第二十条 住房和城乡建设部门应当根据物业服务规范 and 标准，定期组织镇街对物业服务人进行考核。业主、业主委员会、社区党组织和居民委员会的意见应当纳入考核依据。考核结果应当向社会公布，并记入物业服务人信用信息档案。

第二十一条 物业服务人应当在物业管理区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业服务负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务合同、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施设备质量安全状况及维保单位和联系方式、车位车库使用情况、公共水电费分摊情况、电梯维护保养支出情况等信息。

市住房和城乡建设部门应当加强物业管理信息平台建设，鼓励物业服务人将前款要求公示的有关信息在物业管理信息平台公示。

物业服务人违反第一款规定，未按照要求公示物业服务有关信息的，依照《珠海经济特区物业管理条例》的规定予以处罚。

第二十二条 物业服务人按照物业服务合同的约定，对物业服务用房中的经营用房等共有部分进行经营产生的收益，在扣除合理成本之后属于业主共有。

业主共有收益委托物业服务人管理的，物业服务人应当开设专门账户，不得与物业服务人其他收支合用账户，相关账户信息应当在物业服务合同中列明。业主共有收益由业主委员会或者物业管理委员会管理的，应当以业主委员会或者物业管理委员会名义开设专门账户，不得以任何个人或者其他组织名义开设账户。物业服务人或者业主委员会、物业管理委员会应当定期将业主共有收益的收支情况在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布。业主经实名认证后，可以通过物业管理信

息平台查询本人所在物业管理区域业主共有收益的收支情况。

物业服务人违反第二款规定，未按照要求开设共有收益专门账户并公示的，由住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

业主委员会或者物业管理委员会违反第二款规定，未按照要求开设共有收益专门账户并公示的，由住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对相关责任人处二千元以上一万元以下罚款。

**第二十三条** 业主共有收益信息公示情况，纳入前期物业招标投标、物业项目考核评优、物业服务人信用评价等工作。业主共有收益信息公示的具体办法，由市住房和城乡建设部门另行制定。

**第二十四条** 业主委员会应当根据法律法规规定和管理规约约定规范运行。业主委员会作出违反法律法规、管理规约的决定，镇街应当责令限期改正；拒不改正的依法依规撤销其决定，并通告全体业主。业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，镇街应当指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。业主委员会成员存在索取、非法收受建设单位、物业服务人或者有利害关系业主提供的利益，或者侵占业主共有财物等违法行为的，由住房和城乡建设部门责令改正，并没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会应当持成立证明开设银行账户。



第二十五条 业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额支付物业费。

业主逾期不支付物业费的，业主委员会或者物业管理委员会应当督促其支付；拒不支付的，物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

业主拒不执行人民法院生效法律文书的，人民法院可以依法对业主作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

第二十六条 市政府应当加强对老旧小区改造工作的领导，建立健全政府统筹、条块协作、各职能部门齐抓共管的工作机制。

电力、通信、供水、排水、供气等专业经营单位应当履行社会责任，将老旧小区需要改造的对应配套设施优先纳入本单位专营设施年度改造计划，并主动与老旧小区改造年度计划做好衔接。

第二十七条 支持有条件的镇街探索区域化、连片化的物业服务模式，推动物业管理区域合并，整体提升无物业小区管理水平。

第二十八条 市、区政府应当支持住宅小区改建停车位，鼓励依法利用闲置地块、绿地地下空间新建停车场（库），优化推广智慧停车信息平台，引导住宅小区内部以及周边区域共享停车资源。

第二十九条 物业管理区域内规划用于停放机动车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建设单位不得将车位、车库出售给业主以外的单位和个人。车位、车库优先满足业主的需要后仍

有空余的，可以出租给业主以外的单位和个人，租赁合同期限不得超过六个月。

违反前款规定，建设单位将车位、车库出售、出租给业主以外的单位和个人的，由住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，按照每违法出售、出租一个车位、车库处二万元以上五万元以下罚款，并没收违法所得。

第三十条 电力、通信、广播电视等产权单位和实际管理人是缆线运营管理的责任主体，应当对缆线进行运营维护，并按照约定向住宅小区使用人提供使用、维护等服务。

市政府应当制定住宅小区电力、通信、广播电视等缆线敷设城市容貌标准并予以公布。缆线运营单位在住宅小区布设缆线时应当严格执行缆线敷设城市容貌标准。

第三十一条 业主、物业使用人、物业服务人等不得违规私自拉设电线、通信、广播电视等缆线。

物业服务人发现业主、物业使用人违规私自拉设电线、通信、广播电视等缆线的，应当进行劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当立即通过数字城管等平台向有关部门报告。

违反第一款规定，业主、物业使用人、物业服务人违规私自拉设电线、通信、广播电视等缆线，危害用电、消防安全的，由电力主管部门、消防救援机构依照《中华人民共和国电力法》、《中华人民共和国消防法》等法律、法规、规章的规定予以处罚；影响市容环境的，由城市管理和综合执法部门责令限期改正，逾期

不改正的，处五百元以上一千元以下罚款，并没收设置的缆线。

违反第二款规定，物业服务人未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告的，由住房和城乡建设部门予以警告，处五百元以上一千元以下罚款。

第三十二条 住宅小区建（构）筑物应当保持整洁、完好、美观，并与周围环境相协调。住宅小区建（构）筑物外立面的日常维护管理和清洁整修由建（构）筑物的所有权人负责。任何单位和个人不得实施下列行为，破坏住宅小区建（构）筑物安全、整洁：

- （一）擅自在住宅小区建筑物外立面搭建建（构）筑物；
- （二）擅自在住宅小区建筑物外立面开门开窗；
- （三）擅自改变住宅小区建（构）筑物外立面造型、色彩或者改变建筑结构；
- （四）擅自拆除阳台栏杆、栏板等安全防护设施；
- （五）违反城市容貌标准，在住宅小区建筑物屋顶、阳台共有部分搭棚、设架或者杂乱堆放物品；
- （六）其他破坏住宅小区建（构）筑物安全、整洁的行为。

物业服务人应当按照物业服务合同约定开展日常巡查，发现建（构）筑物存在安全隐患的，应当及时通知业主；属于业主共有部分的，应当按照物业服务合同约定进行妥善维修、养护；对破坏建（构）筑物安全、整洁的行为，应当及时进行劝阻；劝阻无效的，应当立即向有关部门报告。

违反第一款规定，破坏住宅小区建（构）筑物安全、整洁的，由城市管理和综合执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位处一万元以上五万元以下罚款，对个人处一千元以上五千元以下罚款。构成违法建筑或者设施的，由城市管理和综合执法部门依法查处。

违反第二款规定，物业服务人未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告的，由住房和城乡建设部门给予警告，处五千元以上一万元以下罚款。

**第三十三条** 已实行物业管理的住宅小区，物业服务人应当按照相关标准和技术规范以及物业服务合同的约定对小区园林绿化进行日常管理和养护；未实行物业管理的住宅小区，依照《珠海经济特区园林绿化条例》的规定执行。

**第三十四条** 住宅小区内有关单位和个人不得实施违法搭建建筑、损坏承重结构、违法改变房屋原始设计等危害房屋安全的行为。

物业服务人发现有关单位和个人有上述违法行为的，应当予以劝阻、制止，留存相关资料；劝阻、制止无效的，应当在二十四小时内通过数字城管等平台报告，数字城管等平台应该立即依法转交有关部门处置。涉及违法搭建建（构）筑物或者违反房屋装饰装修相关规定行为的，物业服务人应当按照管理规约限制相关施工人员、建筑材料进入住宅小区。

违反第一款规定，住宅小区内有关单位和个人违法搭建建

筑、损坏承重结构、违法改变房屋原始设计等危害房屋安全的，由城市管理和综合执法、住房和城乡建设等部门依职权依照《建设工程质量管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《珠海经济特区城乡规划条例》等法律、法规、规章的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

违反第二款规定，物业服务人未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告，或者未按照管理规约限制相关施工人员、建筑材料进入的，由住房和城乡建设部门给予警告，处五千元以上一万元以下罚款。

第三十五条 有关执法部门、镇街接到物业服务人报告或者投诉举报的，应当及时到现场进行调查核实，法律、法规另有特定时限要求的从其规定。

第三十六条 有关执法部门查处住宅小区内的违法行为时，执法人员可以依法进入违法现场调查、取证，业主、物业使用人以及现场相关人员应当配合，不得拒绝、阻挠。必要时，公安机关应当依法予以协助。

阻碍国家机关工作人员依法执行职务、影响行政执法机关依法办案，构成违反治安管理行为的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

对居民委员会、物业服务人等单位和个人提供的照片、视（音）频等相关资料，经查证属实的，可以作为行政执法案件证据材料。

第三十七条 本市有住宅小区的村民委员会参照本规定关于居民委员会的要求执行。

第三十八条 本规定自 2023 年 11 月 1 日起施行。