

深圳市龙岗区住房和建设局

龙岗区住房和建设局关于《龙岗区关于做好 历史遗留违法建筑集中区域物业管理 工作的指导意见（征求意见稿）》 征询公众意见的公告

根据《区政府办公会议纪要》（2013 年 122 号，2014 年 9 号、36 号）、《中共深圳市龙岗区委全面深化改革领导小组办公室关于印发〈龙岗区 2014 查处违法用地违法建筑工作改革方案〉的通知》（深龙改办〔2014〕11 号）等有关文件精神，我局参照现行物业管理法律法规，起草了《龙岗区关于做好历史遗留违法建筑集中区域物业管理工作的指导意见（征求意见稿）》（详见附件 1）。现公开征求市民和各单位意见：

征求意见时间为：2016 年 4 月 12 日至 2016 年 4 月 18 日（5 个工作日）。

征求意见期间，欢迎市民和各单位提出宝贵意见和建议。市民和各单位如有宝贵意见和建议，请填写《〈龙岗区关于做好历史遗留违法建筑集中区域物业管理工作的指导意见（征求意见稿）〉意见和建议反馈表》（详见附件 2），并将其直接寄送（或通过电子邮件发送）龙岗区住房和建设局物业监管科。

来信地址：龙岗区中心城行政路 2 号建设大厦附楼 205 室，
邮编：518172

电子邮箱：zjwgk@longgang.gov.cn

- 附件: 1. 龙岗区关于做好历史遗留违法建筑集中区域物业管理工作的指导意见 (征求意见稿)
2. 《龙岗区关于做好历史遗留违法建筑集中区域物业管理工作的指导意见 (征求意见稿)》意见和建议反馈表

龙岗区住房和建设局

2016年4月12日

附件

龙岗区关于做好历史遗留违法建筑集中 区域物业管理工作的指导意见

（征求意见稿）

一、指导思想

根据国家对历史遗留违法建筑有关政策规定，建设、销售和购买历史遗留违法建筑均不受法律保护，历史遗留违法建筑的房屋买受人不具备业主身份，不属于《物业管理条例》（国务院令 第 379 号）所规定的“物业”和“业主”的概念。但由于历史遗留违法建筑在我区实际存在并形成相当的规模，其在房屋质量、消防安全、配套设施、物业管理等方面普遍存在问题，近几年来，居住在历史遗留违法建筑集中区域的群众诉求不断增多，给我区社会稳定带来不利的影响。

为此，根据区政府开展历史遗留违法建筑集中区域安全隐患整治工作精神，为规范我区历史遗留违法建筑集中区域物业管理活动，营造和谐、安全、文明、整洁的生活环境，现提出如下指导意见。

二、工作原则

（一）坚持纠纷处置谁主管、谁负责的原则。各职能部门按照各自职能范围，开展历史遗留违法建筑集中区域涉及物业管理、消防、燃气、电梯、供水、供电等各类矛盾纠纷调处及隐患

排除工作。

(二)坚持受益者担责的原则。历史遗留违法建筑集中区域公共配套设施的建设、维护及改造责任及相关经费,由购房人及建房人承担。

三、购房人、购房人自治委员会

(一)历史遗留违法建筑集中区域物业管理区域购房人入住率达到百分之五十的,可以成立购房人议事大会,选举产生购房人自治委员会。

(二)购房人议事大会由历史遗留违法建筑集中区域物业管理区域内全体购房人组成,代表和维护全体购房人在物业管理活动中的共同权益,决定有关物业管理区域共同管理权利的事项。

购房人议事大会表决采用少数服从多数原则。购房人议事大会会议与会购房人数超过全体购房人数半数的,购房人议事大会会议方为有效。购房人议事大会作出决定应当经与会购房人人数二分之一以上多数同意。购房人议事大会作出物业专项维修资金使用和续筹方案,改建、重建建筑物及其附属设施的决定,应当经与会购房人人数三分之二以上多数同意。

(三)购房人自治委员会选举程序参照现行物业管理法律法规及规章等有关规定。首次购房人议事大会会议由物业所在地街道办事处委托居民委员会牵头组建筹备组,筹备组成员由居民委员会主任、建房人(或物业服务企业)、物业管理区域购房人组成,筹备组人数由5至7人单数组成,其中,建房人或物业服务企业代表一人,建房人或物业服务企业拒不参加的,由购房人代

表补齐。

筹备组应当制定购房人自治委员会选举办法、购房人议事大会及购房人自治委员会议事规则和购房人管理规约。

建房人或物业服务企业应当在筹备组成立之日起五日内向筹备组提供购房人清册。

购房人自治委员会由五至十一名委员组成，组成人数为单数，具体人数由筹备组根据物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照委员人数的百分之四十设置。每届任期五年，委员可连选连任。

（四）购房人自治委员会自选举产生之日起 15 日内，将选举结果报物业所在地街道办事处备案并抄送区住房建设局，购房人自治委员会凭备案表经物业所在地街道办事处签署意见后向龙岗公安分局申请刻制购房人自治委员会印章。

（五）购房人自治委员会应当参照法律、法规、规章，根据管理规约以及购房人议事大会决定及授权，处理物业管理区域公共事务，对物业管理区域内购房人和使用人损害他人权益的行为进行劝阻和制止，对物业管理纠纷进行调解。

购房人议事大会、购房人自治委员会应当接受物业所在地街道办事处的指导和监督，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

购房人自治委员会每年应当将活动经费、委员津贴、执行秘书薪酬等费用使用情况向全体购房人公示。购房人对于费用使用情况有异议的，社区居委会可以从区住房建设局建立的物业服务

行业第三方审计机构备选库（下称“备选库”）中选取会计师事务所委托审计，审计费用从物业服务费中列支。审计报告由社区居委会在本物业管理区域内公布。

（六）购房人议事大会、购房人自治委员会的其他工作职责及程序参照现行物业管理有关规定。

四、建房人和物业服务企业

（一）购房人自治委员会成立前，物业所在地居委会和建房人可共同选聘具有相应资质条件的物业服务企业。建房人应当按照合同约定承担物业保修责任，并提供物业服务办公用房，缴纳首期归集的专项维修资金。

历史遗留违法建筑集中区域更换物业服务企业的，由购房人自治委员会提请购房人议事大会表决并授权后，进入深圳市建设工程交易服务中心龙岗分中心进行物业管理招投标活动，具体程序参照龙岗区关于物业服务企业选聘的有关规定，并由物业所在地街道办事处负责指导、监督及备案工作。

（二）物业服务办公用房提供标准为：

小区物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按物业总建筑面积千分之二提供，建筑面积在五万平方米及以下的，按不少于建筑面积一百平方米提供。

小区物业总建筑面积超过二十五万平方米的，除按照二十五万平方米的千分之二提供外，超过部分按千分之一的标准提供。

购房人自治委员会的办公用房从物业服务办公用房中调剂，建筑面积应当不少于二十平方米。

(三)从事历史遗留违法建筑集中区域物业服务的企业应当具有独立法人资格,并取得物业服务资质。一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务。

(四)物业服务企业根据物业服务合同约定对房屋及配套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。

(五)物业服务企业应当接受购房人议事大会及购房人自治委员会的监督。

(六)物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置,将服务内容以及收费项目、收费标准等有关情况予以公示,实行明码标价。物业服务企业采用酬金制计费方式收取物业服务费的,应当按季度公布物业服务费收支情况。购房人自治委员会或者社区居委会可以从备选库中委托专业机构对物业服务费和物业专项维修资金的使用情况进行审计,审计费用从物业服务费中支出。审计报告由购房人自治委员会或者社区居委会在本物业管理区域内公布。

(七)历史遗留违法建筑集中区域物业管理合同应当到物业所在地街道办事处进行备案,同时抄送区住房建设局;管理面积参照社区项目标准纳入到物业服务企业管理业绩。

五、专项维修资金的收缴和使用

(一)历史遗留违法建筑集中区域应建立物业专项维修资金,物业专项维修资金为全体购房人所有。物业产权发生转移时,该物业对应的专项维修资金余额应随相应物业一并转移。

物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金(以下简称首期维修金)和日常收取的专项维修资金(以下简称日常维修金)。首期维修金和日常维修金应当存入物业所在地社区工作站设立的物业专项维修资金专户。

(二)首期维修金由历史遗留违法建筑集中区域建房人按物业项目建筑安装工程总造价的 2%缴交,建筑安装工程总造价标准:带电梯物业项目按 2500 元/平方米计、不带电梯物业项目按 2000 元/平方米计,由公安部门会同物业所在地街道办事处负责追缴。对于建房人拒不缴交首期维修金的行为,由物业所在地街道办事处参照有关规定进行处理。

(三)日常维修金由购房人在交纳物业管理费时一并交纳,物业服务企业按季度存入物业专项维修资金专户。物业服务企业未按时存入的,由各物业所在地街道办事处责令物业服务企业存入。交纳标准:带电梯物业项目每月按 0.25 元/平方米收取、不带电梯物业项目每月按 0.15 元/平方米收取。

区相关部门根据社会经济发展情况对该交纳标准有调整时,按新标准执行。

(四)各物业所在地社区工作站可通过招投标方式确定历史遗留违法建筑集中区域的物业专项维修资金专户银行,对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。历史遗留违法建筑集中区域的物业专项维修资金应当存入物业专项维修资金银行专户。

物业专项维修资金的管理,遵循按栋立账、专户存储、专款

专用、集体决策、拨付快速、手续便捷的原则。

龙岗区物业专项维修基金中心应给予指导。

各物业所在地社区工作站在保证物业专项维修资金正常使用的前提下,可以依法对物业专项维修资金进行增值运作,增值方式限于组合存款和购买国债,不得用于其他投资。

(五)物业保修期满后,由购房人议事大会决定物业专项维修资金的使用。

(六)物业专项维修资金的使用按照下列规定执行:

1. 物业全体共有部分所需费用,由物业管理区域全体购房人按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担;

2. 物业部分共有部分所需费用,由该部分共有物业购房人按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担。

物业共有部分遭人为损坏的,其修缮费用由责任人承担。

(七)物业共用部位、共用设施设备的大、中修及更新、改造,使用物业专项维修资金的,按照以下程序办理:

1. 物业服务企业根据物业情况或者购房人要求,拟订维修、更新、改造方案(以下简称维修方案)。维修方案应包括拟维修、更新、改造的项目概况,费用预算,分摊范围和标准,施工单位选定方式等内容;

2. 购房人自治委员会将维修方案提交购房人议事大会或者相关购房人表决。预算费用超过10万元的,表决前须经第三方机构对工程费用预算等进行审核。审核费用计入本次维修支出;

3. 物业服务企业持下列材料到物业所在地社区工作站进行

备案:

(1) 维修方案;

(2) 购房人议事大会决议证明文件或者部分购房人的书面同意证明文件;

(3) 维修预算费用超过 10 万元的,需提供第三方机构的审核结论。

经备案后,可先行向物业服务企业拨付不超过 80%的项目经费预算款项;

4. 物业服务企业组织实施;

5. 项目竣工验收合格后,物业服务企业须持该项目有关竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等,到物业所在地社区工作站进行备案后,由物业所在地社区工作站划拨剩余项目款项。

(八)购房人议事大会可以决定设立用于物业共用部位小额维修的物业专项维修资金备用金(以下简称备用金),并授权购房人自治委员会进行备用金使用、再申请的审核。

备用金的数额不超过物业项目日常收取的物业专项维修资金年度应收总额的 30%。

物业服务企业可以持购房人议事大会设立备用金的决定,向物业所在地社区工作站申请办理备用金划拨手续。备用金使用前,物业服务企业应当将备用金使用方案送购房人自治委员会审核。

(九)备用金使用后,物业服务企业持经购房人自治委员会确认的备用金使用和分摊明细资料,到物业所在地社区工作站申

请核销。需补充或者再次申请备用金的，经购房人自治委员会同意，物业服务企业向物业所在地社区工作站申请办理划拨手续。

物业所在地社区工作站处发现备用金使用存在可能损害购房人权益的情况，可以暂不予办理备案、核销、划拨手续。

购房人自治委员会发现备用金使用存在可能损害购房人权益的情况，可以向物业所在地社区工作站申请暂不予办理备案、核销、划拨手续。

（十）有下列情形之一的，相关购房人、购房人自治委员会或物业服务企业可提请购房人议事大会及时维修：

1. 物业出现重大安全隐患，经建设、消防、安监、质监等部门要求整改的；

2. 物业共用部分、共用设施设备出现法律、法规、规章和相关强制性技术标准规定必须维修、更新和改造的。

购房人议事大会拒不维修的，物业服务企业可以提请物业所在地社区工作站责成购房人议事大会限期实施，物业所在地社区工作站负责指导监督；购房人议事大会逾期仍不实施的，物业服务企业可以代为组织实施，其费用经物业所在地社区工作站备案后从物业专项维修资金中列支。如上述情形出现特别紧急情况时，物业服务企业应立即告知购房人自治委员会，并立即组织实施维修，同时报物业所在地社区工作站备案。

物业中的天台、外墙等部分共有部位发生渗漏，需要使用专项维修资金维修的，受损害的购房人、购房人自治委员会或物业服务企业可以提请相关购房人同意组织维修。相关购房人明示同

意组织维修的，可就维修费用、维修标准等事项提出异议；相关购房人不明示同意维修也不提出异议的，物业服务企业可以代为组织实施；其费用经购房人自治委员会核准、物业所在地社区工作站备案后，从该共有部位所有相关购房人的物业专项维修资金中分摊。

六、各单位职责分工

区各职能部门及物业所在地街道办事处要根据自身的职能职责，开展历史遗留违法建筑集中区域物业管理矛盾纠纷调处及监管工作，具体如下：

区发展改革局：负责办理历史遗留违法建筑集中区域中住宅物业服务收费备案。

区住房建设局：负责指导街道办事处开展历史遗留违法建筑集中区域物业服务活动的监督管理工作；指导街道办事处开展历史遗留违法建筑集中区域物业专项维修资金的归集和使用。

区安监局：负责调查处理历史遗留违法建筑集中区域内违法生产、经营危险化学品的行为。

龙岗公安分局：负责历史遗留违法建筑集中区域购房人议事机构印章刻制备案工作；追讨受购房人委托追讨的专项维修资金；龙岗公安分局消防监督管理大队负责历史遗留违法建筑集中区域消防安全监督、检查、管理工作，并对消防安全隐患进行查处。

市市场和质量监管委龙岗局：负责对历史遗留违法建筑集中区域物业服务活动中的各项收费进行监督检查，查处违反物业服

务收费政策的行为；受理物业服务收费投诉；负责对电梯等特种设备进行安全监察，查处特种设备安装、改造、维修和使用中的违规行为；依法调查特种设备事故。

龙岗交警大队：负责协调市交通警察局停车场管理部门规范历史遗留违法建筑集中区域经营性停车场的管理，对未按规定配置停车场设施或者已配置设施不完善的行为进行查处。

各物业所在地街道办事处负责本街道辖区历史遗留违法建筑集中区域物业管理活动的监督管理工作，处理辖区内历史遗留违法建筑集中区域购房人、购房人议事活动和物业服务企业违反物业管理法律法规及物业服务合同约定的有关信访投诉，及时纠正购房人及购房人议事活动违反相关规定的行为。发现物业服务企业存在违法违规行为的，及时向相应区职能部门反映，协助相关部门进行查处。

供电、供水等其他部门在各自职责范围内，做好历史遗留违法建筑集中区域内的有关工作。

附件 2

《龙岗区关于做好历史遗留违法建筑集中区域物业管理工作的指导意见
(征求意见稿)》意见和建议反馈表

[illegible]