

第一条 为了规范住宅小区物业管理活动,维护物业管理中各方主体的合法权益,营造良好的生活环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内的住宅小区物业管理活动及其监督管理。

第三条 住宅小区物业管理应当遵循党建引领、政府监管、业主自治、属地管理、专业服务、科技支撑的原则。

第四条 市、县(市)、区人民政府应当加强对住宅小区物业管理工作的领导,落实物业管理保障措施,提高物业管理和服务水平;建立联席会议制度,协调解决物业管理重大问题。

安庆经济技术开发区、安庆高新技术产业开发区管理委员会应当在各自职责范围内依法做好住宅小区物业管理相关工作。

第五条 市物业管理行政主管部门负责本行政区域内住宅小区物业管理活动的监督管理,并应当做好下列工作:

(一)制定并组织实施物业管理相关政策措施;

(二)指导县(市)、区依法开展物业管理相关工作;

(三)指导、监督建筑物及其附属设施的维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用;

(四)建立物业管理信用档案;

(五)指导、监督物业服务行业协会开展行业自律和服务工作;

(六)指导制定管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同、承接查验协议、房屋装饰装修管理服务协议等示范文本;

(七)法律、法规规定的其他工作。

第六条 县(市)、区物业管理行政主管部门负责辖区内住宅小区物业管理活动的监督管理,并应当做好下列工作:

(一)指导乡镇人民政府、街道办事处依法开展物业管理相关工作;

(二)负责物业管理区域的划分;

(三)监督、管理专项维修资金的使用;

(四)采集、查验物业服务企业信用信息,建立相关物业管理档案;

(五)建立住宅小区物业管理投诉处理机制;

(六)指导、监督物业管理招投标活动;

(七)组织开展物业管理相关工作人员的培训;

(八)法律、法规规定的其他工作。

第七条 市、县(市)、区人民政府相关部门和机构应当按照各自职责,做好下列工作:

(一)发展改革部门负责住宅小区前期物业管理公共服务收费政府指导价标准的制定、调整、发布工作;

(二)市场监督管理部门负责对住宅小区电梯等特种设备安全的监督检查工作,以及查处违反市场监督管理法律法规的违法行为;

安庆市住宅小区物业管理条例

(2023年10月26日安庆市第十八届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)

2023年12月28日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

安徽省人民代表大会常务委员会关于批准《安庆市住宅小区物业管理条例》的决议

(2023年12月28日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议通过)

安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议审查了《安庆市住宅小区物业管理条例》,决定予以批准,由安庆市人民代表大会常务委员会公布施行。

(三)公安机关负责监督指导物业服务企业做好物业管理区域内安全防范工作,依法处置物业管理区域内车辆通行时发生的事故,依法查处打击物业管理服务中的违法犯罪行为;

(四)消防救援机构依法履行消防管理职责,指导、督促相关部门依法开展消防检查工作,依法受理、查处违反消防法律法规的违法行为;

(五)生态环境部门负责依法查处物业管理区域及其周边的工业生产经营噪声、污水和废气超标等违反环保法律、法规的行为;

(六)自然资源和规划部门负责审查物业管理区域内物业服务用房的规划情况,物业管理区域内公共配套服务用房的规划情况;

(七)城市管理部门负责对小区占用和毁坏绿地、违规燃放烟花爆竹、违法建设等行为的查处;

(八)司法行政部门负责指导物业矛盾调解、化解纠纷;

(九)其他相关部门应当按照各自职责做好住宅小区物业管理活动的相关监督管理工作。

第八条 乡镇人民政府、街道办事处负责辖区内物业管理活动的指导、协调和监督,并做好下列工作:

(一)指导、协调业主大会的成立、业主委员会的选举、换届,指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责;

(二)指导、监督辖区内物业服务项目的移交和接管;

(三)定期会商研究处理突出的物业矛盾,调处矛盾纠纷;

(四)协调和监督小区物业管理;

(五)法律、法规规定的其他工作。

村(居)民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处开展物业管理相关工作。

第九条 业主在物业管理活动中享有以下权利:

(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)依法提议召开业主大会,参与制定和修改管理规约、业主大会议事规则;

(三)向业主委员会、物业服务企业、有关管理部门提出意见建议;

(四)参加业主大会,行使表决权,推选业主代表和业主委员会委员,并享有被推选权;

(五)依法享有物业管理区域公共收益、车位出租和出售情况等应当公开事项的知情权、监督权;

(六)劝阻、制止、投诉、举报物业管理区域内发生的违法犯罪行为;

(七)法律、法规规定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中履行以下义务:

(一)遵守物业服务合同约定、管理规约、业主大会议事规则,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;

(二)遵守物业管理区域内物业共用部位和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)按照国家有关规定交纳专项维修资金;

(四)按照物业服务合同约定交纳物业服务费用;

(五)配合、支持物业服务企业、有关部门开展应急管理活动;

(六)按照不动产权属证书载明用途使用物业;

(七)法律、法规规定的其他义务。

第十一条 首次业主大会会议的筹备经费由建设单位按照物业总建筑面积每平方米零点三元且总额不少于两万元,最高不超过十万元的标准承担。无法由建设单位承担的,由县(市)、区人民政府负责。

建设单位应当在住宅小区竣工验收备案前,将筹备经费存入乡镇人民政府、街道办事处指定的银行账户。

第十二条 在业主委员会、物业服务企业中,根据中国共产党章程的规定

安庆市人民代表大会常务委员会公告

《安庆市住宅小区物业管理条例》已经2023年10月26日安庆市第十八届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过;2023年12月28日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准。2024年5月1日起施行。

现予公告。

安庆市人民代表大会常务委员会
2024年1月9日

设立中国共产党的组织。

鼓励和支持符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士等业主积极参选业主委员会委员。

第十三条 业主委员会委员不得有下列行为:

(一)阻挠、妨碍业主大会行使职权,拒绝执行业主大会决定;

(二)打击、报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人;

(三)虚构、篡改、隐匿、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料;

(四)损毁共用设施设备,违法搭建,破坏房屋外观和承重结构,擅自改变物业使用性质;

(五)向业主、物业服务企业销售商品、承揽业务,谋取不当利益;

(六)骗取、挪用、侵占专项维修资金或者公共收益;

(七)索取或者收受建设单位、物业服务企业、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益;

(八)泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;

(九)违反法律、法规或者侵害业主合法权益的其他行为。

业主委员会委员有前款规定行为之一的,可以由业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定终止委员资格。

第十四条 实行业主委员会工作报告、履职评估和业主委员会委员履职承诺制度。

乡镇人民政府、街道办事处可以指导业主委员会主任离任审计制度。

乡镇人民政府、街道办事处应当指导和监督业主委员会主任离任审计工作,审计结果应当予以公示。

业主委员会可以委托第三方机构实施审计。

五分之一以上户数的业主联名要求审计的事项,乡镇人民政府、街道办事处应当组织实施专项审计。

审计费用在住宅小区公共收益中支出。无公共收益或者公共收益不足的,乡镇人民政府、街道办事处应当给予适当补助。

第十六条 市、县(市)、区人民政府应当加强对老旧小区小区的改造。

乡镇人民政府、街道办事处应当组织老旧小区业主成立业主大会,由业主大会决定选聘物业服务企业或者由业主自行管理物业;决定选聘物业服务企业的,应当及时引入物业服务企业。

第十七条 物业管理区域内有下列情形之一的,乡镇人民政府、街道办事处可以组织成立物业管理委员会,临时代替业主委员会开展住宅小区物业管理工作。

(一)老旧小区不具备成立业主大会条件;

(二)具备成立业主大会条件,但确有困难未成立的;

(三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会的。

物业管理委员会由乡镇人民政府、街道办事处、村(居)民委员会、公安派出所、建设单位、业主代表等七人以上单数组成,其中业主代表不少于二分之一。

物业管理委员会暂时代行业主委员会职责,组织业主决定物业管理事项,推动业主大会、业主委员会成立。业主大会选举产生业主委员会后,物业管理委员会自行解散。

物业管理委员会的任期一般不超过三年。

第十八条 县(市)、区物业管理行政主管部门、乡镇人民政府、街道办事处指导和监督新建物业开展物业交付承接查验。业主代表可以参与,并对承接查验结果签字确认。承接查验不合格的,县(市)、区物业管理行政主管部门应当责令建设单位限期整改。

前期物业服务企业自签订物业承接协议起三日内,应当将承接查验情况和承接协议予以公示,公示期不少于三十日。前期物业服务企业应当自承接物业后三十日内将有关资料抄送物业所在地县(市)、区物业管理行政主管部门。

物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案,并妥善保管。

第十九条 业主可以委托物业服务企业管理或者自行管理物业。

业主依法决定对物业管理区域实施自行管理的,按照国家、省有关规定执行;国家、省未有规定的,参照本条例有关规定执行。但电梯、消防等有特定要求的设施设备,应当委托专业机构进行维修和养护。

鼓励老旧小区对多层建筑进行加装电梯等适老化改造。

电梯更新按照国家和省和市有关规定执行。

第二十条 鼓励物业服务企业提供维修、家政等便民服务,并与业主协商制定统一的价格标准,在物业管理区域内显著位置公示。

物业服务企业提供的增值物业服务项目不得损害业主公共利益、不得损害他人合法权益、不得违背公序良俗。

第二十一条 物业服务企业应当严格按照国家有关物业服务规范和标准,以及物业服务合同提供服务:

(一)加强物业共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查;

(二)对物业共用部位、共用设施设备运行状况于每年第四季度向业主委员会书面报告,并在物业管理区域内显著位置公示;

(三)落实安全防范措施,做好物业管理区域内的安全防范工作;

(四)突发事件应对期间,按照要求服从政府统一指挥,在街道办事处、乡镇人民政府指导下积极配合居民委员会、村民委员会开展工作,依法落实应急预案和各项应急措施。

业主、物业使用人对人身、财产安全有特殊保护要求的,由业主、物业使用人与物业服务企业另行约定。

物业服务企业人员在维护物业管理区域内的公共秩序时,应当履行职责,但不得侵害业主、物业使用人的合法权益。

物业服务企业未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定,导致业主、物业使用人人身、财产受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

第二十二条 物业服务企业应当遵守法律、法规和物业服务合同的约定并提供相应的服务,不得有下列行为:

(一)违反物业服务合同约定擅自提高物业服务收费标准、降低物业服务标准或者增加收费项目;

(二)未经业主大会同意或者违反物业服务合同约定,擅自处分属于业主共有的财产;

(下转第四版)

安庆市乡村民宿促进条例

(2023年10月26日安庆市第十八届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)

2023年12月28日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

安徽省人民代表大会常务委员会关于批准《安庆市乡村民宿促进条例》的决议

(2023年12月28日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议通过)

安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议审查了《安庆市乡村民宿促进条例》,决定予以批准,由安庆市人民代表大会常务委员会公布施行。

常治安管理工作;

(三)消防救援部门负责对乡村民宿进行消防监督检查,指导开展消防安全隐患排查和消防安全培训工作;

(四)卫生健康部门负责乡村民宿卫生监督管理工作。

发展和改革、经济和信息化、财政、人力资源和社会保障、自然资源和规划、生态环境、住房和城乡建设、交通运输、农业农村、水利、应急管理、市场监督管理、林业、城市管理等部门应当按照各自职责,相互配合、共同做好乡村民宿相关工作。

第七条 鼓励乡村民宿经营者加入乡村民宿行业协会。

乡村民宿行业协会应当接受行业管理部门的业务指导,发挥行业自律和专业服务功能,为会员提供信息咨询、产品推广、培训交流、争议协调等服务,倡导诚信守法经营,维护经营者和消费者合法权益。

第二章 促进发展

第八条 县(市)、区人民政府应当将乡村民宿发展纳入当地文化和旅

发展规划,编制乡村民宿发展专项规划,与国民经济和社会发展规划、国土空间规划等相衔接。明确乡村民宿发展定位、空间布局、区域特色,引导民宿产业规范有序发展。

第九条 鼓励除直接涉及公共安全和人民生命健康的领域的产品许可事项之外的,通过联合审核、一站式办理、多证合一、以备案代替发证、告知承诺制、信息共享等方式,优化证照办理流程,为乡村民宿经营者提供便捷、规范的证照办理服务。

第十条 市、县(市)、区人民政府应当推进依托重点旅游景区(景点)、旅游度假区、旅游休闲街区、特色旅游村、风景廊道等发展乡村民宿,支持乡村民宿集群配套设施建设,促进乡村民宿集群化发展。

第十一条 市、县(市)、区人民政府应当推动落实乡村旅游用地政策,尊重经营者意愿,整合资源推动创建民宿集聚区、乡村旅游目的地样板。

第十二条 市、县(市)、区人民政府应当统筹文化和旅游发展、乡村振兴等相关资金,支持乡村民宿产业发展。

安庆市人民代表大会常务委员会公告

《安庆市乡村民宿促进条例》已经2023年10月26日安庆市第十八届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过;2023年12月28日安徽省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准。2024年5月1日起施行。

现予公告。

安庆市人民代表大会常务委员会
2024年1月9日

鼓励制定乡村民宿产业扶持奖励政策,引导金融资本和社会资本进入乡村民宿领域。

第十三条 鼓励金融机构创新担保机制和信贷模式,简化贷款审批手续,支持乡村民宿发展。

鼓励乡村民宿经营者投保安全生产责任险、人身意外伤害险、财产险等商业保险,防范经营风险。

第十四条 市、县(市)、区人民政府应当加强乡村民宿人才队伍建设,培养和引进高层次乡村民宿管理人才,加大人才返乡创业扶持力度,支持外出务工人员、高校毕业生等回乡创业。

第十五条 市、县(市)、区人民政府应当推进乡村民宿经营者采用“民宿+”模式,延伸乡村民宿产业发展链条。结合当地自然生态、历史文化、建筑风貌、生产生活方式,加强乡村民宿产品创新,打造微型度假旅游目的地,实现特色化发展。

第十六条 鼓励经营者强化科技、生态赋能乡村民宿发展,设计开发智慧乡村民宿产品,为消费者提供便捷、安全的线上预订、信息查询、支付服务。

鼓励制定乡村民宿产业扶持奖励政策,引导金融资本和社会资本进入乡村民宿领域。

整合利用各种平台,完善监测统计、分析预测、市场引导、推介营销等功能。

第十七条 市、县(市)、区人民政府应当支持引入国际、国内民宿品牌和民宿投资者,在本地开展乡村民宿投资和经营,支持连锁经营,促进乡村民宿国际化、组织化发展。

第十八条 市、县(市)、区文化和旅游部门应当将乡村民宿纳入年度旅游宣传推广计划,多渠道推介旅游乡村民宿产品及线路。

第三章 规范经营

第十九条 开办乡村民宿应当符合国家和省、市、县国土空间总体规划、旅游发展和乡村民宿发展专项规划以及治安、消防、卫生、环保、房屋安全等有关规定与要求,并按照国家和本省有关规定办理开办手续。

第二十条 乡村民宿经营者应当诚信守法经营,为消费者提供安全、健康、卫生、方便的服务。

第二十一条 乡村民宿经营者应当严格落实污水处理措施,未经处理或者处理不达标的污水不得直排水体环境。

目 录

第一章	总 则
第二章	促进发展
第三章	规范经营
第四章	法律责任
第五章	附 则

第一章 总 则

第一条 为了促进乡村民宿持续、规范、健康发展,维护经营者和消费者的合法权益,根据有关法律、行政法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内乡村民宿发展、经营及监督管理。

第三条 乡村民宿产业发展坚持生态优先、文化为根、以人为本、融合发展、规范有序的基本原则。

第四条 市、县(市)、区人民政府应当加强对乡村民宿工作的领导,提高乡村民宿开发、管理和服务水平。

乡镇人民政府、街道办事处应当对乡村民宿履行属地管理职责。

村(居)民委员会配合做好乡村民宿的安全管理、服务保障以及其他相关工作。

第五条 市、县(市)、区人民政府应当结合工作实际建立乡村民宿工作联席会议机制,履行下列职责:

(一)拟订乡村民宿发展规划、计划;

(二)研究制定乡村民宿发展的相关政策措施;

(三)协调解决乡村民宿发展中的重大问题;

(四)研究部署乡村民宿发展的其他重要工作。

乡村民宿工作联席会议日常工作由同级文化和旅游部门负责。

第六条 市、县(市)、区人民政府有关部门应当按照各自职责,依法做好下列工作:

(一)文化和旅游部门负责指导乡村民宿品质提升,开展乡村民宿宣传推广和业务培训等,统筹协调有关部门对乡村民宿经营活动实施监督管理;

(二)公安机关负责乡村民宿的日

第二十二条 乡村民宿经营者应当将相关证照、住宿须知等置于经营场所醒目位置,并公示服务项目和收费标准。向消费者提供的服务信息和广告宣传应当客观真实,不得虚假宣传、误导消费者。

第二十三条 乡村民宿经营者应当承担安全生产管理和消防安全管理的主体责任,配备必要的安防设施。

乡村民宿经营者应当对可能危及消费者人身、财产安全的情形负有提醒、告知义务,对存在安全隐患的区域、项目,应当设置警示标识,并采取必要的防护措施。

第二十四条 乡村民宿经营者应当依法保护消费者隐私,不得在客房等私人区域安装监控设备,不得传播、出售、泄露、删改消费者住宿信息或者监控资料。

第二十五条 乡村民宿工作人员接待住宿时应当查验消费者身份证件,按照规定项目进行登记。发现有涉嫌违法犯罪行为的,应当立即报告公安机关。

第四章 法律责任

第二十六条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十七条 市、县(市)、区人民政府和相关部门及其工作人员在乡村民宿工作中有下列情形之一的,依法依规追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任:

(一)发现民宿存在违法经营行为不予查处或者予以包庇的;

(二)对民宿进行没有合法依据的检查、收费或者处罚的;

(三)无法法律法规依据,擅自增设开办民宿限制性条件的;

(四)其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

第五章 附 则

第二十八条 本条例自2024年5月1日起施行。