

索引号:	11220000013544541J/2022-04655	分类:	房地产市场监管;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年10月18日
标题:	关于印发《吉林省物业管理区域业主自行管理办法》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕52号	发布日期:	2022年10月26日

## 关于印发《吉林省物业管理区域业主自行管理办法》的通知

吉建联发〔2022〕52号

各市（州）住房和城乡建设局、房产局、执法局、民政局、市场监督管理局、消防救援支队，长白山管委会住房和城乡建设局、民政局、市场监督管理局、消防救援支队，梅河口市住房和城乡建设局、民政局、市场监督管理局、消防救援大队，各县（市）住房和城乡建设局、房产局、执法局、民政局、市场监督管理局、消防救援大队：

现将《吉林省物业管理区域业主自行管理办法》予以印发，请各地各部门加强领导、科学统筹、密切配合，并结合实际，认真贯彻落实。

附件：吉林省物业管理区域业主自行管理办法

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省民政厅

吉林省市场监督管理厅 吉林省消防救援总队

2022年10月18日

附件

### 吉林省物业管理区域业主自行管理办法

第一条 为了提高物业管理区域业主自行管理水平，维护全体业主的合法权益，创造和谐宜居的生活环境，根据《吉林省物业管理条例》，制定本办法。

第二条 本省物业管理区域实行业主自行管理的，适用本办法。

本办法所称业主自行管理是指经业主大会决定或者业主共同决定，通过聘请单项专业性服务组织、劳务人员或业主对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护，管理、维护环境卫生和相关秩序的活动。

物业管理区域内电梯、消防设施设备等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业性服务组织或者人员实施；设施设备的维修和养护无资质要求的，可以由业主自行管理。

第三条 物业管理区域实行业主自行管理的，应当坚持党建引领、居民自治、多方参与、协商共建的原则；建立健全街道（乡镇）、社区党组织领导下居（村）民委员会、业主委员会（或者物业管理委员会）、业主等共同参与的治理架构；推动在业主委员会或者物业管理委员会中建立党组织，发挥党建引领作用。

第四条 实行业主自行管理的，应当由业主委员会（或者物业管理委员会）组织全体业主自行管理；尚未选举产生业主委员会且尚未成立物业管理委员会的，由居（村）民委员会组织全体业主自行管理。

第五条 物业管理区域实行业主自行管理的，应当在街道（乡镇）、社区党组织、居（村）民委员会指导下进行。

第六条 业主在决定自行管理之前，应当制定业主自行管理方案，一般包括以下内容：

（一）按照本办法第四条规定确定业主委员会（或者物业管理委员会）、居（村）民委员会作为组织业主自行管理的组织机构；

（二）业主自行管理的区域范围、时间期限、具体事项、具体方式、服务费用的标准和方式；

（三）业主自行管理需要选聘专业性服务组织的类型、条件、期限以及选聘方式；

（四）业主自行管理需要选聘劳务人员的数量、条件、期限以及选聘方式；

（五）业主在业主自行管理活动中的权利、义务及责任；

（六）安全生产、消防安全、经营管理等责任的落实；

(七) 与业主自行管理有关的其他事务。

第七条 业主自行管理方案应当提交业主大会表决，或者经业主共同决定。决定后，10日内报物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

第八条 业主委员会（或者物业管理委员会）、居（村）民委员会应当按照业主自行管理方案，代表业主与专业性服务组织、劳务人员、业主签订协议，约定服务的内容、标准、费用、合同期限、违约责任等事项。

第九条 业主委员会（或者物业管理委员会）、居（村）民委员会应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，并及时告知全体业主：

(一) 服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准等；

(二) 上一年度服务收支情况、本年度服务收支预算；

(三) 上一年度住宅专项维修资金使用情况；

(四) 上一年度利用业主共有部分发布广告、停车等经营与收益情况；

(五) 上一年度公共水电费用以及分摊详细情况；

(六) 电梯、消防、水、电、气、暖等设施设备日常维护保养单位的名称和联系方式；

(七) 其他应当公示的信息。

第十条 业主委员会（或者物业管理委员会）、居（村）民委员会应当建立、保存下列档案和资料：

(一) 小区共有部分经营管理档案；

(二) 共用部位、共用设施设备档案及其运行、维修、养护记录；

(三) 水箱清洗记录及水箱水质监测报告；

(四) 业主名册；

(五) 签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议；

(六) 自行管理活动中形成的与业主利益相关的其他资料。

第十一条 本办法自2022年10月20日起执行。