

山丹县人民政府办公室文件

山政办发〔2021〕40号

山丹县人民政府办公室 关于印发《山丹县城市市容和环境卫生管理办法》 等7个城市管理相关办法的通知

各乡镇人民政府，县直各部门，企事业及省市驻丹各单位：

《山丹县城市市容和环境卫生管理办法》《山丹县城市生活垃圾处理费征收管理办法》《山丹县城市供水管理办法》《山丹县城市排水管理办法》《山丹县城镇燃气管理办法》《山丹县物业管理实施办法》《山丹县住宅专项维修资金管理办法》等7个城市管理相关办法已经2021年县政府第十一次常务会议研究通过，现印发你们，请认真抓好贯彻执行。

山丹县人民政府办公室

2021年9月26日



山丹县城市市容和环境卫生管理办法

第一章 总 则

第一条 为切实加强城市市容和环境卫生管理工作，营造文明、整洁、有序的城市工作、生活环境，根据国务院《城市市容和环境卫生管理条例》、住房和城乡建设部《城市市容市貌干净整洁有序安全标准（试行）》以及《甘肃省城市市容和环境卫生管理办法》等法律法规，结合我县实际，制定本办法。

第二条 我县行政区域内的城市市容市貌、环境卫生管理等综合管理活动适用本办法。

第三条 城市市容和环境卫生工作实行统一领导、部门负责、公众参与、社会监督相结合的原则。

县人民政府城市市容环境卫生行政主管部门负责本区域内城市市容和环境卫生管理工作。

有关乡镇人民政府在其职责范围内，做好城市市容和环境卫生管理工作。

县住建局、县交通运输局、县公安局、县市场监管局、市生态环境局山丹分局等有关行政部门按照各自职责，做好城市市容和环境卫生管理工作。

第四条 环境卫生管理实行责任区域制度，任何单位和个人都应当做好责任区域内的市容和环境卫生工作。临街单位、门店、住户按规定做好责任区环境卫生、绿化、秩序维护等工作。

第二章 城市市容管理

第五条 城市的建筑景观、公共设施、环境卫生、园林绿化、广告标志、户外设施等，应当符合国家规定的城市容貌标准。

第六条 建（构）筑物、公共服务设施保持外观完好，外立面干净，无破损，无污迹，无乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱拉乱挂等现象。

在城市道路及其他公共场所的交通、电力、邮政、电信、环境卫生等各类设施出现破旧、污损或者丢失的，所有权人或者维护管理单位应当及时维修、更换、清洗或者补设。

第七条 在城市中设置户外广告、标语牌、画廊、橱窗等，应当内容健康、外型美观，并定期维修、油饰或者拆除。

大型户外广告的设置必须征得县人民政府城市市容环境卫生行政主管部门同意后，按照有关规定办理审批手续。

第八条 建筑物外立面上的广告设施和招牌的高度、大小符合规定标准，广告设施设置不遮盖建筑物外观轮廓，不影响建筑物本身和相邻建筑物采光、通风，不造成光污染。

第九条 户外广告设施和招牌设置牢固可靠，有抗风压、防坠落、防雷击措施，不得直接安装在易燃物体上。户外广告商应及时拆除过期和废弃户外广告设施和招牌。

第十条 各类条幅、气球、空飘物、彩旗等广告设置，应符合批准的地点、时限和空间设置要求，保持整洁，设置期满后应及时清除。

第十一条 城市道路路面和人行步道应当保持平整，路面呈本色，边角部位、窞井盖、雨算周围无污渍、尘土、积水。立交桥、过街天桥、地下过街通道应当保持整洁。城市道路和桥梁上

设置的隔离、防护、隔音、照明、排水等设施应当整洁有效。窨井盖等设施出现损坏、丢失、移位的，应当立即设置警示标志、护栏，并及时维修。

第十二条 任何单位和个人不得擅自在城市道路及其两侧、公共场所和设施用地范围内堆放物料、搭建建(构)筑物和其他设施、清洗机动车辆、进行屠宰加工和摆摊设点。确因建设等特殊原因需要临时性建筑物搭建、物料堆放、施工占道的，必须征得城市人民政府市容环境卫生行政主管部门同意后，按照有关规定办理审批手续。

第十三条 城市道路、建(构)筑物、公共场所、水域、绿地等不得违法搭建任何设施。沿街建筑不得违规破墙开店。

第十四条 城市道路、临街建筑、公共场所内不得晾晒衣物及吊挂杂物。在城市树木花草和绿化设施上禁止擅自悬挂或摆放与绿化无关物品。

第十五条 城市道路两侧商铺经营者严格落实“门前六包”规定，不得在店门外摆设商品、桌椅和招牌等物品。

城市道路、公共场所不得违规占道经营。各类农副产品必须到农贸市场或经批准的经营场所摆卖，不得在主干街道等公共场地摆摊和沿街叫卖。

禁止占用绿地经营。禁止在城市水域岸边从事污染水体的餐饮、食品加工、洗染等经营活动。

夜市和临时摊点，应当在指定地点限时从事经营活动，不得超时经营，做到摊撤地净。

第十六条 禁止在商业经营活动中使用高音广播喇叭或者采用其他发出高噪声的方法招揽顾客。

禁止任何单位、个人在城市市区噪声敏感建设物集中区域内使用高音广播喇叭。

第十七条 夜景照明规划区域内的建(构)筑物、城市道路、广场、绿地等，应当按照规划要求建设夜景照明设施，并做到整洁美观、使用安全。城市道路照明亮灯率达 95%以上。

第十八条 禁止擅自挖掘城市道路。经批准挖掘城市道路的，应当按规定的时间和要求施工，不得擅自延长工期，竣工后应当及时清理现场，恢复原状，并通知县市政公用事业服务中心验收。

第十九条 临街工地现场按规定设置围墙、围栏等封闭措施，围栏不得低于 2 米，围墙、围栏保持整洁完好。施工工地外不得乱堆物料，工程完工后，做到场地平整，路面无破损，无杂物堆积。

第二十条 机动车、非机动车应有序规范停放，不得占用绿化带。机动车不得违规停放在人行道上。非机动车停放不得影响行人通行。

第三章 城市环境卫生管理

第二十一条 城市环境卫生设施的设置，应当符合城市总体规划和国家城市环境卫生设施设置标准。经自然资源部门批准设置的环境卫生设施，任何单位和个人不得变更和阻碍。

第二十二条 县住建局、县城市环境卫生管理所应当按照城市总体规划的要求和环境卫生设施设置规定，统一规划、配套建设公共厕所和其他环境卫生设施。

垃圾收集站、垃圾转运站、公共厕所等环卫设施保持干净，周围无垃圾、污水和污迹，无明显异味。果皮箱、垃圾桶等垃圾收集容器按相关标准规范设置，无污迹，垃圾不满溢。

第二十三条 清泉镇负责城市环境卫生清扫保洁的管理工作。各社区按照安排部署，加强城区环境卫生的日常管理。推进道路机械化清扫等低尘作业，落实机械化带水清扫，如遇4级以上大风天气应停止人工清扫作业。

环卫清扫作业人员应做到文明、规范有序作业，最大限度地减少环境污染和对公众生活的影响。

清扫保洁人员在作业时，不得向窞井、绿地内扫倒路渣垃圾，不得焚烧树叶、垃圾和各类杂物。

第二十四条 道路清扫保洁达到“六无五净”：无堆积物、无果皮纸屑、无土石砖瓦、无污泥积水、无泼撒污物、无人畜粪便，路面净、路沟净、墙根净、绿带净、树穴净。

维修、清疏排水管道、沟渠，维修、更换路灯、电线杆及其他公共设施所产生的废弃物，作业单位应当按规定及时清除，不得乱堆乱放。道路清扫保洁作业产生的垃圾、废弃物不得扫入排水管道、沟渠。

第二十五条 城区道路应当保持全天路面整洁，实现路见本色、不花扫、不漏段。

（一）清扫保洁时间：冬季实行“一扫三保洁”（早扫7:00前完成，三保洁8:00-19:00）。春夏秋季实行“一扫四保洁”（早扫7:00前完成，四保洁8:00-21:00）。

（二）道路作业范围：道路两侧从墙根至墙根全方位清扫保洁，包括车行道、人行道、商业特色街和广场、交通隔离带、道路绿地以及沿路设置的垃圾箱等相关公共设施。

（三）清扫保洁流程：道路清扫按人行道、非机动车道、机动车道顺序清扫。

(四)特例情况处理:街道临时车辆停靠点未扫到位的地方应适时补扫;转运垃圾后应及时清理现场,做到工完场净;遇渣土漏撒、车轮带泥等路面污染要及时清理,同时做好安全防护工作;遇道路积水时,应先用扫帚赶尽积水,再依次清扫。

第二十六条 道路洒水作业应按照相关规范操作实施。

(一)按照规定的路段、次数、时间完成路面清扫洒水压尘保洁等作业任务。在 7:00—20:00 作业时,应播放提示音,提示行人和车辆避让。

(二)通过车辆、人群密集路段时,应提前降低车速,调节水压,文明作业。

(三)洒水作业时,应遵守交通规则,照章行驶,不开“霸王车”,路面作业时洒水车速不得超过 20km/h,严禁洒水车倒车洒水。

第二十七条 任何单位和个人不得擅自拆除、迁移、改建、停用环境卫生设施和改变环境卫生设施用途。因市政工程、房屋拆迁等确需拆除、迁移或者停用环境卫生设施的,建设单位或其他有关单位应当提前报城市人民政府市容环境卫生行政主管部门批准。拆除、封闭环境卫生设施的,应当按照“先建后拆”的原则重建或者补建。

第二十八条 运载渣土、生活垃圾等各类散体、液体的车辆应当保持车容整洁,包扎覆盖,密闭运输,避免泄漏、遗撒、飞扬。

对在道路上泄漏、抛撒物品的,当事人应当负责及时清除,拒不清除或者没有条件清除的,市容环境卫生管理部门可以委托环卫作业单位代为清除,所需费用由当事人承担。

第二十九条 从事车辆清洗、修理，以及废品收购和废弃物接纳作业的，应当保持经营场所周围环境卫生整洁，采取措施防止污水外流或者废弃物向外散落，无占道冲洗车辆、损坏污染道路现象。

第三十条 单位和个体工商户应当配置密闭式垃圾收集容器。集贸市场的开办单位应当保持场内和周围环境整洁，根据垃圾日产生量，设置垃圾收集容器，并做到日产日清。

第三十一条 临街商铺、小吃店、各类医疗服务机构对可回收垃圾、餐厨垃圾、有毒有害垃圾必须按相关规定分类妥善处理，不得随地乱泼乱倒或混合处理，严禁向城区道路下水井口倾倒污水和餐厨油污以及有形餐厨垃圾。

第三十二条 城市各医疗卫生机构必须按照《医疗废物管理条例》《医疗废物集中处置技术规范（试行）》，将产生的医疗废物集中收集处理，严禁私自焚烧处理。

第三十三条 沿街门店产生的生活垃圾应实行袋装收集，按要求时限投放到垃圾车，不得随意堆放到人行道、慢车道、绿化带等处。

第三十四条 任何单位和个人不得随意倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾。

建筑施工和居民装修房屋产生的渣土等建筑垃圾，由施工单位和居民个人负责清理运送到指定地点处理。

第三十五条 在公共场所禁止下列影响市容和环境卫生的行为：

(一) 随地吐痰、便溺；

(二) 乱丢瓜皮、果核、烟头、纸屑、口香糖、饮料罐、塑料袋、包装物等废弃物；

(三) 乱倒垃圾、污水、粪便，焚烧树叶、垃圾或者其他废弃物；

(四) 乱丢废电池等实行单独收集的特殊废弃物；

(五) 携带宠物进入商场、宾馆、饭店、影剧院、公交车辆等公共场所。

第三十六条 居民饲养宠物和家禽家畜应当符合城市人民政府的有关规定，不得影响环境卫生，对宠物在道路和其他公共场地排放的粪便，饲养人应当即时清除。

饲养信鸽应当符合《信鸽活动管理办法》的规定，具备相应的条件，并采取措施防止影响环境卫生。

第四章 法律责任

第三十七条 违反本办法规定的违法行为，由县城市管理综合执法局或有关行政部门依照相关法律法规予以查处。

实行综合执法的乡镇，由县政府确定的执法机构按照职责对违反城市市容和环境卫生管理规定的违法行为予以查处。

第五章 附 则

第三十八条 本办法由县城管执法局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。2017年6月13日印发的《山丹县城乡环境卫生管理办法》（山政发〔2017〕114号）中关于城市市容和环境卫生的相关规定同时废止。

山丹县城市生活垃圾处理费征收管理办法

第一章 总 则

第一条 为提高城市垃圾无害化处理水平,改善城市生态环境,促进经济可持续发展,根据《中华人民共和国行政强制法》、国务院《城市市容和环境卫生管理条例》(2017年3月1日修正版)和原国家计委、财政部、建设部、国家环保总局《关于实行城市生活垃圾处理收费制度促进垃圾处理产业化的通知》(计价格〔2008〕872号)及《甘肃省城市市容和环境卫生管理办法》《山丹县人民政府关于调整城区垃圾处理费的批复》(山政发〔2013〕154号)等法律法规文件精神,结合我县实际,制定本办法。

第二条 本办法所称城市生活垃圾,是指城市人口在日常生活中产生或者为城市日常生活提供服务活动产生的固体废物(包括建筑垃圾和渣土,不包括工业固体废弃物和危险废物)。

第三条 城市生活垃圾处理费,是指生活垃圾收集、运输、处理等过程中产生的费用。

第四条 全面推行城市生活垃圾处理收费制度。县城规划区全部开征城市生活垃圾处理费。所有产生生活垃圾的城市居民和城市暂住人员、国家机关、社会团体、企事业单位(包括交通工具)、各类学校(幼儿园)、个体经营者和农贸、集贸市场等,均应按规定缴纳生活垃圾处理费。

享受城市居民最低生活保障及其他特殊困难群体,经个人申

请、社区及乡（镇）审核，可免交当年的城市生活垃圾处理费。

第五条 城市市容环境卫生行政主管部门是城市生活垃圾处理工作的主管部门，由县环境卫生管理所具体负责实施。

第二章 收费标准及征收方法

第六条 征收标准

1. 城市居民垃圾处理费为 18 元/人/年。
2. 行政企事业单位工作人员垃圾处理费为 30 元/人/年。
3. 宾馆、饭店、招待所、旅店垃圾处理费为 3 元/床/月。
4. 酒店、餐馆垃圾处理费为 1.5 元/平方米/月。
5. 商业门店、百货、服装、娱乐场所垃圾处理费为 0.5 元/平方米/月。
6. 瓜果蔬菜、饮食小吃摊点垃圾处理费为 15 元/点/月。
7. 修表、修鞋等临时摊点垃圾处理费为 5 元/点/月。
8. 建筑工程垃圾处理费为 2 元/平方米。
9. 客货运输车辆垃圾处理费为 6 元/辆/月。
10. 生活垃圾和建筑垃圾承运费统一为垃圾承运费，调整为 40 元/吨。
11. 其他未列入征收范围的，视垃圾产生行为方式及特征，参照上述标准执行。

第七条 征收办法

为保证城市生活垃圾处理费足额征收到位，按照“谁管理、谁征收”的原则，即采取城市生活垃圾处理费征收部门直接收取

或委托有关部门、单位代收的方法进行。

党政机关、企事业单位、城镇居民（含行政事业单位职工以及在校学生）的垃圾处理费由清泉镇负责按标准核定督促征缴，县财政局、县教育局及相关部门单位配合；个体工商户及宾馆酒店住宿餐饮业、文化娱乐场所、民办培训辅导教育机构、临时摊点早市夜市、建筑垃圾、客运及出租车辆垃圾处理费，分别由县市场监管局、县文体广旅局、县教育局、县城管执法局、县住建局、县交通运输局负责按标准核定督促征缴。

第三章 资金管理、执行与监督

第八条 除城镇居民个人垃圾处理费由清泉镇负责开票收缴外，其余由以上相关单位负责下发核定通知书并督促应缴费单位及个人及时缴纳。具体征缴入库方式由征缴部门商县税务局、县财政局确定，县税务局负责收缴入库，实行专户管理。

第九条 严格资金管理和使用，接受财政、审计、物价部门的监督检查，所征收的城市生活垃圾处理费，要专项用于垃圾收集、运输和垃圾处理费用，任何单位和部门不得截留、挤占和挪用。

第十条 所有产生生活垃圾的单位和个人应及时缴纳城市生活垃圾处理费，未按规定缴纳的，由有关部门按照相关法律法规处理。

第四章 附 则

第十一条 本办法由县住房和城乡建设局、清泉镇负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。

山丹县城市供水管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强城市供水和用水管理，保障城市生活、生产用水和其他各类用水，根据《中华人民共和国水法》《城市供水条例》等法律、法规，结合我县实际，制定本办法。

第二条 在我县行政区域范围内从事城市公共供水和自建设施供水、用水及相关管理活动的单位和个人，应遵守本办法。

本办法所称城市供水包括城市公共供水和自建设施对外供水。

第三条 城市供水用水实行开发保护水源和计划节约用水相结合。城市供水首先应保障生活用水，统筹兼顾生产用水和其他用水。

第四条 县住房和城乡建设局为我县城市供水行政主管部门，负责对城市供水的监督管理。

市生态环境局山丹分局负责编制城市饮用水水源地保护规划，加强饮用水水源地和具有饮用水功能水库的水质监测。

县自然资源局负责编制城市给水专项规划，强化规划审批和监督。

县水务局负责城市自备水源的监督管理。

县卫生健康局负责制定饮用水水质卫生监督监测方案，加强对城市供水水源水、出厂水、管网末梢水、二次供水和自备水源等各类饮用水用水点的水质监测。

第五条 为保护和合理利用地下水资源，城区公共供水管网

规划覆盖范围内，禁止新建自备水源井。已建自备水源要按照政策引导、依法关闭的原则逐步予以关闭，由城市公共供水系统统一供水。

第六条 积极推行居民生活用水阶梯水价制度和非居民用水（非居民用水包括工业、经营服务业和行政事业单位等用水）超定额累进加价制度，大力倡导使用中水进行城市绿化、洒水降尘等。

第七条 县住房和城乡建设局会同有关部门制定城市供水突发事件应急预案，经县人民政府批准后组织实施；城市供水单位根据城市供水突发事件应急预案制定相应的突发事件应急预案，规范突发供水事件应对活动，控制、减轻和消除突发供水事件引起的社会危害。

第八条 任何单位和个人对破坏城市供水水源、损坏城市供水管网及其附属设施、违章用水等行为，有权进行监督、检举和控告。

第二章 规划与建设

第九条 城市供水工程建设应当按照城市给水专项规划和城市建设计划进行。

城市规划区范围内应当按照城市给水专项规划预留公共供水设施用地和管网走廊。

新建、改建、扩建道路应当同时规划建设公共供水管网设施。

第十条 城市供水工程的设计、施工、监理必须由具备相应资质的单位承担，设计、施工必须符合国家有关技术标准和规范。

禁止无资质或超越资质证书规定的经营范围承担城市供水工程的设计、施工、监理等工作。

第十一条 建设工程开工前，项目建设单位和施工单位应依

据城市市政管理部门提供的城市地下管线普查成果，调查摸清施工区域内地下各类管网分布情况，会同城市供水单位或供水管道产权单位制定保护方案和专项施工方案，避免破坏现状管线。严禁在城市地下管线不明的情况下和地下管线保护范围内违章施工作业。

第十二条 二次供水单位的供水设施设计应符合《二次供水设施卫生规范》（GB17051-1997）的卫生要求。使用的饮用水卫生安全产品必须有省级以上卫生健康行政主管部门签发的卫生许可批准文件。二次供水设施建成后，需经县卫生健康行政主管部门和城市供水单位验收合格后方可投入运行。

第十三条 因工程建设确需改装、拆除或者迁移城市公共供水设施的，建设单位应当在申请建设工程规划许可证前报经城市供水行政主管部门批准，并采取相应的补救措施。

第十四条 二次供水设施选址、设计、施工及所用材料，应保证不使饮用水水质受到污染，并有利于清洗和消毒。各类蓄水设施要加强卫生防护，定期清洗和消毒，确保二次供水水质。

第十五条 已建项目的供水设施不符合一户一表、水表出户要求的，用户应当配合城市供水单位对供水设施进行改造，改造费用由建设方承担。

第十六条 城市供水管道及附属设施的安全范围内，严禁挖土、堆土、修建建筑物、埋设线路、管道，不准设立标志物或电杆、堆放物品、倾倒垃圾、植树等。

第三章 水源保护与水质管理

第十七条 城市供水水质应符合国家生活饮用水卫生标准。

县住房和城乡建设局应加强对本县行政区域内城市供水水

质的监督和管理，按规定对城市供水水质进行监测；县卫生健康行政主管部门应加强本县行政区域内生活饮用水卫生监督，按规定开展生活饮用水卫生监测和卫生学评价工作。

在发生可能影响城市供水水质的突发事件时，城市供水、环保、水务和卫生健康等行政主管部门应采取措施，加强跟踪监测，并将监测结果报县人民政府。县人民政府应将监测结果及时向社会公布。

第十八条 二次供水单位供应的饮用水必须符合国家《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）。卫生检验机构负责对二次供水水质定期进行抽检，并将检测结果上报卫生健康行政部门和卫生监督机构。对现有的二次供水设施不符合卫生要求的应加强水质监测，限期整改。

城镇二次供水单位应建立健全二次供水设施清洗消毒、维护保养、安全检查制度，委托专业清洗消毒单位每年对设施设备进行一次以上全面清洗、消毒，并做好清洗、维护、安全检查记录。

第十九条 城市供水单位应建立、健全水质检测制度，按照国家生活饮用水卫生标准、城市供水水质标准和甘肃省有关规定确定的水质检测项目、频次、方法，开展水质检测工作。检测结果及时向社会公开。

禁止不符合生活饮用水水质要求的地热回灌水用于生活饮用水。

第二十条 城市供水水源开发利用规划由县人民政府组织城市规划、水务、环保、城市供水等行政主管部门共同编制，作为城市供水专项规划的组成部分，纳入山丹县国土空间规划。

第二十一条 县人民政府应积极组织环境保护部门会同城市

住建、水务和卫健等行政主管部门，共同划定饮用水水源保护区，经市人民政府批准后公布。

第二十二条 县人民政府应在供水水源地保护范围内，设置明显标志和禁止事项告示牌，在城市供水水源地保护区内，禁止一切污染水质的活动。

第四章 城市供水设施维护

第二十三条 城市供水单位依据政府授权应负责加强对城市供水专用的水源井、清水池、泵房、管道、阀门、测压点、水表井及一切供水附属设备、设施的管理，任何单位和个人不得擅自改动、损坏、拆除和侵占。

第二十四条 城市公共消火栓除消防部门外，任何单位和个人不得动用。因特殊情况动用的，必须征得城市供水单位的同意，并报消防部门批准，并按实际用水量收取水费。城市公共消火栓的维护、检修及更新，按国家、省、市有关消防设施的管理规定执行。

第二十五条 任何单位及个人应自觉维护城市供水设施安全，禁止从事下列活动：

（一）在城市水源地保护区或城市公共供水管道及其附属设施的地面和地下规定的保护范围内修建建筑物、构筑物、开沟挖渠、挖坑取土、埋放管道、线路，堆放物料；

（二）向供水设施排放污物、倾倒垃圾，占压管道以及危害城市供水设施安全的行为；

（三）擅自移动、拆除公共供水设施的安全保护标志或保护装置；

（四）盗用、破坏或者擅自移动、启闭、拆除、加装、迁装、

动用公共供水设施;

(五)擅自将自建设施供水管网系统与城市公共供水管网系统连接;

(六)产生或使用有毒有害物质的单位,将其生产用水管网系统与城市公共供水管网系统直接连接;

(七)高位水池、水塔用户的落水管以及蒸气管、热水管与城市公共供水的管道直接连接;

(八)在城市公共供水管网的任何部位(包括用户内部与供水管网接通的任何部位)上直接装泵加压抽水。

第五章 城市供水经营

第二十六条 城市供水单位(含二次供水单位)必须取得卫生健康行政主管部门核发的《卫生许可证》。

第二十七条 城市供水单位负责指导物业管理区域内二次供水管线和设施设备的维修、养护和更新工作,不得向未取得《卫生许可证》的二次供水单位供水。

二次供水设施管理单位应当加强对二次供水设施的管理,根据相关规定定期对水质进行检测,每半年至少对二次供水设施进行一次清洗、消毒,保证二次供水水质符合国家生活饮用水标准。

第二十八条 城市供水单位应当履行以下义务:

(一)编制供水安全计划并报城市供水行政主管部门备案;

(二)按照有关规定,对其管理的供水设施定期巡查和维修保养;

(三)按照国家有关规定设置管网测压点,确保供水管网的压力符合国家标准;

(四)建立健全水质检测机构和检测制度,提高水质检测能力;

(五) 按照国家规定的检测项目、检测频率和有关标准、方法, 定期检测原水、出厂水、管网水的水质;

(六) 做好各项检测分析资料和水质报表存档工作;

(七) 按月向城市供水行政主管部门如实报告水质检测数据;

(八) 按照城市供水行政主管部门的要求公布有关水质信息;

(九) 接受公众关于城市供水水质信息的查询。

第二十九条 城市供水单位和自建设施对外供水的企业应当保持不间断供水。由于工程施工、设备维修等原因确需停止供水的, 应当经城市供水行政主管部门批准并提前 24 小时通知用水单位和个人; 因发生灾害或者紧急事故, 不能提前通知的, 应当在抢修的同时通知用水单位、消防救援部门和个人, 尽快恢复正常供水, 并报告城市供水行政主管部门。

第三十条 城市供水单位应实施规范化供水服务, 向社会公开水质、水量、水压等涉及供水服务的各项服务指标及投诉途径, 接受社会监督; 向社会公布用水申请程序, 并有义务向办理用水申请手续的用户提供咨询服务。

第三十一条 城市供水单位应与用户订立供用水合同, 按合同约定的事项为用户提供不间断供水, 同时按发改部门批准的供水分类价格收取水费。

符合城镇供水规划及用水地点具备供水条件的, 城市供水单位不得拒绝或停止供水。

第三十二条 申请使用城市公共供水的单位和个人, 应按城市供水单位的相关规定办理报装申请手续。

在申请报装用水时, 必须向城市供水单位提交产权及建设审批的真实有效资料, 城市供水单位审核通过后为其办理用水申

请；对提供虚假申请材料而获得报装的，其报装申请无效，城市供水单位应停止为其供水。

第三十三条 城市供水水表由具有资质的水表检定机构检定合格后安装使用，并严格按照《水表检定规程》的要求进行周期检定。

第三十四条 用户和城市供水单位有保护水表的义务。

城市供水单位应按规定做好水表检修工作，并按规定向法定计量检定机构申请检定，确保计量准确。

用户和城市供水单位任何一方一旦发现水表准确度有异，须及时告知对方，并对水表进行校正或更换，不得隐瞒不报。

第三十五条 城市供水单位应按国家规定对到期的水表实行轮换，确保水表计量准确。

第三十六条 原单位（小区）用户改变管理形式，拟将原属自己管理的用水设施及用户移交城市供水单位前，应根据技术标准对原单位（小区）供水主管道及其附属供水设施按房屋产权所属进行水表出户改造，改造验收合格后，城市供水单位方可接受。

第三十七条 接入工程费用。在城镇规划建设用地范围内，供水企业的投资界面应延伸至用户建筑区划红线，除法律法规和相关政策另有规定外，不得由用户承担建筑区划红线外发生的任何费用。从用户建筑区划红线连接至公共管网发生的入网工程建设，由供水企业承担的部分，纳入企业经营成本；按规定由政府承担的部分，应及时拨款委托供水企业建设，或者由政府直接投资建设。

第三十八条 城市供水价格由政府定价，由价格行政主管部门依法制定（调整）收费标准及用水分类。

第三十九条 城市供水单位按发改部门批准的水价类别划分用户用水类别，定期派员到用户抄表，以水表实际用水量 and 相应类别的用水单价计算应交水费金额。用户改变用水类别的应向城市供水单位申请办理。

第四十条 供水单位应积极推广智能水表的安装使用，实行充值用水，用户应配合城市供水单位的装表、换表工作。

对因水表发生故障或者未安装水表且正常用水的居民用户，城市供水单位可与用户协商选择下列方式之一计收水费：

- （一）按上期用水量；
- （二）按最近三期用水量的平均值；
- （三）按去年同期用水量；

第四十一条 城市供水单位收取水费时，应开具税务部门监制的发票，并在收费场所公开用水类别和相应的价格，接受发改、审计部门的监督。

第四十二条 严禁盗用或者未经批准转供城市公共用水。

第四十三条 城市市政、园林、绿化、消防等公共设施用水实行计量计价制度。

第六章 法律责任

第四十四条 违反本办法规定的，由相关部门根据《中华人民共和国水法》《中华人民共和国水污染防治法》和《城市供水条例》等法律法规进行处罚。

第七章 附 则

第四十五条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。

山丹县城市排水管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强城市排水管理，保障城市排水设施安全正常运行，改善城市水环境，防止水污染，促进经济和社会发展，根据国务院《城镇排水与污水处理条例》等有关法律、法规，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于城市规划区内城市排水及其设施的建设、使用、维护、运行和管理。

第三条 本办法所称城市排水，是指向城市排水设施排放污水、雨水以及对排入城市排水设施的污水和雨水的排放、收集、输送、处理的行为。

第四条 县住房和城乡建设局负责本县内城市排水的监督管理工作，对本县城市排水实施统一监督管理，具体负责城市规划区内城市排水及其设施和城市排水监测的监督管理工作。

环保、水务、自然资源等有关行政主管部门，应当按照各自职责共同做好城市排水管理工作。

第五条 城市排水实行统一规划、配套建设、协调发展、方便群众和规划、建设、养护、维修、管理并重的原则。

县人民政府鼓励多元化投资建设城市排水设施，支持与其相关的科学技术研究。积极推广应用先进技术，提高排水设施管理水平。

第二章 规划与建设

第六条 县人民政府应当按照先规划后建设的原则，依据县城污水工程专项规划，合理确定城市排水设施建设标准，统筹安排管网、泵站、污水处理厂以及污泥处理处置、再生水利用、雨水调蓄和排放等排水与污水处理设施建设和改造。

城市新区的开发和建设，应当按照县城污水工程专项规划确定的建设时序，优先安排排水与污水处理设施建设；未建或者已建但未达到国家有关标准的，应当按照年度改造计划进行改造，提高城市排水与污水处理能力。

第七条 城市排水设施建设应当符合山丹县城市规划排水防涝专项规划。

新建、改建、扩建市政基础设施工程应当配套建设雨水收集利用设施，增加绿地、砂石地面、可渗透路面和自然地面对雨水的滞渗能力，利用建筑物、停车场、广场、道路等建设雨水收集利用设施，削减雨水径流，提高城市内涝防治能力。

依附于城市道路建设城市公共排水设施的，应当与城市道路年度建设计划相协调，与城市道路同步建设。

第八条 在城市公共排水设施覆盖范围内的单位和个人，应当将污水排入城市公共排水设施，并按有关规定，缴纳污水处理费。

新建、改建、扩建的建设项目，不得将雨水管网、污水管网相互混接。

对原有雨水、污水合流的区域,应当按照山丹县排水防涝专项规划要求逐步进行雨水、污水分流改造。

第九条 城镇排水与污水处理规划范围内的城镇排水与污水处理设施建设项目以及需要与城镇排水与污水处理设施相连接的新建、改建、扩建建设工程,城乡规划主管部门在依法核发建设用地规划许可证时,应当征求城镇排水主管部门的意见。城镇排水主管部门应当就排水设计方案是否符合城镇排水与污水处理规划和相关标准提出意见。

建设单位应当按照排水设计方案建设连接管网等设施;未建设连接管网等设施的,不得投入使用。城镇排水主管部门或者其委托的专门机构应当加强指导和监督。

第十条 城市排水设施建设项目的设计、施工和监理,应当由相应资质的单位承担。禁止无证或者不按资质等级规定承担城市排水设施建设项目的设计、施工和监理。

第三章 排水管理

第十一条 从事工业、建筑、餐饮、医疗、科研、洗浴、宾馆酒店、洗车、汽车修理、加油等活动的企业事业单位、个体经营者(以下称排水户)向城市公共排水设施直接或间接排放污水的,必须向城市排水行政主管部门申请领取污水排入排水管网许可证。

未取得污水排入排水管网许可证,排水户不得向城市公共排水设施排放污水。

第十二条 排水户应当按照许可的排水种类、总量、时限、排放口位置和数量、排放的污染物种类和浓度等排放污水。

第十三条 城镇排水主管部门应当加强对排放口设置以及预处理设施和水质、水量检测设施建设的指导和监督；对不符合规划要求或者国家有关规定的，应当要求排水户采取措施，限期整改。

第十四条 城镇排水主管部门委托的排水监测机构，应当对排水户排放污水的水质和水量进行监测，并建立排水监测档案。排水户应当接受监测，如实提供有关资料。列入重点排污单位名录的排水户安装的水污染物排放自动监测设备，应当与环境保护主管部门的监控设备联网。环境保护主管部门应当将监测数据与城镇排水主管部门共享。

第四章 设施维护

第十五条 城镇排水与污水处理设施维护运营单位应当建立健全安全生产管理制度，加强对窨井盖等城镇排水与污水处理设施的日常巡查、维修和养护，保障设施安全运行。

从事管网维护、应急排水、井下及有限空间作业的，设施维护运营单位应当安排专门人员进行现场安全管理，设置醒目警示标志，采取有效措施避免人员坠落、车辆陷落，并及时复原窨井盖，确保操作规程的遵守和安全措施的落实。相关特种作业人员，应当按照国家有关规定取得相应的资格证书。

第十六条 城市排水设施的养护与维修责任，按下列规定划分：

（一）纳入城市排水行政主管部门管理的城市公共排水设施，由城市排水行政主管部门负责；

(二) 自建排水设施，由产权单位或个人负责；

(三) 接入城市公共排水设施连接点前的排水设施，由产权单位负责；

(四) 集贸市场、广场公园等公共排水设施，由其相关管理部门负责。产权不明或者难以确定责任主体的排水设施，由城市排水行政主管部门确定养护单位；

(五) 实行物业管理的住宅小区，由物业服务企业负责；未实行物业管理的住宅小区，由房屋管理单位负责；未实行物业管理且管理单位不明的住宅小区，由所属乡（镇）社区联系业主委员会自行负责。

(六) 工程施工范围内城市公共排水设施，自进场开工之日起即由建设单位负责，工程竣工后，移交排水管理部门负责。

在工程质保期内，因工程质量或使用材料不合格发生责任事故，由建设单位负责。

第十七条 城市排水行政主管部门应积极组织排水设施养护与维修单位按照行业养护维修技术标准，对城市公共排水设施定期进行养护维修，保障设施的完好和正常运行。

第十八条 城市公共排水设施损坏、堵塞的，城市排水行政主管部门应当在发现或接到报告后及时组织进行维修、疏通或采取其他抢修措施，尽快恢复设施正常运行。公安、道路、园林、电力、通讯等有关部门和产权单位应当积极配合。

第十九条 因抢修城市公共排水设施需要占用、处置道路或绿地的，可以先行占用、处置，抢修完工后恢复原状，并按照规定补办相关手续。

第二十条 城市公共排水设施养护维修和抢修作业时，应当在现场设置明显标志，并采取安全防护措施。养护维修作业完成后，应当及时清理现场。

第五章 应急管理

第二十一条 城市排水行政主管部门应当会同有关部门，按照国家有关规定划定城镇排水与污水处理设施保护范围，并向社会公布。

在保护范围内，有关单位从事爆破、钻探、打桩、顶进、挖掘、取土等可能影响城镇排水与污水处理设施安全的活动的，应当与设施维护运营单位等共同制定设施保护方案，并采取相应的安全防护措施。

第二十二条 新建、改建、扩建建设工程，不得影响城镇排水与污水处理设施安全。

建设工程施工范围内有排水管网等城镇排水与污水处理设施的，建设单位应当与施工单位、设施维护运营单位共同制定设施保护方案，并采取相应的安全保护措施。

因工程建设确需拆除、改动城市公共排水设施的，建设单位应当制定拆除、改动方案，报城市排水行政主管部门审核，由排水专业队伍实施，建设单位承担重建、改造和采取临时措施的费用。

改动城市公共排水设施的行为包括：

- (一) 自建排水设施接入城市公共排水设施的;
- (二) 临时封堵城市公共排水设施的;
- (三) 移动、导改城市公共排水设施的;
- (四) 其他改动城市公共排水设施的。

第二十三条 禁止从事下列危及城镇排水与污水处理设施安全的活动:

- (一) 损毁、盗窃城镇排水与污水处理设施;
- (二) 穿凿、堵塞城镇排水与污水处理设施;
- (三) 向城镇排水与污水处理设施排放、倾倒剧毒、易燃易爆、腐蚀性废液和废渣;
- (四) 向城镇排水与污水处理设施倾倒垃圾、渣土、施工泥浆等废弃物;
- (五) 建设占压城镇排水与污水处理设施的建筑物、构筑物或者其他设施;
- (六) 其他危及城镇排水与污水处理设施安全的活动。

第二十四条 城镇排水与污水处理设施维护运营单位应当制定本单位的应急预案, 配备必要的抢险装备、器材, 并定期组织演练。

第二十五条 排水户因发生事故或者其他突发事件, 排放的污水可能危及城镇排水与污水处理设施安全运行的, 应当立即采取措施消除危害, 并及时向城市排水行政主管部门和环境保护主管部门等有关部门报告。

城镇排水与污水处理安全事故或者突发事件发生后, 设施维

护运营单位应当立即启动本单位应急预案，采取防护措施、组织抢修，并及时向城市排水行政主管部门和有关部门报告。

第二十六条 城市排水行政主管部门应当会同有关部门，加强对城市排水设施运行维护和保护情况的监督检查，并将检查情况及结果向社会公开。实施监督检查时，有权采取下列措施：

- (一) 进入现场进行检查、监测；
- (二) 查阅、复制有关文件和资料；
- (三) 要求被监督检查的单位和个人就有关问题作出说明。

被监督检查的单位和个人应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查活动。

第六章 法律责任

第二十七条 违反本办法规定，由相关部门根据《城镇排水与污水处理条例》《城镇污水排入排水管网许可管理办法》等法律法规进行处罚。

第七章 附 则

第二十八条 本办法所称城市排水设施包括城市公共排水设施和自建排水设施。

城市公共排水设施，是指已经验收合格并移交给城市排水行政主管部门负责管理的排水管道、沟渠和泵站及其附属设施，污水处理设施，污泥转运和最终处置设施。

自建排水设施，是指产权单位自行投资建设和管理的排水设施。

第二十九条 本办法由县住建局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。

山丹县城镇燃气管理办法

第一章 总 则

第一条 为切实加强城镇燃气管理，保障燃气供应，预防燃气安全事故，维护燃气用户和燃气经营者的合法权益，根据国务院《城镇燃气管理条例》等法律、法规，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我县行政区域内城镇燃气的规划、建设、应急保障、经营、使用、设施保护和燃气燃烧器具的销售、安装、维修以及相关管理活动。

第三条 城镇燃气工作应当坚持统筹规划、保障安全、确保供应、规范服务、节能高效的原则。

第四条 县人民政府应当加强对城镇燃气管理工作的领导，并将燃气工作纳入国民经济和社会发展规划。

第五条 县住房和城乡建设局负责全县城镇燃气管理工作。

第六条 县人民政府鼓励和支持燃气行业开展科学技术研究，推广应用先进技术；引导燃气用户节约用气，提高燃气利用效率。

第七条 县住房和城乡建设局、应急管理局、燃气经营者应当加强燃气安全知识的宣传和普及，增强社会公众安全意识，提高防范和应对燃气事故的能力。

任何单位和个人有权对损坏燃气设施的行为进行制止和举报。

第二章 建设与应急

第八条 燃气发展规划应当符合环境保护、能源利用规定以及消防、防爆、抗震、防洪等安全要求，由县住房和城乡建设局会同有关部门编制，报县人民政府批准后实施，并报市住房和城乡建设局备案。

第九条 县人民政府应当根据本级燃气发展规划的要求，加大对燃气设施建设的投入，并积极引导社会资金投资建设燃气设施。

第十条 在城市建设、改造过程中，应当按照城市发展总体规划 and 燃气发展规划，配套建设燃气设施或者预留燃气设施建设用地。

列入燃气发展规划的燃气设施建设用地，未经法定程序，任何单位和个人不得占用或者改变其用途。

管道燃气设施建设应当与新建、改建、扩建项目主体工程同时设计、同时施工、同时验收。

第十一条 建设单位新建、改建、扩建燃气设施建设工程应当按照建设工程基本程序进行建设。

第十二条 从事燃气工程勘察、设计、施工、监理活动的单位应当具有相应的资质，并在其资质等级范围内依法从事作业活动。

第十三条 燃气设施建设工程竣工后，建设单位应当组织竣工验收，并自竣工验收合格之日起15日内，将竣工验收情况报县住房和城乡建设局备案。

第十四条 县人民政府应当建立健全燃气应急储备制度，组织编制燃气应急预案，采取综合措施提高燃气应急保障能力。

燃气供应严重短缺、供应中断等突发事件发生后，县人民政府应当及时采取动用储备、紧急调度等应急措施，燃气经营者以及其他有关单位和个人应当予以配合，承担相关应急任务。

第三章 服务与使用

第十五条 燃气经营者应当按照燃气经营许可证批准的经营范围从事经营活动。禁止个人从事管道燃气经营活动。

燃气经营者不得有下列行为：

（一）拒绝向市政燃气管网覆盖范围内符合用气条件的单位或者个人供气；

（二）倒卖、抵押、出租、出借、转让、涂改燃气经营许可证；

（三）未履行必要告知义务擅自停止供气、调整供气量，或者未经审批擅自停业或者歇业；

（四）向未取得燃气经营许可证的单位或者个人提供用于经营的燃气；个人从事瓶装燃气经营活动的，应当遵守省、市的有关规定。

（五）在不具备安全条件的场所储存燃气；

（六）要求燃气用户购买其指定的产品或者接受其提供的服务；

（七）擅自为非自有气瓶充装燃气；

（八）销售未经许可的充装单位充装的瓶装燃气或者销售充装单位擅自为非自有气瓶充装的瓶装燃气；

（九）冒用其他企业名称或者标识从事燃气经营、服务活动。

第十六条 管道燃气经营者应当与燃气用户签订供用气合同，并按照相关法律法规的规定和供用气合同的约定，对单位燃气用户的燃气设施承担相应的管理责任。

第十七条 燃气经营者需要停业、歇业的，应当对燃气用户的正常供气作出妥善安排，并提前 90 个工作日向所在地燃气管理部门报告，经批准方可停业、歇业。

第十八条 燃气经营者应当向燃气用户持续、稳定、安全供应符合国家质量标准的燃气，指导燃气用户安全用气、节约用气，并对燃气设施定期进行安全检查。

第十九条 管道燃气经营者因施工、检修等原因需要临时调整供气量或者暂停供气的，应当提前 48 小时将作业时间和影响区域以书面形式将调整或者暂停供气事宜向燃气用户及物业服务单位通知，并按照有关规定及时恢复正常供气；因突发事件影响供气的，应当采取紧急措施并及时通知燃气用户。

第二十条 燃气经营者应当按照有关规定定期进行入户安全检查。实施安全检查前，应当事先书面告知燃气用户安全检查的日期，并在约定的时间上门检查。其工作人员应当佩戴标识、出示证件。

燃气用户应当对燃气经营者入户检查予以配合，无正当理由不得拒检。

第二十一条 县住房和城乡建设局应当建立健全监督管理制度，依据有关法规、标准和规范，对燃气经营者进行监督检查；

向社会公布举报和投诉电话、信箱和电子邮件地址，并受理有关燃气安全、燃气质量及服务质量的举报和投诉。

燃气经营者应当公示业务流程、服务承诺、收费标准和服务热线等信息，并按照国家燃气服务标准提供服务。

第二十二条 燃气经营者应当接受燃气用户申请查询燃气收费、服务等事项，并自收到查询申请之日起5个工作日内予以答复。

燃气用户有权就燃气收费、服务等事项向县级及以上地方人民政府价格行政主管部门、县住房和城乡建设局以及其他有关部门进行投诉，有关部门应当自收到投诉之日起15个工作日内予以处理。

燃气用户应当按照供用气合同约定，按时、足额缴纳燃气费，不得拖欠或者拒交。

新建住宅燃气安装费统一纳入房价，由燃气安装企业与房地产开发经营企业按照安装工程实际造价协商收取，任何企业都不得再单独向住宅居民收取燃气工程安装费。

第二十三条 管道燃气销售价格应当遵守国家价格规定，实行政府定价。价格行政主管部门确定和调整管道燃气销售价格时，应当依法听证，征求管道燃气用户、管道燃气经营者和有关方面的意见，并向社会公示经营成本。

瓶装燃气价格按照国家相关规定执行。

第四章 安全管理

第二十四条 燃气管理部门应当会同有关部门共同制定燃气安全事故预防应急预案，明确应急机构的组成、职责、应急行动方案等内容，并负责预案的组织实施工作。

第二十五条 燃气经营者应当制定燃气抢险抢修应急救援预案，配备应急救援人员和装备，设置抢险抢修电话并向社会公布，抢险抢修电话应当实行 24 小时值班制度。

发生燃气事故，燃气经营者应当及时组织抢修，并立即向有关部门报告。燃气事故造成人员伤亡、财产损失的，由应急、住建等行政管理部门按照相关法律法规的规定进行处理。

第二十六条 燃气经营者应当建立健全安全管理制度和技术操作规程，加强对燃气设施的安全检查和设备检修，做好安全生产和事故的预防、处理。

燃气用户违章使用燃气设施造成安全隐患又拒不整改的，燃气经营者可以暂停供气，直至具备安全供气条件后恢复供气。

第二十七条 燃气用户及相关单位和个人不得有下列行为：

- （一）擅自操作公用燃气阀门；
- （二）将燃气管道作为负重支架或者接地引线；
- （三）安装、使用不符合气源要求的燃气燃烧器具；
- （四）擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置；
- （五）在不具备安全条件的场所使用、储存燃气；
- （六）盗用燃气；
- （七）改变燃气用途或者转供燃气。

第五章 设施管理

第二十八条 燃气设施的管理、碰接、改造、更新和维修等，由燃气经营者负责组织实施，有关单位和个人应当予以配合。

第二十九条 管道燃气经营者对其供气范围内的市政燃气设施、建筑区划内业主专有部分以外的燃气设施，承担运行、维护、抢修和更新改造的责任。管道燃气经营者应当按照供气、用气合同的约定，对单位燃气用户的燃气设施承担相应的管理责任。

第三十条 燃气经营者应当按照国家有关工程建设标准和安全生产管理的规定，设置燃气设施防腐、绝缘、防雷、降压、隔离等保护装置和安全警示标志，定期进行巡查、检测、维修和维护，确保燃气设施的安全运行。

第三十一条 在燃气设施安全保护区域内，禁止任何单位和个人从事下列活动：

- (一) 建设占压地下燃气管线的建筑物、构筑物或者其他设施；
- (二) 堆放物品或者排放腐蚀性液体和气体；
- (三) 动用明火、开挖沟渠、挖砂取土或者种植深根植物；
- (四) 打桩或者顶进作业；
- (五) 爆破作业；
- (六) 其他危害燃气设施安全的行为。

燃气经营者应当在燃气设施安全保护区内的燃气设施设置保护装置和安全警示标志。

第三十二条 燃气经营者改动市政燃气设施，应当制定改动方案，报县住房和城乡建设局批准。

在燃气管道的安全保护区域内确需进行施工或者有关作业的，建设单位、施工单位应当在开工前与管道燃气经营者共同制

定燃气设施保护方案并签订安全施工协议，按照相关规定采取安全保护措施。

第三十三条 燃气经营者使用的燃气贮运容器、气瓶、调压设备，应当符合有关标准，并按规定进行检修或更新。

燃气运输应当执行国家关于危险品运输的有关规定。

第六章 法律责任

第三十四条 违反本办法规定，由相关部门根据《城镇燃气管理条例》《燃气经营许可管理办法》等法律法规进行处罚。

第七章 附 则

第三十五条 本办法中下列用语的含义：

(一)燃气是指作为燃料使用并符合一定要求的气体燃料，包括天然气(含煤层气)、液化石油气和人工煤气等。

(二)管道燃气是指以管道输送方式向用户提供的燃气。瓶装燃气是指液化石油气、液化天然气、压缩天然气。

(三)燃气设施是指人工煤气生产厂、燃气储配站、门站、气化站、混气站、加气站、灌装站、供应站、调压站、市政燃气管网等的总称，包括市政燃气设施、建筑区划内业主专有部分以外的燃气设施以及户内燃气设施等。

(四)燃气燃烧器具是指以燃气为燃料的燃烧器具，包括居民家庭和商业用户所使用的燃气灶、热水器、沸水器、采暖器、空调器等器具。

第三十六条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。

山丹县物业管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》等有关法律、法规和规章。结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

本办法所称物业是指已建成投入使用的各类建筑物及其相配套的公共设施和相关场地。

第三条 我县行政区域内的物业管理活动适用本办法。

本办法所称业主是指房屋所有权人。

本办法所称物业使用人，是指物业的承租人或者实际合法使用物业的人。

本办法所称物业服务企业是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业服务活动的企业。

第四条 政府提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。

第五条 物业管理实行属地管理。县住房和城乡建设局是本辖区内物业管理的行政主管部门，具体负责辖区内物业管理的监督管理。

规划、价格、市政、城市执法、环保、公安、园林、市场监管局、税务、消防、住房保障服务中心等相关部门按照各自职责负责物业管理区域内相关的行政管理和服务工作。

供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位按各自职责做好物业区域内相关的工作。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第六条 政府鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进一步提高管理和服务水平，积极推行物业管理的社会化、专业化、市场化。鼓励开展争创国家级、省级、市级物业管理示范小区活动。

第二章 业主、业主大会和业主委员会

第七条 业主在物业管理活动中享有下列权利：

（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）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管

理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第八条 业主在物业管理活动中应当履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（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）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会做出的决定；

（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第九条 划分物业管理区域，应当充分考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循方便生活和工作，有利于社区建设和管理，降低管理成本，提高服务水平原则。

第十条 有以下情形之一的，物业所在地的县住房和城乡建设行政主管部门可以将其确定为一个物业管理区域：

（一）属于独立封闭式小区的；

（二）处于同一街区或者位置相邻的；

（三）配套设施设备可以共享的；

（四）商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备，并能够封闭管理的；

（五）其他可以整治成一个物业管理区域的。

物业管理区域划分后，县住房和城乡建设行政主管部门应当在该物业管理区域内公告。

第十一条 县住房和城乡建设行政主管部门应当建立物业

管理区域档案。档案资料应当载明以下事项：

- （一）物业管理区域的范围、占地面积和建筑面积；
- （二）共用设施设备情况；
- （三）建设单位、产权单位；
- （四）业主总户数、居住人口、产权构成比例；
- （五）物业服务企业名称、接管时间。

物业服务企业变更的，业主委员会应当及时向县住房和城乡建设行政主管部门备案。

第十二条 业主大会由同一个物业管理区域内的全体业主组成。业主大会是业主集体行使权利和维护全体业主在物业管理活动中合法权益的组织。业主大会会议决定以下事项：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- （五）选聘和解聘物业服务企业；
- （六）筹集和使用专项维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途；
- （九）利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；

第十三条 业主人数在 50 人以上（含本数）100 人以下的，由全体业主组成业主大会。业主人数少于 50 人的，且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

业主人数在 100 人以上（含本数）的，可按幢、单元、楼层

等为单位推举业主代表参加业主大会，业主代表一般不得少于30人。

第十四条 一个物业管理区域内，已交付业主使用的房屋建筑面积达到50%以上，或者达到30%以上不足50%，但首个房屋单元出售并实际交付使用已满两年的，应当召开首次业主大会。

符合前款规定的，建设单位应当书面报告县住房和城乡建设行政主管部门，并提供业主清册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料；建设单位未及时书面报告的，业主可以向县级房地产行政主管部门提出成立业主大会的书面要求。

第十五条 首次业主大会筹备组应当在物业所在地的县级房地产行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)的指导下，由业主代表、建设单位(包括公有住房出售单位)组成。县级房地产行政主管部门在首次业主大会筹备组成立15日内，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第十六条 首次业主大会筹备组应当在物业所在地的社区居民委员会的指导下，由业主代表、建设单位组成。

县社区居民委员会在首次业主大会筹备组成立15日内，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

第十七条 筹备组应当做好以下筹备工作：

(一) 确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

(二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

(三) 草拟管理规约、业主大会议事规则；

(四) 依法确定首次业主大会会议表决规则；

(五) 制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员

会委员候选人名单;

(六) 制定业主委员会选举办法;

(七) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开 15 日前以书面形式在物业管理区域内公告。业主对公告内容有异议的,筹备组应当记录并作出答复。

第十八条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可以采用书面征求意见的形式;应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主可以书面委托代理人行使业主权利。

第十九条 业主大会议事规则应当对下列主要事项做出规定:

- (一) 业主大会名称及相应的物业管理区域;
- (二) 业主委员会的职责;
- (三) 业主委员会议事规则;
- (四) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式;
- (五) 业主投票权数的确定方法;
- (六) 业主代表的产生方式;
- (七) 业主大会会议的表决程序;
- (八) 业主委员会委员的资格、人数和任期等;
- (九) 业主委员会换届程序、补选办法等;
- (十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理;
- (十一) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

第二十条 业主大会决定筹集和使用专项维修资金以及决定改建、重建建筑物及其附属设施设备,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上或者有

直接利害关系三分之二以上的业主同意。

制定和修改业主大会议事规则，制定和修改管理规约，选举业主委员会或者更换业主委员会成员，选聘和解聘物业服务企业，决定有关共有和共同管理权利的其他重大事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第二十一条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定定期组织召开业主大会会议。经 20%以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。会议可采用集体讨论的形式，也可以采用征求意见的形式。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会或者业主委员会根据业主大会赋予的职责作出的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二十二条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由 5 以上单数组成（具体人数由业主大会确定）。业主委员会根据业主大会赋予的职责作出的决定，对业主和使用人具有约束力。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任，业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主。

业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会不得从事经营活动，其成员不得在为本物业管理区域提供管理服务的物业企业中任职。

第二十三条 业主委员会作为业主大会的日常工作机构，执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

- (一) 执行业主大会的决定和决议;
- (二) 召集业主大会会议, 报告物业管理实施情况;
- (三) 与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;
- (四) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议, 监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;
- (五) 监督管理规约的实施;
- (六) 督促业主交纳物业服务费及其他相关费用;
- (七) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用;
- (八) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;
- (九) 业主大会赋予的其他职责。

第二十四条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内, 持下列文件向县住房和城乡建设行政主管部门和物业所在地的乡(镇)人民政府办理备案手续:

- (一) 业主大会成立和业主委员会选举的情况;
- (二) 管理规约;
- (三) 业主大会议事规则;
- (四) 业主大会决定的其他重大事项。

第二十五条 业主委员会办理备案手续后, 可持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主委员会任期内, 备案内容发生变更的, 业主委员会应当自变更之日起 30 日内将变更内容书面报告备案部门。

第二十六条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员的提议, 应当在 7 日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议应有过半数的委员出席, 做出的决定必须经

全体委员半数以上同意。

第二十七条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有 20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

- （一）以书面方式提出辞职请求的；
- （二）不履行委员职责的；
- （三）利用委员资格谋取私利的；
- （四）拒不履行业主义务的；
- （五）侵害他人合法权益的；
- （六）因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第二十八条 业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起 3 日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。业主委员会应当自任期届满之日起 10 日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

第二十九条 物业使用人根据与业主的双方约定，享有业主相应的权利和履行业主相应的义务。物业使用人不履行约定的，由业主承担连带责任。业主与物业使用人约定的内容，不得违反法律、法规和管理规约的规定。业主或者物业使用人应当将双方的约定书面告知物业服务企业。

第三十条 首次业主大会工作经费由建设单位或原产权单位承担。无建设单位或原产权单位的，由全体业主承担。

业主大会和业主委员会工作经费由全体业主承担；经费的筹集、管理、使用由业主大会议事规则具体规定。

业主大会和业主委员会工作经费使用情况每半年以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的监督和质询。

第三十一条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得做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。

业主大会、业主委员会做出的决定违反法律、法规的，县住房和城乡建设行政主管部门和物业所在地的乡（镇）人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第三十二条 物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关社区居民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会做出的决定，应当告知相关的社区居民委员会，并认真听取社区居民委员会的建议。

第三章 前期物业管理

第三十三条 商品房销(预)售前，建设单位应当参照国家建设部制定的示范文本，制定临时管理规约与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，作为房屋买卖合同的附件。房屋买卖合同应包括前期物业服务合同约定的内容。

第三十四条 建设单位应当在销售房屋之前，制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益及业主应当履行的义务进行明确。建设单位制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人的合法权益。

第三十五条 建设单位应当在销售房屋前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与开发建设单位签订房屋买卖合同时，应当对

遵守临时管理规约予以书面承诺。

第三十六条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第三十七条 前期物业服务合同可以约定期限，但期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第三十八条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，开发建设单位不得擅自处分。

第三十九条 物业管理区域内，供水、供电、供暖、燃气、通讯等单位应当收费到户，服务过程中产生的损耗由供应单位承担：

- (一) 业主专有部分以单个业主作为最终用户；
- (二) 业主共有部分以业主作为最终用户。

第四十条 在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

- (一) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (二) 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
- (三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (四) 承接查验所必需的其他资料。

第四十一条 规划新建住宅小区时，应当按照不低于开发建设住宅总建筑面积的 2‰-3‰确定物业管理用房，但最低不得低于 40 平方米。物业管理用房应为地面以上，且设有服务厅、办公用房、卫生间、库房等设施。

第四十二条 物业管理用房依法属于全体业主共同所有，未经业主大会同意，物业服务企业不得擅自改变物业管理用房的用途。

第四十三条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第四章 物业管理服务

第四十四条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第四十五条 物业服务企业实行星级认证、星级审查制度。从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。

第四十六条 物业服务企业的权利：

（一）根据有关规定结合实际情况，针对物业管理区域制定共用部位共用设施设备的使用、公共秩序、环境卫生的维护、车辆管理等方面的制度；

（二）按照物业服务合同和有关管理法规实施物业管理；

（三）按照物业服务合同和有关规定收取服务费用；

（四）制止违反物业服务合同和有关规定的行为；

（五）要求业主委员会协助管理；

（六）选聘专营公司承担专项服务业务；

（七）其它依法享有的权利。

第四十七条 物业服务人的义务：物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

第四十八条 对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防

等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第四十九条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

第五十条 物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同应当采用书面形式。

第五十一条 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

第五十二条 依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

第五十三条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，导致业主人

身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第五十四条 物业服务企业承接物业时，应当与业主委员会办理物业验收手续。

业主委员会应当向物业服务企业移交本办法第四十条规定的资料。

第五十五条 物业服务合同终止时，物业服务企业应当将物业管理用房和本办法第四十四条规定的资料交还给业主委员会。

物业服务合同终止时，业主大会选聘了新的物业服务企业的，物业服务企业之间应当做好交接工作。

第五十六条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。

物业服务费按照业主拥有物业的产权面积计收。已办理产权证的，以产权证记载的建筑面积为准，未办理产权证的，以购房合同记载的建筑面积为准。

物业服务费按月收取，经业主同意，也可按季、年收取。

第五十七条 业主应当根据物业服务合同约定的标准交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

第五十八条 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。

第五十九条 物业服务费主要用于以下事项：

- （一）人员的工资、社会保险费和按规定提取的福利费用；
- （二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （三）物业管理区域清洁卫生费用；
- （四）物业管理区域绿化养护费用；
- （五）物业管理区域秩序维护费用；
- （六）办公费用；
- （七）物业服务企业固定资产折旧；
- （八）物业服务合同约定的其他事项。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用在国家规定的质量保修范围和保修期限内的由原建设单位负责，保修期满后应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第六十条 物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第六十一条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。

物业服务企业受上述有关单位委托代收收费用的，应当签订合同，合同中应当订立代办服务费条款。物业服务企业不得向业主

或者使用人收取手续费等额外费用。

未收费到户产生的损耗由供应单位承担。

第六十二条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、消防等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当采取合理措施，向有关行政管理部门报告并协助办理。有关部门在接到物业服务企业的报告后，应当对违法行为依法处理。

第六十三条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关部门报告，协助做好救助工作。

物业服务企业雇请秩序维护人员的，应当遵守国家有关规定。秩序维护人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。

第六十四条 县级以上地方人民政府房地产行政主管部门应当及时处理业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉。

第五章 物业的使用与维护

第六十五条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业；物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

第六十六条 业主或者使用人不得有以下行为：

- (一) 损坏房屋承重结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋用途；
- (二) 对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面等进行违章凿、拆、搭占等；

(三) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性危险物品和超过荷载的物品;

(四) 利用房屋从事危害公共利益和侵害他人正当权益的活动。

第六十七条 业主装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务人,遵守物业服务人提示的合理注意事项,并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的,应当及时将相关情况告知物业服务人。

物业服务企业或房屋管理单位对物业装饰装修过程中违反规定的行为,应当采取措施予以制止;对已造成事实的,报告有关部门,依法处理。

第六十八条 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热等经营单位,应当按以下规定负责物业管理区域内相关设施设备(业主自行增加的设施设备除外)的维修、养护和更新:

(一) 业主终端计量水表及以外的供水设施设备;

(二) 业主终端计量电表及以外的供电设施设备(集中设表的,为用户户外的供电设施设备);

(三) 业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备;

(四) 业主户外分户阀及以外的供热设施设备;

(五) 业主楼外排水井及以外的排水设施设备。

第六十九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造,不得挪作他用。

住宅专项维修资金的交存、使用和管理按照《山丹县住宅专项维修资金管理办法》的规定执行。

第七十条 物业管理区域内的机动停车场（库），应当优先提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用。停车位不得转让给物业管理区域外的单位、个人；停车位满足业主需要后仍有空余的，经业主委员会同意，可以临时有偿提供给物业管理区域外的单位、个人使用。所得收益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。

占用物业管理区域内的道路或者其他场地停放机动车辆的，应当确保消防通道和道路畅通，并征得业主大会同意。

第七十一条 物业共用部位、共用设施设备必须维修时，业主又没有交存住宅专项维修资金或交存的住宅专项维修资金余额不足的，维修费用由相关业主分摊，业主委员会负责组织收取，物业服务企业负责维修，物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

第六章 法律责任

第七十二条 建设单位、物业服务企业、业主、使用人违反本办法的，按照国务院《物业管理条例》和有关法律、法规的规定予以处罚。

第七十三条 房屋装饰装修严格执行建设部《住宅室内装饰装修管理办法》的规定。

未经城市规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，由城市规划行政主管部门按照相关法

律、法规的规定进行处罚。

在装饰装修过程中，擅自变动建筑主体或者承重结构的，由城市建设行政主管部门按照国务院《建设工程质量管理条例》的有关规定进行处罚。

物业服务企业或房屋管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为，不及时向有关部门报告的，由县住房和城乡建设行政主管部门按照《住宅室内装饰装修管理办法》的规定予以处罚。

第七十四条 物业所在地的县级房地产行政主管部门对以下行为进行处罚：

对住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的行为。

对物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的行为。

对物业服务企业未经业主大会同意擅自改变物业管理用房用途的行为。

对擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公用设施用途的；擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、损害业主共同利益的；擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的行为。

第七十五条 物业服务企业擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。

建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，双方应当共同承担赔偿责任。

第七十六条 在物业管理活动中，业主委员会为维护物业管理区域内业主共同权益的需要，经业主大会决定，可以以业主委员会名义依法提起诉讼。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第七章 附 则

第七十七条 业主不选聘物业服务企业决定自行管理的，依照《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》等相关规定执行。

第七十八条 本办法中物业共用部位、共用设施、共用设备包括：

（一）共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

（二）共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备、落水管、单元门等；

（三）共用设施：一般包括道路、散水、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、井、化粪池、垃圾容器、污水处理设备、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房。

第七十九条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。

山丹县住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 凡我县行政区域内，商品住宅、售后公有住宅、经济适用住房及拆迁安置住宅的住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金是指业主或原公有住宅售房单位交存的、专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 本办法所称业主是指房屋所有权人。

本办法所称共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称的共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施

和共用设施设备的房屋等。

第四条 住宅专项维修资金按照“专户存储、专款专用、所有人决策、政府监督”的原则进行管理。

业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

原公有住宅售房单位交存住宅专项维修资金属于公有住宅售房单位所有。

第五条 县住房和城乡建设局负责对住宅专项维修资金交存、使用进行指导和监督管理。

县财政部门按照职责对住宅专项维修资金的交存、使用和管理进行指导监督。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

(一)住宅，但由一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

(二)住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 新建商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为住宅建筑安装工程每平方米造价的5%。未出售的商品住宅、非住宅、经济适用住房的首期住宅专项维修资金由开发建设单位按照规定的标准先交存，出售后由

开发建设单位再向业主收取。

第八条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，建设单位不得将房屋交付购买人。

第九条 有下列情形之一的，住宅专项维修资金由有关单位代为收取：

（一）新建商品住宅和非住宅、经济适用住房的住宅专项维修资金，由开发建设单位代收，并在办理房屋入住手续前统一交存到住宅专项维修资金专户。

（二）拆迁安置住宅的住宅专项维修资金，由拆迁安置部门代收，并在办理房屋入住手续时统一交存到指定的住宅专项维修资金专户。

（三）售后公有住宅，售房单位已从售房款中按规定标准提取的住宅专项维修资金，应当全额交存到住宅专项维修资金专户。公有住房售房单位在售房时未按照规定提取或足额提取住宅专项维修资金的，出现必须维修的由售房单位承担维修责任。

（四）本办法实施前未交存首期住宅专项维修资金，已实施物业管理的，业主委员会可以委托物业服务企业并积极配合物业服务企业向业主收取，具体由业主大会决定后在管理规约中约定；未实施物业管理的，业主共同决定后，由业主代表或业主代表配合开发建设单位向业主收取，也可以由业主按照规定直接到指定的专户银行交存。出现必须维修的，由相关业主共同承担分摊费用并组织实施。

第十条 住宅专项维修资金余额不足首期缴存额的 30%时，应当及时续交，续交的数额不得少于首期住宅专项维修资金的数额。

商品住宅的业主、非住宅业主、经济适用住房的业主续交住宅专项维修资金的，由相关业主按照所拥有物业建筑面积的比例分摊，标准由业主委员会参照本办法制定并提交业主大会讨论决定，具体续交工作由业主委员会或业主委员会委托的物业服务企业实施。

售后公有住房的业主续交住宅专项维修资金的，由公有住房售房单位组织业主讨论决定后向业主收取。

续交的住宅专项维修资金，按本办法的规定存入住宅专项维修资金专户。

第十一条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由县住建局代管。

住宅专项维修资金的管理费用从增值收益中列支。

第十二条 开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

第三章 使用

第十三条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十四条 住宅专项维修资金的使用，应当遵守方便快捷、公开透明，受益人和负担人相一致的原则。

第十五条 住宅专项维修资金的使用按照下列规定分摊：

（一）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

(二)住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造,涉及尚未出售的商品住宅和非住宅,开发建设单位应当按照尚未出售商品住宅的建筑面积分摊。

(三)属于两个以上物业管理区域的共用设施设备维修、更新、改造费用,由所属物业管理区域的全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分担。

第十六条 成立业主委员会前,使用住宅专项维修资金的,应按照以下程序办理:

(一)物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议,没有物业服务企业的,由相关业主提出使用建议;

(二)住宅专项维修资金列支应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上或者有直接利害关系三分之二以上的业主讨论通过使用建议;

(三)物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案;

(四)物业服务企业或者相关业主持有关材料,向县住建局申请核拨;

(五)县住建局审核同意后,向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知;

(六)专户管理银行将所需资金拨付住宅维修工程施工单位。

第十七条 业主大会成立后,经业主大会决定,业主委员会可以向县住建局申请划转住宅专项维修资金至业主大会设立的银行专户,其管理按有关规定执行。

第十八条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后,需要使用住宅专项维修资金的,按照以下程序办理:

(一)物业服务企业提出使用方案,使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等;

(二)住宅专项维修资金列支范围内,专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过,代修费用从相关业主住宅专项维修资金分户帐中列支;

(三)物业服务企业组织实施使用方案;

(四)物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金;

(五)业主委员会依据使用方案审核同意,并报县住建局备案。县住建局发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的,应当责令改正;

(六)业主委员会按照维修工程施工合同的约定向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知;

(七)专户管理银行将所需资金拨付维修单位;

第十九条 发生危及房屋安全等紧急情况,需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的,按照以下规定列支住宅专项维修资金:

(一)住宅专项维修资金划转业主大会管理前,按照本办法第十六条第四项、第五项、第六项的规定办理;

(二)住宅专项维修资金划转业主大会管理后,按照本办法第十八条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后,未按规定实施维修、更新和改造的,县住

建局也可以组织代修，代修费用从相关业主住宅专项维修资金分户帐中列支。

第二十条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修养护费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十一条 住宅专项维修资金每使用一次后，应当及时核算到户，并在该户交存的住宅专项维修资金中扣减。

第二十二条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债。

利用住宅专项维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。

禁止利用住宅专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十三条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

- (一) 住宅专项维修资金存储利息；
- (二) 利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；
- (三) 利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益，但业主大会另有决定的除外；
- (四) 利用人防工程进行经营的净收益首先用于人防工程的维修和养护，剩余部分也可滚存住宅专项维修资金，但业主大会另有决定的除外；
- (五) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十四条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持房屋所有权证、身份证、住宅专项维修资金过户协议到专户管理银行办理住宅专项维修资金分户账更名手续。

第二十五条 房屋灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

- (一) 房屋分户帐中结余的住宅专项维修资金返还业主；
- (二) 售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第二十六条 县住建局及业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

- (一) 住宅维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;
- (二) 发生列支的项目、费用和分摊情况;
- (三) 业主分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;
- (四) 其他相关住宅专项维修资金使用和管理情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的,可以要求复核。

第二十七条 专户管理银行应当每年至少一次向县人民政府建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

县建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会对资金账户变化情况有异议的,可以要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度,接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第二十八条 住宅专项维修资金的管理和使用,应当依法接受审计部门的审计监督。

第二十九条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的单位应当出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应执行财政部门的有关规定，并接受财政部门的监督检查。

第三十一条 建设主管部门、财政部门、业主委员会、物业服务企业、专户管理银行等违反本办法规定的，依照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》及相关法律法规的规定予以处理。

第三十二条 对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

第三十三条 业主或使用人、物业服务企业、开发建设单位之间就住宅专项维修资金发生纠纷的，当事人可以通过协商、协调解决，协商、协调不成的，可以向人民法院起诉。

第五章 附 则

第三十四条 非住宅物业专项维修资金的交存、管理、使用参照本办法执行。

第三十四条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起施行，有效期五年。

