

兰州新区城乡建设和交通管理局

兰州新区城乡建设和交通管理局 关于再次征求《兰州新区物业管理办法 (试行)(征求意见稿)》意见建议的函

各园区管委会，新区党工委办公室、管委会办公室、组织部、经济发展局、公安局、财政局、自然资源局、生态环境局、民政司法和社会保障局、农林水务局、市场监督管理局、卫生健康委员会、应急管理局、消防救援支队：

我局起草的《兰州新区物业管理办法（试行）（征求意见稿）》，于7月21日征求了各相关单位意见，根据部分单位意见建议，进行了修改完善，现再次征求各单位意见建议。请各单位于2023年8月30日之前将意见建议反馈至我局（中川商务中心1号楼501室），逾期视为无意见。

联系人：孙健 联系电话：8259372

附件：《兰州新区物业管理办法（试行）（征求意见稿）》

兰州新区城乡建设和交通管理局

2023年8月24日



兰州新区物业管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一条 为了规范兰州新区物业管理活动，维护业主、物业服务人等物业管理各方的合法权益，营造安全、舒适、文明、和谐的居住和工作环境，增强人民群众的获得感幸福感安全感，构建党建引领社区治理框架下共建共治共享的基层社会治理体系，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》《兰州市物业管理条例》等法律、法规，结合兰州新区实际，制定本办法。

第二条 兰州新区范围内的物业服务活动及其监督管理，适用本办法。

本办法所称物业服务活动，是指业主选聘物业服务人按照物业服务合同约定，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服务的活动。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 建立中国共产党基层组织领导下的社区居(村)民委员会、物业管理委员会、业主委员会、物业服务人等协调运行机制。推动符合条件的物业服务人及时建立党组织；推动符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任物业管理委员会成员，鼓励业主委员会和物业服务人党组织负责人担任社区党组织兼职委员。

社区(村)党组织引导业主中的党员积极参选物业管理委员会、业主委员会，通过法定程序担任其成员。

鼓励社区内的机关、企事业单位、社会组织、志愿者等依法参与物业管理活动，共同构建和谐社区。

第四条 各园区应加强本范围内物业管理工作的领导，将物业服务纳入现代服务业发展规划，将物业管理纳入社区服务体系建设规划和社会治理体系，促进物业管理规范和健康发展；明确中心社区(乡镇人民政府)承担指导和监督物业管理活动的工作机构和人员，保障工作经费。

鼓励通过购买服务方式委托符合条件的物业服务人承担社区治理相关服务。

第五条 新区建立统一的智慧物业管理服务平台。

各物业服务企业应运用数字化、智能化等新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，并将必要的信息上传新区智慧物业管理服务平台。

第六条 新区住房和城乡建设部门(以下简称“住建部门”)负责全新区物业管理活动的指导和监督管理工作，履行下列职责：

(一)制定物业管理、专项维修资金管理制度并指导实施；

(二)制定物业服务行业规范并监督实施；

(三)制定物业服务人信用评价办法并组织实施；

(四)统筹、协调全新区物业管理培训与宣传工作；

(五)负责智慧物业服务平台的建设、运行和维护；

- (六) 制定小区物业服务质量评价制度并组织实施;
- (七) 负责专项维修资金的监督管理;
- (八) 法律、法规规定的其他职责。

各园区住建部门负责本园区范围内物业管理活动的指导和监督管理工作，履行下列职责：

- (一) 办理物业服务区域划分和物业服务项目备案;
- (二) 办理前期物业服务合同和(临时)管理规约备案;
- (三) 办理物业承接查验备案;
- (四) 实施对专项维修资金的监督管理;
- (五) 实施对物业服务人及从业人员的监督管理及信用评价;
- (六) 组织中心社区(乡镇人民政府)、居(村)民委员会、业主委员会及物业服务人培训;
- (七) 法律、法规规定的其他职责。

第七条 各有关行政主管部门应当在物业服务管理活动中履行下列职责：

- (一) 市场监督管理部门负责对价格公示、违规收费、特种设备安全、市场计量等行为监督检查，督促落实安全生产主体责任，依法查处涉及特种设备安全和物业服务收费等违法行为;依法查处物业区域内锅炉烟尘、餐饮业油烟污染违法行为;
- (二) 公安部门负责指导监督检查物业区域内居民小区的内部安全防范工作，督促健全安全防范制度，依法查处违反治安管理的违法行为;

(三) 应急管理部门负责指导和督促物业服务人履行消防安全职责，依法查处占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道及在物业区域内存放危险物品、妨害消防安全等违法行为，负责指导、督促物业服务企业做好防洪及应急救援工作，消防救援机构负责具体实施；

(四) 城市管理部门负责对市容环境卫生工作的监督管理，依法查处私搭乱建、乱设摊点、乱贴乱画、损坏公共绿地、树木砍伐移植、违规饲养家禽家畜、随意倾倒垃圾杂物、不按规定进行垃圾分类投放等行为；

(五) 自然资源部门负责对建设项目规划变更的监督管理，依法查处违法建设行为；

(六) 生态环境部门负责指导环境保护工作，依法查处有关环境污染等违法行为；

(七) 发展改革部门负责制定和调整涉及实行政府指导价的物业服务收费标准，负责新能源设施的监督管理；

(八) 人民防空部门负责人防工程维护管理的监督检查，依法查处侵占、破坏、变相买卖人防工程等违法行为；

(九) 民政部门负责指导社区居民委员会、村民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业管理委员会和物业服务人的指导和监督作用；指导社区居民委员会加强社区居家养老服务设施和社区管理服务设施的维护管理；

(十) 司法部门负责指导物业管理矛盾纠纷的人民调解，促进和谐社区建设；

(十一) 卫生健康部门负责突发公共卫生事件的预防和应对处置，指导传染病防治工作，对二次供水、现制现售饮用水等生活饮用水的卫生监督管理；

(十二) 水利部门负责区域内防洪的组织、协调、监督、指导工作；

(十三) 水、电、气、暖、通信等公共服务监管部门负责做好相关监督检查工作；

其他有关行政主管部门按照各自职责，共同做好物业管理相关监督管理工作。

供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位负责承担分户计量装置或者入户端口以外设施设备的维修、养护、更新等责任。行业监管部门督促对尚未接管专业经营设施设备的住宅小区，具备接管条件时要尽快与房地产开发企业、物业服务企业或业主委员会办理相关专业经营设施的移交、接管工作。

各园区管委会应当在各物业服务区域内显著位置公布有关行政主管部门负责的执法事项、联系单位、举报电话。

第八条 中心社区(乡镇人民政府)具体负责本辖区内物业服务活动的监督管理工作，履行以下职责：

(一) 组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届；

(二) 指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

(三) 调解处理物业服务、管理纠纷，协调社区建设与物业管理的关系；

(四) 建立物业管理联席会议制度，协调处理物业服务、管理活动中的重大问题；

(五) 负责前期物业招标监督；

(六) 负责物业服务区域划分及物业服务项目初审备案；

(七) 负责物业承接查验的监督管理；

(八) 负责专项维修资金归集、使用的监督审核；

(九) 负责物业服务人及从业人员的监督管理及信用评级；

(十) 负责小区物业服务监督管理及质量评价；

(十一) 负责指导符合条件的物业管理委员会、业主委员会、物业服务人建立党的基层组织并有效开展工作。

(十二) 法律、法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

居(村)民委员会具体指导物业服务人和业主委员会工作，根据需要设立物业管理委员会，依法协助中心社区(乡镇人民政府)开展相关工作。

业主大会、业主委员会和物业服务人应当支持、配合居(村)民委员会依法履行职责，接受居(村)民委员会的指导和监督。

第九条 物业服务行业组织应当接受城乡建设和交通管理局的指导和监督，加强行业自律管理，组织业务培训，规范行业经营行为，维护物业服务人的合法权益。

第十条 《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》《兰州市物业管理条例》对业主、业主组织和物业管理委员会，前期物业管理，物业管理，物业的使用和维护等有规定的，从其规定。相关规定与本管理办法不一致的，依照本办法执行。

第十一条 开展物业管理活动，应当依法保护业主、物业使用人的隐私和个人信息。

建设单位、物业服务人、业主委员会等在处理业主或者物业使用人个人信息时，应当遵循合法、正当、必要和诚信原则，不得泄露或将个人信息用于与物业管理无关的活动。

第十二条 同一物业服务区域内有两幢以上房屋的，可以根据业主大会的决定，以幢、单元、楼层等为单位，推选业主代表收集业主意见，协助业主委员会开展工作。业主代表的推选及表决办法应当在业主大会议事规则中约定。

业主大会会议表决可以采用书面方式，也可以采用电子投票表决系统或者其他具备真实性和可追溯性的方式。采用电子投票进行表决的，投票平台须在中心社区(乡镇人民政府)指导监督下实施，且电子投票总数不得超过总投票数的三分之一。

第十三条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生。

业主委员会可以设置候补委员，人数不得超过业主委员会成员总人数的百分之五十。候补委员的资格、条件参照《兰州市物业管理条例》规定的业主委员会成员资格和条件，其

选举产生、候补顺位、任职期限等事项在业主大会议事规则中约定。

第十四条 业主委员会组织召开业主大会会议或者业主大会临时会议，应当在会议召开前向所在地中心社区(乡镇人民政府)或者居(村)民委员会报告会议事项，听取意见并接受指导。会议召开时，中心社区(乡镇人民政府)和居(村)民委员会应派员参与指导。

业主委员会应当将会议决定书面告知中心社区(乡镇人民政府)和居(村)民委员会，并在各物业服务区域内显著位置公示。

第十五条 业主委员会应当建立接待工作制度，接受业主、物业使用人的咨询、投诉和监督。

业主委员会应当建立工作记录制度，对业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同签订等重要事项如实记录，建立档案并妥善保管。业主有权查阅、复制，业主委员会不得拒绝。

第十六条 业主委员会成员应当依法履行职责，并接受业主监督。

专有部分面积占比百分之二十以上且人数占比百分之二十以上的业主依法提出罢免业主委员会成员的，应当提出书面罢免理由，被提出罢免的业主委员会成员有权提出申辩意见，业主大会应当在听取罢免理由和申辩意见后依法作出决定。

第十七条 物业服务区域内符合下列情形之一的，可以申请组建物业管理委员会：

（一）符合《兰州市物业管理条例》规定的召开首次业主大会会议情形，经物业所在地中心社区（乡镇人民政府）指导后，不能选举产生业主委员会的；

（二）业主委员会任期内，业主委员会成员不足总数的二分之一或者存在无法正常履行职责的其他情形，需要提前换届，经物业所在地中心社区（乡镇人民政府）组织后，不能选举产生新的业主委员会的；

（三）业主委员会任期届满，不能选举产生新一届业主委员会的。

具有前款情形之一的，专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向中心社区（乡镇人民政府）提出书面申请，中心社区（乡镇人民政府）应当在收到书面申请后十日内进行核实是否符合组建物业管理委员会的情形。符合的，应当在收到书面申请后六十日内组建物业管理委员会；不符合的，应当告知原因，并在该物业服务区域内显著位置公示。

物业管理委员会代为履行业主委员会相应职责，组织业主共同决定物业管理事项，推进选举产生业主委员会。

第十八条 中心社区（乡镇人民政府）、公安派出所、居（村）民委员会应当派员参加物业管理委员会。

物业管理委员会由七至十三人的单数组成，主任由中心社区（乡镇人民政府）代表或者居（村）民委员会代表担任。物

业管理委员会中业主成员不得少于成员总数的百分之五十，业主成员的资格、条件参照《兰州市物业管理条例》业主委员会成员资格和条件。

物业管理委员会的组建、职责、解散以及监督管理的具体办法，由新区城乡建设和交通管理局另行制定。

第十九条 在新区开展物业服务经营活动的物业企业，须在新区注册。

第二十条 新建物业实行物业交付承接查验制度。

物业交付承接查验应当邀请买受人代表以及物业所在地园区住建部门、中心社区(乡镇人民政府)代表参加，可以聘请有关专业机构协助进行。

建设单位应在开展物业交付承接查验十五个工作日前，向物业所在地园区住建部门提出确定买受人代表的书面请求。买受人代表人数一般不少于三人。

园区住建部门受理书面请求三个工作日内，在新区网站公开买受人代表的报名通知。买受人代表由园区住建部门从公开报名的买受人中确定，未有买受人报名或者报名人数不足的，园区住建部门可以通过邀请方式确定买受人代表。

园区住建部门应当在承接查验开展三个工作日前，确定买受人代表名单，并在新区网站进行公示。

第二十一条 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘原物业服务人的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。物业服务人不同意续聘的，应当在合

同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期，当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

业主、业主委员会应当与选聘的物业服务人签订书面物业服务合同。物业服务人应当自签订物业服务合同之日起三十日内，将物业服务合同抄报中心社区(乡镇人民政府)和园区住建部门。

第二十二条 按照《兰州市物业管理条例》，业主或开发企业需采用招标或者协议的方式选聘物业服务人。

采用招标方式选聘物业服务人的，由业主委员会或者开发企业组织招标，并代表业主与中标的物业服务人签订物业服务合同。

采用协议方式选聘物业服务人的，业主委员会或者开发企业应当将三家以上备选物业服务人的基本情况、拟签订物业服务合同的主要内容在物业服务区域内显著位置公示。业主委员会或者开发企业根据多数业主意见对公示内容调整后，由业主共同决定。

第二十三条 物业服务合同应当包括下列内容：

- (一) 物业服务区域的基本情况；
- (二) 委托方和受托方的权利义务；

- (三) 物业服务事项、服务质量等级和服务标准;
- (四) 物业服务费用、停车费等收费标准和收取办法;
- (五) 物业服务区域的养护和维修;
- (六) 合同的期限、变更和解除;
- (七) 合同终止时物业资料、财物以及服务的交接;
- (八) 维修资金的管理和使用;
- (九) 物业服务用房的管理和使用;
- (十) 违约责任及解决纠纷的途径;
- (十一) 双方当事人约定的其他内容。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，视为物业服务合同的组成部分。

物业服务人在履行好物业服务合同约定的服务事项基础上，可以根据业主需要，提供物业服务合同约定之外的高品质、多样化服务，并按照市场价格公示并收取服务费用。

第二十四条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供下列服务：

- (一) 共有部分、共用设施设备的运行、维修、养护和经营管理;
- (二) 共有部分和相关场地的清洁卫生，病媒生物防治，雨、污水管道的疏通，公共垃圾的收集、清运以及依法履行垃圾分类相关事项;
- (三) 公共绿化的养护和管理;
- (四) 公共秩序维护、安全防范等事项;
- (五) 车辆停放服务管理;

(六) 维护道路畅通;

(七) 物业档案、资料管理;

(八) 装饰装修服务管理;

(九) 依照法律、法规规定公开服务、收费、经营与收益等方面事项;

(十) 依照法律、法规规定收集、保存和使用在物业服务过程中获取的业主个人信息;

(十一) 法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他事项。

物业服务人应当按照物业服务合同约定,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。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防、公共卫生、动物管理以及物业装饰装修和使用等法律、法规的行为,物业服务人应当及时采取合理措施制止和向有关部门报告,并协助处理。

物业服务人提供的服务达不到合同约定的等级和标准的,不得按照约定的等级和标准收取费用。物业服务人不得以通知、声明、告示等方式作出对业主不公平、不合理的规定,或者减轻、免除其损害业主合法权益应当承担的责任。

第二十五条 物业服务人应当建立和保存与业主权益相关的下列物业服务档案和资料:

(一) 小区共有部分经营管理档案;

(二) 小区监控系统、电梯、水泵、消防设施等共有部分、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录;

- (三) 水箱清洗记录及水箱水质检测报告;
- (四) 住宅装饰装修相关资料;
- (五) 业主名册及联系方式;
- (六) 签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议;
- (七) 物业服务活动中形成的与业主权益相关的其他资料。

第二十六条 专项服务事项需有专业资质的企业实施的，可委托有资质的第三方实施，物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给第三方的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三方，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三方。

第二十七条 物业服务人指派的项目负责人应当具备相应专业技术和管理能力，并在到岗七日内告知物业所在地的中心社区(乡镇人民政府)。

第二十八条 保障性住房物业服务和前期物业服务收费实行政府指导价。

新区根据甘肃省定价目录，综合考虑物业服务质量、服务成本等因素制定、调整并公布政府指导价。新区城建交通局应当会同经发局每五年委托第三方评估机构对保障性住房物业服务和前期物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度进行评估，并结合评估结果动态调整政府指导价。

第二十九条 物业服务收费标准应当保持相对稳定。

因物业服务成本、服务内容和标准变动等原因，需要调整物业服务收费标准的，物业服务人或者业主委员会应当制定物业费调整方案并在物业服务区域内显著位置公示不少于三十日。双方共同委托第三方评估机构评估的，评估结果也应一并予以公示。

调整物业服务收费标准应当经业主共同决定。

第三十条 物业服务人已按规定和约定提供服务的，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限量供水、供电、供气、供暖以及限制业主进出物业服务区域、使用电梯等方式催交物业费。

第三十一条 业主、物业使用人应当加强对其所有或者使用的窗户、空调外机等物品的管理、维护，并承担安全管理义务，防止高空坠物。禁止从建筑物中向外抛掷物品。

物业服务人发现存在高空坠物安全隐患的，应当立即通知业主、物业使用人及时处理。物业服务人应当采取宣传、张贴警示标识等必要的安全保障措施。

业主、物业使用人对高空坠物安全隐患未及时处理的，物业服务人应当采取必要的防范措施，并向业主委员会、物业所在地公安派出所报告。

第三十二条 物业服务人应当加强安全生产宣传教育，制定消防安全、事故灾害、疫情防控等应急预案，并开展演练。

物业服务人应当加强日常巡查，发现有安全风险隐患的，应当及时设置警示标志，采取措施消除安全隐患，并及时按规定向物业所在地中心社区(乡镇人民政府)和园区负有安全生产监督管理职责的行政主管部门报告。

鼓励物业服务人、业主委员会等购买电梯安全责任、公众责任等保险，保护业主的人身、财产安全。

第三十三条 业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当委托有相应资质的企业实施并事先向物业服务人备案。物业服务人应当将装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人。

物业服务人应当对装饰装修活动进行必要的现场检查，业主、物业使用人、装饰装修施工人员不得拒绝和阻碍。业主、物业服务使用人装饰装修违反相关规定破坏房屋承重结构、主体结构或者擅自拆改燃气、消防等设施的，物业服务人应当及时劝阻，采取合理措施制止，并及时向物业所在地中心社区(乡镇人民政府)和园区负有监督管理职责的行政主管部门报告。

物业服务人不得向业主、物业使用人指定装饰装修施工单位、材料供应商以及材料搬运人员。

第三十四条 对物业服务区域内的违法建设行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止，向自然资源部门报告并协助处理。

自然资源部门认定附有违法建设的房屋，应当及时书面告知不动产登记机构，不动产登记机构应当将违法建设情形备注于不动产登记簿并依法处置。违法建设情形消除的，自然资源部门应当及时提请不动产登记机构进行变更备注。

第三十五条 床架、床垫、沙发、桌椅等大件生活垃圾应当与其他生活垃圾分别存放，及时运送至大件生活垃圾处置场。物业服务人须会同所在社区在物业服务区内科学合理划定装修建筑垃圾暂存区，达到密闭要求并定期合规收集、运输、处置，除物业服务合同另有约定的外，清运处置费由业主承担。

鼓励社会资本参与大件生活垃圾收集、运输和处理。

第三十六条 物业服务区域内需要砍伐、移植超过规定胸径数量的树木，属于城市园林绿地的，应当报经园区住建部门批准。属于业主共有的，还应当经业主共同决定。

物业服务区域内树木生长影响安全、通风、采光等业主正常生活的，经依法征求业主意见，物业服务人应当在园区住建部门指导下，及时采取修剪等合理方式处置，禁止过度修剪和损毁树木、破坏景观。

物业服务区域内古树名木的养护、砍伐、移植应当按照法律、法规的有关规定进行。

第三十七条 利用共有部分开展经营活动，经业主共同决定，可以授权业主委员会管理，也可以以合同方式委托物业服务人或者其他经营主体经营。共有部分的收入，在扣除合理成本之后，收益属于业主共有。

业主共有部分收益包括以下方面：

(一)依法利用业主共有的停车场、公共场地、绿地、道路等共有部分经营所得的收益；

(二)利用业主共有的游泳池、篮球场等共用设施经营所得的收益；

(三)利用业主共有的停车场出入设施、电梯间、楼道及户外区域设置广告获得的收益；

(四)因共用设施设备被侵占、损害所得的补偿、赔偿费用；

(五)公共电信设施占用场地使用费等；

(六)共有部分被依法征收、征用的补偿费用；

(七)公共收益的孳息；

(八)依法属于全体业主的其他收益。业主共有部分收益应当优先用于补充专项维修资金、消防设施和消防器材更新及共有部分收益审计等业主公共支出，也可以按照业主大会的决定使用。

物业服务人、业主委员会及其成员不得挪用、侵占、隐瞒业主共有部分收益。

第三十八条 物业服务人或者业主委员会利用共有部分开展经营活动的，收支情况应当单独列账，至少每半年公示一次收支情况。

业主对收支情况有异议的，物业服务人或者业主委员会应当及时答复。业主有权查阅、复制相关收支明细、合同等材料。

已经设立业主共有资金账户的，物业服务人应当按照合同约定的时间和方式将业主共有部分收益转入业主共有资金账户；前期物业服务合同未约定的，物业服务人应当在业主共有资金账户设立之日起十五日内转入。

物业服务区域专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主对共有部分收益收支情况提出书面异议的，可以组织业主审计小组或者委托第三方机构进行财务审计，物业服务人、业主委员会不得拒绝或者阻碍。中心社区(乡镇人民政府)应当进行指导监督。

中心社区(乡镇人民政府)应当每年开展一次对共有资金使用和收支情况的检查，检查情况应当在物业服务区域内显著位置公示。

第三十九条 物业服务区域内，需要利用业主共有道路或者其他公共场地改建车位的，应当经业主共同决定，并办理相关手续。

占用业主共有道路或者其他公共场地停放机动车辆的，由业主共同决定是否收取相关费用，费用收取标准和使用情况应当向业主公示。

物业服务人、业主委员会应当依法建立健全小区停车管理制度，加强物业服务区域内停车管理，对违法停放行为采取合理措施予以劝阻和制止。

在物业服务区域内停放车辆应当遵守有关停车管理法律、法规规定和小区停车管理制度，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

第四十条 新建物业应当按照有关标准配置机动车、非机动车专用停放车位(库)，依据新能源发展规划和业主需要，安装停车充电基础设施。

已建成物业应当按照有关标准和技术规范逐步改造、建设停车位充电设施，并按规定程序办理用电业务手续。供电经营单位和发展改革部门应当对供电设施增容改造给予指导和支持。

业主在自有停车位安装充电设施，应当符合有关技术标准和技术规范，物业服务人、业主委员会应当予以配合，不得无故阻碍安装。

鼓励采用智能负荷管控、智能有序充电等技术手段实现错峰分时充电，提升电能利用效率。

鼓励有条件的物业服务区域新建、改造电动自行车集中充电场所。

第四十一条 建设单位在新建物业时应当按照国家标准或者相关要求配置邮件和快递送达设施。

已建成的物业，鼓励物业服务人、业主委员会为安装智能快递柜、智能信报箱等快递服务设施或者快递服务场所提供支持。

第四十二条 买受人和建设单位依法缴纳的专项维修资金应当按规定存入专项维修资金专户，增值收益应当每年定期分配到业主账户。

第四十三条 对未划分物业服务区域的，未选举产生业主委员会的，由中心社区(乡镇人民政府)组织业主向园区住建部门申请划分物业服务区域。

园区住建部门接到申请后应当征求中心社区(乡镇人民政府)、居(村)民委员会、业主代表意见，提出物业服务区域划分的建议方案，由业主共同决定后划定，并在相应区域内显著位置公告。

第四十四条 园区管委会、中心社区(乡镇人民政府)应当指导城中村居民小区开展自治管理，逐步提高物业管理水平。

第四十五条 园区应当建立健全物业管理违法行为投诉、举报处理制度。

园区有关行政主管部门接到投诉、举报的，应当及时依法处理。业主、业主委员会、物业服务人等应当予以配合和协助，不得拒绝或者阻碍监督检查人员依法开展工作。

第四十六条 各园区管委会应当定期就本办法的实施情况向新区管委会报告。

第四十七条 违反本办法规定的行为，参照《兰州市物业管理条例》法律责任相关条款处理。

第四十八条 本办法自 2023 年 10 月 1 日起试行，有效期两年。