

长岭县人民政府文件

长政规〔2025〕2号

长岭县人民政府关于印发 《长岭县物业管理实施细则(试行)》的通知

各乡镇人民政府(场、区)、各街道办事处，县政府各办、局：

《长岭县物业管理实施细则(试行)》已经2025年县政府第11次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。



长岭县物业管理实施细则(试行)

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人的合法权益，根据《民法典》《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》及相关法律法规，结合长岭县实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于长岭县行政区域内的物业管理活动及其监督管理。

本细则所称物业管理，是指业主通过自行管理或者共同决定委托物业服务人的形式，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。

第三条 物业管理应当遵循依法依规、以人为本、协同共治的原则，构建政府监管、业主自治、多方参与、规范服务的工作格局。

第二章 职责分工

第四条 县住房和城乡建设局系本县物业管理活动的行政
主管部门：

(一)建立全流程行业监管体系，指导街道办事处、乡镇人民政府对物业服务活动进行监督管理。

(二)管理住宅专项维修资金，审核其应急使用。

(三)监管物业用房配置与使用。

(四)查处物业服务人限制业主进出、私设地锁等违规行为。

(五)监督物业服务人履行信息公示义务。

第五条 县人民政府其他相关部门按照各自职责，共同做好物业管理监督管理工作：

(一)县发展和改革局负责保障性住宅物业服务的政府指导价；地下人防工程；会同县住房和城乡建设局共同制定公布普通住宅前期物业服务费。

(二)县市场监督管理局负责查处违法违规收费、未明码标价等价格违法行为，核发商业用房营业执照，监管食品安全(居民住宅内除外)，负责电梯设备安全检查。

(三)县城市管理行政执法局负责查处饲养家畜家禽、户外小广告；建筑物、构筑物和其他设施的外立面未按照市容容貌标准的规定，未定期粉刷、清洗、修饰和修复；违法安装排烟、风箱等影响市容环境卫生的行为。

(四)县公安局负责查处养犬扰民、伤人等违法行为，负责承租人信息登记和保安从业单位的监管。

(五)县应急局负责综合协调管理生产安全事故应急预案；
消防救援机构负责查处对堵塞消防通道，拒不改正的违法行为。

(六)县自然资源局负责审批搭建建筑物、构筑物；改变建筑外立面、在非承重外墙上开门、窗；查处违反规划的违法建设行为。

(七)松原市生态环境局长岭县分局负责查处光污染、噪音污染的违法行为。

(八)县卫生健康局负责监管饮用水卫生安全。

(九)县审计、税务、文旅等相关单位按照法律、法规等规定的物业管理方面的职责，履行相应监督管理。

第六条 街道办事处负责组织本辖区内的物业管理工作，具体履行下列职责：

(一)组织物业服务质量评价。

(二)牵头物业纠纷调解，建立“社区党组织+居委会+业委会+物业+公安+司法+住建”多元化解机制。

(三)指导、监督业主大会、业主委员会的组建、换届和日常运作。

(四)对失管小区组织应急服务，并每季度组织“恳谈日”协调解决管理难题。

第七条 社区党组织、居民委员会协助街道办事处开展下列工作：

(一)探索建立“社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务人”三方联动机制。

(二)设立“书记接待日”，组织“板凳会”等民主协商活

动，收集并推动解决业主诉求。

(三)协助监督物业服务人履行信息公示义务，定期收集业主意见。

第三章 物业服务与管理

第八条 物业服务人应当遵守法律法规及强制性标准规范，依法履行物业服务合同，规范服务、诚信经营，在小区显著位置公开信用承诺。

第九条 物业服务人应当按照下列规定履行信息公示义务：

(一)公示基础信息：包括企业基本情况、投诉电话、服务内容与标准、收费标准等。

(二)公示年度信息：每年第一季度公示上一年度合同履行、专项维修资金使用、公共收益等情况，公示期不少于15日。

(三)公示月度信息：每月公示公共设施维修进度、公共收益收支、投诉处理结果等动态信息。

业主对公示内容有异议的，物业服务人应当在规定时限内予以答复。

第十条 物业服务人负责保修期满后物业管理区域内共用部位、共用设施设备的日常巡检和小修维护，按照设施使用年限制定年度维护计划。

发生电梯停运、主管道破裂等重大故障时，物业服务人应

应当在第一时间响应，并尽快公示维修方案。

第十一条 物业服务人应当配合电动自行车充电设施建设，日常巡查充电安全隐患；负责消防控制室24小时专人值班；对飞线充电、违规养犬、违规装修等行为予以劝阻、制止，对拒不改正的，及时报告相关部门。

第四章 业主及业主委员会

第十二条 业主在物业管理活动中，享有法律法规规定的权利，并应当履行下列义务：

- (一) 按照规定交存专项维修资金，余额不足时及时续交。
- ____ (二) 按照物业服务合同约定按时足额缴纳物业服务费。
- (三) 遵守管理规约，配合物业服务工作。

第十三条 业主委员会是业主大会的执行机构，应当履行以下职责：

- (一) 督促物业服务人编制并审核物业养护、维修、更新改造计划。
- (二) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用。

(三) 监督物业服务人履约及信息公示，对违规行为督促整改。

(四) 解聘物业服务人需按法定程序提前60日书面通知(合同另有约定的除外)。

第五章 设施维护与安全管理

第十四条 物业设施维护责任按下列规定划分：

(一) 保修期内：由县住房和城乡建设局督促建设单位履行维修义务。

(二) 保修期满后：小修由物业服务人负责(无物业服务人的，由相关业主协商承担)。

中大修由相关业主或业主委员会申请使用专项维修资金或共同分摊。

专业经营设施设备由相应专业单位负责维保、安检，保障正常运行。

第十五条 装饰装修活动应当遵守下列规定：

(一) 禁止在法定节假日、休息日及工作日非施工时段进行产生噪声的作业。

(二) 禁止擅自变动建筑主体和承重结构。

(三) 搭建建筑物、构筑物；改变建筑外立面、在非承重外墙上开门、窗；改变地下空间等规划建设行为，由县自然资源局批准。

(四) 业主在装修前应当向物业服务人申报登记。

第六章 收费与资金管理

第十六条 物业服务收费应当区别不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价。

第十七条 物业服务人不得擅自扩大收费范围、提高收费标准。公共照明、电梯、门禁、二次供水等已计入物业服务费的共用设施设备运行费用，不得另行收取。

第十八条 住宅专项维修资金专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

发生屋顶严重渗漏、电梯故障等紧急情况，需要立即进行维修的，可以应急使用专项维修资金，县住房和城乡建设局应当在2个工作日内完成审核。

第十九条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营产生的公共收益归全体业主所有，优先用于补充专项维修资金。

业主委员会或者受委托的物业服务人应当对公共收益单独建账、独立核算，每年至少公布一次收支明细，接受业主监督。

第七章 应急与监督

第二十条 发生火灾、水患、爆炸、自然灾害或设施隐患等严重危及安全的事件时，物业服务人应当立即采取应急措施，并报告街道办事处及相关部门。失管小区由街道办事处组织应

急服务。

第二十一条 建立由街道办事处、社区党组织、居民委员会、业主、业主委员会和部门构成的多层次应急监督体系，保障物业应急管理活动规范有序。

第八章 附则

第二十二条 本细则由长岭县住房和城乡建设局负责解释。涉及价格、治安、环保等专项管理工作的，由县住房和城乡建设局会同相关部门共同解释。

第二十三条 乡镇人民政府参照本细则街道办事处管理职责。

第二十四条 本细则自2025年11月1日起试行，有效期3____年，期满自行废除。

长岭县人民政府办公室

2025年10月30日印发
