

融信·铂品雅筑业主临时管理规约

为了维护融信·铂品雅筑（以下简称“物业”）全体业主、使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，规范物业服务企业变更和业主大会、业主委员会依法有序组建，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等规定，结合本住宅小区的实际情况制定本规约。

建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同时，告知本小区的前期物业服务通过公开招投标，选聘 福建融信世欧物业管理集团有限公司上海分公司（以下简称物业服务企业）（国家一级资质企业，证书编号：（建）115047）提供前期物业服务。

物业买受人与建设单位签订房屋买卖合同时，书面承诺表示对本临时管理规约内容的认可。本规约对本物业管理区域内的各业主和使用人具有约束力。

本物业的基本情况：

物业名称：融信·铂品雅筑

坐落位置：上海市青浦区盈浦街道大盈浦路 1500 弄 1-21 号，大盈浦路 1502、1506-1512、1516 号。

物业类型：住宅（高层、小高层）、商业、旅馆

建筑面积：95900.70 平方米。

四至范围：东至青泰路，南至大盈浦路，西至丁家港路，北至陈家江。

第一部分 物业的使用

第一条 （业主的权利与义务）

业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》以及相关法律、法规的规定，享受相应的权利，履行相应的义务。

物业服务费标准（按建筑面积交纳）：

1、小高层、高层：3.5 元/月·平方米；

2、商 业：10.00 元/月/平方米；

3、旅 馆：15.00 元/月/平方米。

物业服务费用（物业服务资金）按季交纳，业主应在每季度首月 15 日之前履行交纳下季度物业服务费的义务。业主不按时交纳物业服务费的，在续交物业费的同时，违约金的支付约定如下：逾期每天按 0.3% 支付滞纳金。

第二条 （相邻关系）

各业主同意，遵守物业管理法律、法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

业主、非业主使用人若因自身的原因导致水、气、烟或其他物体外溢，损害他人或财产，则该业主、非业主使用人须承担相应的赔偿责任。

第三条 （物业的使用原则）

（一）各业主同意，在物业使用中，严格遵守物业使用的相关规定，以及本物业管理区域

的车辆停放、电梯使用、空调安装等管理制度和约定；在物业使用中不发生法律效力、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

(二) 各业主、使用人及其租户、代理人、雇员、访客及其他使用者在任何时候均应遵守或履行本小区管理规定及其他由物业服务企业按管理需要所制定的规定。

(三) 各业主、使用人不得将其单元做非法、不道德或与本规约条款相抵触用途，也不得做出滋扰，损害他业主、使用人的行为。

第四条 (物业的装饰装修)

业主、使用人同意按照下列规定装饰、装修物业：

(一) 需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理服务协议。遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为。

(二) 在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分和公共场所。施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，晚间 6 时至次日上午 8 时和节假日，午间 12:00-下午 14:00 不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。

(三) 因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

(四) 安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照有关规定或者物业服务企业指定的位置安装。

(五) 合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改。

(六) 房屋装饰装修期间，允许物业服务企业入户巡视。凡发现违反规定擅自分割搭建，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改变功能的，物业服务企业有权劝阻制止；经劝阻制止不改正的，物业服务企业在书面告知业主委员会的同时，有权限制该户施工人员、违章装修材料等进入小区。

第五条 (物业转让、出租的相关事项)

居住房屋租赁，应当遵守国家、本市关于房屋租赁的有关法律法规和政策规定，尊重社会公德，不得危及住宅物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

居住房屋租赁，必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准。不得擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租或群租。

业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人须将物业转让或者出租情况和通讯方式在合同生效后十天内书面告知物业服务企业。

违反本条第一款、第二款约定出租或转租房屋的，业主或承租人应予纠正，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第六条 (物业的用途)

业主、使用人按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。擅自改变物业使用性质的，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第七条 (违法搭建处置)

各业主、使用人在物业使用过程中，不应发生违法搭建建筑物、构筑物的行为。

业主、使用人有违法搭建行为的，其他业主、使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门报告，举报电话：59856173 或 59732511。受侵害的相关业主、使用人可以依法向人民法院提起诉讼。

第八条（物业使用的其它约定）

业主、使用人在物业使用中，还应遵守下列约定：

- （一）车辆停放：按秩序按位停放，不占他人车位，不占公共通道等，小区禁止鸣笛，限速 5KM/小时，禁止货车、客车在小区内长期停放或过夜停放（商业除外）。
- （二）电梯使用：文明使用、乘坐电梯，爱护电梯设备设施。
- （三）宠物饲养：文明养犬，遵守《上海市养犬规定》，不养家畜。
- （四）阳台封闭：同一楼道，封闭有序，材质、颜色、规格等保持与小区统一协调。
- （五）晒衣架、花盆架安装：不得安装外伸式凉（晒）衣架、花盆架。
- （六）禁止擅自安装卫星电视接收设施；禁止在公共天台安装太阳能热水器。
- （七）空调安装：按物业公司指定位置安装，空调冷凝水出水管与立管连接安装有序，统一美观。
- （八）禁止高空抛物：禁止在阳台上、向下燃放烟花爆竹。
- （九）房屋底层庭园、绿化带不得违规搭建阳光棚、各类花架等影响小区外观的行为。
- （十）禁止擅自改变物业的原设计用途、功能和布局等。
- （十一）禁止损坏或擅自变动建筑主体、承重结构、房屋外貌。
- （十二）禁止擅自拆装、移动水、电、煤、通讯等公用设施的管线和表具等。
- （十三）禁止占用或损坏物业公用部位、公用设施设备，破坏绿化、护栏、小品等公共设施。
- （十四）禁止擅自更改空调室外机设计排放位置和出水管道，改变太阳能热水器设计安装位置。
- （十五）禁止在共用部位、天井、庭园、平台、屋顶以及道路或者其他公共部位、场地进行地面铺装、搭建建筑物或构筑物、安装设施设备、随意挖井等。
- （十六）禁止在种植或未种植绿化的空地上私自乱耕种。
- （十七）禁止存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负荷物品。
- （十八）禁止在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画。
- （十九）禁止聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为。
- （二十）禁止私设摊点、乱设经营市场。
- （二十一）不得有法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

第九条（物业的维修养护）

业主、使用人同意按照下列规定维修养护物业：

- （一）对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益。
- （二）因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合。相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。
- （三）因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向物业服务企业提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当赔偿；
- （四）物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业自用部位应急维修的，物业服务企业可在通知公安机关或者居民委员会到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担。
- （五）建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位及时解决。

第十条（维修资金的筹集和使用）

业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金：

- （一）按照规定交纳专项维修资金；
- （二）专项维修资金的帐务由房管部门代管；
- （三）专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行；
- （四）业主在转让或者抵押其物业时，所交纳的专项维修资金继续用作物业的共有部分、共用设备设施的维修、更新。

第十一条（业主提交通讯联系方式的义务）

业主应当向建设单位、物业服务企业提供联系地址、通讯方式；发生变更的，应当及时向建设单位、物业服务企业提供新的联系地址、通讯方式。业主不提供或者未及时提供联系地址、通讯方式或变更信息的，物业管理活动中的相关资料投入物业所在地的该户业主信箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达。

第十二条（利用物业共有部分获利的归属）

利用物业共有部分、共用设施设备从事经营的，应当在征得相关业主和物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续，并根据规定格式要求，每半年（具体时间为1月份和7月份）向业主公布一次账目。

利用物业共用部位、共用设施设备取得的经营收益，扣除成本后，其利润由全体业主与物业公司按照70%：30%的比例分配。

第十三条（未按规定交付有关费用的责任）

业主未按规定交付物业服务费的，物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业服务费整体收交情况，并注明欠交费用的业主室号进行催讨；仍不支付的，物业服务企业可以依法向人民法院起诉。

第十四条（业主违反物业使用禁止行为的处理）

业主或使用人违反本规约第三条、第四条、第五条、第六条、第七条、第八条约定的，物业服务企业有权劝阻、制止；业主拒不改正的，物业服务企业可以采取下列措施予以制止：

- （一）禁止施工人员、施工工具、施工车辆、装修材料、家具物品等进入物业管理区域；
- （二）向其发出《违法（规）行为整改通知书》
- （三）经劝阻、制止无效的，物业服务企业将按规定在24小时内书面报告政府相关行政主管部门。
- （四）_____

第十五条（连带责任）

物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第十六条（矛盾纠纷的调处）

业主、使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，同意由居民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）设立的人民调解委员会调解处理。

第二部分 物业服务企业的变更

第十七条（物业服务企业变更的情形）

前期物业管理期间发生下列情形之一的，建设单位可以另行选聘物业服务企业：

- （一）物业服务企业违约，致使合同目的不能达到的；
- （二）物业服务企业提出解除合同；
- （三）物业服务企业因解散、破产等原因无法履行物业服务合同的。

第十八条（选聘方案的制定）

建设单位另行选聘物业服务企业的，应根据物业管理区域规模、实施物业服务的客观需要、业主对物业服务的要求等拟订物业服务企业选聘方案，选聘方案应符合下列条件：

- (一) 物业服务企业资质等级不低于原聘物业服务企业的资质等级；
- (二) 服务内容和标准不低于原聘物业服务企业的服务内容和标准；
- (三) 物业服务收费不高于原收费标准；
- (四) 原物业服务合同主要内容作为招标文件的组成部分。

选聘方案应事先听取业主意见和建议，选聘方案确定后应书面通知业主并在物业管理区域内公告。

第十九条（公开招标的要求）

建设单位应当通过公开招标方式选聘物业服务企业，并按照物业管理招投标的相关规定组织实施。

第二十条（物业服务合同的签定）

招标工作完成后，建设单位代表全体业主与中标物业服务企业签订物业服务合同，并将选聘结果书面通知业主，同时在物业管理区域内公告。

第二十一条（无法及时选聘的处理）

前期物业管理期间，因物业服务企业突然撤离等原因，建设单位无法及时另聘物业服务企业的，在另聘物业服务企业之前，建设单位可以请求街道办事处（乡镇人民政府）或者房地产管理部门指定物业服务企业临时代管，建设单位与代管的物业服务企业签订临时物业服务合同，业主按临时物业服务合同的约定支付物业服务费。

第三部分 业主大会、业主委员会的组建

第二十二条（组建原则）

各业主同意自觉接受街道办事处（乡镇人民政府）、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部门的业务指导，依法有序组建业主大会、业主委员会。

第二十三条（组建筹备组）

各业主同意由居民委员会负责牵头，通过召开业主座谈会、楼组长会议等方式组建业主大会筹备组。

第二十四条（筹备组或业委会的人员条件）

业主大会筹备组（以下简称“筹备组”）成员或者业主委员会委员由模范履行行业主义务、热心公益事业、责任心强并有一定组织能力的业主担任。

业主有下列情形之一的，不得担任业委会委员：

- (一) 违反本规约房屋租赁使用规定的；
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物的；
- (三) 擅自改变物业使用性质的；
- (四) 拒交物业服务费的；
- (五) 拒交维修资金的；
- (六) 法律、法规规定的其它物业使用禁止行为的。

第二十五条（业主委员会候选人的产生）

业主委员会委员候选人由筹备组通过召开业主代表、部分业主会议直接听取业主意见，或者采用业主推荐等方式产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第二十六条（首次业主大会会议表决事项）

筹备组应在成立之日起 30 日内，组织业主召开首次业主大会会议。首次业主大会会议应表决通过如下事项，并以书面形式在物业管理区域内公告：

- 1、表决通过《业主大会议事规则》和小区的相关管理规约；
- 2、选举产生业主委员会成员。

第二十七条（筹备组不履行职责的处理）

筹备组不依法履行组建业主大会职责的，业主可以请求街道办事处（乡镇人民政府）、房地产管理部门责令其限期改正。

筹备组逾期仍未履行职责的，业主可以请求相关部门组织业主重新组建筹备组。

第二十八条（矛盾调处）

在业主大会、业主委员会的组建过程中遇有矛盾冲突时，各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第四部分 附 则

第二十九条（规约的制定）

本规约由建设单位制定，在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与物业建设单位签订买卖合同时，应当书面承诺遵守临时管理规约。

第三十条（规约的效力）

本规约自本物业管理区域内的首套物业销售之日（2017年4月 日）起生效，至业主大会成立并通过相关管理规约后终止。

附件：铂品雅筑住宅露台、底层庭院使用规定：

- 1、不得在露台、底层庭院内搭建、扩建、改建建筑物、构筑物（含开挖地下室等）。
- 2、不得破坏露台上铺设的防滑地砖、防水层或卷材。
- 3、不得私自更改房屋结构及在柱上打洞。庭院不得搭建超过1.5米及时以上的建筑物、构筑物。庭院不得违反规划设计的要求外扩。
- 4、因结构与保温及承重限制，屋顶天台不可覆土，不可放置大型花槽、水池或假山。
- 5、为保护屋面保温隔热层和防水层不受损坏，露台及屋顶不可钻孔和使用膨胀螺栓，只可设置移动式家具及遮阳设施，并须确保使用安全。
- 6、业主、使用人不得随意改造，破坏原建筑结构，必须保持栏杆等原构筑物样。
- 7、业主、使用人不得封闭排气、排水口，必须确保垃圾、杂物不进入排气、排水管，保持管道畅通。
- 8、业主、使用人必须维护露台、底层庭院的环境整洁。杜绝因不卫生引起的蚊蝇繁殖及异味。
- 9、业主、使用人不得在露台、底层庭院内有任何妨碍其他业主或使用人生活的行为。
- 10、因使用不当，监护不力而造成意外，并由此对他人和财产造成伤害的，由业主或使用人承担责任。
- 11、业主、使用人应当主动承担检查、维修自用部位使用的公共部分（如露台等）设施设备之责任，业主、使用人如自行检查维修有困难的，可书面通知物业服务企业进行正常检修；因延误维护造成的相关后果由业主、使用人承担。

承诺书

本人（单位） 弄 号 室已详细阅读并理解建设单位上海恺居房地产开发有限公司制定的《临时管理规约》，同意遵守本规约内的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任。

特签署本承诺书

购房人签章：

承诺书

年 月

本人（单位）_____弄_____号_____室已详细阅读并理解建设单位上海恺居房地产开发有限公司制定的《临时管理规约》，同意遵守本规约内的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任。

特签署本承诺书

购房人签章：

年 月

承诺书

本人（单位）_____弄_____号_____室已详细阅读并理解建设单位上海恺居房地产开发有限公司制定的《临时管理规约》，同意遵守本规约内的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任。

特签署本承诺书

购房人签章：

年 月