

# 十堰市住宅小区物业服务与管理条例

(上接3版)(四)物业服务人员撤离物业区域,造成物业服务中断,严重影响业主和物业使用人正常生活;

(五)其他可能对业主、物业使用人正常生活造成严重影响的隐患或者事件。

因建设单位施工、物业维护不当、业主违规改造、工程建设等人为活动造成的灾害,由行为人或者相关单位承担责任;危及公共安全的,县(市、区)人民政府应当立即启动应急预案,采取应急措施,消除安全隐患,所产生的费用依法向责任方追偿。

**第四十一条** 业主自行管理住宅小区物业的,应当在街道办事处、乡镇人民政府以及房屋主管部门指导下制定自行管理方案。电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身财产安全以及其他有特定要求设施设备的管理和养护,应当按照有关规定管理。

**第四十二条** 对配套设施设备不齐全的老旧小区,市、县(市、区)人民政府应当完善配套基础设施和公共服务设施,改善其综合环境和物业管理。

对未实施物业管理的老旧小区,可以由街道办事处、乡镇人民政府和所在居(村)民委员会指导业主协商组织实施基本物业服务。

鼓励和支持社会资本、国有企业参与老旧小区物业管理。

## 第五章 物业的使用与维护

**第四十三条** 物业区域内禁止下列行为:

(一)擅自改变房屋承重结构、主体结构,扩大承重墙上原有的门窗尺寸;

(二)将设有防水功能的房间或者阳台改为卫生间、厨房,或者将卫生间改在下层住户的客厅、餐厅、厨房、卧室、书房的上方;

(三)擅自下挖建筑物内底层地面;

(四)破坏或者擅自改变房屋外观;

(五)应当取得建设工程规划许可证但未取得或者未按照建设工程规划许可证的规定建设建筑物、构筑物或者其他设施;

(六)超荷载存放、铺设物品,严重危害房屋安全;

(七)擅自占用、处分架空层、设备层等共用部位、共用设施设备;

(八)擅自占用、挖掘物业区域内道路、场地,损毁树木、绿地;

(九)违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品,擅自占压、迁移燃气管道,损坏或者擅自停用公共消防设施和器材,妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通;

(十)随意弃置垃圾、排放污水、高空抛物或者露天焚烧杂物,制造超过规定标准的噪声、振动、光源等;

(十一)擅自架设电线、电缆;

(十二)在建筑物、构筑物上乱悬挂、张贴、涂写、刻画,擅自在楼道、消防通道等共用部位堆放物品;

(十三)违反规定停放车辆;

(十四)违反消防安全管理规定为电动汽车、电动自行车充电;

(十五)违反规定饲养动物或者种植植物;

(十六)法律法规、规章和管理规约禁止的其他行为。

**第四十四条** 物业交付使用后,业主因特殊情况需要将住宅改变为经营性用房的,应当遵守法律法规以及管理规约的规定,经利害关系业主一致同意,并依法办理有关手续。

对物业区域内按照规划建设的配套建筑及设施设备,不得改变其使用性质,不得

擅自迁移、拆除。因特殊情况需要改变使用性质或者迁移、拆除的,应当遵守法律法规以及管理规约的规定,经业主共同决定,并依法办理有关手续。

**第四十五条** 物业服务人发现有违反本条例第四十三条、第四十四条规定行为的,应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时向街道办事处、乡镇人民政府和有关行政主管部门报告,街道办事处、乡镇人民政府和有关行政主管部门应当依法及时处理。

**第四十六条** 业主、物业使用人装饰装修房屋的,应当事先向物业服务人登记,物业服务人应当书面告知房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项并加强现场巡查,对违反装饰装修规定的行为,应当及时进行劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时向有关部门报告。

**第四十七条** 物业服务人应当定期维护管理共用消防设施、器材以及消防安全标志,确保完好有效;对共用部位开展防火巡查、检查,消除火灾隐患。对尚未组建业主委员会、未选聘物业服务人的住宅小区,居(村)民委员会应当协助有关部门组织业主、物业服务人做好消防安全工作。

物业服务人应当按规定落实消防控制室值班制度,鼓励将消防控制室接入消防远程监控系统。

**第四十八条** 物业区域内按照建设工程规划许可证确定且初始登记在建设单位的车位(库),不得销售给业主以外的单位和个人。在首先满足业主的需要后,将车位(库)出租给业主以外的单位或者个人的,每次租赁期限不得超过一年。业主要求承租尚未出售、出租的车位(库)的,建设单位应当出租。

住宅小区内依法配建的人民防空工程不得出售、附赠,平时用于停放车辆的,由停车位使用费收取方负责维修、保养。

占用业主共有道路或者其他场地用于停放车辆的车位,属于全体业主共有,分配、使用及收费管理等事项由业主大会决定;建设单位、物业服务人不得销售或者变相销售。

物业区域内划定车位、停放车辆,不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道,不得妨碍其他车辆和行人的正常通行。

**第四十九条** 电梯使用管理单位按照国家有关规定予以明确,履行电梯使用、维护、安全运行职责;未明确使用管理单位的电梯不得使用。

支持业主为既有住宅加装电梯或者其他无障碍设施,改善居住条件。县(市、区)人民政府应当简化审批程序、制定支持政策。

**第五十条** 禁止在住宅小区内饲养大型犬和烈性犬,导盲犬、助残犬除外。

业主、物业使用人在物业区域内饲养前款规定以外其他犬只应当遵守法律法规、管理规约,携犬只出户的,应当束犬链牵引;犬只伤害他人的,养犬人应当依法承担法律责任。

物业服务人应当加强物业区域内养犬行为的监督,及时制止违法违规养犬行为。

**第五十一条** 物业保修期满后,发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全等紧急情况时,物业服务人、业主委员会、居(村)民委员会应当先行采取应急措施,并向房屋主管部门提出使用住宅专项维修资金的申请:

(一)电梯突发影响使用安全的故障;

(二)消防、供电、供水、排水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患,且不属于专业经营单位责任范围或

者尚未向专业经营单位移交维修责任的;

(三)屋面、外墙防水严重损坏;

(四)建筑外立面装饰和公共构件脱落松动,玻璃幕墙炸裂,公共护栏(围)破损严重;

(五)其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情形。

房屋主管部门审核后可直接拨付申请额度百分之五十的资金,维修完毕后据实结算。应急维修工程竣工验收后,业主委员会应当将工程结算和应急备用金使用情况在物业区域内显著位置公示。

发生本条第一款所列紧急情况时,未采取应急措施的,房屋主管部门应当立即组织代修,维修费用从相关业主住宅专项维修资金账户中列支。

## 第六章 法律责任

**第五十二条** 违反本条例,法律法规有规定的,从其规定;造成他人损失的,依法承担相应责任。

**第五十三条** 建设单位有下列行为之一的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门依照下列规定处罚:

(一)违反本条例第十条第一款规定,未按照规定配置物业服务用房的,责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款。

(二)违反本条例第十三条第二款,未按照规定备案前期物业服务合同的,责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

(三)违反本条例第十七条第一款,符合首次业主大会会议召开条件,未按照规定报告的,责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

**第五十四条** 违反本条例第十四条第二款、第四款,建设单位、物业服务人未履行物业承接查验义务或者未报备承接查验资料的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

违反本条例第十四条第三款,建设单位和物业服务人在承接查验过程中侵害业主利益的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门,责令限期改正,分别处五万元以上十万元以下的罚款;给业主造成损失的,依法承担赔偿责任。

违反本条例第二十二条,物业服务人未按照规定向业主委员会移交相关档案、资料、公共收益、办公用房或者未按照规定报告共用部位、共用设施设备使用、经营和收益情况的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门,责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

**第五十五条** 物业服务人有下列行为之一的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门,依照下列规定处罚:

(一)违反本条例第二十九条第一款,未单独开设公共收益银行账户的,责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。

(二)违反本条例第三十三条第一项、第三项,减少服务事项、降低服务标准,严重影响业主和物业使用人正常生活的,由房屋主管部门责令限期改正,处一万元以上三万元以下的罚款;中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热、通信以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催缴物业费的,责令限期改正,处一万元以上五万元以下罚款;逾期未

改正的,按照原处罚数额按日连续处罚。

(三)违反本条例第三十三条第七项,挪用、侵占业主公共收益、专项维修资金的,责令限期退还,给予警告,没收违法所得,可以并处被挪用或者侵占金额二倍以下的罚款。

(四)违反本条例第三十四条,未按照规定在住宅小区内公示或者更新有关信息的,责令限期改正;逾期未改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

(五)违反本条例第三十九条第一款,物业服务人未按照规定办理交接手续、拒不退出的,责令限期改正,处五万元以上十万元以下罚款;逾期未改正的,按照原处罚数额按日连续处罚。

**第五十六条** 违反本条例第四十三条规定的,由有关部门依照下列规定予以查处;危害房屋安全的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门,依法予以处理:

(一)有第一项、第二项所列行为之一的,由建设行政主管部门、装饰装修行业主管部门依法予以处理;

(二)有第三项所列行为之一的,由城管执法部门、街道办事处、乡镇人民政府、装饰装修行业主管部门按照职责依法予以处理;

(三)有第四项所列行为之一的,由城管执法部门责令限期改正;逾期不改正的,处三千元以上三万元以下罚款;

(四)有第五项所列行为之一的,由城管执法部门、街道办事处、乡镇人民政府按照各自职责依法予以处理;

(五)有第六项至第十项所列行为之一的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门、公安、生态环境、城管执法、自然资源和城乡建设、消防救援等部门按照各自职责依法予以处理。

**第五十七条** 建设单位、物业服务人违反本条例第四十八条第一款、第三款,销售或者变相销售车位(库)的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门,责令改正,退还违法所得,并处违法所得一倍以上三倍以下罚款;未按照规定出租车位(库)的,责令限期改正,没收违法所得,并处违法所得一倍以上三倍以下罚款。

**第五十八条** 建设单位、物业服务人违反本条例规定受到行政处罚的,由房屋主管部门或者政府指定的其他部门,录入企业信用档案,依法实施信用监管;其他执法主体应当及时向房屋主管部门通报行政处罚信息。

**第五十九条** 规划主管部门、房屋主管部门或者政府指定的其他部门、街道办事处、乡镇人民政府以及其他有关部门及其工作人员有下列情形之一的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)对物业服务用房设计不符合本条例规定标准的建设项目,核发建设工程规划许可证或者房屋销售许可证的;

(二)未依照本条例规定筹备、组织召开业主大会会议或者组织召开业主大会会议进行业主委员会换届选举的;

(三)截留、挪用或者侵占住宅专项维修资金的;

(四)发现违法行为或者接到违法行为举报不及时处理的;

(五)滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊以及其他不依法履行职责的情形。

## 第七章 附则

**第六十条** 本条例自2026年3月1日起施行。

## 市林业局

### 国土绿化项目建设成效显著

本报讯 记者罗伟 特约记者李镇海 通讯员夏宇报道:12月8日,记者从市林业局获悉,截至目前,我市已圆满完成2024年度、2025年度国土绿化示范项目建设任务,累计完成绿化面积28.05万亩,相关工作经验做法获国家林草局推介。

自国土绿化示范项目启动以来,市林业局坚持制度先行,强化资金监管,创新推出项目资金“三方共管”模式,确保资金专款专用。建立“日报告、周调度、半月会商、月度座谈”常态化调度机制,成立专项督导组,不定期赴各项目建设地检查督导,对发现的问题立行立改。聘请中国林科院专家团队,科学设置国土绿化示范项目成效监测固定样地,对项目区碳汇变化、水源涵养等关键指标进行全程动态监测。聚焦“两区”“四边”等关键区域,打造“绿化、美化、经济化”融合发展示范片区65个。分层分类开展专业培训,累计举办市级技术培训班3期,培训监理人员、施工技术人员690余人次。

## 郧西县委统战部

### 加强社区联建办好民生实事

本报讯 记者马胜江 通讯员李洁 张锐报道:12月5日,郧西县委统战部在城关镇余家湾社区召开社区大党委联席会议,组织各下沉社区成员单位负责人就如何进一步发挥单位优势、补齐服务短板、提升治理效能展开深入研讨。

会议要求社区大党委要充分发挥整合资源、凝聚力量、服务群众的平台作用,进一步强化下沉单位与社区的协同联动,构建上下贯通、左右协调、齐抓共管的工作格局。持续深化党建引领,精准对接群众需求,充分凝聚多元治理力量,扎实推进“红色物业”建设,切实打通服务群众“最后一米”,积极构建共建共治共享的社区治理新格局,不断提升群众获得感、幸福感、安全感。与会各下沉社区成员单位负责人纷纷表示,将扎实做好下沉服务工作,主动对接社区需求,以实际行动为社区群众办好实事、办成好事。

## 郧西县羊尾镇

### 推行“秸秆换肥”便民又环保

本报讯 记者马胜江 通讯员邓莹莹 张启飞报道:“两亩地秸秆换来的有机肥够三亩地用,既能改善土质,又能提高产量,真是太好了!”12月8日,郧西县羊尾镇振源专业合作社内,村民张大爷高兴地说。

作为“六无乡镇”创建主体,振源专业合作社创新构建“秸秆-饲料-养殖-有机肥-农田”绿色循环产业链,今年以来累计收储秸秆60余吨,生产有机肥30余吨。

据了解,羊尾镇大力推广“秸秆换肥”模式,通过“市场主体带动+农户参与”机制,推动绿色农业高质量发展。“目前已与200余户农户建立稳定兑换关系,秸秆订单占比超八成,涵盖玉米秆等主要农作物秸秆。”振源专业合作社负责人表示,将持续加强技术培训,推广秸秆科学还田和离田利用技术,通过“肥料化、饲料化、基料化、原料化、燃料化”多元利用,为“六无乡镇”建设注入绿色动能。

## 郧阳区人民法院

### 开展主题宣传弘扬法治精神

本报讯 通讯员詹童报道:12月4日,郧阳区人民法院“普法小分队”走进郧阳文化广场,开展“宪法宣传日”主题宣讲活动,以“沾泥土、冒热气”的方式让法治精神深入人心。

“同志,我儿子在工地打工,工资被拖欠快半年了,该咋办?”活动现场,一位老大爷来到咨询台询问。“普法小分队”成员耐心回应:“宪法明确规定劳动者享有获得劳动报酬的权利,您可先向劳动仲裁部门申请仲裁;若未能解决,再通过向法院起诉的方式维权。”

活动中,“普法小分队”不仅向群众普及宪法知识,还结合赡养纠纷、电信诈骗等群众身边的典型案例,将抽象的法律条文转化为易懂实用的“生活指南”。此次活动共接待群众咨询120余人次,发放《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国民法典》读本及各类普法宣传资料300余份。

## 郧阳区人民检察院

### 法宣进校园护航青少年成长

本报讯 通讯员陈明亮报道:12月1日,郧阳区人民检察院“阳光未来”法治宣讲团走进该区大柳乡初级中学,开展“法治进校园”主题活动。

活动现场,师生共同观看“校园欺凌以案释法”专题视频,该视频直观呈现校园霸凌从“玩笑打闹”到“刑事犯罪”的演变边界,打破了“未成年即可为所欲为”的认知误区。同时,宣讲团举办《向校园霸凌说“不”》共建友善校园》专题讲座,详解校园言语、社交、身体及网络四类欺凌的表现形式、特征、危害与成因。针对学生群体特点,重点解读《中华人民共和国刑法》等法律法规中关于未成年人违法犯罪的年龄划分、责任认定、法律后果,向学生传授“保持镇定不冲突、及时求救引关注、勇敢举报不沉默”等实用自我保护技巧,护航青少年健康成长。

## 二堰街道吉祥社区

### 营造人人学法守法浓厚氛围

本报讯 记者马胜江 通讯员雷俊报道:12月3日,茅箭区二堰街道吉祥社区开展法治宣传活动,进一步提升群众懂法、守法、用法意识。

据了解,此次活动采用线上线下联动模式,线上依托社区微信公众号、居民微信群等平台,推送宪法解读、法治短视频等内容,让居民足不出户就能便捷学习法律知识;线下在小区广场设置集中宣传点,社区工作人员、社区律师及志愿者向居民讲解宪法基本原则、公民基本权利义务等法律知识,累计解答居民咨询30余人次,引导居民学会运用法律武器维护自身合法权益,营造“人人学法、懂宪法、守宪法、用宪法”的浓厚氛围。

# 平时献出一份爱 难时拥有互助情

## ——解读我市职工互助保障的暖心密码

本报记者潘世新

## 民生一线

“没想到上班途中意外摔伤,通过‘职工之家’APP提交材料后短短几天内,3600元互助金就到账了,这笔钱解了我的燃眉之急。”10月底,市直某单位职工刘某拿到意外伤害互助金时,真切感受到了互助保障带来的温暖。

刘某的经历并非个例。今年4月,该单位为110名在职职工每人投保4份意外伤害互助保障,目前已有4名职工从中受益。“这份保障不看具体治疗花费,只根据受伤程度核算,而且和工伤、交通意外赔付互不冲突,可同时领取,给职工增添了双重保障。”该单位工会负责人介绍,每人4份保障仅需80元,却能在意外来临时提供实实在在的支持。

## 保障体系——

### 六大项目覆盖职工多元需求

我市自2024年7月正式启动湖北省在职工互助保障项目以来,这一项目已逐步成为职工健康保障的重要支撑。截至目前,全市累计参保13.88万人次,2000余人次成功申领互助金,累计申领金额达200余万元,切实为遭遇疾病或意外伤害的职工筑起了坚实的“防护墙”。

该项目涵盖六大保障类别,精准匹配不同职工群体的需求。具体包括:在职工住院医疗互助保障,覆盖35种重度疾病

与25种轻度疾病的重大疾病互助保障;女职工特殊疾病互助保障;在职工意外伤害互助保障;满足短期活动需求的短期意外伤害互助保障;以及专门面向新就业形态劳动者的专项意外伤害互助保障。

在参与条件上,该项目面向16至60周岁、身体健康且能正常工作的在职职工(不含退休和退休返聘职工),由所在单位工会统一组织参保。其中,10人(含)以下单位须全体职工参加,其他单位参保人数不得少于全体职工的80%,确保互助保障的普惠性与公平性。

## 费用与额度——

### 分级设定适配不同需求

为让更多职工享受到保障福利,六大互助保障项目设定了差异化费用标准与对应保障额度,兼顾实用性与灵活性。

在职工住院医疗互助保障:会费每人130元/年,观察期30天,同一保障期内可多次申领,不限住院次数,最高可获30万元互助金;

重大疾病互助保障:会费40元/份,最多可参保4份,观察期60天,首次确诊重度疾病最多可一次性领取1万元/份互助金;

女职工特殊疾病互助保障:分标准版(25元/份)与升级版(75元/份),最多参保2份,观察期60天,首次确诊规定的12种特殊疾病最多可获5万元/份互助金;

在职工意外伤害互助保障:会费20元/份,最多可参保4份,无观察期,因意外伤害最高可获3万元/份互助金;

短期意外伤害互助保障:分5元、10元、15元三档,分别对应5天(含)以下、5-10天(含)、10-30天(含)保障期,最多可参保2份,意外伤害累计最高可获10万元/份互助金;

新就业形态劳动者专项意外伤害互助保障:会费25元/份,最多可参保2份,无观察期,意外伤害累计最高可获5万元/份互助金。

## 申领指南——

### “职工之家”APP全程线上办理

职工申领互助金需通过“职工之家”APP完成,流程清晰易懂且全程线上操作,具体步骤如下:

下载激活数字身份卡包。首先在手机应用商店搜索“职工之家”APP并下载安装,打开后点击“我的”板块,选择“激活身份”。系统弹出登录提示后,点击“去登录”,输入11位手机号获取验证码并完成验证;随后设置4位数字卡包密码,点击“创建卡包”,在工会数字身份卡包页面点击“同意授权”,填写姓名与身份证号后启动实名认证,认证通过后即可激活卡包,完成前期准备。

选择专区确定申领类别。卡包激活后,返回APP首页点击“职工互助”图标,选择“湖北”进入中国职工保险互助会湖北专区;进入个人中心页面后,根据自身参保险种(如住院、意外、重疾)及实际病情,选择对应的互助金领取类别(医疗申领、意外申领、重疾申领等),点击进入申领界面。提交申请信息。在申领界面,先详细阅

读对应场景(住院、意外、重疾)的申领材料要求,确认无误后下拉页面至底部,勾选《用户服务协议及隐私保护政策》,点击“快速申领”;进入信息填写页面后,按提示完善必填项(标红星号),包括参保人姓名、申领人手机号、银行账户(领取人限参保人本人,本人无法亲自申领时可直系亲属受领,需提供关系证明),同时填写出险信息(入院日期、出险医院、主要诊断等),并上传必需证明材料(如病案首页、出院记录、医疗结算单、费用票据、签字盖章的互助金申请书等,每项材料至少上传1张)。所有信息核对无误后,点击“下一步”完成提交。

查询进度跟踪申领状态。提交后系统会自动跳转至“申领记录”详情界面,此时即表示申领已提交成功。职工可随时在APP主界面“申领记录”查看本次申领的审核进度、材料补充要求等详细信息,实现全程透明可追溯。

此外,申领过程中还需注意几项关键细节:电子申领资料需正面垂直拍摄,确保内容清晰无遮挡、无模糊重影,且单张照片大小不超过10MB;申领金额在3000元(含)以上的,需将加盖单位(工会)章的申请书原件及相关纸质资料邮寄至中国职工保险互助会湖北省办事处进行审核;自医疗机构费用结算之日起,出险会员、直系亲属及单位工会需在2年内向中国职工保险互助会湖北省办事处申请理赔,避免错过时效;《互助金申请书》可通过关注微信公众号“中国职工保险互助会湖北省办事处”,点击“办理指南”下载获取。