

索引号：	11220000013544541J/2023-03528	分类：	政策解读;其他
发文机关：	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期：	2023 年 08 月 28 日
标题：	《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》政策解读		
发文字号：		发布日期：	2023 年 09 月 14 日

《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》政策解读

2023 年 8 月 28 日，吉林省住房和城乡建设厅正式印发了《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》（吉建规〔2023〕7 号），按照相关要求，作以下政策解读：

一、制定背景

《吉林省物业管理条例》于 2021 年 8 月 1 日起施行，为进一步完善业主自治体系，维护业主和物业使用人的合法权益，保障物业的安全、合理使用，引导业主积极参与管理小区事物，激发基层治理活力，依据《吉林省物业管理条例》，结合我省实际，制定本规约。

二、制定过程

省住房城乡建设厅于 2022 年 3 月份开始起草《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》，于 2022 年 9 月 30 日起先后向各市（州）、长白山管委会、梅河口、县（市）住房和城乡建设局（房产局）、部分街道和社会公众征求意见；2022 年 11 月 4 日，召开专家论证会并组织风险评估，经专家组讨论，认为《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》内容可行，依据充分，程序合法，风险可控，一致同意并提交会议讨论；2023 年 8 月 2 日，通过厅合法性审查；2023 年 8 月 10 日，召开厅长办公会，讨论并通过《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》；2023 年 8 月 28 日，正式印发《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》。

三、主要内容

《吉林省住宅小区临时管理规约（示范文本）》。共七章、三十一条，主要目的是在房企预售商品房后、物业管理区域未成立业主大会前，建设单位制定住宅小区临时管理规约时，通过提供示范文本的方式，明确业主、物业使用人的权力、义务。主要内容：一是明确了业主的权利义务。规定了业主应当行使投票权等 10 种权利，按规定交存物业专项维修资金等 8 种义务。二是明确了共有部分组成。规定了小区的公共门厅、走廊、排水管道、园区道路、绿地等共有部分，为后续业主应当履行的义务等事项依法作出约定。三是明确物业的维修养护。规定因维修物业或公共利益确需临时占用、挖掘物业服务区域内道路、场地的，应征得相关业主、物业企业同意。物业企业确需临时占用的，应征得相关业主同意。四是明确业主支付物业费的规定。业主应当按照约定支付物业费；如经催告仍不支付的，物业企业可采取合法方式公示欠费业主情况；仍不支付的，可以提起诉讼。五是明确业主支付专项维修资金的规定。业主应当按照约定支付专项维修资金。