



物业服务委法律资讯

2024年3月刊总第25期

第十一届深圳律师协会物业服务法律专业委员会汇编

主编：张炉焕律师

目录

一、法律法规及行业政策	1
1、国务院公布《节约用水条例》	1
2、上海市住房和城乡建设管理委员会关于印发《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》的通知	11
3、广州市住房和城乡建设局关于单位住房基金有关问题的通知 ..	20
二、典型案例：某物业公司诉某银行青岛分行、某商业公司物业服务合同纠纷案——建设单位订立前期物业服务合同后，物业费的实际计算应根据实际情况综合认定	24
三、物业知识问答	28
1、业主大会是否有权利对小区公共部分进行查验	28
2、物业服务企业是否可以充电桩可能存在安全隐患、未征得其他业主同意为由拒绝配合业主办理自有车位加装充电桩的相关手续 ..	29
3、业主委员会任期届满，是否具备诉讼主体资格	29

一、法律法规及行业政策

1、国务院公布《节约用水条例》

《节约用水条例》已经 2024 年 2 月 23 日国务院第 26 次常务会议通过，现予公布，自 2024 年 5 月 1 日起施行。

总理 李强

2024 年 3 月 9 日

节约用水条例

第一章 总 则

第一条 为了促进全社会节约用水，保障国家水安全，推进生态文明建设，推动高质量发展，根据《中华人民共和国水法》等有关法律，制定本条例。

第二条 本条例所称节约用水（以下简称节水），是指通过加强用水管理、转变用水方式，采取技术上可行、经济上合理的措施，降低水资源消耗、减少水资源损失、防止水资源浪费，合理、有效利用水资源的活动。

第三条 节水工作应当坚持中国共产党的领导，贯彻总体国家安全观，统筹发展和安全，遵循统筹规划、综合施策、因地制宜、分类指导的原则，坚持总量控制、科学配置、高效利用，坚持约束和激励相结合，建立政府主导、各方协同、市场调节、公众参与的节水机制。

第四条 国家厉行节水，坚持和落实节水优先方针，深入实施国家节水行动，全面建设节水型社会。

任何单位和个人都应当依法履行节水义务。

第五条 国家建立水资源刚性约束制度，坚持以水定城、以水定地、

以水定人、以水定产，优化国土空间开发保护格局，促进人口和城市科学合理布局，构建与水资源承载能力相适应的现代产业体系。

第六条 县级以上人民政府应当将节水工作纳入国民经济和社会发展规划、年度计划，加强对节水工作的组织领导，完善并推动落实节水政策和保障措施，统筹研究和协调解决节水工作中的重大问题。

第七条 国务院水行政主管部门负责全国节水工作。国务院住房城乡建设主管部门按照职责分工指导城市节水工作。国务院发展改革、工业和信息化、农业农村、自然资源、市场监督管理、科技、教育、机关事务管理等主管部门按照职责分工做好节水有关工作。

县级以上地方人民政府有关部门按照职责分工做好节水工作。

第八条 国家完善鼓励和支持节水产业发展、科技创新的政策措施，加强节水科技创新能力建设和产业化应用，强化科技创新对促进节水的支撑作用。

第九条 国家加强节水宣传教育和科学普及，提升全民节水意识和节水技能，促进形成自觉节水的社会共识和良好风尚。

国务院有关部门、县级以上地方人民政府及其有关部门、乡镇人民政府、街道办事处应当组织开展多种形式的节水宣传教育和知识普及活动。

新闻媒体应当开展节水公益宣传，对浪费水资源的行为进行舆论监督。

第二章 用水管理

第十条 国务院有关部门按照职责分工，根据国民经济和社会发展规划、全国水资源战略规划编制全国节水规划。县级以上地方人民政府根据经济社会发展需要、水资源状况和上级节水规划，组织编制本行政

区域的节水规划。

节水规划应当包括水资源状况评价、节水潜力分析、节水目标、主要任务和措施等内容。

第十一条 国务院水行政、标准化主管部门组织制定全国主要农作物、重点工业产品和服务业等的用水定额（以下称国家用水定额）。组织制定国家用水定额，应当征求国务院有关部门和省、自治区、直辖市人民政府的意见。

省、自治区、直辖市人民政府根据实际需要，可以制定严于国家用水定额的地方用水定额；国家用水定额未作规定的，可以补充制定地方用水定额。地方用水定额由省、自治区、直辖市人民政府相关行业主管部门提出，经同级水行政、标准化主管部门审核同意后，由省、自治区、直辖市人民政府公布，并报国务院水行政、标准化主管部门备案。

用水定额应当根据经济社会发展水平、水资源状况、产业结构变化和技术进步等情况适时修订。

第十二条 县级以上地方人民政府水行政主管部门会同有关部门，根据用水定额、经济技术条件以及水量分配方案、地下水控制指标等确定的可供本行政区域使用的水量，制定本行政区域年度用水计划，对年度用水实行总量控制。

第十三条 国家对用水达到一定规模的单位实行计划用水管理。

用水单位的用水计划应当根据用水定额、本行政区域年度用水计划制定。对直接取用地下水、地表水的用水单位，用水计划由县级以上地方人民政府水行政主管部门或者相应流域管理机构制定；对使用城市公共供水的用水单位，用水计划由城市节水主管部门会同城市供水主管部门制定。

用水单位计划用水管理的具体办法由省、自治区、直辖市人民政府

制定。

第十四条 用水应当计量。对不同水源、不同用途的水应当分别计量。

县级以上地方人民政府应当加强农业灌溉用水计量设施建设。水资源严重短缺地区、地下水超采地区应当限期建设农业灌溉用水计量设施。农业灌溉用水暂不具备计量条件的，可以采用以电折水等间接方式进行计量。

任何单位和个人不得侵占、损毁、擅自移动用水计量设施，不得干扰用水计量。

第十五条 用水实行计量收费。国家建立促进节水的水价体系，完善与经济社会发展水平、水资源状况、用水定额、供水成本、用水户承受能力和节水要求等相适应的水价形成机制。

城镇居民生活用水和具备条件的农村居民生活用水实行阶梯水价，非居民用水实行超定额（超计划）累进加价。

农业水价应当依法统筹供水成本、水资源稀缺程度和农业用水户承受能力等因素合理制定，原则上不低于工程运行维护成本。对具备条件的农业灌溉用水，推进实行超定额累进加价。

再生水、海水淡化水的水价在地方人民政府统筹协调下由供需双方协商确定。

第十六条 水资源严重短缺地区、地下水超采地区应当严格控制高耗水产业项目建设，禁止新建并限期淘汰不符合国家产业政策的高耗水产业项目。

第十七条 国家对节水潜力大、使用面广的用水产品实行水效标识管理，并逐步淘汰水效等级较低的用水产品。水效标识管理办法由国务院发展改革主管部门会同国务院有关部门制定。

第十八条 国家鼓励对节水产品实施质量认证，通过认证的节水产品可以按照规定使用认证标志。认证基本规范、认证规则由国务院认证认可监督管理部门会同国务院有关部门制定。

第十九条 新建、改建、扩建建设项目，建设单位应当根据工程建设内容制定节水措施方案，配套建设节水设施。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。节水设施建设投资纳入建设项目总投资。

第二十条 国家逐步淘汰落后的、耗水量高的技术、工艺、设备和产品，具体名录由国务院发展改革主管部门会同国务院工业和信息化部、水行政、住房城乡建设等有关部门制定并公布。

禁止生产、销售列入前款规定名录的技术、工艺、设备和产品。从事生产经营活动的使用者应当限期停止使用列入前款规定名录的技术、工艺、设备和产品。

第二十一条 国家建立健全节水标准体系。

国务院有关部门依法组织制定并适时修订有关节水的国家标准、行业标准。

国家鼓励有关社会团体、企业依法制定严于国家标准、行业标准的节水团体标准、企业标准。

第二十二条 国务院有关部门依法建立节水统计调查制度，定期公布节水统计信息。

第三章 节水措施

第二十三条 县级以上人民政府及其有关部门应当根据经济社会发展水平和水资源状况，引导农业生产经营主体合理调整种植养殖结构

和农业用水结构，积极发展节水型农业，因地制宜发展旱作农业。

国家对水资源短缺地区发展节水型农业给予重点扶持。

第二十四条 国家支持耐旱农作物新品种以及土壤保墒、水肥一体化、养殖废水资源化利用等种植业、养殖业节水技术的研究和推广。

县级以上人民政府及其有关部门应当组织开展节水农业试验示范和技术培训，指导农业生产经营主体使用节水技术。

第二十五条 国家发展节水灌溉，推广喷灌、微灌、管道输水灌溉、渠道防渗输水灌溉、集雨补灌等节水灌溉技术，提高灌溉用水效率。水资源短缺地区、地下水超采地区应当优先发展节水灌溉。

县级以上人民政府及其有关部门应当支持和推动节水灌溉工程建设。新建灌溉工程设施应当符合节水灌溉工程技术标准。已经建成的灌溉工程设施不符合节水灌溉工程技术标准的，应当限期进行节水改造。

第二十六条 国家加快推进农村生活节水。

县级以上地方人民政府及其有关部门应当加强农村生活供水设施以及配套管网建设和改造，推广使用生活节水器具。

第二十七条 工业企业应当加强内部用水管理，建立节水管理制度，采用分质供水、高效冷却和洗涤、循环用水、废水处理回用等先进、适用节水技术、工艺和设备，降低单位产品（产值）耗水量，提高水资源重复利用率。高耗水工业企业用水水平超过用水定额的，应当限期进行节水改造。

工业企业的生产设备冷却水、空调冷却水、锅炉冷凝水应当回收利用。高耗水工业企业应当逐步推广废水深度处理回用技术措施。

第二十八条 新建、改建、扩建工业企业集聚的各类开发区、园区等（以下统称工业集聚区）应当统筹建设供水、排水、废水处理及循环

利用设施，推动企业间串联用水、分质用水，实现一水多用和循环利用。

国家鼓励已经建成的工业集聚区开展以节水为重点内容的绿色高质量转型升级和循环化改造，加快节水及水循环利用设施建设。

第二十九条 县级以上地方人民政府应当加强对城市建成区内生产、生活、生态用水的统筹，将节水要求落实到城市规划、建设、治理的各个环节，全面推进节水型城市建设。

第三十条 公共供水企业和自建用水管网设施的单位应当加强供水、用水管网设施运行和维护管理，建立供水、用水管网设施漏损控制体系，采取措施控制水的漏损。超出供水管网设施漏损控制国家标准的漏水损失，不得计入公共供水企业定价成本。

县级以上地方人民政府有关部门应当加强对公共供水管网设施运行的监督管理，支持和推动老旧供水管网设施改造。

第三十一条 国家把节水作为推广绿色建筑的重要内容，推动降低建筑运行水耗。

新建、改建、扩建公共建筑应当使用节水器具。

第三十二条 公共机构应当发挥节水表率作用，建立健全节水管理制度，率先采用先进的节水技术、工艺、设备和产品，开展节水改造，积极建设节水型单位。

第三十三条 城镇园林绿化应当提高用水效率。

水资源短缺地区城镇园林绿化应当优先选用适合本地区的节水耐旱型植被，采用喷灌、微灌等节水灌溉方式。

水资源短缺地区应当严格控制人造河湖等景观用水。

第三十四条 县级以上地方人民政府应当根据水资源状况，将再生水、集蓄雨水、海水及海水淡化水、矿坑（井）水、微咸水等非传统水纳入水资源统一配置。

水资源短缺地区县级以上地方人民政府应当制定非常规水利用计划，提高非常规水利用比例，对具备使用非常规水条件但未合理使用的建设项目，不得批准其新增取水许可。

第三十五条 县级以上地方人民政府应当统筹规划、建设污水资源化利用基础设施，促进污水资源化利用。

城市绿化、道路清扫、车辆冲洗、建筑施工以及生态景观等用水，应当优先使用符合标准要求的再生水。

第三十六条 县级以上地方人民政府应当推进海绵城市建设，提高雨水资源化利用水平。

开展城市新区建设、旧城区改造和市政基础设施建设等，应当按照海绵城市建设要求，因地制宜规划、建设雨水滞渗、净化、利用和调蓄设施。

第三十七条 沿海地区应当积极开发利用海水资源。

沿海或者海岛淡水资源短缺地区新建、改建、扩建工业企业项目应当优先使用海水淡化水。具备条件的，可以将海水淡化水作为市政新增供水以及应急备用水源。

第四章 保障和监督

第三十八条 县级以上地方人民政府应当健全与节水成效、农业水价水平、财力状况相匹配的农业用水精准补贴机制和节水奖励机制。

对符合条件的节水项目，按照国家有关规定给予补助。

第三十九条 国家鼓励金融机构提供多种形式的节水金融服务，引导金融机构加大对节水项目的融资支持力度。

国家鼓励和引导社会资本按照市场化原则依法参与节水项目建设

和运营，保护其合法权益。

第四十条 国家鼓励发展社会化、专业化、规范化的节水服务产业，支持节水服务机构创新节水服务模式，开展节水咨询、设计、检测、计量、技术改造、运行管理、产品认证等服务，引导和推动节水服务机构与用水单位或者个人签订节水管理合同，提供节水服务并以节水效益分享等方式获得合理收益。

国家鼓励农村集体经济组织、农民专业合作社、农民用水合作组织以及其他专业化服务组织参与农业节水服务。

第四十一条 国家培育和规范水权市场，支持开展多种形式的水权交易，健全水权交易系统，引导开展集中交易，完善水权交易规则，并逐步将水权交易纳入公共资源交易平台体系。

第四十二条 对节水成绩显著的单位和个人，按照国家有关规定给予表彰、奖励。

第四十三条 县级以上人民政府水行政、住房城乡建设、市场监督管理等主管部门应当按照职责分工，加强对用水活动的监督检查，依法查处违法行为。

有关部门履行监督检查职责时，有权采取下列措施：

- （一）进入现场开展检查，调查了解有关情况；
- （二）要求被检查单位或者个人就节水有关问题作出说明；
- （三）要求被检查单位或者个人提供有关文件、资料，进行查阅或者复制；
- （四）法律、行政法规规定的其他措施。

监督检查人员在履行监督检查职责时，应当主动出示执法证件。被检查单位和个人应当予以配合，不得拒绝、阻碍。

第四十四条 对浪费水资源的行为，任何单位和个人有权向有关部

门举报，接到举报的部门应当依法及时处理。

第四十五条 国家实行节水责任制和节水考核评价制度，将节水目标完成情况纳入对地方人民政府及其负责人考核范围。

第五章 法律责任

第四十六条 侵占、损毁、擅自移动用水计量设施，或者干扰用水计量的，由县级以上地方人民政府水行政、住房城乡建设主管部门或者流域管理机构责令停止违法行为，限期采取补救措施，处1万元以上10万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十七条 建设项目的节水设施没有建成或者没有达到国家规定的要求，擅自投入使用的，以及生产、销售或者在生产经营中使用国家明令淘汰的落后的、耗水量高的技术、工艺、设备和产品的，依照《中华人民共和国水法》有关规定给予处罚。

第四十八条 高耗水工业企业用水水平超过用水定额，未在规定的期限内进行节水改造的，由县级以上地方人民政府水行政主管部门或者流域管理机构责令改正，可以处10万元以下的罚款；拒不改正的，处10万元以上50万元以下的罚款，情节严重的，采取限制用水措施或者吊销其取水许可证。

第四十九条 工业企业的生产设备冷却水、空调冷却水、锅炉冷凝水未回收利用的，由县级以上地方人民政府水行政主管部门责令改正，可以处5万元以下的罚款；拒不改正的，处5万元以上10万元以下的罚款。

第五十条 县级以上人民政府及其有关部门的工作人员在节水工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。

第五十一条 违反本条例规定，构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十二条 本条例自 2024 年 5 月 1 日起施行。

（来源：住房和城乡建设部，网络链接：

https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/fdzdgknr/zfhcxjsbwj/gkzhudongfalvfagui/gkzhudongfagui/202403/20240320_777174.html）

2、上海市住房和城乡建设管理委员会关于印发《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》的通知 沪建规范〔2024〕7号

各区建设管理委、特定地区管委会，各有关单位：

现将《上海市住宅工程质量分户验收管理办法》印发给你们，请遵照执行。

2024年3月12日

上海市住宅工程质量分户验收管理办法

第一条（目的和依据）

为了加强本市住宅工程质量管理，落实住宅工程参建各方主体责任，提高住宅工程质量总体水平，根据《中华人民共和国建筑法》

《建设工程质量管理条例》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《关于做好住宅工程质量分户验收工作的通知》（建质〔2009〕291号），结合本市住宅工程建设实际情况，制定本办法。

第二条（定义）

本办法所称住宅工程质量分户验收（以下简称“分户验收”），是指建设单位组织设计、施工、监理等单位，在住宅工程各分项、分部工程验收合格的基础上，在住宅工程竣工验收前，依据国家和本市有关工程质量验收标准、设计文件等，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收结论的活动。

第三条（适用范围）

本市行政区域内，新建、改建、扩建住宅工程质量分户验收及相关监督管理活动，适用本办法。

第四条（管理部门职责分工）

上海市住房和城乡建设管理委员会是本市住宅工程分户验收工作的行政管理部门，负责本市住宅工程分户验收的综合监督管理；区、特定区域管委会建设行政管理部门，按照职责分工，负责管辖范围内住宅工程分户验收监督管理工作。有关建设工程质量安全监督机构根据职责分工，具体实施住宅工程分户验收日常监督管理工作。

第五条（责任和义务）

建设单位作为住宅工程建设活动的总牵头单位，应当依法对住宅工程质量承担全面责任。建设单位应当在住宅工程竣工验收前，组织设计、施工和监理等单位进行分户验收。各单位应严格履行分户验收职责，按

本办法及相关国家现行标准组织分户验收，对分户验收的结论进行签认，不得简化分户验收程序。

建设单位应当会同有关单位成立分户验收工作组，实施分户验收工作。分户验收工作组应包括下列人员：建设单位项目负责人、质量总监和专业技术人员，设计单位项目负责人，监理单位总监理工程师和专业监理工程师，施工总承包单位项目负责人、项目技术负责人、质量员，分包单位项目负责人、项目技术负责人等有关人员；已选定物业公司的，物业公司工程部门负责人应当参与分户验收工作，验收工作组应按《住宅工程质量分户验收工作组成员表》（附件 1）要求建立。建设单位可委托相关咨询机构配合分户验收工作组开展技术检查服务工作，但咨询机构的检查结果不可替代验收工作组的验收结论。

开展分户验收前，建设单位应当通知项目承保的质量潜在缺陷保险公司，保险公司或其委托的风险管理机构应当按照分户验收要求对该项目进行抽查，并出具分户验收风险评估报告。

第六条（分户验收依据）

分户验收的依据为《上海市住宅工程套内质量验收规范》（DG/TJ-2062）及国家和本市现行有关工程建设技术标准、规范、规程，经审查合格的施工图设计文件以及有效的工程合同等。

第七条（分户验收内容）

分户验收包括户内验收和公共部位验收。

（一）户内验收内容包括：

1. 地面、墙面和顶棚质量；

2. 门窗工程质量；
3. 栏杆、护栏质量；
4. 防水工程质量；
5. 室内主要空间尺寸；
6. 给水排水工程质量；
7. 室内电气工程质量；
8. 通风与空调工程质量；
9. 热水与地暖工程质量；
10. 按照有关技术标准、规定，应当验收的其他内容。

全装修住宅工程户内验收除上述项目外，还应包括工程涉及的吊顶工程、轻质隔墙工程、墙饰面工程、楼地面饰面工程、涂饰工程、细部工程、智能化工程等。

户内验收记录按本办法《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件 2）要求填写。

（二）公共部位验收主要内容包括：

外墙面施工质量，楼（电）梯、通道、地下室等公用部分的安全和使用功能，户外安装工程、无障碍设施等。

公共部位验收记录按本办法《上海市住宅工程质量分户验收表（公共部位）》（附件 3）要求填写。

第八条（分户验收启动条件）

启动分户验收应具备以下条件：

（一）已完成设计和合同约定的各项内容；

(二) 主要功能项目的抽查结果均符合要求；

(三) 安全和功能的检测资料完整，工程质量控制资料完整，分户验收前应完成的检测项目清单详见《住宅工程安全性和功能性检测汇总表》（附件 4）；

(四) 分部（子分部）、分项工程的质量验收均合格，且全装修工序隐蔽验收已留存影像资料；

(五) 根据《上海市住宅工程套内质量验收规范》规定，

完成装修前分户交接验收，并留存基层的影像资料，验收记录按照本办法《上海市住宅工程装修前分户交接验收记录》（附件 5）要求填写；

(六) 室内地面(全装修在图纸上)已标识好暗埋水管的走向和室内空间尺寸测量的指控点、线；配电控制箱内电气回路已标识清晰；

(七) 建设过程中涉及的各等级质量风险全部整改完成，并取得保险公司或其委托的风险管理机构出具的分户验收风险评估报告；

(八) 国家和本市建设行政管理部门规定的其他条件。

第九条（分户验收程序与相关要求）

(一) 施工总承包单位向建设单位提出分户验收申请。

(二) 建设单位项目质量总监应组织制定《住宅质量分户验收方案》，并进行技术交底。方案应包括验收单位各方职责和义务、验收组成员分工、验收依据、验收内容、检查部位、检查方法、仪器设备配置、不合格项的处理措施等内容；方案应当经建设单位公司质量负责人审核

通过，并加盖公章后实施。审核方案时，应重点评估分户验收周期、投入人员数量与工程规模之间的匹配性。

（三）实施现场分户验收。分户验收应当逐户、逐间、逐段进行，并对室内净距、净高尺寸进行检验，检验记录按照本办法《上海市住宅工程室内净距、净高尺寸检验记录》（附件 6）要求填写，非全装修住宅相关测量点标识应当保留至工程竣工。发现工程存在观感和使用功能等质量问题无法通过验收的，分户验收组应当通知施工单位进行整改，整改后重新组织分户验收。

（四）分户验收合格的，建设、施工、监理、物业等单位应按照规定在《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件 2）等表格上签字、盖章确认。其中施工单位项目经理、总监理工程师还应当加盖个人执业注册章。对于重新组织分户验收的工程，应留存其所有分户验收的记录及整改复查记录。

（五）保险公司或其委托的风险管理机构在建设单位组织分户验收前，应按照一定比例对分户验收情况进行抽查，提出质量风险问题，待建设单位全部整改完成后出具分户验收风险评估报告，报告应当明确分户验收抽查是否合格。抽查的比例要求如下：

1. 每个单位工程，每种房型至少参与一户室内净高、室内净距的验收；

2. 每个单位工程，除室内空间尺寸以外的项目（含装修前交接验收）参与抽查的户数不应少于总户数 30%，其中顶层应全数参与；

3. 每个单位工程，公共部位的抽查数量应不少于 30%的楼层，其中屋面、顶层及地下室应全数检查。

（六）验收工作组组长及副组长应抽取一定的户数亲自进行验收，抽查数量：本次工程竣工验收的每种户型至少抽 1 户，且总户数不少于 8 户；总户数少于 8 户的，全数检查；其中顶层、底层至少各抽查 2 户。

（七）单位工程通过分户验收后，应按本办法《上海市住宅工程质量分户验收汇总表》（附件 7）要求填写汇总信息。

第十条（分户验收资料）

分户验收资料应整理、组卷，由建设、施工单位分别归档保存，存档期限自工程竣工验收合格之日起，不应少于 8 年。

分户验收资料应包括以下内容：

（一）分户验收方案（含分户验收组成员组成）；

（二）《上海市住宅工程室内净距、净高尺寸检验记录》

（附件 6）；

（三）对非全装修、全装修住宅工程，户内分户验收记录分别包括：

1. 非全装修住宅工程：《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》

（附件 2）；

2. 全装修住宅工程：

（1）《上海市住宅工程装修前分户交接验收记录》（附件 5）；

（2）交接验收时基层的影像资料，至少应包括楼地面、墙面、顶棚、厨房卫生间阳台等有水房间的防水面层等部位及蓄水试验情况；

(3) 全装修工序隐蔽验收影像资料，至少应包括地板安装、吊顶安装、轻质隔墙、地暖敷设、门窗包边塞缝等工序；

(4) 《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件 2）；

(四) 《上海市住宅工程质量分户验收表（公共部位）》

（附件 3）；

(五) 《上海市住宅工程质量分户验收汇总表》（附件 7）；

(六) 分户验收过程中的《整改通知单》及责任方的整改报告等其他分户验收资料。

第十一条（资料报送与交付）

建设单位在分户验收全部完成后、组织“业主房屋质量预看房”前应当：

(一) 将《住宅工程分户验收方案》《上海市住宅工程质量分户验收汇总表》（附件 7）、《上海市住宅工程质量投诉处理承诺书》（附件 8）等，报送负责监督该工程的质量监督机构，监督机构收到后应对分户验收情况进行抽查；

(二) 将《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件 2）等分户验收数据在户内醒目位置公开。

建设单位在办理房屋交接书时，应当将《上海市住宅工程质量分户验收表（户内）》（附件 2）、《上海市住宅工程质量投诉处理承诺书》（附件 8）作为《上海市新建住宅质量保证书》的附件，一同交给业主。

第十二条（建筑铭牌）

住宅工程竣工验收前，建设单位应当按照规定，在建筑物的明显部位镶嵌《上海市（住宅工程）建筑铭牌》，接受社会监督。铭牌保存年限应为建筑物的设计使用年限。铭牌应包括以下内容：

（一）工程名称，开、竣工日期；

（二）建设、勘察、设计、施工、监理、质量潜在缺陷保险公司全称；

（三）建设、勘察、设计、施工、监理、质量潜在缺陷保险项目负责人姓名。

第十三条（监督管理）

建设工程质量监督机构应加强对分户验收工作的监督抽查，重点检查分户验收程序的合规性，包括分户验收方案执行情况、分户验收表及分户验收汇总表中签字盖章是否齐全、验收组查出的质量问题是否整改完毕等。

监督机构接到建设单位报送的分户验收资料后，应自行或购买服务抽查工程实体与分户验收记录是否存在异常情况，实体抽查户数不应小于 3 户，抽查部位应包括顶层、底层及标准层。对于建设单位或项目负责人违反《上海市建设工程建设单位首要质量责任管理规定》被黄牌警示的，应加倍抽查。抽查结果不合格的，可视情况提高监督抽查比例，责令重新组织分户验收和提高验收组成员级别，验收组组长由建设单位分管质量的领导担任，副组长分别由施工、监理等单位分管质量的领导担任。分户验收抽查不合格的，不得组织“业主房屋质量预看房”。监督机构购买服务的费用应该纳入各级预算保障。

各区建设管理部门应将住宅工程质量分户验收执行情况纳入“建设工程质量安全巡查”的常态化检查内容。

监督机构发现参建单位在分户验收过程中有弄虚作假、隐瞒相关事实,违反建设工程质量验收、管理有关规定等行为,或发现工程实体存在质量问题的,应采取相应行政措施,责令限期改正。对于未按本规定组织分户验收,造成负面舆情或群体性事件的建设单位,应将其违规行为同步移交房管部门处理。

第十四条（解释部门）

本办法由上海市住房和城乡建设管理委员会负责解释。

第十五条（施行日期）

本办法有效期为 2024 年 4 月 15 日至 2029 年 4 月 14 日。

附件（略）：

（来源：上海市住房和城乡建设管理委员会，网站链接：<https://zjw.sh.gov.cn/gfxwj/20240322/5a1f15d0263e4c4997623f27cb405e63.html>）

3、广州市住房和城乡建设局关于单位住房基金有关问题的通知

穗建规字〔2024〕6号

各有关单位：

为加强单位住房基金管理，规范住房基金使用，根据《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18号）、《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部、财政部令第165号）、

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知》（穗府办规〔2020〕7号）等有关政策规定，结合我市实际，现就单位住房基金有关问题通知如下：

一、单位住房基金的来源

单位出售公有住房（含存量公有住房，下同）和房管部门出售直管公房回收的资金（包括职工将其已购公有住房上市时，应向单位补交的价款）称为单位住房基金。

二、单位住房基金的使用范围

单位住房基金的75%用于向未享受过购房优惠政策的职工发放住房货币补贴，25%用于已售公有住房共用部位、设施维修（含对已售公有住房加装电梯，下同）。

重组或兼并的企业，其住房基金由重组或兼并后的企业管理、使用。关闭、破产的企业，其住房基金用于发放住房货币补贴部分，首先用于向本企业符合住房货币分配条件的职工发放住房货币补贴，剩余资金可由企业、上级单位或托管单位统筹使用；用于已售公有住房共用部位、设施维修部分交由上级单位或托管单位管理、使用，仍专项用于已售公有住房共用部位，设施的维修。注销的企业，其住房基金由上级单位或托管单位管理、使用。

单位合并或撤销的，其住房基金由接管单位或上级单位管理、使用。

三、单位住房基金的使用和管理

单位住房基金属于公有住房售房单位所有，公有住房售房单位是单位住房基金的所有权人。单位住房基金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

单位住房基金应当严格按照规定用途，由所有权人决策、使用。使用时提交以下资料列明资金使用用途向市住房保障办公室提出列支需

求。单位住房基金使用用途符合专款专用规定的，由市住房保障办公室向专户管理银行发出划转资金的通知。

（一）使用单位住房基金向职工发放住房货币补贴的，提供以下资料：

1. 单位住房基金使用函；
2. 广州市住房货币补贴资金开户登记表；
3. 广州市住房货币补贴资金汇储清册或发放明细。

使用单位住房基金随工资发放住房货币补贴，未设立住房货币补贴专户的，无需提供上述第 2 项资料。

（二）使用单位住房基金对已售公有住房共用部位、设施进行维修的，提供以下资料：

1. 单位住房维修基金使用函；
2. 工程维修预算或工程维修合同。

（三）统筹使用关闭、破产企业单位住房基金（发放住房货币补贴部分）的，提供以下资料：

1. 统筹使用单位住房基金函；
2. 批准企业关闭或破产的有关文件；
3. 职工安置方案；
4. 企业的住房货币分配方案或已解决职工住房情况说明。

（四）使用单位住房基金对已售公有住房加装电梯的，提供以下资料：

1. 单位住房维修基金加装电梯使用函；
2. 加装电梯工程预算或合同；
3. 加装电梯报建审批资料。

从单位住房基金专户动用住房基金，必须通过银行转账，不得支取现金。如项目有变化或暂不使用等涉及变更的，须报市住房保障办公室并及时把住房基金返还到住房基金专户。任何单位或个人均不得截留或挪用。

四、市本级行政单位、参公事业单位和公益一类、二类（财政核拨或核补经费）事业单位的住房基金，其中专项用于已售公有住房共用部位、设施维修部分，按照本《通知》进行管理和使用；剩余用于向未享受过购房优惠政策的职工发放住房货币补贴部分，按照《广州市财政局关于更改单位住房基金上缴财政账户的通知》（穗财综〔2014〕310号）等有关规定管理和使用。

五、花都、番禺、南沙、从化及增城等5区管理的单位住房基金可参照本通知执行。

六、省属单位住房基金的管理，按省有关规定执行。

七、本通知自印发之日起实施，有效期5年。

广州市住房和城乡建设局

2024年3月14日

（来源：广州市人民政府，网站链接：
https://www.gz.gov.cn/gfxwj/sbmgfxwj/gzszfhcxjsj/content/mpost_9546478.html）

二、典型案例：某物业公司诉某银行青岛分行、某商业公司物业服务合同纠纷案——建设单位订立前期物业服务合同后，物业费的计算应根据实际情况综合认定

【案例索引】 人民法院案例库编号 2023-07-2-121-001

【关键词】 民事 物业服务合同 前期物业服务合同 物业费计算

【基本案情】

2013年9月6日，A公司与某物业公司签订《前期物业服务合同》，约定对案涉项目提供前期物业管理服务。2015年1月21日至24日，某商业公司与A公司签订《商品房预售合同》52份，购买涉案项目中的52套房屋。合同载明“甲方已选聘某物业公司对该房屋进行前期物业管理，并与其签订了《前期物业管理服务合同》（见附件五）。因该房屋规划用途为商业用房，甲乙双方已签订了《业主临时管理规约使用公约》（见附件五）。”合同补充条款关于物业管理的约定载明：“1. 乙方确认甲方已向其明示了《前期物业服务合同》及《业主临时管理规约》。同意甲方指定的前期物业管理公司对除乙方购买范围之外的区域进行管理服务。2. 甲方同意乙方在具体使用该房屋时有权指定物业服务企业对乙方购买范围内的物业及附属设施进行管理和服务。甲方不能以此为理由延期交付或者延期办理房产证。主合同约定的附件五不再执行，双方按本条款履行。3. 物业服务费、电梯运行费的计算以建筑面积计算。4. 乙方使用规划用途为商业物业（办公）的该房屋开展经营活动时，必须符合甲方的整体商业（办公）规划。”2015年1月21日，某商业公司授权B公司办理涉案项目房屋租赁事宜。2015年2月11日，B公司与某银行青岛分行签订《房屋租赁合同》，约定将项目内面积为15719平方米的商业网点租赁给该青岛分行使用，租赁期限自2015年4月1日至2025年12月31日。2017年9月29日，双方又签订补充协议（一）

约定将位于项目网点另外一部分房屋及附属场地租赁给某银行青岛分行使用，租赁期限自 2017 年 6 月 15 日至 2027 年 6 月 14 日。

涉案项目物业交付后，某物业公司进行了相关的物业管理服务。某银行青岛分行租赁某商业公司房屋并于 2015 年 7 月入驻，对涉案房屋相关区域的日常保安、保洁，及供水、供电、消防、电梯等附属设施设备的维护保养，自行负责管理或采购了其他单位的物业服务。2019 年 1 月，某物业公司向某银行青岛分行催缴物业服务费及逾期付款违约金。某物业公司与某银行青岛分行、某商业公司就物业服务费的交纳问题形成纠纷。

某物业公司向法院起诉请求某银行青岛分行、某商业公司支付拖欠的综合物业服务费 6883546.49 元（2017 年 8 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间），并判令某银行青岛分行、某商业公司支付自合同约定应交纳物业服务费之日起至实际给付之日止的违约金（暂计算至 2019 年 6 月 30 日为 7212460.30 元）。

济南铁路运输中级人民法院于 2020 年 8 月 17 日作出（2019）鲁 71 民初 87 号民事判决：一、某银行青岛分行自本判决生效之日起十日内向某物业公司支付 2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间的物业服务费 1111063 元；二、某商业公司对本判决第一项确定的款项向某物业股份有限公司承担连带清偿责任；驳回某物业股份有限公司其他诉讼请求。某物业公司不服提出上诉，山东省高级人民法院于 2021 年 2 月 3 日作出（2020）鲁民终 2866 号民事判决：驳回上诉，维持原判。某物业公司不服向最高人民法院申请再审，最高人民法院于 2022 年 3 月 15 日作出（2021）最高法民申 6280 号民事裁定提审本案，并于 2023 年 6 月 28 日作出（2022）最高法民再 223 号民事判决：一、撤销山东省高级人民法院（2020）鲁民终 2866 号民事判决和山东省济南铁路运

输中级人民法院（2019）鲁 71 民初 87 号民事判决；二、某银行青岛分行向某物业公司支付 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间的物业服务费 4387215.98 元，支付以每月物业费 239055.61 元为基础，从应交纳物业服务费之日起至实际给付之日止，在 2019 年 8 月 20 日前按中国人民银行同期同类贷款利率为标准、自 2019 年 8 月 20 日起按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）为标准计算的违约金；三、某商业公司对判决第二项确定的物业服务费向某物业公司承担连带清偿责任；四、驳回某物业公司其他诉讼请求。

【裁判理由】

法院生效裁判认为：一、关于案涉《前期物业服务合同》的法律拘束力。建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，在合同期内，当区分所有权建筑物的专有权在建设单位和业主之间发生转让时，物业服务合同关系一并转让。社区内建筑物楼座之间即使相对独立，或者一定范围内具有营造封闭空间的条件，但从社区环境以及社区建设以及水电、消防、排污等公共设施集中维护管理等因素考虑，不宜各行其是，多头进行物业服务管理。物业服务区域的安保不能替代银行的安保系统，银行另行采购的安保服务也不是排除物业服务、拒绝交纳物业费的合理事由。商品房预售合同中开发商与业主的约定不能约束物业服务人。建设单位与业主在明知前期物业服务合同的情况下，拟在商品房预售合同中排除物业公司在前期物业服务合同中的权益不妥。建设单位作为前期物业服务合同的签订者，又在商品房预售合同中同意买受人在具体使用该房屋时有权指定物业服务企业对购买范围内的物业及附属设施进行管理和服务，有违诚信原则。同时，依合同相对性原则，上述条款不能约束某物业公司，业主依然应受到前期物业服务合同的约束。某银行

青岛分行等单个业主，自行采购保洁等外包服务，不能产生选聘新物业服务人和解聘前期物业服务合同物业服务人的法律效果。

二、关于物业服务费的确定。前期物业服务合同系建设单位与物业服务企业签订，与业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同在合同签订主体、价格协商的竞争性、公开性、社会公众认知、业主接受度、合同终止等方面仍有不同。故在承认前期物业服务合同对业主的约束力的基础上，考虑到法律规定前期物业服务合同的终止取决于业主委员会或业主大会与新的物业服务企业签订的物业服务合同的生效，而业主大会“召开难”、业主委员会“成立难”导致选聘和解聘物业服务人难，前期物业服务合同可能成为事实上的无固定期限合同，在单个业主和业主团体均没有机会参与前期物业服务合同的磋商谈判的情况下，绝对以合同单价为准可能导致利益失衡。综合某银行青岛分行在承租区域自行购买服务、相应减轻了物业服务的成本，综合物业服务费测算的成本单价，物业费收费标准实测价格，周边物业取费标准等因素，从有利于双方未来形成较为稳定的物业服务关系出发，涉案物业费计算应以前期物业服务合同物业费标准计算的数额为基数，酌定扣减20%。

三、关于违约金数额。涉案前期物业服务合同约定的日千分之三的违约金过高，并且本案法律关系具有一定特殊性和专业性，某商业公司、某银行青岛分行并非故意长期拖欠，在原审判决确认其应支付物业费后，某银行青岛分行也已及时向某物业公司支付了部分物业费，为促进业主及时缴纳物业费，并防范将来的违约行为产生，违约金从应交纳物业服务费之日起至实际给付之日止，在2019年8月20日前按中国人民银行同期同类贷款利率为标准、自2019年8月20日起按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）

为标准计算。

【裁判要旨】

个别业主与建设单位在商品房买卖合同中约定排除前期物业服务合同，对物业服务企业不发生效力，业主依然应受到前期物业服务合同的约束。

在承认前期物业服务合同对业主具有约束力的基础上，考虑到前期物业服务合同系建设单位与物业服务企业签订，与业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同相比，在合同签订主体、价格协商的竞争性、公开性、社会公众认知、业主接受度、合同终止等方面仍有不同，在单个业主和业主团体均没有机会参与前期物业服务合同的磋商谈判的情况下，绝对以合同单价为准可能导致利益失衡，物业费计算应以前期物业服务合同物业费标准计算的数额为基数，根据实际情况综合认定。

三、物业知识问答

1、业主大会是否有权利对小区公共部分进行查验？

业主大会有权利对公共部分进行接收查验。业主的专有部分，由业主根据房屋买卖合同约定以及法律法规规定，由开发商交付给业主，业主进行验收；相应的，小区公共部分，包括共用部位、共用设备、共用设施等，也应当由全体业主的代表业主大会进行验收。业主大会的验收，是以所有权人的身份进行的验收，有别于前期物业服务企业的验收，前期物业服务企业的验收是为了明确进场前小区公共部分的客观情况，避免责任不清，所以前期物业服务企业的承接查验，不能代替业主大会的验收。2020年3月施行的《深圳经济特区物业管理条例》首次明确了业主大会的验收权利，是一个重大的进步。

2、物业服务企业是否可以充电桩可能存在安全隐患、未征得其他业主同意为由拒绝配合业主办理自有车位加装充电桩的相关手续？

不可以。物业服务企业不得以充电桩可能存在安全隐患为由，消极对待甚至阻挠充电桩的合法安装要求，而应依法依规积极作为。同时，物业服务企业同意业主安装充电桩，并不意味着物业服务企业可以放松、放弃管理，在发现充电设施存在安全隐患时，应及时采取措施予以排除安全隐患，此既是物业服务企业的权利，亦是物业服务企业的义务。

业主基于专有部分享有的权利，难免有利用共有部分的现实需要，这种需求应是业主专有权利行使的合理延伸，是为了更好地利用专有部分。该利用只要不违反法律、法规、管理规约的规定或影响小区其他业主的共同利益，即可认定为合理使用。

3、业主委员会任期届满，是否具备诉讼主体资格？

业主委员会成立及成员的选任体现的是全体业主的整体意志，是业主自治权行使的结果，也是对外代表全体业主、维护全体业主整体利益的载体、手段、形式，故业主委员会应当属于《中华人民共和国民事诉讼法》第四十八条规定的可以作为民事诉讼当事人的“其他组织”范畴，具有诉讼主体资格，包括作为原告起诉及作为被告应诉。其次，在全体业主未经法定程序更换业主委员会成员的情况下，即使业主委员会成员任期届满，但业主委员会这一载体、手段、形式仍然存在，且从全体业主共同利益维护、物业管理区域内权利义务纠纷解决这一目的看，业主委员会及成员的存续之法律效力仍应当予以认可，否则，不利于全体业主整体利益之维护，也不利于物业管理秩序稳定，势必违背全体业主的根本利益。据此，不能仅以业主委员会任期届满为由，否定其诉讼主体资格。