南昌市住宅小区管理暂行办法

　　一九九三年三月九日市人民政府第三次常务会议通过，现予发布，自发布之日起施行。　　一九九三年三月二十九日　　第一条　为加强对我市住宅小区的管理，使住宅小区有一个优美整洁、舒适方便、文明安全的居住环境，根据国家有关规定，结合我市实际，制定本办法。　　第二条　本办法所称住宅小区，是指在我市城市规划范围内，经统一规划和综合开发建设，公共设施基本配套，总建筑面积在五万平方米以上的居民居住区。　　第三条　住宅小区管理，主要是对住宅小区内的房屋、绿化、市政公用设施、生活服务设施、文化教育设施、商业网点设施、公共卫生、交通秩序、治安保卫、农贸市场、环境容貌的维护整治和管理。　　第四条　住宅小区由所在区人民政府或市人民政府指定的区人民政府（以下统称区人民政府）负责管理。市建委、规划委、文明委、房管、城建、环保、公安等有关部门应按各自职责，积极支持，紧密配合。　　第五条　规划、建设住宅小区必须服从城市总体规划。规划部门在编制住宅小区规划时，应征求所在区人民政府、街道办事处及有关部门的意见。　　第六条　住宅小区规划按规定程序报经批准后，建设单位必须严格按照规划组织实施，任何单位和个人不得擅自变更。市建委、市规划委、区人民政府、街道办事处和房管部门应定期组织检查监督住宅小区规划的实施。　　第七条　住宅小区竣工后，由市建委组织有关部门、所在区人民政府按规划要求和有关标准进行验收。经验收合格的，交区人民政府管理。规模较大的住宅小区，可分期、分组团进行移交接管。　　第八条　开发建设单位在移交住宅小区的同时，应将与住宅小区规划配套建设的街道办事处、居委会、公安派出所、房管所、幼儿园、小学校舍、环卫设施、园林绿化、市政公用设施等（不包括经营性商业网点、文化娱乐设施）无偿移交区人民政府；中学校舍无偿移交市教委；供水、供电设施无偿移交相关部门，并将住宅小区规划建设的有关技术资料移交市城建档案馆和区人民政府，作为住宅小区管理资料保存。　　第九条　住宅小区验收移交前的管理，主要由开发建设单位负责，区人民政府和街道办事处应积极配合，指定机构或专人提前介入管理，对发现有不符合规划的应予指出，并要求有关部门予以查处；验收合格移交后的管理，由区人民政府负责。　　第十条　住宅小区应建立管理委员会（以下简称管委会），具体负责住宅小区的各项管理工作。管委会以街道办事处为主，有关单位、私房业主派代表参加。　　管委会主任、副主任由区人民政府批准。其他人员根据住宅小区的规模聘任。　　第十一条　管委会的主要职责是：　　（一）贯彻执行有关法律、法规和政策；　　（二）根据本办法负责对住宅小区实施统一管理；　　（三）制定住宅小区有关公共卫生、道路交通、绿化养护、治安保卫、集市贸易、生活服务、环境秩序、房屋维修、住户登记卡等各项制度，并公告周知；　　（四）负责检查、督促住宅小区内的计划生育工作的落实情况；　　（五）负责住宅小区管理经费的收取和管理使用；　　（六）组织综合性的生活服务项目，开展多层次便民有偿服务；　　（七）调解处理住宅小区内居民（单位）之间的民事纠纷；　　（八）向区人民政府及有关部门反映居民（单位）的意见和要求；　　（九）加强社会主义精神文明建设，开展创建文明小区活动。　　第十二条　住宅小区内的各类房屋，必须严格按照规划和设计用途使用。未经管委会和市规划、房管部门批准，任何单位和个人不得新建、改建和扩建建筑物、构筑物及其它设施，不得擅自改变房屋结构或变更房屋用途。如确需建设或改变房屋结构、变更房屋用途的，须经管委会同意并报市规划、房管部门批准。　　第十三条　住宅小区内的各类房屋必须保持完好、整洁和安全，不得在墙壁上乱开门窗和打洞，不得在公共走廊、楼梯和屋面上搭灶或堆放物品；不得在阳台上挂放超重或有碍观瞻的物品。　　第十四条　禁止任何单位和个人在住宅小区的庭院、楼间空地内搭盖违章建筑或乱圈、乱围、乱挖、乱种或任意堆放物品。　　第十五条　住宅小区内的道路、给排水管网、供气、供电、照明、邮电、通讯、消防和环境保护设施的养护、管理，分别由有关专业部门负责。　　未经管委会同意和有关专业部门批准，任何单位和个人不得挖掘住宅小区内的道路，或私自接引、改变管线。　　第十六条　住宅小区内应设置符合有关规定的交通标志，加强内部交通管理。除消防、救护警车、水电维修等特种车辆执行公务及住宅小区内单位的车辆外，其他机动车不得进出住宅小区；确需进入的须经管委会同意，并按指定的路线行驶、停放。　　凡因车辆通行、停放损坏道路、护栏、树木、公用设施的，驾驶员要负责修复或赔偿经济损失。　　第十七条　住宅小区内的治安保卫工作，由所在地公安派出所负责。管委会应根据需要建立群众性治安联防组织，配合有关部门做好治安防范工作和查处打架斗殴、聚众赌博、偷窃诈骗、传播淫秽物品等违法犯罪活动。　　第十八条　住宅小区内的集贸市场由管委会配合工商行政管理部门监督管理。　　第十九条　住宅小区的环境卫生实行分片包干，责任到人，定期清扫，保持清洁。住宅小区内禁止饲养家禽家畜，乱倒垃圾污水。单位和居民的生活垃圾，必须倒入垃圾桶（箱）或其它指定地点，由清扫人员定时清运。建筑垃圾由建设单位和居民自行清运或委托清扫人员有偿清运。　　禁止在住宅小区内开办有害居民健康和安全的企业。　　第二十条　禁止任何单位和个人私自砍伐或损坏住宅小区内的树木花果、游园绿地以及护栏、雕塑等公共设施，违者应负责赔偿或修复。　　第二十一条　住宅小区内的宣传、广告牌（栏）等设施，由管委会统一安排设置地点。不得擅自在建筑物上张贴、涂写广告及改变建筑物的色调。　　第二十二条　住宅小区管理经费的收取和使用，必须贯彻取之于民，用之于民，有偿服务，收取适度，财务公开的原则。其主要来源是：　　（一）按单位每月五元，住户每月一元的标准，向住宅小区内的单位和住户收取小区绿化、环卫、治安等综合管理服务费；　　（二）新建住宅小区移交时，由开发建设单位按商品房建筑面积每平方米一元的标准，一次性划拨开办经费；　　（三）住宅小区内的配套设施及场所用于专项服务的收入；　　（四）有条件的街道办事处从生产和经营收入中提取一部分；　　（五）对小区新建大型基础设施，可从城市维护费中安排一定资金予以支持。　　以上收费和划拨经费由市财政、物价部门按规定权限审批。费额标准由市建委会同市财政、物价部门每两年调整一次。　　第二十三条　住宅小区因自然灾害遭受损坏，或公共设施由于寿命期以外的原因造成损坏而影响正常运行时，区人民政府应及时采取有效措施，以保障居民的正常生活。　　第二十四条　住宅小区管理经费由管委会统一收取，列为专项资金，用于住宅小区的管理和维护。区人民政府及有关部门应加强对住宅小区管理经费收支情况的监督检查。　　第二十五条　住宅小区管理人员必须廉洁奉公，坚持原则，模范地遵守国家法律、政策及小区的各项管理制度，全心全意为人民服务。　　第二十六条　积极开展创文明住宅小区活动。按照《全国文明住宅小区标准》、《全国城市文明住宅小区达标评比办法》，由市建委、文明委定期组织检查评比，以不断提高住宅小区的整体管理水平。　　第二十七条　本办法具体应用中的问题由南昌市城乡建设委员会负责解释。　　第二十八条　本办法自发布之日起施行。