

# 四川省住房和城乡建设厅文件

川建房发〔2022〕149号

---

## 四川省住房和城乡建设厅 印发《临时管理规约（示范文本）》的通知

各市（州）住房和城乡建设行政主管部门：

现将《临时管理规约（示范文本）》印发给你们，请结合实际参考使用。实际使用过程中若有意见建议，请及时向我厅反馈。

四川省住房和城乡建设厅

2022年7月5日



## 临时管理规约（示范文本）

建设单位：\_\_\_\_\_（盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

# 使用说明

本临时管理规约为建设单位使用的示范文本，建设单位在办理预售许可或者现房销售备案前，应当参照本示范文本制定临时管理规约，向物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门备案。制定的临时管理规约内容与示范文本内容不一致的，应当在备案时作出书面说明。

2.本示范文本中相关条款的空白行，供当事人自行约定或补充约定。

3.建设单位在销售物业时应将本规约和前期物业服务合同在销售现场进行公示。签订物业买卖合同时，建设单位应将本规约和前期物业服务合同提供给物业买受人，并予以说明。

4.临时管理规约作为建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同的附件。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺，表示对本临时管理规约的认可。

5.建设单位与物业服务人签订的前期物业服务合同涉及业主共同利益的约定，应当与本规约一致。约定不一致的，以对物业买受人和业主有利的规定为准。

6.本规约对全体业主、物业使用人、物业服务人和建设单位均具有约束力。

物业的所有权发生变更时，业主对本规约书面承诺的效力给予新的物业继承人。

## \_\_\_\_\_临时管理规约（示范文本）

（名称与前期物业服务合同中物业项目名称一致）

第一条 为维护本物业服务区域内全体业主、使用人在物业管理中的合法权益，促进物业服务区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动能正常持续进行，建设管理有序、服务规范、秩序良好、环境优美、文明和谐的物业服务区域，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规规定，制订本临时管理规约（以下简称“规约”）。

第二条 座落位置：\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_县（市、区）\_\_\_\_\_（路、街）\_\_\_\_\_（号）

东至\_\_\_\_\_

南至\_\_\_\_\_

西至\_\_\_\_\_

北至\_\_\_\_\_

物业服务区域内的物业构成明细详见《前期物业服务合同》附件二。

第三条 根据有关法律、法规规定和商品房买卖合同约定，物业共用部位包括：

房屋主体承重结构部位（基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、隔震减震装置等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

物业服务区域内的物业共用部位明细详见《前期物业服务合同》附件三。

第四条 根据有关法律、法规规定和商品房买卖合同约定，物业共用设施设备包括：

上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、发电机、电梯、天线、变压器、配电箱柜、供电线路、照明、锅炉、暖气管道、煤气管道、消防设施、安防监控设施、空调设备、绿地、道路、路灯、沟渠、化粪池、垃圾转运设施、机动车（非机动车）停车场（库）、公益性文体设施和共用设施设备用房等。

物业服务区域内的物业共用设施设备明细详见《前期物业服务合同》附件四。

第五条 业主的共同利益

（一）属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

（二）业主对共有部分，享有权利并承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。业主拒付物业费、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的，不得享有所得违约金和经营物业共有部分业主所得收益的分配。

（三）业主大会成立前，物业服务人可以利用物业服务区域

内物业共有部分从事商业推广、停车、广告等经营活动，物业服务人开展经营活动应当符合法律法规和本规约的规定，经营所得应当单独列账。

（四）利用物业服务区域内物业共用部位、共用设施设备经营产生的共有部分收益归全体业主共有。共有部分经营收益是指收入在扣除\_\_\_\_\_ %的经营管理成本（扣除比例不得超过共有部分经营收入的 50%）后的税后净收入。所得共有部分收益应当优先用于业主公共支出，包括可以用于消防设施和消防器材更新、电动自行车停放充电场所改造、公共维修、第三方机构审计和评估、业主共同决定的其他支出。

物业服务人从共有部分收益中提取相应费用开展公共维修、更新、改造的，应当在社区居（村）委会（物业管理委员会）的监督指导下进行，物业服务人应当公示并保存维修、更新、改造相关凭据材料供业主查询。

（五）物业服务人应当至少每\_\_\_\_\_（月、季、半年度）在物业服务区域内公布一次共有部分收益收支情况，公示的材料包括与共有部分经营相关的合同或者协议，公示期不少于三十日，业主对公示内容有异议的，物业服务人应当在 5个工作日内解答。物业服务人应当每月安排至少 1日接待业主查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议等材料。

物业服务区域专有部分面积占比百分之二十以上的业主或

者人数占比百分之二十以上的业主对共有部分收益收支情况提出书面异议的，在街道办事处（乡镇人民政府）指导监督下，可以组织业主审计小组或者委托第三方机构进行财务审计，审计费用在共有部分收益中列支，审计结果在物业服务区域公示。

街道办事处（乡镇人民政府）开展对共有资金使用和收支情况的检查，检查结果在物业服务区域公示，涉及物业服务人利用共有部分开展经营活动违反规定和本规约约定的，物业服务人应当在 10个工作日内整改，并在物业服务区域内公示整改情况。

**第六条** 在本物业服务区域内，根据商品房买卖合同的约定，以下部分属建设单位所有

- 1.未出售的地下停车场（库）；
- 2.\_\_\_\_\_；
- 3.\_\_\_\_\_。

**第七条** （物业服务区域的调整）

确需要划分调整物业服务区域的，人数占比百分之十以上的业主书面申请，由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门征求街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、业主代表意见后，提出物业服务区域划分或者调整的建议方案，由业主共同决定后划定，并在相应区域内公告。

**第八条** 业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》以及相关法律、法规、规章的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

第九条 在业主大会成立前，由建设单位\_\_\_\_\_依法通过\_\_\_\_\_（协议、招投标）方式选聘的\_\_\_\_\_（物业服务人名称），依据前期物业服务合同对本物业服务区域提供前期物业服务。

前期物业服务合同内容作为建设单位与物业买受人订立的物业买卖合同内容之一。物业买受人应当履行前期物业服务合同。

第十条 各业主同意，物业服务费采取\_\_\_\_\_（包干制 / 酬金制）方式，按房屋建筑面积计算，已竣工验收但尚未出售或者尚未交付的物业，物业服务费由建设单位全额承担。建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费由业主承担。

业主与使用人约定由使用人支付物业服务费用的，从其约定，业主负连带责任。

业主委托物业服务人提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定；物业服务人应当在物业服务区域内显著位置公布物业服务项目及其收费标准。

第十一条 物业服务收费标准应当保持相对稳定。有下列情形，需要调整物业服务收费标准的，物业服务人应当与业主协商，并经业主共同决定：

（一）公共服务产品能耗价格、共用设施设备维修养护费用等物业服务成本变动的；



- (二) 业主要求物业服务内容和物业服务标准变动的，
- (三) 与物业服务有关的政策性费用调整的。

业主委员会未产生前，调整物业费的，双方委托第三方评估机构对服务质量和服务价格及价格调整方案进行评估，并公示评估结果，供业主表决参考。物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）指导居（村）民委员会（物业管理委员会）组织全体业主投票表决，参与表决和表决通过的业主人数和专有部分面积应当达到法定比例。

**第十二条** 本物业服务区域内的供水、供电、供气等有关专业经营单位提供产品服务的费用，业主专有部分使用的，由业主承担，物业服务人使用的，由物业服务人承担，部分业主或者全体业主共同使用的，由相关业主共同分担。但已纳入物业服务成本的，不得要求业主再次分担。

供水、供电、供气等专业经营单位按照国家核准的价格、计量装置的记录和合同约定向产权分割后的最终用户计收有关费用，用户应当按照合同约定按时足额交纳费用。

物业服务人接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公示委托合同，业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务人按时足额交纳水、电、气、信息、环卫等费用，并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按本规约的相关约定承担违约责任。

供水、供电、供气共用设施设备及相关管线由专业经营单位依法组织具有资质的单位安装施工并通过竣工验收的，由供水、供电、供气专业经营单位进行维修养护。供水、供电、供气共用设施设备及相关管线建设所需费用依照工程计价有关规定确定，由建设单位承担。

供水、供电、供气共用设施设备及相关管线由建设单位依法组织有资质的单位安装施工并通过竣工验收的，业主同意授权可由受委托的物业服务人与专业经营单位签订移交协议后，将共用设施设备及相关管线移交给专业经营单位进行维修养护。

本规约所称的供电共用设施设备及相关管线，是指建筑区划红线至物业服务区域内的变压器之间（含变压器）的管线、开关（柜）、计量装置、变压器及配套辅助设施等高压共用设施设备及相关管线。

专业经营单位维修养护的共用设施设备及相关管线，其维修、养护、更新和改造等费用由专业经营单位承担，相关费用纳入企业经营成本。尚在保修期内的，上述费用由建设单位承担。

第十三条 各业主同意，一个物业服务区域设立一个业主大会，选举一个业主委员会，符合下列情形之一的，应当召开首次业主大会会议

（一）交付的专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上，

（二）首套房屋交付已满二年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上；

（三）前期物业服务合同到期前九十日或者前期物业服务合同依法解除的。

分期开发的物业服务区域，先期开发建设的区域内交付使用的物业符合前款规定条件之一的，应当召开首次业主大会会议，但业主人数较少且经全体业主一致同意，可以不设立业主大会，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主大会由本物业服务区域内的全体业主组成。首次业主大会会议的召开、筹备组的组成、首届业主委员会的选举产生、委员候选人的产生办法等，按《四川省物业管理条例》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》相关规定执行。

筹备组工作经费和召开首次业主大会会议的经费应当由建设单位承担。

第十四条 各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十五条 本物业服务区域内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本物业服务区域《房屋使用说明书》的约定，并按照下列规定使用物业：

(一)不得擅自将住宅、车库或者其他附属设施改变为餐饮、娱乐、办公、仓储等经营性用房。确需改变使用性质的，须经有利害关系的业主书面同意并按照相关法律、法规规定办理相应手续。

依法改变住宅用房使用性质的，该业主须从该房屋取得使用性质改变批文或该房屋实际改变使用性质之日起，按照本物业服务区域内商业物业服务费\_\_\_\_\_（收费标准）收取标准进行支付。

(二)进行室内装饰装修时，遵守法律法规的规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务人，并与其签订室内装饰装修管理服务协议，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修禁止的行为，不得影响相邻房屋的使用安全；主动配合物业服务人依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查，

(三)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。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\_\_\_\_\_时至次日上午\_\_\_\_\_时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工，

(四)业主、物业使用人装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，由业主、物业使用人负责清理和外运。委托物业服务人外运的，应当在室内装饰装修管理服务协议中约定外运的费用。

(五)因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时停止侵害，恢复原状，造成相邻业

主财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

（六）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人指定的位置安装；

（七）合理用水、电、气、信息、环卫等共有设施设备，不得擅自拆改相关管线、设备；

（八）使用电梯，应遵守本物业服务区域内电梯使用管理规定。低楼层、底层业主/物业使用人虽然较少使用或不使用电梯，但应对电梯的使用、维护承担与其他业主同等的责任，不得以使用较少或不使用为由不承担或少承担相关费用。

（九）不得擅自圈占公共广场、道路和绿地，不在公共绿地种植蔬菜、花草树木或搭花架等。

（十）不得擅自使用公共场所、公用水电作任何商业或私人用途。

（十一）不在本物业的垃圾箱（站）翻拣垃圾，不晾晒、煎熬产生恶臭、刺激性气味或严重烟尘的物质。

（十二）停放车辆，应遵守本物业服务区域内车辆停放有关规定；

（十三）封闭阳台等应统一材料材质、颜色和款式；

（十四）

（十五）

（十六）法律、法规政策的其他规定。

业主、使用人有违反规定和约定封闭阳台、改变房屋使用性

质等行为的，各业主同意，物业服务人有权代表业主向人民法院提起诉讼。

第十六条 业主、使用人在使用物业中，禁止下列行为：

- （一）房屋装饰装修损坏房屋承重结构、主体结构；
- （二）违章搭建建筑物和构筑物；
- （三）侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共有部分；
- （四）擅自改变住宅、车库、绿地或者其他附属设施的使用性质；
- （五）随意堆放、倾倒垃圾、杂物；
- （六）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品、排放有毒、有害物质；
- （七）占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道、消防车通道和安全出口；
- （八）超过规定标准排放噪声或者产生振动；
- （九）在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，用电梯轿厢运载电动自行车；
- （十）从建筑物中抛掷物品；
- （十一）毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备；

(十二) 违反规定饲养动物；

(十三) 影响市容观瞻或本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等；

(十四) 随意停放车辆，鸣喇叭；

(十五) 擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮篷、花架等其他结构，不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理；

(十六) 使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁；

(十七) \_\_\_\_\_；

(十八) \_\_\_\_\_；

(十九) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

**第十七条** 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，委托物业服务人对专有部分的有关设施设备进行维修、养护的，应与物业服务人就委托事项达成一致并自行支付相应费用。

(二) 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务人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，应负责维修并承担赔偿责任；

(三) 因业主专有部分出现危害安全、影响容貌、妨碍公共

利益及其他影响物业正常使用情形时，业主或者物业使用人应当按建筑整体设计要求及时养护、维修、整治，相邻物业业主应当提供便利。

（四）因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向物业服务人提出申请，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。

（五）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，责任人应当及时消除隐患。责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业专有部位应急维修的，物业服务人可在通知公安机关、社区居民委员会或者业主代表等3名以上人员到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担。

（六）发生法律法规规定严重影响物业使用的紧急情况，需要立即对物业共有部分进行紧急维修、更新、改造的，业主委员会未产生的，由居（村）民委员会（物业管理委员会）根据业主要求代为提出申请；居（村）民委员会（物业管理委员会）未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）组织代为维修，代为维修费用按照法律法规的规定在建筑物及其附属设施的维修资金中列支并公示。

（七）当物业服务人对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合，有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施



设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任。

第十八条 业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护和保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、空调及装置、搁置物、悬挂物、供电、供水、供气线路及其他可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

第十九条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

物业保修期届满后，物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维护、维修、保养和管理责任，由业主共同承担。共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第二十条 专项维修资金应当遵守以下约定：

（一）专项维修资金的归集和使用按照国家和省的有关规定执行。

（二）专项维修资金应当用于物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。专项维修资金应当存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

（三）业主转让物业时，其交存的房屋专项维修资金余额不予退还，一并转让给物业买受人。

（四）物业服务人每半年至少公布一次专项维修资金的使用情况，接受业主的监督。

第二十一条 业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规

约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起 15日内，将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务人。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，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。

房屋出租不得擅自改变房屋原设计功能和布局，不得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。

对违反本规约出租或转租的，物业服务人可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当与物业服务人结清物业服务费、物业服务资金、专项维修资金，出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

**第二十二条** 业主或物业使用人应当向物业服务人提供有效的联系地址、通讯方式及紧急情况联系人姓名、联系方式，发生变更后应及时告知物业服务人。

**第二十三条** 业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处，受侵害的相关业主可以依法向

人民法院提起诉讼。

第二十四条 业主、使用人应当积极配合公安机关、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会等相关部门、单位做好本物业服务区域内计划生育、流动人口、宠物管理、治安消防、交通秩序、环境卫生等工作，对于相关部门进入本物业服务区域内监督检查、行政执法的，业主、使用人、物业服务人不得阻挠。

第二十五条 业主未按约定支付物业费（物业服务资金）的，物业服务人可以以书面方式进行催收，仍未支付的，可以在本物业服务区域内公布物业费（物业服务资金）收费情况，并注明未支付费用的业主房门号进行催收，经催收后仍不支付的，为拒付物业费行为，物业服务人可以\_\_\_\_\_。

- （一）依法向物业所在地仲裁机构申请仲裁；
- （二）向人民法院提起诉讼。

第二十六条 物业服务人应当按照物业服务合同约定，健全管理制度，做好物业服务区域内的各项服务工作，为业主提供安全高效便捷的服务。

全体业主同意在物业服务中，授予物业服务人以下权利：

- （一）根据有关法律法规、本规约和前期物业服务合同，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守、执行；
- （二）采取劝阻、书面通知、上报政府主管部门等方式制止业主、使用人违反本规约的行为，具体措施的采取由物业服务人决定，对业主、使用人违反本规约第十五条、第十六条规定的行

为，物业服务人制止无效的，物业服务人可以采取下列措施：

1 禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本物业服务区域，

2 \_\_\_\_\_，

3 \_\_\_\_\_，

4 \_\_\_\_\_。

（三）向欠费业主或物业使用人催收物业服务费等各项费用。

（四）对业主共有车位，物业服务人可根据业主共同决议和实际情况决定采取固定或非固定车位等车辆停放模式，合理划分停车区域。

（五）对室内向外抛掷物品的行为，物业服务人应当劝告、制止，

（六）物业服务人应当对大件物品的搬出进行登记并向业主核实。

（七）占用共用部位应征得共有产权业主同意并知会物业服务人，否则物业服务人有权清理。

（八）对不按规定停放车辆的，物业服务人应要求整改。

（九）由物业服务人代表全体业主对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。

（十）\_\_\_\_\_，

（十一）\_\_\_\_\_。

第二十七条 前期物业服务期间发生下列情形之一的，在物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）指导居（村）民委员会或者物业管理委员会的组织下，根据业主的共同决定依法另行选聘物业服务人：

（一）物业服务人违反前期物业服务合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动，致使不能完成合同约定的服务事项和质量的；

（二）物业服务人提出解除合同；

（三）物业服务人因解散、破产等原因无法履行前期物业服务合同的；

（四）建设单位、业主或者政府组织开展的业主满意度测评、物业服务质量评估连续三次考核低于合同约定标准，或者因物业服务人在本物业项目提供服务，被住房城乡建设主管部门纳入失信名单的。

因物业服务人突然撤离等原因，无法及时另聘新物业服务人的，在另聘新物业服务人之前，建设单位、业主可以请求物业所在地街道办事处、（乡）镇人民政府指定物业服务人作为应急物业临时代管，临时代管期间的物业服务费用，按照临时代管前的前期物业服务合同约定的物业服务费用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

第二十八条 业主、使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，物业服务人有权要求其改正，业主、使用人拒不改正的，

应承担以下违约责任：

- (一) 向全体业主或相关业主支付违约金\_\_\_\_\_；
- (二) 赔偿损失；
- (三) \_\_\_\_\_。

第二十九条 使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第三十条 其他约定：\_\_\_\_\_

---

第三十一条 业主之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会进行调解；调解不成的，采取以下\_\_\_\_\_方式解决：

- (一) 依法向物业所在地仲裁机构申请仲裁；
- (二) 向物业所在地人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担，属共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第三十二条 本规约由建设单位根据四川省示范文本制定，建设单位在销售商品房时应向商品房买受人明示，并予以说明。

商品房买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当书面承诺遵守本规约。

第三十三条 本规约对本物业服务区域内的各业主和使用

人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。物业使用人包括但不限于：业主及家人、租户及家人、物业使用人的访客、物业使用人的雇佣人员等。

本规约自本物业服务区域内的首套物业销售之日（\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日）起生效，至首次业主大会会议依法召开并表决通过《管理规约》后终止。

第三十四条 本规约作为房屋买卖合同的附件，由建设单位和买受人各执一份，并由建设单位在房屋销售前向物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门备案。

## 附件 1

# 基本情况

### 一、建设单位的基本情况

- (一) 企业名称：
- (二) 注册所在地：
- (三) 法定代表人：
- (四) 联系电话：
- (五) 通讯地址：

### 二、物业服务人的基本情况

- (一) 企业名称：
- (二) 注册所在地：
- (三) 法定代表人：
- (四) 联系电话：
- (五) 通讯地址：

### 三、买受人的基本情况

- (一) 买受人姓名：
- (二) 身份证号码：
- (三) 物业类型：
- (四) 建筑面积：



(五) 座落位置： 幢 [座] [单元] 号

(六) 联系电话：

(七) 通讯地址：

附件 2

## 承 诺 书

本人（单位）已仔细阅读并理解\_\_\_\_\_建设  
单位制定的本《临时管理规约》，建设单位与其选聘的\_\_\_\_\_  
物业服务人签订的前期物业服务合同，同意遵守本规约内的一切  
条款和前期物业服务合同的约定，如有违约，愿承担相应违约责  
任。

特签署本承诺书。

买受人签名（盖章）

年 月 日