

(接三版)

**第四十四条** 物业服务人应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏,如实公示、及时更新下列信息,并可以通过互联网方式告知全体业主:

(一)物业服务人的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话;

(二)物业服务内容、收费依据、收费标准和方式等;

(三)电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等;

(四)上一年度物业服务合同履行及物业服务费收支情况;

(五)上一年度公共收益收支与建筑物及其附属设施的维修资金使用情况;

(六)其他应当公布的信息。

业主对公示内容提出异议的,物业服务人应当予以答复。

**第四十五条** 除按照国家和省有关规定实行政府指导价以外,物业服务收费实行市场调节价。

物业服务收费实行政府指导价的,由发展和改革主管部门会同市住房和城乡建设主管部门根据国家和省有关规定确定具体范围和收费标准,并根据物业服务成本变化情况进行调整。

物业服务收费实行市场调节价的,由物业服务合同双方根据服务内容、服务标准等因素在物业服务合同中约定。

市住房和城乡建设主管部门应当发布住宅小区物业服务项目清单,明确物业服务内容和标准。物业服务管理行业协会应当监测并定期发布物业服务项目成本信息和计价规则,供业主和物业服务人在协商物业服务费时参考。

**第四十六条** 业主应当按照物业服务合同的约定支付物业服务费。

物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费。

业主逾期不支付物业服务费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

禁止以断(控)水电气热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费。

业主共有部分的费用分摊、收益分配等事项,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分面积所占比例确定。

**第四十七条** 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用;

(一)业主专有部分以单个业主作为最终用户;

(二)业主共有部分以共有业主作为最终用户。物业服务人接受委托代收前款费用的,不得向业主收取手续费、服务费 etc 额外费用。

**第四十八条** 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的,可以解除物业服务合同。决定解聘的,应当提前六十日书面通知物业服务人,但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的,除不可归责于业主的事由外,业主应当赔偿损失。

物业服务期限届满前,业主依法共同决定续聘的,应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。

物业服务期限届满前,物业服务人不同意续聘的,应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会,但是合同对通知期限另有约定的除外。

**第四十九条** 原物业服务人退出时,应当向业主委员会或者物业管理委员会移交下列资料:

(一)物业承接查验资料;

(二)物业服务期间形成的物业及电梯、消防、监控等设施设备运行、保养、维修、改造、更新的有关资料和物业服务档案;

(三)物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备;

(四)预收、代收有关费用的相关账册、票据,业主共有资金结余,以及利用共有物业经营的相关资料、公共水电分摊费用交纳记录等资料;

(五)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他资料。

**第五十条** 业主大会共同决定更换物业服务人的,物业服务人应当按照业主大会规定的期限退出物业管理区域。物业服务合同终止后,物业服务人不得以业主欠交物业服务费或者对业主大会、业主委员会、筹备组及县(区)住房和城乡建设主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处决定有异议等为理由拒绝办理交接。

物业服务人拒绝退出物业管理区域,或者拒不移交有关资料、财物的,业主委员会或者物业管理委员会、业主可以请求县(区)住房和城乡建设主管部门、乡(镇)人民政府、街道办事处依法处理,或者依法向人民法院提起诉讼。

在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者自行决定管理的业主接管前,原物业服务人应当维持正常的物业服务管理秩序。

新物业服务人不得强行接管物业,按照约定承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

**第五十一条** 物业服务人退出物业项目时,新物业服务人尚未进入且未成立业主大会、业主委员会或者物业管理委员会的,乡(镇)人民政府或者街道办事处应当确定临时物业服务人,由临时物业服务人提供保安、保洁、共用设施设备运行等基本物业服务。

提供临时物业服务的,乡(镇)人民政府、街道办事处应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。临时物业服务期限一般不超过六个月,费用由全体业主承担。

临时物业服务期间,乡(镇)人民政府或者街道办事处应当组织业主共同决定后续物业管理方式。

**第五十二条** 业主大会决定自行管理本物业管理区域的,应当在县(区)住房和城乡建设主管部门指导下制定自行管理方案。电梯、消防、公共安全技术防范等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备的维修和养护,应当按照有关规定管理。

**第五十三条** 市住房和城乡建设主管部门应当建立物业服务管理违法违规行为的投诉和

举报处理制度,并在物业管理区域内显著位置公布联系单位、投诉和举报电话。相关部门应当对投诉、举报及时进行调查、处理,并将调查、处理结果答复投诉人、举报人。

## 第六章 物业的使用和维护

**第五十四条** 新建物业管理区域内的给排水、供电、供气、供热、电动车充电装置等设施设备及其安装,应当符合国家技术标准和专业技术规范。

建设单位在建设、竣工验收时,应当通知供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位参加,专业经营单位应当参加。建设单位未通知专业经营单位参加竣工验收的,专业经营单位有权拒绝接收专业经营设施设备。建设项目竣工验收合格后,建设单位应当将物业管理区域内专业经营设施设备移交专业经营单位维护管理,同时移交配套设施、地下管网工程图等资料,专业经营单位应当接收。

已建成住宅小区内的专业经营设施设备按照国家相关技术标准逐步改造后,经业主共同决定移交的,相关专业经营单位应当接收。

老旧小区在改造过程中应当推动专业经营设施设备专有部分的分户计量、控制入户,合理配建电动车充电装置。

**第五十五条** 物业管理区域内,供水、供电、供气、供热等专业经营单位,在接收物业管理区域内专业设施设备后,应当按照国家和省有关规定承担物业管理区域内相关设施设备(业主自行增加的设施设备除外)的维修、养护和更新等责任及费用。

**第五十六条** 物业管理区域内规划建设的物业共用部位、共用设施设备,物业服务人、业主、物业使用人应当承担保护责任,禁止任何单位和个人侵占、毁坏和擅自拆除。

经业主共同决定,建筑物及其附属设施的维修资金可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等物业共有部分的维修、更新和改造。未交纳建筑物及其附属设施的维修资金或者建筑物及其附属设施的维修资金不足的,由共有部分共有人承担费用。物业出现必须维修养护的情形,业主或者物业服务人未进行维护的,县(区)住房和城乡建设主管部门应当督促实施。

**第五十七条** 业主、物业使用人专有物业部分的使用应当遵守法律法规、管理规约、服务合同和业主大会决定,不得损害公共利益和他人合法权益。对于物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主、物业使用人应当依法予以配合。

**第五十八条** 物业管理区域内禁止下列行为:

(一)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途;

(二)擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地,损害业主共同利益;

(三)擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营;

(四)擅自变动房屋建筑主体和承重结构,对阳台、天台、屋面等进行凿、拆、搭占,擅自改变房屋用途;

(五)违法搭建建筑(构)筑物或者私挖地下空间;

(六)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性危险物品和超过荷载的物品;

(七)私拉电线、电缆为电动自行车、电动摩托车、电动三轮车、电动汽车等充电;

(八)违反规定饲养动物;

(九)违反城市环境卫生管理和文明行为促进相关规定任意弃置垃圾、排放污染物;

(十)制造、发出严重干扰周围居民生活的环境噪声;

(十一)从建筑物中抛掷物品;

(十二)损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材,占用、堵塞、封闭消防车通道,妨碍消防车通行,占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为;

(十三)侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施;

(十四)法律、法规禁止的其他行为。

违反前款规定的,物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会有权根据物业服务合同,或者依照法律法规以及管理规约,要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失;劝阻、制止无效的,物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会应当及时报告有关行政主管部门,有关行政主管部门应当依法及时处理,相关业主和物业使用人应当积极配合。

专有物业部分有危害或者可能危害公共安全、公共利益以及他人合法权益的,所有权人应当及时修缮。业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人通知后,仍未进行修缮的,经业主委员会或者物业管理委员会同意,由物业服务人进行修缮,费用由所有权人承担。

**第五十九条** 业主、物业使用人装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务人,遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的有关规定和管理规约,并配合巡查检查。

物业服务人应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人,发现违反相关规定装饰装修的,应当及时予以劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告有关行政主管部门。

**第六十条** 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营性活动的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务人的同意后,按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充建筑物及其附属设施的维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

**第六十一条** 业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主一致同意。

**第六十二条** 物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库,应当首先满足业主的需要,其归属由当事人通过出售、附赠、出租等方式约定。

**第六十三条** 物业买受人应当按照国家有

关规定交纳建筑物及其附属设施的维修资金,具体筹集和使用办法按照《中华人民共和国民法典》和国家相关规定执行。

**第六十四条** 发生下列紧急情形需要维修建筑物及其附属设施的,业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金:

(一)楼顶屋面防水严重损坏造成渗漏的;

(二)电梯故障危及人身安全的;

(三)楼体单侧外立面有脱落危险的;

(四)高层住宅水泵损坏导致供水中断的;

(五)管道设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身财产安全的;

(六)消防系统出现功能障碍,消防设施设备需要维修、更新、改造的;

(七)其他危及人身和房屋使用安全的情况。

前款第四项和第五项情形中已经按照相关规定移交专业经营单位维护管理的除外。

**第六十五条** 县(区)住房和城乡建设主管部门收到申请后,应当立即赴现场查勘。属于第六十四条规定情形的,应当通知物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会及相关业主按照应急使用建筑物及其附属设施的维修资金程序组织维修。未按照规定及时维修的,建筑物及其附属设施的维修资金管理部门可以按照应急维修申请程序代为维修,费用从建筑物及其附属设施的维修资金中列支并分摊到户。

应急维修工程竣工验收后,应当将使用建筑物及其附属设施的维修资金总额及业主分摊情况,在物业管理区域内显著位置公示。

## 第七章 法律责任

**第六十六条** 违反本条例第四十四条规定,物业服务人未按照要求公布相关信息的,由县(区)住房和城乡建设主管部门或者市场监管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一千元以上五千元以下罚款。

**第六十七条** 违反本条例第四十六条第四款规定,物业服务人通过断(控)水电气热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费的,由县(区)住房和城乡建设主管部门责令立即改正,处二千元以上五千元以下罚款。

**第六十八条** 违反本条例相关规定,不移交有关资料的,由县(区)住房和城乡建设主管部门责令限期改正;逾期仍不移交有关资料的,予以通报,处一万元以上十万元以下罚款。

**第六十九条** 违反本条例第五十八条第一款第四项规定,擅自变动房屋建筑主体和承重结构的,由县(区)住房和城乡建设主管部门责令立即改正,处五万元以上十万元以下罚款。

**第七十条** 违反本条例第五十八条规定,乱搭乱建、违规饲养动物、任意弃置垃圾、排放污染物、毁坏(侵占)绿地的,由相关行政执法部门依照有关法律、文明行为促进、城市市容和环境卫生管理等相关法律法规予以处罚。

**第七十一条** 国家机关及其工作人员在物业管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第七十二条** 违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,依照其规定执行。

## 第八章 附 则

**第七十三条** 本条例自2026年1月1日起施行。

# 托起老人们稳稳的幸福

(接一版)这份踏实,源于福利院为特困人员筑起的保障墙。市社会福利院负责人宗丽花介绍,康乐养老服务中心专门服务政府兜底的特困群体,24名入住老人每人每月有984元供养经费,从穿衣吃饭到住行就医,全由政府妥善承担。更贴心的是,这里的护理因人而异:像王祥这样的非自理老人,工作人员时刻“勤查勤问”,衣服脏了随时换洗,需求总能第一时间回应;生活能自理老人的生活则被丰富的文娱活动填满——唱歌时的欢声笑语、画画时的专注宁谧、做手工时的妙趣横生,每周的日程排得满满当当,连原本性格内向、不爱说话的老人,也渐渐敞开心扉,主动加入进来。

在老年公寓的房间里,另一份温暖正静静流淌。83岁的朱玉梅坐在轮椅上,工作人员端着温热的饭菜,用小勺轻轻舀起,吹凉了才送到她嘴边。这位1990年第一个入住市社会福利院的“老住户”,亲身感受了这里30多年的变迁。“刚

来时啊,住的是小平房,饭菜也简单,能吃饱就不错了。”朱玉梅双目失明,腰椎间盘突出让她连站立都成了奢望,但说起现在的日子,她的声音里满是藏不住的笑意:“房间每天都有人打扫得干干净净,饭菜顿顿不重样,护工还天天陪着我说话,像家人一样贴心。”

老吾老以及人之老。朱玉梅与王高山感受到的这份暖意,早已像细密的春雨,浸润了金昌的每一寸土地。在金川区昌丰里社区综合养老服务中心,78岁的朱玉芳刷老年卡就能领到10元的红烧排骨、清炒时蔬配紫菜蛋花汤套餐,饭后还能去中医疗室做艾灸;在金川区宁远堡镇的中牌村互助幸福院,80岁的潘景昌每天都来吃晚饭:“宽敞干净,饭菜可口,不用再自己开火了”;就连独居的王桂兰老人,都能靠智能手环解了燃眉之急:去年洗澡时晕厥,手环触发报警,医护人员10分钟后就赶到,“这手环就是我的‘救命环’!”

老人们的“乐”,还藏在那越来越鼓的钱袋子里。金川区宁远堡镇的田祥有老两口,8年前补缴了养老保险,如今每月能领到374元。“以前总怕给孩子添麻烦,现在好了,自己有钱花,腰杆都直了!”田祥有的话,说出了不少老人的心声。2024年,市上再次给老人们送来了“暖心礼”:每人每月城乡居民基础养老金提高10元,市级标准达到20元,位居全省第二,65岁以上的老人,每月能领到187元。这笔稳稳的收入,牢牢地托起了老人们的生活底气。

夕阳西下,金色的余晖洒在市社会福利院的餐桌上,老人们围坐在一起,细细品尝着可口的晚饭,脸上满是满足的笑意。从福利院为特困群体筑牢的“兜底防线”,到社区里便捷的助餐、理疗服务,再到农村中温馨的互助养老,金昌市的养老政策正化作一件件看得见、摸得着的暖心事,织成一张覆盖城乡的“幸福网”。在这里,“老了也有乐”从来不是一句空泛的口号——它是王高山练拳时舒展的眉眼,是朱玉梅被喂饭时温暖的笑意,是潘景昌和老伙计们吃饭时的欢声笑语,是田祥有拿到养老金时的踏实安心。它是老人们脸上藏不住的幸福,是晚年生活里实打实的安心与惬意,更是金昌这座城市对“老有颐养”最温暖的诠释。

# 金川区中医院:“党旗红”引领“杏林暖”

诊,特聘14名专家开展“师徒带教”结对帮扶,加强人才培养,让辖区居民在家门口享受三甲医院同质化服务。

从疫苗接种点的彻夜灯火到新院区的温馨病房,从艾草飘香的中医馆到远程会诊中心的高效联动,金川区中医院以“党旗红”引领“杏林暖”,交出了一份有温度、有厚度的“十四五”答卷。

# 金昌市科技馆免费开放内容公告

为进一步拓宽公众获取科普知识渠道,丰富公众科学文化生活,促进全民科学素质提升,现将金昌市科技馆免费开放内容公告如下:

一、开馆时间  
每周二至周日上午:08:30—11:30,下午14:30—17:30开馆,周一闭馆(国家法定节假日另行通知)。  
二、服务项目及活动内容  
(一)常设展厅日常开放。  
(二)科普实践、科学实验课、创客教育等青少年科普教育活动。  
(三)创客教育进校园、“流动科普展品”巡展等公共科普服务校园行活动。  
(四)科普讲座、科普展展等群众性示范

性科普宣传活动。  
三、服务承诺  
(一)遵纪守法,克己奉公。  
(二)公众至上,敬业奉献。  
(三)精神饱满,举止大方。  
(四)微笑服务,热情周到。  
(五)场馆有序,环境优雅。  
四、预约监督电话  
0935—8218009  
0935—8219189  
(受理时间:每周一至周五上午:08:30—12:00,下午14:30—18:00,国家法定节假日日除外。)  
**金昌市科技馆**  
2025年10月15日

# 关于征集2025—2026年度市级冬春蔬菜储备承储企业的公告

为提高市场应急保供和调控能力,根据《金昌市市级冬春蔬菜储备管理办法》,拟征集2025—2026年度市级冬春蔬菜储备承储企业,具体事项公告如下:

一、储备期限  
2025年11月中旬至2026年3月中旬。  
二、储备品种  
大白菜、土豆、洋葱、白(胡)萝卜等耐储存、易周转的蔬菜。  
三、承储企业条件

有意向的企业,请于2025年10月22日前与市粮食和物资储备局联系,逾期不再受理。申报条件请查询 <http://lscb.jcs.gov.cn/>。届时,市粮食和物资储备局将会同市发改委、市财政局、市农业农村局按照有关规定对企业择优确定,最终结果将在《金昌日报》和政府部门相关网站公布。

联系人:杨述杰 18093521889

**金昌市粮食和物资储备局**  
2025年10月15日