

# 最新业主访谈文案 走访业主心得体会 (优质8篇)

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。相信许多人会觉得范文很难写？下面我给大家整理了一些优秀范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 业主访谈文案篇一

近年来，房地产市场蓬勃发展，越来越多的人选择购买房产。作为购房者而言，了解业主的心得体会是十分关键的。为此，我亲自走访了一些业主，目的是了解他们购房的动机、以及对购房体验的感受。

### 第二段：购房动机

通过走访业主，我发现许多人购房的动机都是为了安定生活和未来的投资。一位业主告诉我，他购房的主要原因是为了给孩子一个稳定的成长环境，同时也看重房产的升值潜力。另外，还有人选择购房是为了追求更高的生活品质和自由空间。购房能够提供稳定、舒适的居住环境，同时也能够弥补城市生活中可能存在的压力和不足。

### 第三段：购房体验

在了解业主的购房动机后，我进一步询问了他们的购房体验。大多数人对购房流程和购房环节表示满意，认为购房过程相对简单方便，自己的需求也得到了充分的满足。然而，也有一些业主认为购房过程繁琐，特别是在审批和签约环节遇到了一些困难和耗时。同时，还有一些业主对购房过程中的售后服务存在不满意的情况，认为开发商应该提供更好的售后服务来解决问题。

## 第四段：购房建议

基于业主们的反馈，我得出了一些购房建议。首先，购房者在购房前应该做好充分的准备工作，了解自己的需求和所在城市的房价走势等情况，这样能够更好地选择适合自己的房产。其次，购房者在选择房产开发商时，要注重其信誉度和售后服务，通过调查了解其过往的开发项目和用户评价，以此作为选择的依据。最后，购房者在签订购房合同时，应仔细阅读合同条款，并咨询专业人士的意见，确保自己的权益不受损害。

## 第五段：总结

通过走访业主，我深刻体会到购房不仅仅是一个单纯的经济决策，更是一种对未来生活的期望和对自己的投资。在购房过程中，了解业主的心得体会能够给购房者提供宝贵的参考和经验，帮助他们做出更明智的选择。购房需要慎重对待，遵循合理的购房原则，从而实现自己的购房目标和美好的生活。

## 业主访谈文案篇二

**第一条** 为维护本物业管理区域全体业主、非业主使用人在物业管理活动中的合法权益，维护公共环境卫生和正常秩序，保障物业的安全与合理使用，建设管理有序、服务完善、环境优美、文明和谐的新型社区，根据有关法律法规制定本公约。

**第二条** 本物业的基本情况

**第三条** 本公约对本物业管理区域全体业主和非业主使用人均具有约束力。物业的所有权人发生变更时，公约的效力及于物业的继受人。

第四条 全体业主一致同意在业主大会成立前，由建设单位聘请的物业管理公司根据物业管理服务合同对本物业进行物业管理服务。

第五条 业主在物业管理活动中依照有关法律、法规的规定和本公约的约定，享有相应的权利，履行相应的义务。业主转让或出租物业时，应将本公约向受让人或承租人明示，并将物业转让或出租情况书面告知物业管理企业。

第六条 本物业管理区域应按照有关法规的规定成立业主大会，选举产生业主委员会。

第七条 本物业管理区域的业主大会应当制定《业主大会和业主委员会议事规则》。

第八条 业主应参加业主大会会议，协助业主大会、业主委员会、物业管理企业以及相关单位在物业管理方面的工作。

第九条 业主同意按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、房屋外观等方面的关系。

第十条 业主、非业主使用人应当按照规划部门批准的用途使用物业，不得擅自改变物业的使用功能。

第十一条 业主对物业专有部分的使用、维修、养护行为不得妨碍其他业主的合法权益和业主的共同利益。

第十二条 业主装饰装修物业时应遵守以下约定

(一)应当事先告知物业管理企业，并与物业管理企业签订装饰装修管理协议。

(二)应在指定地点放置装饰装修材料及垃圾，不得擅自占用

共用部位和公共场所。

(三) 业主装修时应严格遵守装修施工时间(上午\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_时, 下午\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_时), 已有业主入住的, 晚间\_\_\_\_\_时至次日上午\_\_\_\_\_时, 中午\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_时以及节假日, 不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。

(四) 按规定可以安装防盗网的, 应按照统一的标准制作安装, 以保持物业区域外观统一。

(五) 业主应遵守装修管理协议, 因违反装饰装修管理协议而影响物业用电、用水、供气、通讯、有线电视等使用功能的, 应承担相应责任。

(六) 因装饰装修房屋影响共用部位、共用设施、设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的, 业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十三条 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, 责任人应当及时应急维修; 责任人不履行或者无法履行应急维修义务的, 物业管理企业可在社区工作站(社区居民委员会)、业主委员会有关人员到场见证下进入物业内部应急维修; 维修所需的费用由责任人承担。

第十四条 因维修养护物业需要进入相关业主的物业专用部分时, 业主或物业管理企业应事先告知相关业主, 相关业主应给予必要的配合。

相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的, 应负责修复并承担赔偿责任。

第十五条 业主应当按设计预留的位置安装空调, 未预留设计位置的, 应按物业管理企业指定的位置安装, 并按要求做

好噪音及冷凝水的处理。

第十六条 业主及非业主使用人使用电梯应遵守本物业区域的电梯使用的有关规定。损坏电梯设备的，应承担相应的赔偿责任。

第十七条 物业区域的车辆行使、停放应遵守本区域停车场使用规定和使用协议。

第十八条 依照有关规定饲养犬只的，在犬只外出时应为犬只戴防护口罩、佩束犬链，并由成年人牵领、看管，即时清除犬只排出的粪便。

第十九条 本物业管理区域禁止下列行为

(一)擅自改变房屋的结构和外貌；

(四)擅自摆设摊点；

(五)侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲设施；

(六)乱抛垃圾杂物和高空抛物；

(七)违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质；

(九)违反规定在物业管理共用部位和相关场所悬挂、张贴和乱涂乱画；

(十)违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物；

(十二)法律、法规禁止的其他行为。

第二十条 业主应按照有关规定交纳、使用和管理维修

基(资)金。

第二十一条 业主利用物业共用部位、共用设施设备设置广告或进行其他经营活动的，应当征得有关业主、业主大会的同意，并按照规定向物业管理企业办理有关手续。

按照前款规定获取的收益，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

(一) 纳入管理费；

(二) 纳入维修基(资)金；

(三) \_\_\_\_\_；

(四) \_\_\_\_\_。

第二十二条 业主未按规定交付物业管理服务费的，物业管理公司应当督促其限期交付，业主逾期仍不交付的，业主委员会或其委托的物业管理企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费收交情况，并注明欠缴费用的业主姓名、楼座房号进行催缴；仍不交付的，物业管理企业可以依法向人民法院提起诉讼。

业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业管理服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第二十三条 全体业主同意在物业管理服务活动中授予物业管理企业以下权利：

(二) 采取批评、规劝、警告等方式制止业主和非业主使用人违反本公约的行为；

(四) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

## 第二十四条 其他补充条款

(一) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

(二) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

(三) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

第二十五条 建设单位依法制订的业主公约自本物业的第一个买受人签字后生效(\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日)。

业主大会对公约进行修改的，修改后的公约经业主大会通过之日起生效。

附件

附件1 物业管理区域附图(略)

附件2

一、开发建设单位的基本情况：

二、物业管理单位的基本情况：

三、业主大会、业主委员会的基本情况(此项待业主大会、业主委员会成立以后补充)：

承诺书

本业主已详细阅读并理解\_\_\_\_\_ (建设单位) 制定的  
《\_\_\_\_\_ (物业) 业主公约》，现承诺遵守本公约。

此承诺书一式两份，开发建设单位和业主各一份。

业主(签章)：\_\_\_\_\_

楼座房号：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 使用说明

一、本公约为示范文本。

二、在前期物业管理期间，由建设单位根据本示范文本制订业主公约，并在物业销售前向物业买受人明示；物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时应当对遵守业主公约作出书面承诺；业主大会成立后，由业主大会根据本示范文本制订或修改业主公约。

三、使用者可在示范文本条文之外增加认为有必要补充的内容。

## 业主访谈文案篇三

业主反馈是指业主对所购买物业或使用的服务进行评价和意见反馈的过程。在房地产行业中，业主反馈被视为一个十分重要的环节，对于开发商和物业管理公司来说，能够及时听取业主的反馈意见并积极解决问题，对于提升物业价值和维护良好的用户关系至关重要。

### 二、积极沟通

作为业主，及时进行反馈对于自己的利益是有益的。但是，

不少业主对于如何进行反馈有所疑惑，或者因为觉得自己一个人的声音微不足道而选择保持沉默。然而，只有积极地表达自己的需求和问题，才能引起开发商和物业管理公司的关注。在项目的起始阶段，业主应该主动参与各种形式的业主会议和交流活动，将自己的观点和建议向管理层反馈，以便他们能够了解并解决业主的实际需求。

### 三、倾听与解决问题

开发商和物业管理公司应该倾听业主的反馈，将其视为改进和提高服务质量的机会。只有真正了解业主的需求和问题，才能有针对性地进行改进。同时，在反馈过程中，开发商和物业公司应该积极与业主沟通，及时回复业主的问题，并展示解决问题的计划和措施。开发商和物业公司应该建立一套完善的反馈机制，确保业主的问题能够得到妥善处理和解决。

### 四、优质服务的重要性

业主的反馈不仅意味着问题和诉求，更是对服务质量的评价。通过业主的反馈，我们可以了解到业主对物业管理的满意度，进而反思和改进自己的服务。积极响应业主的反馈，改善不足，并成为业主信任的物业管理公司是获得持续业主支持和赞誉的关键。提供优质的物业管理服务是保证业主满意度的基础，也是确保物业价值稳定增长的重要手段。

### 五、建立良好的用户关系

业主反馈可以促进开发商和物业管理公司与业主之间的良好沟通和密切联系。通过及时解决业主的问题和需求，开发商和物业公司能够增加业主对他们的信任感和依赖感，并逐渐建立起长期稳定的用户关系。这种良好的用户关系不仅对于当前项目的销售和租赁业务有着积极的影响，还有助于提升开发商和物业公司在市场竞争中的形象和品牌价值。

综上所述，业主反馈在房地产行业是一项重要的工作。业主应积极参与反馈，并通过反馈表达自己的需求和问题。同时，开发商和物业管理公司应重视业主的反馈，及时解决问题，并改进服务质量。通过建立良好的用户关系，开发商和物业公司能够增加业主的信任和满意度，同时提升自身的市场竞争力和品牌形象。只有通过双方的持续努力和合作，才能实现物业价值的最大化。

## 业主访谈文案篇四

第二章 物业状况

第三章 公约中各主体情况

第四章 业主的权利和义务

第五章 开发企业的权利和义务

第六章 物业管理企业的权利和义务

第七章 物业管理服务内容

第八章 物业管理费与公共维修基金

第九章 房屋使用、管理、维修的具体规定

第十章 业主大会及业主委员会

第十一章 违约责任

第十二章 附则

第一条 立约目的

本公约的立约目的如下所列：

1. 阐明本小区(公寓、别墅、大厦)业主、开发企业、物业管理企业的权利和义务。

2. 规定对本小区(公寓、别墅、大厦)内各单元及共用部位及共用设施设备的管理、保养、保险、维修,达到对本小区(公寓、别墅、大厦)的统一管理,使各业主有效享有其购置的单元,使得小区(公寓、别墅、大厦)内环境整齐、卫生、清洁、美观,使得建筑物的使用期限延长。

3. 规定业主大会及业主委员会的设立及职责,以保障民主决策、维护业主的合法权益。

第二条本公约在各方签署列为本公约附件的承诺书中生效。因此,本小区(公寓、别墅、大厦)的所有业主(包括其受让人)、开发企业、物业管理企业均受本公约的约束。

## 第二章 物业状况

第三条 物业名称: \_\_\_\_\_

第四条 物业坐落: \_\_\_\_\_

第五条 物业四至: \_\_\_\_\_

第六条 土地使用权面积及使用期限: \_\_\_\_\_

第七条 国有土地使用权证文号: \_\_\_\_\_

第八条 总建筑面积及划分单元: \_\_\_\_\_

第九条 共用部位: \_\_\_\_\_

第十条 共用设施设备: \_\_\_\_\_

## 第三章 公约中各主体情况

## 第十一条开发企业：

名称：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册资本：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

## 第十二条业主投票权分配原则：

1. 业主指在小区(公寓、别墅、大厦)中拥有全部或部分房屋所有权及相应土地使用权的公民、法人或其他组织。

业主(包括业主代理人)以其所代表的房屋套数行使表决权，每一套房屋拥有一票投票表决权。

2. 如业主房屋超过\_\_\_\_\_平方米的，(此数额为所有业主房屋建筑面积的平均数)每超过前述1倍的业主多拥有一票投票表决权，拥有表决权的票数依此类推。同一业主(包括同一房屋的多个房屋共有人作为业主的)拥有多票投票表决权的，不得分开行使。

## 第十三条物业管理企业：

1. 开发企业在物业销售前选聘的物业管理企业名称为：\_\_\_\_\_

2. 物业管理资质证书号： \_\_\_\_\_

3. 注册地址： \_\_\_\_\_

4. 邮编： \_\_\_\_\_

5. 法定代表人： \_\_\_\_\_

6. 注册资本： \_\_\_\_\_

7. 联系电话： \_\_\_\_\_

8. 联系人： \_\_\_\_\_

9. 在业主委员会成立前，除下列情况外，开发企业不得变更物业管理企业：

a. 该企业被取消物业管理资质；

b. 该企业被吊销营业执照；

c. 该企业宣布解散或进入破产清算程序；

d. 该企业与其他企业合并或分立。

10. 业主委员会成立后可以按国家及当地有关规定解聘和重新选聘物业管理企业，重新选聘的物业管理企业应签署本公约附件的承诺书(届时可以调整)，本公约在其签署承诺书后对其产生约束力。

## 第四章业主的权利和义务

### 第十四条业主的权利：

1. 对其购置的房屋享有占有、使用、收益和处分权；
3. 有权提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议；
4. 有权要求召开、参加业主大会，享有业主委员会委员的选举权和被选举权；
5. 对物业管理的重大事项享有表决权；
7. 有权向物业管理行政主管部门投诉；
8. 有权按有关规定进行房屋自用部位的装饰装修；
9. 有权自行聘请他人对物业自用部位设施设备进行维修、养护；
10. 有权根据房屋建筑共用部位、共用设施设备的状况，建议物业管理企业及时修缮；
11. 有权监督共用部位、共用设施设备专项维修基金的管理和使用；
14. 法律、法规规定的其他权利。

#### 第十五条 业主的义务：

1. 签署本公约所附《承诺书》（见附件），承诺遵守本公约的所有条款；
2. 转让或出租所拥有的独立单元时，应提前30日书面通知物业管理企业，并要求受让人或承租人签署《承诺书》（见附件），承诺遵守本公约的所有条款；（其他物业使用人亦应遵守）
4. 执行业主大会决定及业主大会授权业主委员会做出的决定；

6. 爱护并合理使用共用部位和共用设施设备；

11. 在获得物业管理企业书面同意前，不得在其房屋内饲养任何宠物；

15. 法律、法规规定的其他义务。

## 第五章 开发企业的权利和义务

### 第十六条 开发企业的权利：

1. 开发企业对其拥有的或尚未售出的物业，享有与其他业主同等的权利；

2. 业主委员会成立前，开发企业有权选聘物业管理企业对本物业进行管理，与物业管理企业签订《物业管理委托合同》，并依法制定本公约。

### 第十七条 开发企业义务：

4. 物业交付使用时，开发企业应当向物业管理企业移交下列材料：

(1) 竣工总平面图；

(2) 单体建筑、结构、设备竣工图；

(3) 附属公共建筑配套设施、地下管网工程竣工图；

(4) 有关设施、设备安装、使用和维护保养技术资料；

(5) 各单项工程竣工验收证明材料；

(6) 房屋质量保证文件和房屋使用说明文件；

(7) 房屋销售清单和产权资料；

(8) 公共配套设施的产权及收益归属清单；

(9) 物业管理所必须的其他资料。

5. 开发企业应按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

## 第六章 物业管理企业的权利和义务

### 第十八条 物业管理企业的权利：

2. 对物业实施管理；

3. 按照有关法规、规章和《物业管理委托合同》收取物业管理服务费用；

4. 维护物业公共安全环境和秩序，制止违反物业管理制度的行为；

5. 协助有关部门对物业的治安、交通、消防等事项进行管理；

6. 委托他人协助专项管理。

### 第十九条 物业管理企业的义务

1. 听取业主及使用人的意见和建议，接受业主及业主大会、业主委员会的监督；

2. 接受政府有关主管部门的监督指导；

3. 重大维护管理事项和年度维护计划应与委托人协商；

4. 定期公布共用部位、共用设施设备维修基金收支账目，接

受质询和审计；

5. 定期公布物业管理费收支账目，接受质询和审计。

## 第七章物业管理服务内容

第二十条物业管理服务的基本内容：

1. 小区内房屋建筑及公共服务设施的使用管理、维修养护、巡视检查；
2. 共用部位园林绿地的管理养护；
3. 共用部位环境卫生的管理服务；
4. 公共秩序的维护；
5. 参与物业竣工交付使用时的验收交接；
6. 入住管理；
7. 物业装饰装修施工监督管理；
8. 车辆行驶、停放管理及其场地的维修养护；
9. 物业档案资料的管理；
10. 接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位委托代收相关费用；
11. 接受产权人委托，提供物业管理委托合同以外的服务项目。

第二十一条在下列非物业管理企业原因的情况下，物业管理企业不承担管理责任：

2. 涉及产权人和其他房屋使用人双方的纠纷，而造成的损失；
3. 涉及刑事责任、无意或蓄意破坏而造成的损失；
4. 涉及业主财物，包括但不限于机动车或非机动车失窃、损坏的；
5. 在小区内使用共用设施设备时，因自身原因造成身体伤亡或财产损坏的；
6. 物业管理企业无法控制的其他一切原因。

## 第八章物业管理费与公共维修基金

第二十二物业管理费(以下简称“管理费”)：

1. 管理费标准为：\_\_\_\_\_元/平方米/月(依据物业管理委托合同的约定)。
2. 管理费包括：\_\_\_\_\_

物业管理企业酬金；

物业管理企业成本和费用(员工薪金、行政费、税费、固定资产折旧等)；

共用区域的保安费、保洁费、绿化费、保险费、公用事业费(水、电费等)；

共用设施设备的维修、保养费等；

双方约定的其他费用。

3. 物业管理企业应在每月第一日从管理费账户内提取当月的物业管理企业酬金，数额不超过物业管理实际支出的\_\_\_\_\_%。

4. 业主应在每季度(1月、4月、7月、10月)第一个工作日前向物业管理企业预付当季度管理费。

5. 自物业交付使用之日起, 无论物业是否占用、出租或空置, 业主均须缴付100%的管理费和其他应付费用。

### 第二十三条共用部位、共用设施设备维修基金:

1. 业主在购买房屋时, 须按购房款2%的比例缴交共用部位、共用设施设备维修基金。

2. 共用部位、共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

3. 共用部位、共用设施设备维修基金不敷使用时, 经房地产行政主管部门或业主委员会研究决定, 按建筑面积比例向业主续筹。

4. 业主在出售、转让、抵押或馈赠其房屋时, 所缴交的共用部位、共用设施设备维修基金不予退还, 随房屋所有权同时过户。

## 第九章房屋使用、管理、维修的具体规定

第二十四条业主、使用人应当遵守法律、法规和规章的规定, 按照有利于小区外貌保持、使用安全等原则, 妥善处理供水、排污、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

### 第二十五条小区内禁止下列行为:

2. 擅自移动共用设施设备;

3. 在庭院、平台、绿地、道路或其他共用部位、场地搭建建筑物、构筑物;

4. 侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观和文娱、体育及休闲设施；
5. 随意倾倒或抛弃垃圾、杂物；
6. 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒害物质或者发出超过规定标准的噪声；
7. 私设摊点；
8. 利用物业从事危害公共利益、有违社会公德的活动；
9. 法律、法规及规章禁止的其他行为。

第二十六条业主或其使用人装饰装修房屋，应当事先将装饰装修方案报经物业管理企业认可，并签订《装饰装修管理协议》。物业管理企业应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或使用人。装饰装修房屋，不得影响共用部位、共用设备设施的正常使用和维修养护以及相邻业主的合法权益，因装饰装修导致共用部位、共用设备设施以及其他业主利益受损，业主或使用人应当承担修复及赔偿责任。

第二十七条房屋应当按设计用途使用。因特殊情况需要改变使用性质的，应征得业主委员会的书面同意，并报政府有关主管部门批准。物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公共设施，不得改变用途，确需改变用途的，由业主大会讨论决定并办理有关手续。

第二十八条因房屋维修或公共利益需要临时占用、挖掘道路、场地的，应当与业主委员会和物业管理企业签订书面协议，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，应作相应赔偿。

第二十九条利用物业设置广告等经营性设施的，应当在征得业主委员会的书面同意后，方可向有关部门办理报批手续。

第三十条利用共用部位、共用设施设备经营的应征得业主大会、物业管理企业同意后，按规定办理有关手续，所得收益应补充共用部位、共用设施设备维修基金。

第三十一条业主转让或者出租房屋时，应当将本公约作为转让合同或租赁合同的必要附件。当事人应将房屋转让或出租情况书面告知物业管理企业。

第三十二条房屋及其配套设施应当定期维修养护，出现危害物业安全、影响外观或妨碍公共利益的情况时，业主委员会、物业管理企业应督促责任人维修养护。

第三十三条物业管理企业实施对物业共用部位、共用设施设备进行维修养护时，有关业主和使用人应当给予配合。业主、使用人阻挠维修造成物业损坏及财产损失的，应当负责修复或者赔偿。

第三十四条物业管理企业进入业主或使用人的单元进行维修工作，应事先通知业主或使用人并取得其同意。紧急情况下无法通知业主或使用人的，物业管理企业可在第三方机构的监督下，进入单元内部，但事后应及时通知业主或使用人。

第三十五条如房屋因火灾、台风、地震、地陷或其他原因而破坏，以致大部分不能使用，则业主委员会应该召开特别业主大会，决定房屋是否修复或重建以及修复或重建费用的筹集办法；如业主大会决定放弃修复和重建，则业主委员会应拍卖剩余房产，并将拍卖所得与共有部位、共用设施设备维修基金及业主其他共有财产按建筑面积比例返还给各业主。

## 第十章 业主大会及业主委员会

第三十六条业主大会的召开与业主委员会：

1. 在业主入住率达到\_\_\_\_%及以上时，业主代表、开发企业或

物业管理企业应在物业所在区县房地产行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)的指导下、监督下组成业主大会筹备组,在规定的时间内,组织召开业主大会(或业主代表大会)第一次全体会议,选举产生业主委员会。

2. 开发企业、物业管理企业逾期不组织召开业主大会的,\_\_\_\_\_区小区办可以指定业主代表自行组织召开业主大会,选举产生业主委员会。

第三十七条业主大会的职责:

1. 制定、修改业主公约和业主大会议事规则;
2. 选举、更换业主委员会委员;
3. 制定、修改业主委员会章程;
4. 监督业主委员会的工作;
5. 选聘、解聘物业管理企业;
6. 审议、批准物业管理企业的年度工作计划;
7. 决定共用部位、共用设施设备维修基金的使用、续筹方案,并监督实施;
8. 决定物业管理的其他重大事项。

第三十八条业主委员会的职责:

1. 组织召开业主大会;
2. 代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订或解除物业管理合同;

3. 监督公共维修基金的使用和管理；
4. 听取业主、使用人的意见和建议，监督物业管理企业的管理服务活动；
5. 执行业主大会的决议、决定；
6. 协助物业管理企业开展各项工作；
7. 公约、会议记录、签到簿、出席委托书及有关文件由业主委员会保管，业主或利害关系人如有书面请求阅览，业主委员会不得拒绝。

## 第十一章违约责任

第三十九条业主、开发企业、物业管理企业执行本公约产生的纠纷和争议，可通过协商和调解的方式解决，也可向\_\_\_\_\_市仲裁委员会申请仲裁(或向物业所在地人民法院提起诉讼)。

第四十条业主、使用人违反本公约和物业管理维修规定的，应承担相应的民事责任。对违反本公约的，业主委员会、相关业主及使用人、物业管理企业可依照本公约向物业管理行政主管部门投诉，也可直接向有管辖权的人民法院(或仲裁机构)提起诉讼(或仲裁)。

第四十一条业主、使用人未按照本公约或《物业管理委托合同》缴纳物业管理费用的，物业管理企业可按每日加收应缴纳费用的\_\_\_\_\_%的滞纳金或按约定加收滞纳金。对于超过18个月不缴纳物业管理费的业主，业主委员会、物业管理企业可向房地产行政主管部门申请禁止该业主所欠费物业的转让、出租和抵押，也可向人民法院申请追缴。

第四十二条业主大会、业主委员会做出的决定违反本公约或

公共利益的，业主、物业管理企业可以向政府物业管理行政主管部门或人民法院申请撤销业主大会、业主委员会的决定。

第四十三条开发企业未履行工程质量保修责任的，业主及业主委员会可要求其赔偿损失。

第四十四条物业管理企业违反《物业管理委托合同》规定或本公约的，业主及业主委员会可依照合同或本公约追究其经济责任。

## 第十二章附则

第四十五条本公约的效力及于开发企业、业主和物业管理企业。

第四十六条本公司适用中华人民共和国法律、法规、政府规章有关政策以及市法规、政府规章和有关政策。公约不得与前述法律、法规、规章、政策相抵触，如有抵触，该条款无效，但不影响其他条款的有效性。

第四十七条业主委员会拥有对公约的解释权，但在业主委员会成立前，由开发企业解释。业主委员会成立前，开发企业不得对已核准的公约进行修改。业主委员会成立后，可由业主委员会根据业主大会决议对公约进行修改。修改后的公约，应重新申请核准。

第四十八条本公约报市国土资源和房屋管理局备案。

第四十九条本公约向市国土资源和房屋管理局报审一式六份，经核准后，市国土资源和房屋管理局备案两份，\_\_\_\_\_区小区办备案一份，开发企业留存一份，物业管理企业一份，业主委员会一份。

## 业主访谈文案篇五

为加强\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）的管理，维护全体业主、非业主使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策和省政府令第113号《浙江省住宅区物业管理办法》的规定，制订本公约。全体业主、非业主使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规、规章、政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主、非业主使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规、规章、政策和业主委员会委托制定的各种规章制度。

四、全体业主、非业主使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主、非业主使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主、非业主使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主、非业主使用人。业主、非业主使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时改正。造成他人损失的应承担赔偿损失。对拒不改正

的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员会并报有关行政主管部门依法处理。

八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑有附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其它非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

(1) 擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；不得擅自将住宅及附属用房如架空层、储藏室用于营业、办加工厂、幼儿园等。

(2) 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

(5) 随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

(7) 践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

(8) 在公共场所、道路两侧乱设摊点；

(9) 影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

(10) 随意停放车辆；

(11) 聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

(12) 违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

(13) 法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

## 业主访谈文案篇六

为加强\_\_\_\_\_ (以下简称“本物业”)的物业管理，维护全体业主的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造优良环境，同意签订本公约，并共同遵守。

### 一、业主的权利、义务

业主是指房地产所有权人。

#### (一)权利：

1]依法享有所拥有物业的各项权利；

- 3、有权按有关规定进行室内装饰装修；
- 6、有权参加业主大会，并拥有对本物业重大管理决策的表决权；
- 9、有权对物业管理工作提出建议、意见或批评；
- 10、有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议；

## (二) 义务

- 1、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策规定；
- 2、执行和服从业主管理委员会或业主大会的决议、决定；
- 3、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好；
- 4、按规定缴交物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用；
- 5、业主如需进行室内装饰装修，必须遵守本物业装饰装修管理规定，并填写申请表，报物业管理公司审查批准后，向物业管理公司缴交装饰装修押金方可按规定施工，完工后物业管理公司进行查验，如无违规、违章情况或妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)，押金予以退还，否则视违章情况予以扣除并限期整改；如属统一清运垃圾和粉刷楼梯的，还应同时交纳垃圾清运费和粉刷费；如有额外使用公共设施(如电梯、供电增容等)的，还应承担相应的补偿费用。
- 8、明白并承诺业主及非业主使用人与物业管理公司在本i物业内不存在人身、财产保管或保险关系(另有专门合同规定e除外)。

9、在本物业范围内，不得有下列行为：

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

(5)不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物；

(7)践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品；

(8)影响市容观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌等；

(9)随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音；

(10)利用房屋进行危害公共利益或其他不道德的行为；

(11)法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

## 二、业主大会和业主管理委员会

1、业主大会是由全体业主组成，决定本物业管理重大事项的业主自治管理组织。

业主管理委员会是业主大会的常设(执行)机构，经政府部门批准成立后，维护全体业主的物业权益，依法行使各项权利。

业主大会和业主管理委员会均应接受市、区物业管理主管部门的指导与监督。

2、第一次业主大会，在本物业交付使用且住用率达到百分之五十以上时，由区物业管理主管部门会同开发建设单位或其委托的物业管理单位，按法定程序和形式召集，并选举产生首届业主管理委员会。

3、本物业所有享有投票权的已住用业主，均应按时出席业主

大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任。

4、业主应亲自出席业主大会并投票，或委托他人出席和投票，否则视作弃权，并应服从业主大会作出的决定。委托他人投票的，必须出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字，如业主为法人，须加盖法人公章。

5、业主大会可以采用会议或书面征求意见等形式；会议表决采取投票、举手等形式。

6、业主管理委员会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

经持有百分之十以上投票权的业主提议，业主管理委员会应于接到该项提议后十四天内就其提议召开业主大会。

业主委员会应于召开业主大会七天前将会议地点、时间内容、方式及其他事项予以公告并报告区物业管理主管部门。

7、业主大会必须有已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主出席才能举行；如经已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

8、业主大会的出席人数达到规定人数时，在会上提出的决定的事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过有效。

9、业主投票时，以每套单元式住宅为一票；非住宅房屋每平方米建筑面积为一票；一百平方米以下的每份房地产一票。

10、业主大会的决定和业主管理委员会章程的内容不得与宪法、法律、法规和政策相抵触。违反规定的，区物业管理主门有权予以纠正或撤销。

### 三、违约责任

1、违反本公约业主义务条款中1、3、4、5、6、7、9、10项规定的，物业管理公司有权处理，并要求限期整改；逾期不整改的，有权强制整改，包括采取停水、停电、停气等催改措施；对业公共利益造成损失的，物业管理单位有权要求责任人赔偿并承担违约金；强制整改措施予以公告，赔偿金和违约金纳入本物业公共收入。赔偿金和违约金的项目及标准，由管理公司与业主管理委员会议定，业主管理委员会未成立的，经区物业管理主管部门核准后执行。

## 业主访谈文案篇七

作为一名业主，购房是每个人生活中的大事，而迈入新家的第一步，往往伴随着各种期待与困惑。在这个过程中，我也有着自己的心得体会。在与他人的交流沟通中，我逐渐意识到，购房不仅仅是关于房子的购买，更是关于生活的改变和对自己未来的投资。在新家的点滴中，我感受到了许多灵感与智慧，希望能够与大家分享并给予一些借鉴。

### 第二段：选房亮点

选房作为购房过程中的重要环节，需要我们认真思考与选择。在我个人的体会中，我发现几个亮点。首先，地理位置的选择至关重要。一个好的地理位置不仅便利我们的工作与生活，还能够增值我们的财产。其次，房屋的朝向和户型设计也要慎重考虑。明亮的光线和合理的布局，能够让我们拥有更好的生活品质。最后，小区的配套设施是一个不可忽视的因素。购房时要关注小区的学校、医院、商场等配套设施是否能够满足我们的需求，这样才能真正打造一个完美的生活圈。

### 第三段：装修经验分享

新房交付后，装修成为了一个令人期待与苦恼并存的过程。我在装修过程中，吸取了一些经验。首先，选择正规的装修公司或工长非常重要。一个信誉好的装修团队将能够保证施

工质量，避免一些不必要的麻烦。其次，装修材料的选择要考虑到环保与性价比。有些低价的材料可能会带来质量问题，而某些高价的材料也不一定适合个人需求。最后，合理的预算与施工进度控制是成功装修的关键。在预算上要有所节制，合理分配装修费用，同时要注意施工进度的把控，避免耽误时间和增加开销。

#### 第四段：小区生活经验

进入新小区后，与邻居们的相处和小区生活成为了我们新生活的重要组成部分，我在这方面也有一些心得体会。首先，建立良好的邻里关系非常重要。多与邻居们交流，相互了解，共同维护小区的和谐与美好。其次，参与社区活动是拉近彼此关系的绝佳机会。活动中能够结识更多的邻居，增进相互的亲近感。最后，注重环境卫生与安全意识。保持小区的卫生环境整洁，共同维护好小区的秩序与安全。

#### 第五段：家居装饰的点睛之笔

尽管家居装饰是整个购房过程中的最后环节，但却是展现个人品味与生活态度的重要一环。我个人认为，家居装饰应该以简约、舒适和个性化为原则。要选择舒适的家具和布置，不仅注重美观，更要考虑功能与实用性。在选择摆放装饰物时，要注重搭配和整体色调的统一。最重要的是，让家居装饰体现自己的个性和生活态度，营造一个温馨而有品味的家。

#### 总结：

购房是一个充满期待和挑战的过程，但只要我们积极探索，就会有很多值得分享和借鉴的经验。通过对选房、装修、小区生活和家居装饰的体会与实践，我们能够更好地规划和打造一个舒适、温馨的新家。在这个过程中，相信每个业主都会收获满满，创造属于自己的美好生活。

# 业主访谈文案篇八

## 第一段：介绍业主反馈的重要性和意义（200字）

业主反馈对于物业管理公司和小区管理来说都非常重要。业主的满意度和意见反馈是评估物业服务质量的重要指标，也是改进工作的关键驱动力。通过业主的反馈，我们可以了解业主对小区管理工作的期望和需求，及时解决问题，提供更好的服务和小区环境，进一步提升小区的生活品质。

## 第二段：业主反馈的种类和表达方式（250字）

业主反馈可以是投诉、意见、建议或表扬等形式。投诉主要是对小区管理服务的不满或问题的指出；意见是对现有服务方式的提出改进的建议；建议是对小区改进和发展的建议；表扬则是对小区管理工作的肯定和赞赏。业主可以通过书面或口头的方式来表达反馈，可以是写信、发送邮件、参与业主代表会议等，也可以直接与物业管理进行沟通 and 反馈。

## 第三段：业主反馈的重要作用和价值（300字）

业主反馈不仅是物业管理公司改进工作的重要依据，也是提升小区满意度的有效途径。通过业主的反馈，物业管理公司可以及时了解和解决问题，改进服务流程和管理方式，提高工作效率；同时，也可以改善小区环境，回应业主需求，增加业主满意度。业主的反馈还可以促进小区内的主动参与和合作，增加社区的凝聚力和和谐度。

## 第四段：如何积极回应业主反馈（300字）

首先，物业管理公司应设立完善的反馈机制，明确反馈渠道和联系人。其次，对于业主的投诉和意见，应及时回应并跟进解决问题，积极听取和采纳建议。同时，可以组织开展一些与业主互动的活动，如业主代表会议、社区活动等，加强

与业主的沟通和交流。此外，物业管理公司还可以利用现代通讯技术，建立在线反馈平台，方便业主随时随地进行反馈。

#### 第五段：业主反馈心得体会和总结（250字）

通过业主反馈，我们可以更好地了解业主的需求和期望，及时解决问题，提供更好的服务。业主反馈是物业管理公司改进工作的重要依据，也是促进小区和谐发展的有效途径。物业管理公司应该积极回应业主反馈，建立良好的沟通机制和互动平台，与业主共同构建良好的居住环境和社区氛围。同时，业主也应该积极参与和配合，主动提供反馈和建议，共同实现小区的提档升级和美好生活。通过双方的努力和合作，我们相信业主的满意度和小区的品质会不断提升，为业主创造更好的居住环境和生活体验。