

贵州省人民政府办公厅文件

黔府办发〔2025〕15号

省人民政府办公厅关于印发《贵州省物业管理区域划分办法》的通知

各市、自治州人民政府，各县（市、区、特区）人民政府，省政府各部门、各直属机构，部分中央在黔单位：

经省人民政府同意，现将《贵州省物业管理区域划分办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

贵州省物业管理区域划分办法

第一条 为了规范物业管理区域的划分，推进设立业主大会和选举业主委员会，维护业主、物业服务人和其他相关主体的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《贵州省物业管理条例》和有关法律、法规的规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内物业管理区域的划分活动，适用本办法。

本办法所称物业管理区域，是指县级人民政府住房城乡建设主管部门依法依规划分的，由业主共同决定委托物业服务人实施物业管理或者自行实施物业管理的区域。

第三条 省、市（州）人民政府住房城乡建设主管部门负责物业管理区域划分的监督指导工作。

县级人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理区域划分工作。

县级人民政府公安、自然资源、消防、城市管理、水务管理、市政、国动等部门和供水、供电、供气、通信等单位按照各自职责，协同做好物业管理区域划分相关工作。

街道办事处、乡镇人民政府依法配合做好物业管理区域划分

相关工作。

第四条 县级人民政府住房城乡建设主管部门对物业管理区域的划分应当符合法律、法规，有利于推进设立业主大会、选举业主委员会和实施物业管理，以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，综合考虑配套设施设备、建筑物规模、自然界线、社区建设、业主人数等因素。

红线图范围内的城镇公共道路、城镇公共绿地、城镇河道、山体公园等不得划入物业管理区域。

第五条 一本建设用地规划许可证确定的红线图范围内的物业，原则上划分为一个物业管理区域。已入住确需划分为两个以上物业管理区域的，按照下列规定划分：

（一）配套设施设备和相关场地能够分割独立使用的，可以划分为独立的物业管理区域；

（二）被河道、道路、山体等分割为两个以上自然街道或者封闭小区，配套设施设备和相关场地虽然不能分割独立使用，但相对独立的区域之间能够明确供电、二次供水、消防、地下停车场、通行路线等的共同管理维护责任且不影响使用效果的，可以划分为独立的物业管理区域。

第六条 已入住确需划分物业管理区域的，由提出划分为一个物业管理区域的人数占比百分之十以上的业主或者业主委员会（物业管理委员会），向所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门书面申请，并提供拟划分的建议方案。

住房城乡建设主管部门收到申请后，应当组织自然资源、消防、城市管理、水务管理、市政、国动等部门和供水、供电、供气、通信等单位以及街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会对方案进行评定，不符合规定的，住房城乡建设主管部门应当自收到申请之日起六十日内书面告知申请人；符合规定的，住房城乡建设主管部门会同街道办事处或者乡镇人民政府，指导申请人组织拟划分区域的专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后，在九十日内作出划分物业管理区域决定并在相应区域内公告。

第七条 物业管理区域划分后不得擅自调整。

根据物业管理需要确需调整物业管理区域的，由涉及调整区域的业主委员会或者物业管理委员会向所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门提出申请，并提供拟调整的建议方案。

住房城乡建设主管部门应当自收到建议方案之日起六十日内，征求自然资源、消防、城市管理、水务管理、市政、国动等部门和供水、供电、供气、通信等单位以及街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会的意见，明确配套共用设施设备和物业服务用房分割、使用情况，住房城乡建设主管部门会同街道办事处或者乡镇人民政府，指导业主委员会、物业管理委员会组织每个拟合并或者拟分设物业区域范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参

与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后，在三十日内作出物业管理区域调整决定并在相应区域内公告。

第八条 物业管理区域划分方案或者调整方案，经业主表决未达到第六条第二款或者第七条第二款规定要求的，所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门应当终止划分或者调整，并在十日内书面告知申请人。

第九条 申请人提出申请的，本办法第五条第二项规定的供电、二次供水、消防、地下停车场等设施设备管理单位或者权属单位应当向申请人提供前述设施设备的设计、使用和管理情况。

第十条 对规划红线不明确或者材料不全的老旧住宅区，县级人民政府住房城乡建设主管部门应当组织街道办事处或者乡镇人民政府，会同自然资源、消防、城市管理、水务管理、市政、国动等部门和供水、供电、供气、通信等单位，核实道路、排水、照明、绿地、消防、人防等配套设施设备的现状，根据实际情况划分物业管理区域。同时，住房城乡建设主管部门会同街道办事处或者乡镇人民政府，指导拟划分区域的专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后，在九十日内作出划分物业管理区域决定并在相应区域内公告。

第十一条 建设单位取得建设用地规划许可证之日起三十日

内，应当向建设项目所在地县级人民政府住房城乡建设主管部门申请划分物业管理区域，并提交物业管理区域划分建议方案。

县级人民政府住房城乡建设主管部门应当自收到建设单位申请之日起九十日内，会同相关部门核实道路、排水、照明、绿地、消防、人防等配套设施设备和物业服务用房配置情况，确定物业管理区域，向建设单位出具物业管理区域划分决定。

第十二条 建设单位在编制建设工程设计方案时，应当确定物业管理区域内的物业配套设施设备和物业服务用房。自然资源主管部门审查建设工程设计方案时，应当征求住房城乡建设主管部门对物业管理区域内的配套设施设备和物业服务用房配置的意见。

建设单位应当将物业管理区域的范围、配套设施设备和物业服务用房位置及面积在房屋销售现场公示，并在房屋买卖合同中明示。

第十三条 一个物业管理区域内的地上、地下建筑物和设施设备、相关场地应当作为一个整体，委托物业服务人实行物业管理的，应当依法选聘一个物业服务人进行管理服务。业主共同决定自行实施物业管理的，应当按照《贵州省物业管理条例》的相关规定执行。

物业服务人将物业管理区域内的部分专项服务事项委托给具有相应资质的专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。物业服务人不得将其应当提供的全部

物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

第十四条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。

一个物业管理区域内只能设立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第十五条 划分后的物业管理区域，未配置物业服务用房或者配置不能满足需要的，可以参照《贵州省物业管理条例》第十二条第一款规定的标准，经业主共同决定，按照依法批准的方案利用共有场地建设，县级以上人民政府住房城乡建设、自然资源、城市管理、应急管理、国动等部门应当予以支持。

划分后的物业管理区域，不得封闭原有规划的市政道路，不得妨碍其他公共设施的设置、维修及使用。

第十六条 县级人民政府住房城乡建设主管部门应当完善物业管理区域档案，并向相关部门以及属地街道办事处、乡镇人民政府推送信息。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、总建筑面积、专有部分数量、共有部分主要情况、建设单位名称以及其他需要载明的事项。业主可以免费向县级人民政府住房城乡建设主管部门申请查询物业管理区域档案。

第十七条 业主可以依法向城市、县人民政府自然资源主管部门申请获取本住宅小区的建设用地规划许可证确定的红线图。

自然资源主管部门应当自收到申请之日起二十个工作日内予以答复；如需延长答复期限的，应当经政府信息公开工作机构负责人同意，并告知申请人，延长答复的期限最长不得超过二十个工作日。

第十八条 本办法自印发之日起施行。本办法解释工作由省人民政府办公厅负责，省住房城乡建设厅具体承担。

抄送：省纪委省监委，省委各部门，省军区，武警贵州省总队。
省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省检察院。
各民主党派省委，省工商联。

贵州省人民政府办公厅

2025年9月9日印发

共印 1070 份，其中电子公文 819 份