

# 宁波市住宅小区物业管理条例

## (修订草案修改稿)

### 宁波市司法局关于征求《宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案修改稿)》意见的通告

根据宁波市人民代表大会常务委员会2020年立法计划,宁波市司法局正在审查修改《宁波市住宅小区物业管理条例》(修订草案)。为了提高立法质量,拟在广泛征求

意见和进一步修改完善的基础上,将修订草案提请市人民政府常务会议、市人大常委会审议。现将《宁波市住宅小区物业管理条例》(修订草案修改稿)全文公布,

市民和社会各界如有修改意见和建议,请于9月18日前书面告知市司法局。

联系地址:宁波市中兴路746号宁波市司法局立法二处。

邮政编码:315040  
联系电话:89292150,传真:87072031  
电子邮箱:15867846788@163.com

建设用地宗地范围、共用设施设备配置、建筑规模、社区建设等因素划分确定,并公布其四至边界。物业管理区域的划分,应当征求居民委员会的意见。

对已划分确定的物业管理区域不得擅自调整。确因共用场地、共用设施设备、社区和物业管理服务用房等配置,不符合建设工程规划许可规定的,可以按照前款规定,重新划分确定物业管理区域,但应当征求相关业主的同意。

对非住宅物业与住宅物业拥有同一共用场地、共用设施设备的,非住宅物业应当纳入该物业管理区域。

对物业管理区域内的城镇公共道路、河道及河道设施不属于该物业管理区域的物业管理范围。

**第十条【新开发项目区域核定】**对新开发住宅小区建设项目的物业管理区域,自然资源和规划主管部门应当在土地使用权出让或者划拨时,依据国土空间详细规划核定其四至边界,并在土地使用权出让合同或者划拨文件中予以载明,并向社会公布。

**第十一条【配套设施用房】**物业管理区域内应当相对集中建设下列社区和物业管理服务配套用房:

(一)居民委员会用房(含警务用房、人民调解组织);

(二)居家养老服务用房;

(三)物业管理办公用房(含物业

服务用房、业主委员会办公用房);

(四)物业管理经营用房;

(五)居民文化活动用房;

(六)法律、法规规定的其他配套共用用房。

前款规定的社区和管理服务配套用房的建筑面积,按照法律、法规和有关设计标准执行。自然资源和规划主管部门应当在建设工程规划许可证中载明社区和管理服务配套用房具体的建筑面积及其位置,建设单位不得擅自变更。

本条第一款第四项规定的业主委员会办公用房的建筑面积,由物业管理

主管部门会同同级自然资源和规划主管部门根据物业管理区域的建筑规模确定,最低建筑面积为二十平方米。

**第十二条【分期开发配套设施用房】**对经依法批准实行分期开发的物业管理区域,建设单位应当将首期

开发建设的主体工程与社区和物业管理服务配套用房同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。

**第十三条【配套设施用房权属】**不动产登记机构应当按照下列规定,依建设单位的申请,登记社区和物业管理服务配套用房的所有权:

(一)居民委员会用房、居家养老服务用房的所有权,归所在地的乡镇人民政府、街道办事处所有。

(二)物业管理办公用房、物业管理经营用房、居民文化活动用房的所有权归该物业管理区域的全体业主共有。

建设单位应当在物业交付前,将前款规定的社区和物业管理服务配套用房及其不动产权证书,交由所在地的乡镇人民政府、街道办事处保管,其中,物业服务用房由乡镇人民政府、街

道办事处交前期物业服务企业使用,列入移交。

**第十四条【全体业主共有物业】**物业管理区域内的下列共用场所、共用设施设备,属于全体业主共有:

(一)道路及道路设施和照明设施、道路与建筑物之间土地,但是属于城镇公共道路的除外;

(二)公园绿地、组团绿地、附属绿地及其树木和绿地与建(构)筑物之间土地,但是明示属于个人或者区域围护、围墙外的城镇公共绿地及树木除外。

(三)文化体育设施、人文景观设施、区域围护或者围墙等设施;

(四)整栋建筑规划占地以外的雨污分流排水管道及污水处理设施设备、窨井、消防管道及消防设施等;

(五)占用业主共有道路或者其他场地设置的机动车停车位、非机动车停放场所等;

(六)交通标志、安全防范监控和智能系统等设备;

(七)法律、法规规定属于全体业主共有的其他共用场所、共用设施设备。

**第十五条【整栋建筑物业主共有物业】**物业管理区域内下列部位或者设施设备,属于整栋建筑的业主共有:

(一)建筑物基础、承重结构、户外墙面(不含专有部分的窗)、屋顶等基本结构部分;

(二)建筑物大堂、公共通道等部分及照明设施;

(三)避雷装置、化粪池等设施;

(四)避难层、架空层、设备层等部位。

**第十六条【建筑物单元业主共有物业】**整栋建筑物内的下列部位和设施设备,属于单元业主共有:

(一)单元门厅、通道、楼梯及其户

外墙面等部分;

(二)电梯井道、电梯、电梯机房及配套设施设备;

(三)管道井、雨、污排水管道;

(四)单元防盗门、防火门及门禁系统。

**第十七条【规划车位、车库规定】**物业管理区域内规划用于停放机动车的车位、车库,应当首先满足业主的需要,应当遵守下列规定:

(一)建设单位应当向全体业主公布车库、车位处分结果;

(二)用于出售、出租的,应当优先提供给本物业管理区域的业主;

(三)尚未出售空置的,不得以出售为由拒绝出租;

(四)满足业主需要后仍有空置的,可以另行处分。

**第十八条【道路停车位设置】**业主、物业使用人所有的机动车较多且规划用于停放机动车的车库、车位已全部利用的,经业主大会决定,可以占用业主共有的道路或者其他场地设置停车位。

业主委员会持业主大会书面决定,申请公安机关交通管理部门协助划定地面停车位、标识行车路线的,公安机关交通管理部门应当予以配合。

**第十九条【人民防空工程平时停车使用】**物业管理区域内人民防空工程平时用于停车的,人民防空工程管理单位应当向全体业主开放,不得出售或者以专用形式出租,其有偿停车收益归人民防空工程管理单位所有。

前款所称人民防空工程管理单位,是指人民防空工程建设单位或者负有平战转换责任的承接单位。

### 第三章 业主和业主大会、业主委员会

#### 第一节 业主和业主大会

**第二十条【业主权利义务】**房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中享有法律、法规规定的权利,并应当履行法律、法规规定的义务。

**第二十一条【业主大会】**业主大会由一个物业管理区域内的全体业主组成,代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

物业管理区域内业主人数较少且全体业主一致同意的,可以不成立业主大会,但应当由业主共同履行法律、法规和本条例规定的业主大会、业主委员会的职责。

前款规定的业主人数较少的具体数量,由市物业管理主管部门确定,并向社会公布。

**第二十二条【业主共同决定事项】**下列事项由业主共同决定:

(一)制定和修改业主大会议事规则;

(二)制定和修改管理规约;

(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;

(四)选聘和解聘物业服务企业,决定自行管理或者终止自行管理物业,评价物业服务质量;

(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金,包括物业日常维修费用和专项维修资金及其使用额度;

(六)筹集建筑物及其附属设施的专项维修资金;

(七)改建、重建建筑物及其附属设施等;

(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

(九)物业管理经营用房、停车收费等业主共有部分的经营方式、经营收益分配及用途,以及财务管理主体及相关管理制度;

(十)物业服务合同的条款,包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的和管理和使用、服务期限、服务交接等;

(十一)业主大会、业主委员会运作经费预算及用途;

(十二)聘请业主委员会专(兼)职事务工作秘书并支付报酬,或者建立业主委员会工作津贴制度;

(十三)授权业主委员会为维护业主共同权益的需要,以自己的名义依法提起诉讼。

(十四)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

物业服务合同示范文本,由市物业管理主管部门会同有关部门制定,并向社会公布。

【下转A5版】

## 高质量推进普惠金融改革试验区建设

# 守正创新 深化以人为核心的全方位普惠金融

## ——访省农信联社宁波办事处主任崔全利

张正伟

**问:**长期以来,宁波农信坚守“姓农、姓小、姓土”定位,能不能请您谈谈这一理念是如何体现在日常普惠金融工作中的?

**答:**“姓农”,就是服务三农。宁波农信承担了全市三分之二的农户贷款、十分之九的农民专业合作社和家庭农场贷款。“姓小”,就是服务小微和民营企业。我们90%的信贷资金投放于民营经济,承担了全市五分之一的小微企业贷款。“姓土”,就是服务县域为主的地方经济社会发展。

农信“因农而生、为农而兴”,在发展普惠金融的过程中,我们不忘初心,主要做好“三个最”。

一是努力做“最近的银行”,离老百姓最近。为扩大服务范围,在680个网点基础上,加大农村金融基础设施投入,建设集金融、电商、物流、政务、公益等服务于一体的“丰收驿站”,建成助农金融服务点2500余个、丰收驿站700家,布设助农终端近1800台,是全市网点最多的银行机构。在很多偏僻的海岛和山区,宁波农信是当地唯一的金融机构,这些网点没有利润产生,只有对当地百姓的坚守。

二是努力做“最亲的银行”,与民营企业最亲。宁波农信深入开展金融支持实体经济和小微企业活动,推出“小微专车”“普惠快车”“企业直通车”等系统平台,小微企业、制造业贷款规模

宁波每10人中,有9人选择农信服务;每3户家庭中,有1户获得过农信贷款或授信;每10家企业中,有7家与农信携手同行……今年上半年,宁波农信存贷款总额突破6000亿元,居全市银行业首位。

宁波农信坚守“姓农、姓小、姓土”定位,连续11年开展“走千家、访万户、共成长”活动,基本实现了“基础金融不出村、综合金融不出镇”的目标。

宁波农信将坚持新发展理念,大力开展“狠抓落实年”活动,持续推进大零售转型和数字化转型,深化以人为核心的全方位普惠金融,促进各项业务持续健康发展,助力宁波普惠金融改革试验区建设。

均列全市银行业第一。支持创业创新,推出妇女创业贷款、农村青年创业小额贷款、工会会员创业贷款等多款信贷产品。

三是努力做“最实的银行”,实实在在惠民。宁波农信将服务乡村振兴工作纳入全市总体规划,把更多的资源配置到“三农”等经济社会发展重点领域和薄弱环节。持续加大金融服务优惠力度,实施“五免”惠民措施和利率优惠政策,积极为暂时遇到困难的小微企业雪中送炭。

疫情防控期间,宁波农信主动扛起使命担当,承担了全市50%的免息贷款,同时,积极策应市财政、人行、金融办等部门,大力投放“微担通”贷款67.42亿元,让全市3450户小微经营者获得资金支持,投放总量和惠及小微经营户数在宁波市金融机构中均居首位,且遥遥领先,在破解企业“融资难”“融资贵”问题上

迈出了坚实的步伐。

**问:**在不久前召开的推进大会上,省农信联社被列为宁波普惠金融改革试验区建设战略合作伙伴银行,请谈谈宁波农信如何挑起这份沉甸甸的重担?

**答:**宁波农信下辖鄞州、慈溪、余姚、北仑、奉化、镇海、宁海七家农商银行和象山、市区两家农信联社,网点覆盖宁波全部乡镇街道。

浙江农信在全国率先推出普惠金融行动计划,宁波农信是全市最早开展普惠金融的银行机构。宁波农信将以贯彻落实推进会议精神为新起点,在市委、市政府的领导和有关部门的支持下,举全系统之力,为宁波普惠金融改革试验区建设提供坚强的金融服务和资金保障。

持续当好乡村振兴战略的“主力军”。继续开展“走千家、访万户、共成长”活动,大力推

广农户小额普惠贷款,力争行政村推广覆盖率100%,授信服务覆盖率100%。推进金融精准扶贫,新增低收入农户贷款不少于20亿元。建立政银合作“金融强村”平台,提升薄弱村“造血”能力,全面推广农村“三权”抵押贷款。

持续当好民营小微企业的“好伙伴”。统筹安排不少于500亿元专项信贷资金,有效落实费率总体下浮、定向减免等措施;深度参与市县二级农业信贷担保体系建设,大力推广“微担通”,放大“财政+金融”支持效应。

持续当好诚信体系建设的“先行者”。办好农村金融讲堂,持续推进信用乡镇、信用村、信用户创建,实现农户金融建档全覆盖。推广“道德银行”,新增无抵押、无担保的小额信用贷款不少于300亿元。

持续当好数字普惠工程的“助推器”。对接省金融综合服务

平台和宁波市普惠金融信用信息平台,实现信息共享、供需对接、业务协调;丰富数字服务场景,扩大数字支付覆盖。建设一千家“金融+生活+政务”的丰收驿站。

**问:**面对疫情防控常态化与促进经济社会发展的双重任务,宁波农信如何立足实际、加大力度,保证全年普惠金融工作目标的实现?

**答:**今年是高水平全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年,也是宁波农信“回归本源、做强主业”三年规划的交卷之年。我们将全面落实省农信联社工作部署,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,深化以人为核心的全方位普惠金融,为宁波经济社会发展作出新贡献。

助力稳经济稳企业稳发展。坚决贯彻落实市委、市政府的决策部

署,落实“六稳六保”任务要求,结合融资畅通工程,抓实抓细央行相关政策,确保延期还本付息、减费让利等小微企业支持政策落到实处。重点加强对受疫情影响严重的民营企业、普惠型小微企业、制造业的信贷投放,扩大企业融资受益面。全力支持实体经济发展,加大中长期贷款、信用贷款的投放力度,重点支持小微企业园区、科创型、供应链型、吸纳就业型企业等市场主体。持续推进“百行进万企”和“三服务”活动,提高信贷服务的覆盖面、精准度和便利性。

深化“最多跑一次”改革。进一步加强与社保、公积金、不动产、公安、税务等市级相关部门的合作,深化“最多跑一次”改革,扩大宁波农信在政务公共服务领域的覆盖面和渗透率。积极融入社区治理、融入未来社区建设,将金融服务融入老旧小区改造,融入物业管理和小区服务,融入入园、学校、医院等工作场景,构建生活、工作、商业共建共融的服务生态。

构建“党建+金融”服务模式。履行地方金融机构担当,推进党建联盟建设,加强与各级党组织的合作对接,深挖党建共建与基层治理的结合点,健全党建联盟内的信息互通、资源共享机制,创新共建共治共享的基层治理模式。积极探索和推广“红色系列”贷款产品,围绕“产业链+党建联盟”“行业+党建联盟”“园区+党建联盟”等领域,不断激发“红色互动”内生力。