

新修订的《宁波市住宅小区物业管理条例》4月1日起施行 业主关注的焦点热点问题有了明确说法



记者 黄合 徐卓蔚

昨日下午，市政府新闻办举行发布会，介绍《宁波市住宅小区物业管理条例》修订情况。报经省第十三届人大常委会第三十一次会议批准后，新修订的《宁波市住宅小区物业管理条例》将于今年4月1日起正式施行。

此次修订后的《条例》共九章九十八条，对物业管理范围、业主自治规范、小区事务处理等作出了新的调整，重点明确了物业管理区域划分、业主大会的召开、业主委员会的职责履行和小区物业资金使用管理、有关事务公开、矛盾纠纷处理和化解等内容，将为甬城的精细化物业管理增添新的法治抓手。

新修订的《条例》有哪些亮点和特点？对哪些内容进行了规定和明确？对于普通人的生活将产生怎样的影响？记者针对市民关心的问题进行了采访。

1 物居业关系如何规范？

发挥党建引领作用,加强“执法进小区”

住宅小区物业管理事关广大人民群众群众生活品质，事关文明城市建设和社会和谐稳定。此次修订的《条例》是现行条例时隔十余年的再次修订，是就当前不断加快推进城市化进程的应对之举。

电梯坏了没人修、违法搭建无人管、消防通道被占用……这样的物业“顽疾”屡见不鲜。如何解决物居业之间最为核心的关系问题？新修订的《条例》在物业管理机制上，注重发挥社区党组织在物业管理中的引领作用，进一步明确相关部门和单位的管理职责，力求形成党建引领、业主自治、政府监管、各方参与的工作合力。

党建引领，指引物业管理的正确方向。新修订的《条例》明确本市要建立和完善社区党组织领导下、多方参与的住宅小区基层治理体系，同时对社区党组织参与筹备业主大会会议、协助审查业委会委员候选人资格、列席业委会会议等党建引领的具体内容作了明确规定。

2 “钱袋子”问题如何处理？

加强业主大会、业委会对物业共有资金管理

物业服务“质价不符”，物业相关资金账户开设和资金使用比较随意，物业管理中资金收支不透明……物业服务费的收

缴、使用和物业共有资金管理等问题，是当下不少小区矛盾纠纷发生的深层

针对不少涉及住宅小区物业管理的模糊地带，新修订的《条例》进一步明确了相关部门和单位的管理职责，规定住房和城乡建设管理部门负责物业管理活动的指导和监督管理工作，同时对各有关部门加强执法进小区工作，及时、依法处置住宅小区内各类违法行为的职责作了明确规定，并强化属地管理责任，明确了乡镇政府（街道办事处）在指导和监督业主大会召开、业主委员会组建及其换届改选和日常履职运作等方面的具体职责。

此外，《条例》还对物业服务企业应当履行的职责作了具体规定，对建立物业服务质量评价制度、物业管理星级评定等激励机制作了明确规定；并结合实际情况对物业管理区域划分和调整的条件、程序等作了明确规定，对建设单位出售、出租车位、车库和公布车位、车库处分情况以及道路停车泊位的设置、人民防空工程平时用于停车的管理等作了具体规定。

次症结所在。

新修订的《条例》对物业管理中的“钱袋子”问题进行了相应的明确。一方面，条例规定，前期物业服务费应当符合前期物业服务标准和服务水平，实行政府指导价，价格主管部门应当制定和动态调整相应的基准价及其浮动幅度，并定期向社会公布。此外，《条例》还对前期物业服务合同的订立、前期物业服务企业的职责、物业交付的承接查验和资料移交、物业保修责任等内容作了规定。

另一方面，加强业主大会、业主委员会对物业共有资金的规范化管理。修订后的《条例》对业委会开设基本账户和探索实行业主大会统一社会信用代码证管理制度等作了具体规定，对专项维修资金的设立、管理、交存、使用和应急备用金、日常小额维修资金的设立、使用、监督等作了规定；对各类物业

3 业委会如何有序自治？

数字赋能,逐步开启“智慧物业”时代

要想常态化提升住宅小区物业管理水平，提高业主自治能力是一条必由之路。当下，不少地方的业委会水平和能力参差不齐，具体体现在操作实践不够规范透明，随意性较大，在代表业主加强小区自治方面能力发挥存在短板。

对此，修订后的《条例》进一步细化了业主大会会议筹备和召开的具体程序，对业主大会筹备组的成立、人员组成、工作职责、经费保障等作了明确规定，对业委

服务收费的内容、收费的方式、物业相关费用收支明细情况的公布、物业费收支的异议处理、监督管理、投诉举报等作了全面规定；对物业共用部位、共用设施设备产生收益的界定、用途、业主权利归属和保障等作了规定。

目前，市住建局在物业维修养护资金管理方面，正同步修订《宁波市物业专项维修资金管理办法》，起草制定《宁波市住宅物业保修金管理办法》，以推动有效解决物业维修质量和保修资金保障使用方面的一系列问题。根据《条例》第七十三条规定，市司法局正牵头修订《宁波市物业专项维修资金管理办法》，该办法已列入今年的市政府规章立法计划，争取在年内出台。

4 《条例》如何有效落地？

市人大等有关方面将加强常态化监督

《条例》修订过程备受社会各界关注，也引发了大家的广泛讨论和积极参与。《条例》修订在坚持与《民法典》等上位法和国家有关政策保持一致的同时，对一些意见较为集中的问题的破解作了明确规定，将宁波市物业管理中“党建引领”“阳光物业”“物业服务项目红黑榜”等实践中行之有效的经验予以固化。

下一步，市人大将按照地方性法规动态维护和全生命周期管理的要求，加强对条例的宣传和实施监督力度，督促政府有关部门依法严格履行职责，推进有关配套制度和保障措施的及时制定和落实，保障条例的正确、有效实施并取得实际效果。市人大常委会城建环资工委将适时组织开展专题视察或执法检查，坚持问题导向，围绕“业主自治能力提升”“物业专项维修资金管理使用”等重点问题持续开展视察调研，督促条例更好地贯彻实施。

法规施行后，市司法局

也将积极履行法治督察、行政执法监督等职责，对有关部门贯彻实施法规的情况适时进行监督检查，及时纠正行政机关工作人员违法或不当的行政行为，督促市和区（县、市）各相关行政执法部门上下联动，发挥合力，落实相关保障措施，保障法规有效施行；同时，还将把法规的贯彻实施作为法治政府建设工作的重要内容，随时关注法规实施中遇到的各种问题，及时做好沟通协调工作，共同推动法规各项规定能真正落实到位。

此外，我市还将建立信用监管制度、物业管理备案文件合法性规范性审查制度、“执法进小区”责任清单制度、应急性物业服务制度等，并完善多元化物业矛盾纠纷化解机制，真正推进《条例》落到实处，让更多老百姓有感知度、获得感。

打造红色物业
打通党组织联系服务群众
最后100米

新闻 1+1

以法治精神,助力社会治理

——《宁波市住宅小区物业管理条例》修订出台前后

看似“小物业”，背后关系到千千万万老百姓的“大民生”。早在1997年，市人大常委会就审议通过了《宁波市住宅小区物业管理条例》，其后分别于2001年、2009年进行了修改、修订。现行条例自2010年1月1日施行以来，对规范我市住宅小区物业管理活动，维护业主和物业服务企业合法权益，改善住宅小区居住品质和生活环境发挥了重要作用。

不过，物业管理工作中仍存在一些制约日常居住和生活环境质量进一步提升的现实问题，与人民群众的愿望和要求还有不少差距，尤其是随着城市化进程加快推进，物业服务涵盖面不断扩

大，物业管理活动中产生了许多亟待解决的新情况和热点问题，成了群众普遍关注的焦点热点。

为了解破物业管理难题，提高业主自治能力，提升物业管理服务水平，建设和谐宜居住宅小区，我市在总结提炼物业管理实践经验的基础上对条例进行修订。2020年10月，在前期深入调研的基础上，市政府将修订草案提请市人大常委会审议。市人大常委会先后于2020年10月、2021年4月、8月进行了三次审议。

其间，市人大常委会有关工作机构广泛征求了市级有关部门和单位、各区（县、市）人大常委会、基层立法联系点等各方面

的意见，先后组织了20余次座谈会，还组织了30批市级领导干部代表带队进入人大代表联络站开展主题接待活动征求意见建议，共接待市人大代表129名，群众代表164名，收到意见和建议719条。

市人大常委会法工委有关负责人表示，接下来将会同市人大常委会城建环资工委做好《条例》宣传解读工作、对条例执行情况监督调研和后续立法评估等一系列工作，尤其是要及时督促相关部门报送法规重点条款的落实情况、存在问题和典型案例，为法规的修改完善提供参考依据，切实做好地方性法规全生命周期管理的“后半篇文章”。



图①：物业人员进行日常保洁工作。
图②：银杏小区“镇红邻里中心”工作人员向群众介绍社区未来规划。
图③：物业人员开展检查维修。
图④：镇海区招宝山街道银杏小区打造红色物业联盟。