

## 事关千家万户! 4月1日起施行 《宁波市住宅小区物业管理条例》来了

住宅小区物业管理事关广大人民群众的生活品质,事关城市公共安全和社会和谐稳定。为破解物业管理难题,提高业主自治能力,提升物业管理服务水平,我市对现有《宁波市住宅小区物业管理条例》进行了修订。

昨日下午,我市举行《宁波市住宅小区物业管理条例》(以下简称《条例》)施行新闻发布会。新修订的《宁波市住宅小区物业管理条例》一共九章九十八条,对物业管理区域、业主和业主大会、业主委员会、前期物业管理、物业管理服务、物业使用和维护等方面进行了明确,并将于今年4月1日起施行。

### 关键词 物业管理体制

为了完善物业管理体制,促进形成党建引领、业主自治、政府监管、各方参与的工作合力,条例主要作了以下规定。

一是注重发挥社区党组织在物业管理中的引领作用。明确本市建立和完善社区党组织领导下、各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、协助审查业主委员会委员候选人资格、列席业主委员会会议等党建引领的具体内容作了明确规定;

二是进一步明确相关部门和单位的职责。条例明确了市和区(县、市)政府及其各有关主管部门、镇乡(街道)、居(村)民委员会在物业管理活动中的职责分工,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,明确了镇乡政府(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。

### 关键词 物业管理区域

物业管理区域的划分是实施物业管理的前提,考虑到实践中存在划分和调整的条件、程序不够明确的问题,实践中群众的反映较为强烈,同时,车位、车库不能首先满足业主需要等问题也较为突出,为此,条例结合实际情况,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。

### 关键词 业主大会和业主委员会

为了解决实践中业主大会难以召开,业主委员会履职运作不规范,物业资金账户开设和资金使用中的随意性等问题,条例主要作了以下规定:

一是细化业主大会会议筹备和召开的具体程序。条例对业主

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,并规定,市物业管理综合信息平台免费提供业主大会会议系统供业主使用,为业主大会召开提供便捷、规范、权威的途径;

二是规范业主委员会职责履行。条例对业主委员会应当履行的日常职责、业主委员会及其委员禁止从事的行为作了具体的列举规定,并规定了业主委员会不履行、违法履行职责的处理途径和法律责任;

三是加强业主大会、业主委员会对物业共有资金的规范化管理。条例对业主委员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明确规定。

### 关键词 前期物业管理

实践中存在物业服务费偏高或者偏低、物业服务“质价不符”等问题,原因主要是前期物业管理阶段,业主大会尚未成立,物业服务费由建设单位和物业服务企业协商确定,后期业主大会成立后较难调整。

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。实行政府指导价的,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。

### 关键词 物业管理服务

针对物业管理中存在服务质量参差不齐、资金收支不透明等引发物业矛盾纠纷的问题,条例主要作了以下规定:

一是对物业服务收费的规范标准作了规定,市物业主管部门应当会同物业管理行业协会,公开发布本市住宅小区物业服务项目内容和标准指引,物业管理行业协会应当定期监测并发布物业服务项目成本信息和计价规则,供业主和物业服务企业在协商物业服务费时参考;

二是对物业服务企业应当履行的职责作了具体规定,对建立物业服务评价制度、物业管理星

级评定等激励机制作了明确规定;

三是对各类物业服务收费的内容、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。

### 关键词 物业使用与维护

为了解决业主共有物业管理维护不到位、老旧小区专项维修资金筹集困难、专项维修资金使用效益不高等问题,条例主要作了以下规定:

一是对物业管理区域内应当禁止的违法行为作了具体列举,同时对物业装修、车辆通行和停放等行为作了规范;

二是对物业共用部位、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;

三是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。

### 关键词 监督管理和保障

为强化有关部门对物业管理活动的日常监督,完善物业矛盾纠纷化解机制,保障住宅小区日常物业管理不缺位,条例规定要建立全市物业管理综合信息平台,综合信息平台应当具有物业管理法律法规宣传、物业管理区域信息查询、业主大会和业主委员会信息网上备案、移动互联网业主大会会议、建设单位和物业服务企业基本信息查询、物业保修金和专项维修资金查询、住宅小区物业服务费交纳情况查询、物业管理各类规范性文件备案、网上投诉举报、信息统计分析等服务功能,提升智慧物业管理水平和物业监管能力。

同时,还要建立信用监管制度、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。

条例实施后,市人大将按照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,督促政府有关方面依法严格履行职责,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。

### ●相关链接

### 相关配套政策和保障措施将出台

市住建局作为全市物业管理主管部门,下一步在《条例》的实施过程中,将会有哪些具体举措来确保新老《条例》政策的平稳衔接和过渡?

市住建局副局长黄毓琳表示,为确保新修订的《条例》落地落实、无缝衔接,下一步市住建局根据《条例》中有关授权规定,围绕目前全市物业管理实际工作需要和广大业主的诉求,起草并出台一系列配套政策和保障措施,为物业管理实际操作提供确切合法的政策依据和支撑。

为有效化解业委会成立难、履职难、监管难等方面,将制定《业主大会议事规则》《业主管理公约》等市级示范文本,健全和规范业主大会、业主委员会运行制度机制,还将根据《条例》有关创新突破条款要求,会同发改、民政、司法、税务等部门,对物业管理委员会组建运行制度、业主大会社会统一信用代码证管理制度等创新配套制度进行探索研究,为物业管理逐步融入社会基层治理,构筑有法可依、有章可循的政策制度体系;

目前,正在同步修订《宁波市物业专项维修资金管理暂行办法》,起草制定《宁波市住宅物业保修金管理办法》,切实有效解决物业维修和质量保修资金保障使用方面的一系列问题;

在规范和提升物业服务企业服务能力方面,将制定《物业服务合同(示范文本)》《物业服务项目内容和标准指引》等政策文件,对物业服务企业的权责作进一步规范,强化对物业服务行业的监督、指导,确保物业服务费用收支的阳光、公开、透明,保障业主和物业服务企业双方的合法权益;

此外,在强化基层矛盾化解能力方面,市住建局下步还将配合市司法局,会同多部门建立健全物业管理区域内相关部门执法责任清单制度,协同建立住宅小区物业管理综合协调和目标责任机制,及时依法处置住宅小区内各类违法行为。

下步,市住建局还将结合数字化改革专项行动,研发全市物业管理综合信息平台并投入使用。

记者 周科娜

