



与会专家走访金邑水岸小区。 记者 刘波 摄

新《条例》施行4个多月 给小区物业管理 带来哪些新变化？

这场“宁波城市建设”主题沙龙给出了答案

4月1日，新修订的《宁波市住宅小区物业管理条例》（以下简称《条例》）正式施行。新《条例》实施4个多月以来，给宁波各小区的物业管理带来了哪些新的变化？

8月12日，由宁波市住建局、市城科会和宁波晚报联合举办的“共建和谐美好社区 让‘小物业’惠及‘大民生’——2022年第二期‘宁波城市建设’主题沙龙”在镇海区金邑水岸小区召开，围绕上述议题，专家们展开热议。

宁波市城市科学学会常务副会长兼秘书长史济权表示，物业管理事关千家万户，它既是群众关注的热点问题，也是当前基层社会治理中矛盾比较集中的领域之一。新修订《条例》的施行以及相关配套政策的陆续出台，将不断完善物业管理规范，提升物业服务品质，让民生福祉再加码。

1 新《条例》已出台 这些配套政策和保障措施值得期待

宁波市住房和城乡建设局党组成员、副局长黄毓琳表示：“接下来，针对物业管理工作实际需要和广大业主的诉求，我们将出台一系列《条例》配套政策和保障措施，为我市物业管理不断提质提供确切合法的政策依据和支撑。”

黄毓琳介绍说，《宁波市物业专项维修资金管理暂行办法》《宁波市住宅物业保修金管理办法》即将修订出台，届时，宁波物业维修和保修资金保障使用的一系列问题将迎来新“解法”。

此外，正在修订的《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，将进一步

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，使业主和物业服务企业双方的合法权益得到进一步保障。

宁波市司法局一级调研员金厚桥表示，在理顺“物居业”即物业、居委会、业委会三方关系方面，《条例》主要作了相应制度安排：一是将物业管理纳入基层治理工作范围；二是明确“物居业”各自在物业管理活动中的职责。

“只要‘物居业’和执法部门各司其职、密切协同，一定能使小区存在的破坏环境卫生的违法行为得到制止，让小区更整洁、更美好。”金厚桥说。

3 新《条例》将助推 物业行业朝健康有序方向发展

宁波市物业协会会长鲍小才说：“新《条例》明确物业服务企业公开相关信息的规定，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；还明确了物业服务企业必须履行九方面的义务，禁止擅自利用共有物业经营，强化了广大业主对物业服务行业的监督，并通过奖惩措施倒逼物业服务企业做到规范和自律，将推动行业朝着健康有序的方向发展。同时，《条例》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，进一步厘清物业管理的责任边界，对于化解物业矛盾纠纷，促进业主与物业良性互动起到很

好的助力。”

鲍小才表示，新《条例》给业主带来的好处也是不言而喻的。“主要在于进一步强化了业主‘当家作主’的意识，推动业主大会更好地发挥作用，切实保障业主参与小区自治。”

此外，《条例》还对业主反映比较强烈的问题作了进一步的明确。如《条例》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、车库处理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，为有效破解物业管理难题提供了政策依据。

2 新《条例》实施后 给物业管理工作带来了哪些新变化？

镇海区建设交通局党委书记、局长范骏说，《条例》实施以来，在党建统领、资金管理等方面有所突破，在职责界限、企业监督方面有所完善，为属地物业主管部门在加强基层治理，创新物业管理方式，提高物业管理规范化、法治化水平等方面提供了法律依据，做到有法可依。

浙江欣城物业服务有限公司金邑水岸小区物业项目经理戴飞飞说：“《条例》的实施，给我们的工作带来了不少便利。比如，之前小区部分业主对物业服务范围一知半解，会提出一些超出物业服务范围的服务要求，给我们带来了不小的困扰。《条例》第七条明确，引导和鼓励相关单位依法成立物业管理志愿服务组织，开展物业管理相关法律、法规宣传和技能培训，支持志愿者

参与、协助实施物业管理日常巡查、监督等活动。这一条，能让业主更多地了解物业的服务范围，避免引起不必要的纠纷和误解。”

“针对垃圾分类及定时定点投放问题，部分业主不理解且拒不执行，我们只能增加捡拾频次，但小区园林面积大，光靠物业捡拾治标不治本。《条例》中规定，让更多志愿者、业主代表参与互相监督，再加上大力宣传，相信能逐步解决此类困扰。”

“同时，《条例》细化了禁止行为，将住宅小区毁绿种菜、改变车棚用途、违规乱停放电动车、私拉电线充电等行为统统列入禁止行为，方便我们一线物业工作人员在劝阻这类不文明行为时有法可依，而且更有说服力，相信能给我们的工作带来实实在在的好处。”戴飞飞说。

4 《新条例》出台后 如何进一步提升物业管理水平？

宁波市房屋安全和物业管理中心副书记金凌给出的建议是：一是突出党建引领。“我们将配合开展物业党建示范点建设，配合市委组织部做好对各地物业党建的督导工作，做好物业党建街道示范点的经验总结和推广，适时召开相关工作推进会，以点带面做好物业党建示范点建设工作。”

二是建立健全物业行业标准体系。通过制定出台系列行业标准，引导业主委员会和物业服务企业订立规范的、可操作性强的物业服务合同；通过合同执行，强化业主委员会对物业服务企业的监督、评价和考核，逐步提

升广大业主的主体责任意识和自治能力。同时，通过上述文件的配套使用，可以极大促进物业服务标准化、规范化和透明化，加快实现物业服务“质价相符”的目标。

三是搭建物业管理综合信息平台。“现实中经常会有业主反映业主大会会议组织、召开和决策难、缺乏统一线上平台，物业服务各项费用交纳、使用情况不清且无法查询等一系列问题，这就亟需物业管理数字化、信息化建设的提速。”

记者 周科娜
通讯员 邢雪蕾