

佛山住宅物业管理条例 4月1日起施行

致力破解业主大会成立难、公共收益监管难、维修资金使用难三大难题

《条例》六问六答



珠江时报讯(记者/黎小燕 通讯员/覃剑)昨日,佛山市人大常委会召开新闻发布会,对即将颁布实施的《佛山市住宅物业管理条例》进行解读。市住房和城乡建设局、市发展和改革局等多个部门,就记者提问进行回应,内容涉及公共收益、物业服务收费等市民关心的诸多热点。

据介绍,《条例》共六章七十三条,分为总则、业主大会及业主委员会、物业管理及服务、物业的使用和维护、法律责任和附则,于4月1日正式实施。

《条例》的其中一大特点,在于体现“党建引领”,明确提出党的基层组织在物业管理区域内积极发挥作用。同时,结合佛山特色,明确规定市、区人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业管理纳入社区治理体系。

“业主大会召开难、业委会成立难”是小区普遍存在的老大难问题。为此,《条例》结合《民法典》等有关规定,进一步确立业主在物业管理区域内需要通过“业主大会”和“业主委员会”来行使权利、维护利益的原则。同时,对业主大会成立条件适当扩大,新增“首套房屋交付满两年,且交付面积占比30%以上的,业主可以提出成立业主大会”的规定。

此外,《条例》还针对物业管理区域内有关专业经营单位依法落实水、电、气等设施的管养职责问题进行规范。

针对公共收益长期以来范围不清、监管缺失、收支不透明等问题,《条例》明确和细化了公共收益的范围,准确界定公共设施、设备(属于全体业主所有的篮球场、游泳池、会所等)的使用,占用公共场地(小区内公共道路、绿地等)等的收益明确纳入公共收益范围;依法明确公共收益的使用用途,即以补充住宅专项维修资金为主,其他用途仍需由全体业主依法决定使用。

佛山市人大常委会党组副书记、副主任刘珊表示,业主大会成立难、公共收益监管难、维修资金使用难一直是物业小区管理的三大难题,此次市人大常委会制定的《佛山市住宅物业管理条例》,是推进社区治理和物业小区管理法治化建设的重要举措,也是佛山市注重民生立法的重要体现。接下来,佛山将加大宣传力度,让广大业主和物业服务人了解条例,依法行使权利和履行义务。

《佛山市住宅物业管理条例》将于4月1日起正式实施。物业管理区域内的经营收入归谁所有?达到多少人能成立业主大会?物业收费如何调整?公共设施如何管护?针对市民关心的热点问题,记者梳理了以下干货。

1 业主大会如何成立?

答 符合以下三款情形之一的,业主可以向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求:

- (1)20%以上的业主联名申请;
- (2)已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积50%以上的;
- (3)首套房屋出售并交付使用已满两年,且交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积30%以上的。

2 公共收益包括哪些内容?

答 物业管理区域内依法属于业主的公共收益包括:

- (1)依法利用属于业主共有的停车场、公共场地、绿地、道路等共用部位经营所得的收益;
- (2)属于业主共有的游泳池、篮球场、会所等共用设施经营所得的收益;
- (3)利用业主共有的停车场出入设施、电梯间、楼道及户外区域设置广告获得的收益;
- (4)因公共设施、设备被侵占、损害所得的补偿、赔偿费用;
- (5)物业管理区域内公共电信设施占用场地使用费等;
- (6)公共收益的孳息;
- (7)其他依法属于全体业主的收益。

3 水、电、气等公共设施要如何管养?

答 新建住宅小区物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营设施设备及相关管线,由建设单位按照国家技术标准和专业技术规范统一设计安装施工,并在竣工验收后移交相关专业经营单位维护。

已建住宅小区物业管理区域内的供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营设施设备及相关管线,应当按照下列规定组织有关专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范进行验收,验收合格的,移交专业经营单位维护管理。

- (1)已成立业主委员会的,由业主委员会组织验收;
- (2)未成立业主委员会,已聘请物业服务人的,由物业服务人组织验收;
- (3)未成立业主委员会,也未聘请物业服务人的,由住宅小区所在地居民委员会或者村民委员会组织验收。

验收不合格的,由专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范提出整改方案,经整改合格后移交。专业经营设施设备及相关管线在工程质量保修期内的,整改费用由建设单位承担,超出保修期的由全体业主共同承担。

移交给专业经营单位维护管理的专业经营设施设备及相关管线的维修、养护、更换和管理等费用,由专业经营单位依法承担,不得从物业服务费和住宅专项维修资金中列支。



4 哪些应急维修情形可以使用维修资金?

答 物业管理区域内发生下列危及房屋使用安全 and 人身财产安全的紧急情况的,可以依法使用住宅专项维修资金进行应急维修:

- (1)楼体天面、外墙防水损坏造成渗漏的;
- (2)电梯、消防、安防、雷电防护装置等共用设施设备存在严重安全隐患的;
- (3)楼体外墙墙面有脱落危险的;
- (4)专用排水设施出现坍塌、堵塞、爆裂等情形的;
- (5)严重影响房屋使用安全和人身财产安全的其他情形。

发生应急维修情形的,物业服务人或业主可以依法提出,由住宅维修资金管理机构进行审核。未按照规定进行应急维修的,市、区人民政府房地产行政主管部门可以组织代修,维修费用依法从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

5 物业收费可以调整吗?

答 可以。佛山市普通住宅前期物业服务收费标准实行政府指导价管理,前期物业服务合同期满后,物业服务企业需要重新约定收费标准的,应在前期服务合同期满前三个月按有关程序进行协商并由业主表决。

重新约定的收费标准不属于政府指导价管理,实行市场调节价。前期物业服务收费标准实行动态管理,由市发展改革局联合市住建局根据物价指数和社会承受力等因素适时调整并向社会公布。目前全市前期物业服务收费标准最高是每月每平方米2.7元。

6 物业管理区域内哪些行为属于违法?

答 物业管理区域内不得有法律法规规定的禁止性行为外,还不得有下列行为:

- (1)擅自摆摊设点,无序停放车辆,堵塞车辆出入口;
- (2)违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车和电动三轮车等充电;
- (3)占用、堵塞、封闭公共疏散通道、安全出口、消防车通道或公共场地,在公共疏散通道、安全出口、消防车通道或公共场地上设置障碍、损坏、挪用或者停用消防设施和器材;
- (4)违法饲养动物;
- (5)法律法规和管理规约禁止的其他行为。



制图/张韦奇

奋斗百年路 启航新征程
学党史 悟思想 办实事 开新局

南海区委宣传部(区文广旅体局)召开党史学习教育动员大会

宣传思想文化战线党员干部要在党史学习教育中学在前走在前

珠江时报讯(记者/杨慧 通讯员/罗慧)昨日,南海区委宣传部(区文广旅体局)召开党史学习教育动员大会,深入学习贯彻习近平总书记重要讲话精神和党中央决策及省委、市委、区委部署要求,动员部署区委宣传部(区文广旅体局)党史学习教育工作。区委常委、宣传部部长黎妍作动员讲话。

会议认为,党史学习教育是在中国共产党即将迎来百年华诞、“两个一百年”奋斗目标历史交汇的关键节点党中央作出的一项重大决策。全区宣传思想文化战线要认真学习领会习近平总书记党史学习教育动员大会上的重要讲话精神,切实增强开展好党史学习教育的思想自觉、政治自觉、行动自觉。

会议要求,全区宣传思想文化战线要坚持学思用贯通、知信行统一,高质量高标准完成党史学习教育任务。宣传思想文化战线的党员干部要在党史学习教育中学在前、走在前,读原著、学原文、悟原理,努力提高思想理论水平。要通过党史学习教育,牢固树立宣传思想文化工作以人民为中心的工作导向。同

时要利用好南海的党史资源和红色资源,通过多样的形式传承革命传统、传承红色基因。

会议强调,全区宣传思想文化战线要立足实际、守正创新,确保党史学习教育走在前、作表率。要做好全区党史学习教育的组织协调和服务指导工作,既要做好规定动作,又要安排好南海特色的自选动作,要通过这次学习教育展现宣传思想文化战线党员干部的工作能力和精神风貌。

会议强调,要严格按照开展专题学习、加强政治引领、组织专题培训、开展“我为群众办实事”、召开专题组织生活会等安排做好学习教育实践。要组建专门宣讲团开展党史专题宣讲,发挥区讲师团“菜单式”宣讲、百姓宣讲等作用,在全区党员干部群众中广泛开展党史、新中国史、改革开放史、社会主义发展史宣传教育。要把开展党史学习教育与推动“十四五”开新局各项工作结合起来,创新方法,把学习教育成效转化为推动南海高质量发展的实际成效,推动“品质南海、活力南海、幸福南海”建设开好局、起好步。

南海多部门联动推进国家卫生城市复审工作

紧抓问题整改 提升城市环境



巩固创卫成果 全民共建共享

珠江时报讯(记者/方婷 通讯员/南海爱卫办)近日,南海区多部门联动开展督导检查,进一步巩固国家卫生城市(镇)创建成果,提高城市生活环境水平,推进国家卫生城市(镇)巩卫复审工作。

近日,南海区卫健局对南海区第五人民医院、南海区第八人民医院、西樵社区卫生服务中心等医疗卫生单位开展督导检查,重点对各单位的生活垃圾分类、控烟宣传、除“四害”、厕所革命等内容进行检查。

督导人员对发现的问题现场提出整改指导意见,要求对存在问题进行限期整改,同时要求各医疗单位逐步建立生活垃圾分类常态化长效机制,增强宣传氛围,提高分类意识和准确率。

另一边,南海区国家卫生城

市复审办工作人员组成督查组,对上周督查发现问题的整改落实情况开展回头看。督查区域包括平北社区西河村小组、夏东社区孔溪小组、夏北市场、桂二社区、区市场监督管理局。

经检查,大部分问题得到了明显的改善,但“四害”消杀、占道经营、垃圾收集等问题依然有待进一步整改。督查组工作人员对相关区域存在的问题一一拍照并及时发送给相关部门,要求对存在问题举一反三,迅速落实整改,切实保证国卫复审顺利通过。

同时,南海区市场监管局副局长马秀才带队,组织区卫健局、农业农村局、城管等部门,对桂城的夏北市场、夏教市场及市场周边小餐饮店开展联合督导检查。

检查重点为市场环境卫生、摆卖秩序、宣传氛围、垃圾处理、熟食“三防”设施落实情况,活禽宰杀、除“四害”设施以及周边餐饮店“三防”设施、卫生、从业人员持证上岗等情况。检查组现场向市场开办方明确指出存在的问题,要求立即整改,并责令其加强管理,进一步做好巩卫工作。



南海国家卫生城市复审办工作人员到医院等场所开展督导检查。(通讯员供图)