

市房产局主要负责人 就我市施行《湖南省物业管理条例》答记者问

邵阳日报记者 袁枫

《湖南省物业管理条例》已经省人大第十三届人民代表大会常务委员会第五次会议通过,将于2019年1月1日起实施。就我市施行《湖南省物业管理条例》(以下简称《条例》)有关事项,本报记者采访了市房产局党委书记、局长敬文阳。

问:新《条例》的实施有何重要意义?

答:《条例》的颁布实施,是我省贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想、关注民生福祉的一项重要立法,社会关注度高,调整法律关系复杂,先后召开十次座谈会、二次听证会,经过三次省人大常委会审议通过。该《条例》的实施,一是加强和创新社会管理、推动社会协调发展的要求;二是进一步改善人居环境、更好满足人民群众美好生活的迫切需要;三是规范物业服务活动、促进物业服务行业发展的现实需要。同时也标志着我省物业管理工作进入规范化、法治化的新阶段,为我市物业管理工作提供了有力的法律保障,对于规范物业服务活动,维护业主权益,提高人民群众生活质量,促进物业管理行业健康发展具有十分重要的现实意义。

问:该《条例》与我省过去的有关规定有何不同之处?

答:一是《条例》立足实际,广泛征求意见,将物业服务实践中行之有效的做法进一步提升,并充分吸收外地经验,积极创新、突出重点,所规定的条款具有较强的针对性和操作性;二是进一步强化了政府及相关部门在物业管理活动中的职责,明确了物业管理联席会议制度、主管部门的职责、相关部门的职责及当地街道办事处、社区居委会的职责等;三是进一步完善了业主自治管理制度,针对业主大会成立和开展活动存在的启动难、筹备难、决策难、换届难等问题,《条例》明确进行了规定,同时为优化业主大会的运作、加强对业主委员会的监督,《条例》增加了可以设立业主代表会议、业主监督委员会的规定;四是完善了物业承接查验制度,建立了住宅物业住房品质分类制度;五是破解维修资金使用难问题,引入了异议表决方式;六是创新推出了物业保修金制度;七是明确了小区车位车库的经营管理等。

问:该《条例》规定中主要有哪些亮点?

答:一是新建物业管理区域的划分,由建设单位在编制建设项目规划设计方案时,报城市规划部门核定,此规定解决了新建物业管理区域的核定主体部门问题;二是业主大会筹备组成员确定由7至13人单数组成,解决了实践中筹备组成员过多的问题;三是明确了业主委员会候选人应当从奉公守法、品行良好、公道正派、热心公益、责任心强、有一定组织能力的业主中产生;四是业主大会可以设立业主代表大会和业主监督委员会;五是明确了首届业主大会会议经费由建设单位承担;六是严格了物业承接查验制度,对没有进行物业承接查验的,建设单位不得交付使用,物业服务企业不得承接;七是建立了物业保修金制度,解决了保修期间建设单位不履行保修义务时的保修资金问题;八是明确了物业服务企业的权利和义务;九是规定了物业管理区域内的禁止行为;十是规定了物业管理区域规划设置的机动车停车位、车位,建设单位不得向区域以外出售,同时也明确了建设单位对车库、车位不能只售不租;十一是对维修资金的使用可采用异议表决方式投票表决;十二是明确各职能部门和当地政府的监管职责分工。

问:县级以上人民政府物业管理行政主管部门的监督管理职责有哪些?

答:1.对物业服务质量进行监督管理;2.对物业招标投标活动进行监督管理;3.对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和

监督;4.处理物业管理中的投诉;5.对专项维修资金缴存、使用情况进行监督管理;6.法律、法规规定的其他职责。

问:市房产局作为物业管理行政主管部门,将怎样履行《条例》所赋予的职责?

答:总的思路是,我局将根据《条例》的规定,按照市委、市政府的职能划分方案规定,结合我市物业管理监督管理工作的实际需要,整合职能资源,增加人员配置,协同相关部门,形成合力,切实履行《条例》所明确的各项监督管理职责。具体方式为:一是“双随机”对物业管理服务企业、项目进行检查;二是建立企业诚信监管制度;三是建立物业服务质量检测评定制度;四是建立前期物业管理招标投标指导监管流程;五是严格物业承接查验监管;六是处理有关物业管理方面的投诉。

问:与物业管理有关的部门,主要是指哪些部门?

答:《条例》第五十九条规定,县级人民政府发展和改革、城乡规划、住房和城乡建设、城市管理、公安、环境保护、卫生和计生、园林等部门应当依照职责分工,加强物业管理区域内物业服务收费、房屋使用、治安秩序、消防、环境卫生、园林绿化等方面的监督管理,并在物业管理区域内显著位置公布联系方式。这些部门接到业主、业主委员会或者物业服务企业的投诉举报,应当及时进行调查、处理,并将调查、处理结果告知投诉举报人。

问:街道办事处或乡镇人民政府、居(村)民委员会在物业管理活动中应履行哪些职责?

答:《条例》第五条规定,街道办事处或乡镇人民政府依法监督指导业主大会的成立、业主委员会的选举工作,督促业主大会和业主委员会依法履行职责,调解物业管理纠纷,协调物业管理与社区建设的关系。居(村)民委员会协助街道办事处或乡镇人民政府开展物业管理相关工作,对业主大会筹备、召开及业主大会、业主委员会的日常工作进行具体指导。《条例》第六十四条第二款还规定,街道办事处或乡镇人民政府应当及时召集县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门,公安派出所、司法所、居(村)民委员会、物业服务企业等单位 and 业主委员会、业主代表参与协调解决物业管理活动中的矛盾纠纷。

问:《条例》第六十四条第一款规定,设区的市、自治州、县(市、区)人民政府应当建立物业管理联席会议制度,定期研究解决物业管理活动中的重大问题。对此规定,您的观点是什么?

答:这是《条例》所确定的一项新制度,也是该《条例》的亮点之一。从长期的物业管理工作实践中我们感悟到,物业管理的监督管理,单靠物业管理主管部门,难以发挥有效作用。基于物业管理的社会综合属性,需要政府各有关部门进行综合协调,综合监管。由政府牵头建立物业管理联席会议制度,对确定我市物业管理行业的发展方向,及时协调解决发展过程中的矛盾和问题,促进行业的规范发展,维护业主的合法权益,提高监管工作效率等,具有十分重要的意义。

问:小区停车一直是广大业主关心的问题,同时也是小区矛盾纠纷引发点,这次《条例》对此有何新规定?

答:小区规划用于停车的车位、车库数量基本是固定的,而小区业主车辆的数量这几年在不断地增长。针对这一供需矛盾,目前主要还只能通过市场来进行调节。为了缓解这一矛盾,《条例》第五十条也做出了相应的规定。一是小区内规划设置的车位、车库应当首先满足业主的需要;二是建设单位不得将小区内的车位、车库向小区以外的单位或者个人出售;三是建设单位不得对小区内的车位、车库只售不租;四是小区内占用业主共有的道路或者其他场地设置车位、车库,属于业主共有。

问:建设单位在物业保修期限和保修范围内不承担保修责任,怎么办?

答:《条例》第三十三条就此问题做出了规

定。一是建设单位应当按照国家规定及合同约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任;二是建设单位在竣工验收备案前,应当按照物业建筑安装总造价百分之三的比例向该区的市、县(市)人民政府物业管理行政主管部门交存物业保修金,作为物业管理保修期内物业维修费用的保障;三是建设单位在物业保修期内未及时履行保修义务的,业主或者物业服务企业可以申请使用物业保修金予以维修;四是物业保修期满,物业管理行政主管部门应当将剩余的物业保修金及本息退还建设单位。

问:什么是前期物业管理?建设单位应怎样选聘前期物业管理服务企业?

答:前期物业管理是指在业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位依法选聘物业服务企业,并签订前期物业管理服务合同,按其合同的约定所实施的物业管理活动。

国务院《物业管理条例》第二十五条规定,在业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位应当按照国家和省有关规定选聘前期物业服务企业,签订书面的前期物业服务合同,实施前期物业管理服务。国务院《物业管理条例》第二十四条规定,国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘物业服务企业。住宅物业的建设单位,应当通过招投标的方式选聘物业服务企业;投标人少于3个或者住宅规模较小的,经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务企业。

问:业主大会成立后,应怎样选聘物业管理区域的物业服务企业?

答:根据《条例》第十五条第七项规定,业主大会决定选聘、续聘和解聘物业服务企业。国务院《物业管理条例》第十二条第三款明确,业主大会在决定选聘、解聘物业服务企业时,应经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。根据《条例》第三十四条,业主大会可以决定采用招标或者协议的方式选聘物业服务企业。业主大会决定采用协议方式选聘物业服务企业的,业主委员会应当将三家以上备选的物业服务企业的基本情况、拟签订的物业服务合同的主要内容予以公示,并根据业主意见对公示内容调整后,提请业主大会决定。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内将物业服务合同报送县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门备案。

问:物业管理服务企业在服务合同期内,是否可以擅自提高物业服务收费标准,增加服务收费项目?

答:不可以。《条例》第四十条第二、三款就此问题明确规定,物业服务企业应当公示物业服务合同约定的收费项目、收费标准、收费依据、收费方式。物业服务企业不得向业主收取任何未经合同约定并经公示的费用。

物业服务合同期内,物业服务企业不得擅自提高物业服务收费标准。如需提高,物业服务企业应当按幢公示拟调价方案、调价理由、成本变动情况等相关资料,与业主委员会协商,并经业主大会同意;没有成立业主大会的,需经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,并签订变更协议。

问:欠交物业服务费的业主,物业服务企业是否可以采取中断提供、限制或者变相限制购买水、电、气、热以及停运电梯等方式迫使业主交纳物业服务费?

答:不可以。《条例》第四十一条规定,业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费。业主欠交物业服务费的,物业服务企业可以依法催交。物业服务企业不得采取中断提供、限制或者变相限制购买水、电、气、热以及停运电梯等方式迫使业主交纳物业服务费。

问:物业管理区域的共用部位、共用设施设备应归谁所有?应怎样依法进行经营管理?

答:根据《物权法》第七十三条规定,建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公

共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

《条例》第七十二条第三、四项对共用部位、共用设施设备明确了其含义。共用部位,是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、地面架空层、走廊通道等;共用设施设备,是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。

对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备及公共场所等,物业服务企业应当按照合同的约定提供管理服务。《条例》第三十七条第二款规定,未经法定程序并签订委托合同,物业服务企业不得利用业主共用部位、共用设施设备进行经营,不得侵占或者擅自使用、处分业主共有财产和依法归业主所有的收益。

《条例》第三十九条就小区内相关的专项服务规定,物业服务企业应当根据物业服务合同的约定,在业主委员会的监督下,委托专门机构承担电梯、防雷装置、消防设施和器材等的养护、检测、维修以及清扫保洁、园林绿化、工程施工等专项服务,但不得将物业管理区域内的全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。电梯、压力容器等特种设备和消防器材、设施应当委托具备专业资质的检测机构进行定期检验检测,委托具备专业资质的维护保养机构负责日常维护、保养。

问:小区内禁止的行为有哪些?

答:业主正确使用物业、共同维护好小区的共用部位和共用设施、设备及相关场地,是延长物业使用周期、改善居住环境,提升房屋价值的重要方法。《条例》规定在物业管理区域内禁止以下行为:(一)改变房屋、人民防空工程承重结构、主体结构;(二)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房,或者将卫生间改在下层卧室、客厅、餐厅、书房、厨房之上;(三)擅自将住宅改变为经营性用房或者以其他形式擅自改变物业规划用途;(四)侵占、损坏共用的屋顶、地面架空层等物业共用部位、共用设施设备;(五)擅自改变房屋外观或者违法搭建建筑物、构筑物;(六)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性或者放射性等危险物品;(七)高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水;(八)排放有毒、有害等污染环境的物质;(九)侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施;(十)占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道、消防登高面,损坏消防设施及器材;(十一)使用地锁、石墩、栅栏等障碍物占用公共道路、公共停车位,违反规定停放车辆;(十二)违反规定饲养动物;(十三)法律、法规和管理规约、临时管理规约禁止的其他行为。

违反前款规定的,物业服务企业、业主委员会应当予以劝阻、制止。业主、物业使用人有权投诉、举报,物业服务企业、业主委员会应当及时处理。劝阻、制止无效的,应当及时报告有关行政主管部门,有关行政主管部门应当依法处理。

问:贯彻实施《条例》,市房产局还有哪些具体工作要做?

答:这部《条例》是规范我省物业管理的地方性法规,它的出台有利于提升我省物业服务质量,推进物业管理行业健康发展,维护广大业主合法权益,它涉及千家万户。做好《条例》的贯彻落实是我局目前及今后一段时期内的一项重要工作。一是要做好组织学习《条例》;二是要做好宣传工作;三是要做好与《条例》规定不一致的文件清理工作;四是建立与《条例》规定相符的工作流程;五是根据《条例》的规定,结合我市的实际,做好相关细则的起草工作;六是做好与区政府及相关部门的衔接工作;七是做好相关人员的业务培训工作。

