

伴随着北大荒集团全面市场化进程的开启,依安农场有限公司深入贯彻落实集团党委提出的“1213”工程体系,积极落实“四藏”战略,深入推进北大荒绿色智慧厨房建设,通过构建新型营销体系、深化企业“财务管理年”、加速体制机制转型,以“现在就干、马上就办”的执行力,深化改革激发内生动力,全力实现企业增效、职工增收、群众受益的高质量发展目标。

加速转型 探索高速发展之路

“我们要以北大荒集团‘181’战略部署和‘三控一服务’发展战略为行动指南,依托自身资源优势,打造特色项目,不断推动产业发展,实现生产经营效益最大化。”8月12日,党委书记、董事长、场长王晓飞在重点工作会议上的讲话明确了公司的下步发展目标。

依安农场实施改革以后,企业功能从管理属性回归经营属性,企业与职工之间的关系变得更加紧密,利益共同点日趋增多。依安农场有限公司在生产端持续发力,通过提升农业标准化水平、加大高标准农田建设、壮大绿色有机农产品优势等措施,发展绿色高效农业,将单位产出效益由原来的不足350元/亩提高至现在的470元/亩,绿色有机认证面积扩大至总耕地面积的70%以上,企业

聚力改革创新 激发动力之源

北大荒集团依安农场有限公司改革发展纪实

□刘海艳

土地经营收入和职工相互流转收入也都随之水涨船高、乘势而增。

解决了“产”的难题,还需要破解“销”的困局。依安农场有限公司依托集团“181”战略布局 and“北大荒绿色智慧厨房”平台体系,大力发展订单农业、设施农业,解决了种植户销售难的问题,预计可增加职工收入33万元,企业可获年利润120万元,解决劳动就业100余人次,形成了“龙头带基地、基地连农户”的产业链。

除了农业种植产业,这个公司还着力扩大陶瓷、养殖等特色产业增收渠道。以场县共建陶瓷工业园区为核心,打造“龙瓷·紫陶”特色品牌,组建50人的产品营销团队,通过直播带货、私人订制、 “陶瓷+旅行体验”等“新零售”方式和线上网店

联盟、线下网点代理的同步营销模式,从中获取销售利润返利。借助全国闻名的依安“白鹅之乡”品牌优势,引导30多家养殖大户组建起大华笨鹅养殖专业合作社,可实现职工年增收400余万元。

强基固本 激发企业内生动能

成本管理是现代企业适应市场形势、提高竞争能力的基本手段。依安农场有限公司以深化企业“财务管理年”为抓手,引导干部职工从节约一张纸、一度电、一滴水做起,牢固树立“过紧日子”思想,严格控制生产经营成本性支出,有效降低企业运营管理成本,集聚降本增效动能。

在健全内控制度、完善管理体系的基础上,严格执行财务刚性预算制度,严格执行领导职务消

费货币化管理和业务招待费对口包干原则,公司领导班子成员按照岗位分工不同、工作体量大小、分管业务实际,按年度将相关办公费、交通费、业务招待费等落实到个人头上,实行一次性划拨、一体化结算,从源头上杜绝“私事公办”“多头报销”“超标接待”“以车代步”等现象。

通过一系列压成本、节支出,今年该公司六项费用压缩50.4万元,办社会补贴压缩40万元。

聚焦管理 构建高效体制机制

依安农场有限公司按照企业化改革的顶层设计要求,坚持大遵循、小调整、精简效能、稳妥推进原则,积极构建运转协调、办事高效的企业运行机制和社会服务体制。

一方面将原有机构部门按照企业运行机制,整合为5个党群职能部门和8个公司内部部门,减少多头管理、责任不清现象。另一方面相继出台了企业管理委员会工作办法、合同管理办法、员工工作制度等11项管理制度和办法,建立健全现代企业制度和内控管理体系。同时建立企业执行力文化,大力弘扬“现在就干,马上就办”的工作作风,增强企业管理人员的团队协作能力与凝聚力。制定完善部门权责清单、员工岗位说明、绩效考核办法等系列规章制度,明确职责定位、层层传导压力,确保各项工作有序开展、高效运行。

公司以社会公共服务职能改革为契机,积极探索社区化、市场化的社会管理服务模式。作为垦区率先实现场直全部楼房化的农场,过去的城镇物业管理一直是压在企业头上的负担。企业化改革以后,通过引进专业物业企业,实行市场化运作,对居民物业管理、城镇环境卫生、给排水、供暖等社会公共服务事业,进行大物业管理模式创新,居民购买服务、物业按规收费,农场有限公司只负责对物业服务质量进行监督,形成了“1+5+N”的管理、服务、监督体系,既为农场减少了负担,又让物业企业产生了效益,更让居民满意率提升至95%以上。

黑龙江省物业管理条例

(草案修改稿征求意见稿)

(上接第十一版)

业主、业主委员会、物业管理委员会有权对物业服务人违法收取物业费的行为向市场监管或者价格主管部门举报、投诉。

第四十三条 业主应当按照物业服务合同的约定交纳物业费;物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供相应的服务。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气,限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进入停车位等方式催交物业费。

物业服务人可以根据物业服务合同约定预收物业费,预收期限最长不得超过一年。

业主转让物业时,转让双方应当对物业费的结算作出约定,并告知物业服务人。

住宅物业连续空置六个月以上的,可以适当减免物业费,具体办法由市、县(市)人民政府确定。

第四十四条 物业服务人应当在物业管理区域显著位置公示下列信息,并及时更新,可以通过电子信息方式告知全体业主:

(一)物业服务人营业执照,物业服务事项、质量要求,收费项目、标准和方式等;

(二)物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话;

(三)物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况;

(四)利用物业共用部位、共用设施设备经营情况以及收益分配情况等;

(五)维修资金使用情况;

(六)其他应当公示的信息。

业主、业主委员会或者物业管理委员会对公示内容有异议的,物业服务人应当及时答复。

第四十五条 物业服务人负责管理的物业共用部位、共用设施设备可能存在安全隐患时,物业服务人应当设置警示标识,采取防范措施,及时消除隐患;不能自行处置的,应当及时报告相关县级行政主管部门处理。

物业服务人发现由其他单位负责管理的物业共用部位、共用设施设备存在安全隐患时,应当及时通知相关管理单位及时消除安全隐患。相关管理单位未及时消除隐患的,物业服务人应当报告相关县级行政主管部门,相关县级行政主管部门应当及时督促相关单位消除隐患。

物业服务人应当采取合理措施保护业主的人身和财产安全,可以采取安装监控、加强日常巡视、建立举报制度等方式方法预防和制止高空抛物等危险行为。

第四十六条 物业服务合同当事人一方依法提出解除物业服务合同的,应当按照有关规定执行。物业服务合同未约定通知期限的,提出解除合同的当事人应当提前六十日书面通知另一方,并在物业管理区域显著位置公示。

业主依法共同决定续聘的,业主委员会或者物业管理委员会应当在物业服务合同期满前三十日内与物业服务人续订物业服务合同。

解除物业服务合同前,物业服务人不得擅自停止物业服务。解除物业服务合同后,业主委员会或者物业管理委员会应当在五日内向街道办事处或者乡镇人民政府和所在地县级物业行政主管部门备案。县级物业行政主管部门应当在物业信息管理平台公示相关信息。**第四十七条** 物业服务合同终止的,原物业服务人应当在约定期限或者物业服务合同依法解除后十五日内,或者在接到解聘通知之日起三十日内退出物业管理区域,结清预收、代收和预付、代付的有关费用,将物业共用部位、共用设施设备、物业服务用房等资产、物业档案交还给业主委员会或者物业管理委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人,并配合新选聘的物业服务人做好交接工作。

原物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接,不得以任何理由阻挠、干扰、阻挠或者妨碍物业服务人进行服务。

新选聘的物业服务人按照约定承接

物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验,并保存查验记录。

第四十八条 原物业服务人拒不退出物业管理区域,或者拒不移交有关资料或者财物的,业主委员会或者物业管理委员会应当与原物业服务人协商;协商不成的,可以向街道办事处或者乡镇人民政府、县级物业行政主管部门报告。业主委员会或者物业管理委员会也可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

街道办事处或者乡镇人民政府、县级物业行政主管部门接到业主委员会或者物业管理委员会报告后,应当向所在地县级人民政府报告,由县级人民政府组织城市管理、市场监管、公安等部门进行清退。

第四十九条 物业档案属于全体业主所有。选聘物业服务人的,物业服务人应当妥善保管,保证档案资料齐全,不得泄露业主个人信息;业主自行管理的,由自行管理组织或者机构履行保管义务。

第五十条 市、县级物业行政主管部门应当建立物业服务企业诚信履约监督机制,根据物业服务合同履行、投诉处理和日常检查等情况,对物业服务人实行等级评定,采取相应的激励或者惩戒措施。

市、县级物业行政主管部门应当及时记录更新物业服务人、物业项目负责人、物业从业人员诚信履约信息,并通过物业管理信息平台予以公布。

推进物业服务第三方评估机构参与物业项目承接查验、物业费测算、物业服务质量评估等活动,出具公正、客观、真实、准确的评估结论。

第五十一条 物业管理区域出现突发失管、弃管状态时,街道办事处或者乡镇人民政府应当组织确定应急物业服务单位,提供维持业主基本生活服务事项的应急服务,并公示应急物业服务的内容、期限、费用等相关内容。应急物业服务期限不得超过十二个月,费用由全体业主承担。

在应急服务期间,街道办事处、乡镇人民政府应当推动成立或者改造业主委员会;应急期满后仍未成立业主委员会的,街道办事处、乡镇人民政府应当筹建物业管理委员会。

第六章 物业的使用与维护

第五十二条 业主或者物业使用人对物业的使用和维护,应当遵守法律、法规、规章和管理规约、业主大会决定,不得有下列行为:

(一)擅自改变物业规划用途;

(二)损坏或者擅自变动房屋建筑主体、承重结构;

(三)违法搭建建筑物、构筑物或者乱挖地下空间;

(四)损坏或者擅自改变房屋外貌;

(五)破坏或者擅自占用、改动物业共用部位、共用设施设备;

(六)擅自设置或者改变烟道、排风、排水管道;

(七)存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性物质或者超负重物品;

(八)侵占、损坏消防设施,占用消防车道、通道,堵塞、封闭疏散通道以及安全出口;

(九)在共用走廊、楼梯间、安全出口等公共区域堆放杂物、停放摩托车、电动车、自行车或者为电动车充电;

(十)制造超过规定标准的噪音、异味;

(十一)影响其他业主采光、通风;

(十二)高空抛物;

(十三)违反规定倾倒垃圾、排放污水和露天焚烧;

(十四)在建筑物、构筑物上乱悬挂、乱张贴、乱涂写、乱刻画;

(十五)违反规定饲养动物干扰他人正常生活;

(十六)法律、法规、规章、管理规约和业主大会决定禁止的其他行为。

有前款规定行为之一的,物业服务人、业主委员会或者物业管理委员会、业主或者物业使用人有权劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告相关县级物业行政主管部门,相关县级行政主管部门应当及时依法处理。

发生本条第一款第七项、第十二项、第十五项情形的,公安机关接到报警后,应当及时调查并依法处理。

业主或者物业使用人对侵害自身合法权益的行为,可以依法提起诉讼;业主委员会或者物业管理委员会对侵害业主共同利益的行为,可以依法提起诉讼。

第五十三条 县级人民政府应当确

定负责物业管理区域内物业管理、公共秩序、消防、人防工程、房屋经营、建设工程质量、环境保护、园林绿化、特种设备安全、环境卫生等活动监督管理的行政主管部门。

前款规定的相关行政主管部门,应当建立违法行为为投诉登记制度,并在物业管理区域显著位置公布所负责执法事项和联系方式,依法及时处理物业管理区域内的违法行为。

第五十四条 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动产生的收入,扣除合理成本后归全体业主所有,主要用于补充维修资金,也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理的其他需要。

经营收益由物业服务人代管的,应当单独列账,不得挪用或者侵占,并接受业主委员会或者物业管理委员会的监督;业主委员会或者物业管理委员会自行管理的,应当接受业主和居(村)民委员会的监督。

第五十五条 在物业管理区域内需要临时占用物业共用部位或者开挖、埋设、维修供水、排水、排污、供燃气、供热、供电、通信、有线电视等管道管线的,施工单位应当在施工现场做好安全防护,并及时恢复原状;有停水、停电、停热、停燃气等情形的,物业服务人或者物业管理委员会应当在物业管理区域显著位置公告,并可以通过电子信息方式告知全体业主。

第五十六条 业主或者物业使用人装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务人。物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主或者物业使用人。

房屋装饰装修污染物业共用部位、损坏共用设施设备的,由业主或者物业使用人负责修复、清洁、恢复原状;业主或者物业使用人未修复、清洁、恢复原状的,由物业服务人代为处理,所需费用由业主或者物业使用人承担。房屋装饰装修产生的垃圾,业主或者物业使用人应当及时清理;委托物业服务人清理的,按约定支付管理费用。

物业服务人应当对房屋装饰装修情况进行现场检查,业主或者物业使用人、装饰装修施工人员应当予以配合。

业主或者物业使用人违反房屋装饰装修和安全生产管理规定的,物业服务人应当及时制止,并督促其改正;经督促未改正的,物业服务人应当及时报告相关县级行政主管部门依法处理。

第五十七条 物业管理区域内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。用于出售的,应当出售给本物业管理区域内的业主;不能出售或者尚未售出的,应当提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的,可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程,用作停车位、车库或者储藏室的,应当按照设计文件实地标注,并向全体业主开放。建设单位不得将其出售、附赠、收取的停车费、租金应当保障人民防空工程的维护管理和停车管理的必要支出。法律、法规另有规定的,从其规定。

第五十八条 利用物业共用部位停放车辆的车位,车位的设置、使用、收费、管理等事项,由业主共同决定。

物业管理区域内设置车位、停放车辆,不得占用消防疏散通道、消防车道、安全通道、公共绿地、公共健身场地和其他机动车通道,不得影响其他车辆和行人通行。

工程车辆和大中型客货车辆、危险品运输车辆不得在物业管理区域内停放,但因急救、安全、工程建设或者设施设备维修等确需停放的除外。

物业服务人应当按照物业服务合同的约定,履行车辆停放管理义务,及时督促违反规定停放车辆驶离;督促无效的,应当及时报告有关部门依法处理。

第五十九条 电梯、机械式停车设备等特种设备,应当按照特种设备安全管理有关规定,委托具有相应资质的专业机构进行定期检验、检测、维修和养护;消防、监控安防等涉及人身、财产安全以及有其他特定要求的设施设备,可以委托专业机构进行维修和养护。

第六十条 住宅物业建设工程质量保修期满后,需要对物业共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的,应当

按照《住宅专项维修资金管理办法》规定申请使用维修资金。经业主共同决定,可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。

住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当遵守国家有关维修资金的收取、使用和管理规定,按时足额交纳维修资金。

第六十一条 首期维修资金,由业主在办理房屋入住手续前存入维修资金专户。业主未按规定交存首期维修资金的,开发建设单位不得将房屋交付买受人。

未建立维修资金的物业,应当按照有关规定进行补建。维修资金余额不足首期交存额百分之三十的,业主委员会或者物业管理委员会应当及时通知、督促业主续交。

第六十二条 在物业管理区域发生下列危及房屋安全等紧急情况的,物业服务人或者物业管理委员会应当采取必要的措施并申请维修资金的应急使用: (一)电梯、消防等共用设施设备出现故障损坏情况,经有关行政主管部门出具整改通知,或者专业机构出具检验、检测、评估整改报告的;

(二)物业共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏的;

(三)建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险的;

(四)共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,公共护(围)栏破损严重,危及人身、财产安全的;

(五)突发事件造成物业共用部位、共用设施设备损坏的;

(六)其他危及房屋安全的紧急情况。

维修资金划转业主大会管理前,由物业服务人或者相关业主向所在地市、县维修资金管理部门提出申请;维修资金划转业主大会管理后,由业主委员会或者物业管理委员会向所在地市、县维修资金管理部门提出申请。维修资金管理部门应当在接到维修资金应急使用申请三日内,作出审核决定。

发生前款规定情况后,未按规定实施维修、更新和改造的,市、县级物业行政主管部门可以组织代修,代修费用以及物业服务人在紧急情况下垫付的维修、更新和改造费用,从相关业主住宅维修资金分户账中列支。

第六十三条 维修资金的使用接受业主和有关部门的监督。物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用情况,应当在维修资金拨付前进行公示。

维修资金管理部门应当建立维修资金管理系統,定期公开专业经营单位的收支情况,方便业主查询账户余额以及使用情况。

第六十四条 新建住宅物业管理区域内的供水、供气、供热、供电、通信、有线电视等专业经营设施设备及相关管线,应当按照国家技术标准和专业技术规范设计、施工。

建设单位应当通知供水、供气、供热、供电、通信、有线电视等专业经营单位参加竣工验收;验收合格后,应当将物业管理区域内分户终端计量装置或者入户端口以外的专业经营设施设备及相关管线,移交给专业经营单位维护管理,专业经营单位应当接收。其中,管道燃气经营单位的维护管理范围包括除燃气器具以外的所有设施设备和相关管线。价格主管部门在核定价格时,应当考虑维护管理成本。

已投入使用的住宅物业管理区域内分户终端计量装置或者入户端口以外的专业经营设施设备及相关管线,尚未移交给专业经营单位维护管理的,市、县人民政府应当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评估改造。验收合格的,专业经营单位应当直接接收;验收不合格的,由市、县人民政府组织相关单位整改后,专业经营单位应当接收。具体接收方式和费用承担由市、县人民政府确定。

移交给专业经营单位维护管理的设施设备及相关管线,其维修、养护、更新和改造等费用,由专业经营单位依法承担。尚在保修期内的,其费用由建设单位承担。

供水、供气、供热、供电、通信、有线电视等专业经营单位应当在物业管理区域显著位置,公示服务范围 and联系方式。

物业服务人不得限制、阻碍专业经营单位,进入物业管理区域提供相应服务。

供水、供气、供热、供电、通信、有线电视等专业经营单位对应当接收的设施设备和相关管线不接收,以及不履行维护管理责任的,由所在地市、县级人民政府约谈相关部门。

第六十五条 市、县级人民政府实施老旧小区改造时,应当完善配套基础设施和公共服务设施,改善小区居住环境,建立健全物业管理长效机制。

第七章 法律责任

第六十六条 违反本条例规定,物业行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府以及其他有关行政主管部门的工作人员不依法履行监督管理职责,有下列行为之一的,由有权机关依法给予处分:

(一)与物业服务人串通,阻碍业主大会成立、业主委员会选举的;

(二)对符合备案条件的申请,不予备案的;

(三)对物业管理区域内违法行为不予查处的;

(四)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为。

第六十七条 违反本条例规定,建设单位未对接查验全过程进行影像记录,或者在业主办理入住手续时,未主动公开承接查验协议,现场未播放承接查验影像资料,或者影像资料未包含监控系统、消防系统、特种设备等重要设施设备查验内容的,由市、县级物业行政主管部门处以一万元以上三万元以下罚款。

第六十八条 违反本条例规定,对物业承接查验发现的问题,建设单位未整改落实或者未签订承接查验协议,将物业移交给物业服务人的,由市、县级物业行政主管部门处以五万元以上十万元以下罚款。

第六十九条 违反本条例规定,建设单位有下列行为之一的,由市、县级物业行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上三万元以下罚款:

(一)未备案物业管理区域的;

(二)未在房屋买卖合同中明示经备案的物业管理区域的;

(三)未提出召开首次业主大会会议申请、提供筹备首次业主大会会议所需资料的;

(四)未承担前期物业承接查验费用和首次业主大会会议筹备经费的;

(五)未在销售场所公示前期物业服务合同的。

第七十条 违反本条例规定,业主未交存首期维修资金,建设单位将房屋交付买受人的,由市、县级物业行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以三万元以下罚款。

第七十一条 违反本条例规定,新建住宅物业的建设单位选聘其出资设立的物业服务企业,以及建设单位法定代表人或者股东参股的物业服务企业作为前期物业的,由市、县级物业行政主管部门责令限期改正,并没收物业服务企业经营所得。

第七十二条 违反本条例规定,物业服务人未办理物业承接备案或者物业服务合同备案的,由县级物业行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以三万元以上五万元以下罚款。

第七十三条 违反本条例规定,物业服务人有下列行为之一的,由市、县级物业行政主管部门处以十万元以上二十万元以下罚款;有违法所得的,没收违法所得:

(一)未经法定程序,擅自接管物业服务项目的;

(二)违反法律、法规规定或者物业服务合同约定,停止物业服务的;

(三)物业服务合同终止后,拒不退出物业管理区域的。

第七十四条 违反本条例规定,被解聘的物业服务人有下列行为之一的,由市、县级物业行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以一万元以上十万元以下罚款:

(一)未按规定办理移交手续的;

(二)拒不移交有关资料、财物的;

第七十五条 违反本条例规定,物业服务人有下列行为之一的,由市、县级物业行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以五千元以上二万元以下罚款:

(一)物业档案资料缺失的;

(二)在不具备停放车辆条件的道路、场地设置车位的;

(三)未履行车辆停放管理义务的;

(四)采取停止供电、供水、供热、供燃气,限制业主进出小区、入户、使用电梯以及车辆进入停车位方式,催交物业费的;

(五)泄露业主个人信息的;

(六)阻挠快递企业投递到户或者阻碍、拒绝以及因特殊原因不允许快递企业进入小区提供服务时未提供免费代投递服务的;

(七)未公示有关信息的。

第七十六条 违反本条例规定,物业服务人挪用、侵占属于业主共有的经营收益的,由市、县级物业行政主管部门责令退还,处以挪用、侵占金额二倍以下罚款。

第七十七条 违反本条例规定,业主和物业使用人违反禁止行为规定的,由县级物业行政主管部门或者其他有关行政主管部门,依照相关法律法规给予行政处罚。

第七十八条 违反本条例规定,业主委员会未按照业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程履行工作职责的,由市、县级物业行政主管部门责令限期改正;有违法所得的,没收违法所得,并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处以三千元以上一万元以下罚款。

第七十九条 违反本条例规定,给他人造成损失的,依法承担民事责任;构成违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第八十条 法律、行政法规对物业管理有规定的,依照其规定。

第八十一条 本条例下列用语的含义:

(一)承接查验,是指承接新建物业前,物业服务企业和建设单位按照国家有关规定以及前期物业服务合同的约定,共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

(二)专业经营设施设备,是指变(配)电、二次供水、换热、燃气调压、通信、有线电视等设施设备及相关管线和计量装置。

(三)终端用户端口,是指包括变(配)电、二次供水、换热、燃气调压、通信、有线电视等设施设备及相关管线和计量装置与最终用户交接处。

(四)共用部位,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢住宅物业内业主或者单幢住宅物业内业主以及与之结构相连的非住宅物业业主共有的部位。包括住宅物业的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

(五)共用设施设备,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由住宅业主或者住宅业主以及有关非住宅业主共有的附属设施设备。包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车辆车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

(六)专有部分,是指在构造和利用方面具有独立性,由单独业主独立使用和处分,能够为特定业主登记所有权的物业部位。

(七)物业管理区域显著位置,包括物业管理区域的主要出入口、房屋单元门厅、公共活动场所等。

(八)物业档案,包括物业权属资料、技术资料、验收资料,业主、物业使用人的权属资料、个人资料,物业运行、维修、服务记录和物业管理相关合同资料等。

第八十二条 本条例规定的面积和人数,按照下列方式计算:

(一)专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,按照测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,按照房屋买卖合同记载的面积计算。

(二)业主人数,按照专有部分的数量计算,一个专有部分按照一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按照一人计算。

(三)建筑物总面积与总人数,分别按照前两项的统计总和计算。

第八十三条 本条例自 年 月 日起施行。