

本报今起解读我省首个住宅物业管理条例

用限制入户来催交物业费 明确禁止



文/摄 生活报记者 张立 仲亮
电梯坏了没人修、违法搭建无人管、消防通道被占用……日常生活中，人们经常为小区物业问题得不到有效解决而烦恼。为打通“堵点”，经省十三届人大常委会第二十二次会议表决通过，《黑龙江省住宅物业管理条例》(简称《条例》)将于2021年3月1日起施行，这也是我省制定的首部物业管理条例。今后，我省物业管理有法可依，更让市民关心的物业问题有了解决之道。

24日起，本报开通《条例》系列解读专栏，邀请管理部门、专委委专家对有关内容进行详细解读。作为条例的起草部门，开栏首日，省住建厅房地产市场监管处处长王亮针对《条例》的制作背景及亮点内容进行了介绍。



具体内容

2

“针对物业的管理，《条例》中创新了基层治理模式。”王亮介绍，《条例》规定了建立健全社区党建引领、居(村)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业使用人、物业服务人等共同参与的治理机制。鼓励和引导中国共产党党员、各级人大代表和政协委员参与社区治理，推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，符合条件的社区党组织和居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。同时，规定了确定首次业主大会会议筹备组、业主委员会和物业管理委员会成员时，应当有中国共产党党员，鼓励和支持各级人大代表、政协委员参加。

物业咋管？
有新模式了很多物业管理空白
被填补了

业主大会发起门槛降低了

3 街道吹哨部门报到
执法进小区了

4

为了促进业主自治制度加快建设。王亮说，《条例》针对首次业主大会会议召开难的问题，降低了业主大会发起门槛。针对业主大会会议组织难、表决难的问题，规定“可以采用书面征求意见”“提倡采用短信、微信等信息化技术手段改进表决方式”“市、县物业行政主管部门建立业主决策信息平台”等内容。

同时，针对业主委员会作用发挥不够、履职不到位、缺乏监督约束机制等问题，从入口关把起，对业主委员会成员应当具备的条件进行明确；从基础保障做起，对业主委员会办公用房、业主委员会工作经费以及工作补贴来源渠道进行确定；从监督跟进严起，规定街道办、乡镇政府测评业主委员会年度工作，连续两年测评不合格的，重选业主委员会，并对业主委员会改选、业主委员会及其成员禁止性行为，以及业主委员会成员资格终止进行规定。

此外，针对当前物业服务合同多数是前期物业服务合同的延续，不利于业主大会成立和物业服务企业提高服务质量，设定前期物业服务合同期限一般不超过三年。

6

针对物业服务企业良莠不齐，业主选聘物业服务企业不规范问题，王亮表示，《条例》规定了建立健全社区党建引领、居(村)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业使用人、物业服务人等共同参与的治理机制。鼓励和引导中国共产党党员、各级人大代表和政协委员参与社区治理，推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，符合条件的社区党组织和居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。同时，规定了确定首次业主大会会议筹备组、业主委员会和物业管理委员会成员时，应当有中国共产党党员，鼓励和支持各级人大代表、政协委员参加。

针对业主与物业服务企业之间因为信息的不对等，缺乏沟通，而激发矛盾问题，设定了物业管理公示制度，明确物业服务企业信息公示具体内容。而为解决房屋开发建设遗留质量问题，规定建设单位应当与物业服务人签订物业服务承接查验协议。建设单位未按照协议约定期限整改落实的，物业服务人应当及时向所在地县级物业行政主管部门报告，县级物业行政主管部门应当依法处理。物业服务人未及时报告的，承担整改落实责任。

针对解聘后的物业服务企业拒不退出问题，规定了具体清退措施。

7 小区物业突然撤出
有人管了

以限制业主入户催交物业费
禁止了

3

王亮表示，《条例》为了促进物业管理与社区治理有机结合，赋予街道办事处、乡镇政府统筹协调、监督管理辖区物业管理活动的具体职责，发挥其了解实际情况、发现问题及时、处理问题直接的优势。同时，为促进城市管理、社会治理向“最后一公里”延伸，设定了“执法进小区”内容，形成“街道吹哨，部门报到”的工作机制，解决小区相关事项管理空白和职能缺位的问题。

5

王亮表示，此次《条例》针对业主维护和保障权益，作出重点规范。其中，针对业主对共有部分享有共同管理权利认识的缺失和不足，对业主共有部分包含的具体内容进行了明确。

同时，针对业主被动接受物业服务事项，不善于通过物业服务合同合理、公平约定双方权利义务的问题，明确建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；规定物业服务合同应当包括的主要内容。

此外，针对业主共有收益可能被侵占的问题，对利用物业共用部位、共用设施设备进行经营活动，经营收益归全体业主，以及收益使用方式进行明确。

6

针对物业服务企业良莠不齐，业主选聘物业服务企业不规范问题，王亮表示，《条例》规定了建立健全社区党建引领、居(村)民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业使用人、物业服务人等共同参与的治理机制。鼓励和引导中国共产党党员、各级人大代表和政协委员参与社区治理，推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，符合条件的社区党组织和居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。同时，规定了确定首次业主大会会议筹备组、业主委员会和物业管理委员会成员时，应当有中国共产党党员，鼓励和支持各级人大代表、政协委员参加。

针对业主与物业服务企业之间因为信息的不对等，缺乏沟通，而激发矛盾问题，设定了物业管理公示制度，明确物业服务企业信息公示具体内容。而为解决房屋开发建设遗留质量问题，规定建设单位应当与物业服务人签订物业服务承接查验协议。建设单位未按照协议约定期限整改落实的，物业服务人应当及时向所在地县级物业行政主管部门报告，县级物业行政主管部门应当依法处理。物业服务人未及时报告的，承担整改落实责任。

针对解聘后的物业服务企业拒不退出问题，规定了具体清退措施。

7

针对我省一些小区出现物业撤出的情况，王亮表示，《条例》建立了应急物业服务制度，规定物业管理区域出现失管状态时，街道办、乡镇政府应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。

此外，针对专项维修资金使用难问题，建立了维修资金应急使用制度。明确应急使用维修资金的条件以及便捷程序，解决了危及房屋安全等紧急情况下应急维修问题。

针对业主与物业服务企业之间因为信息的不对等，缺乏沟通，而激发矛盾问题，设定了物业管理公示制度，明确物业服务企业信息公示具体内容。而为解决房屋开发建设遗留质量问题，规定建设单位应当与物业服务人签订物业服务承接查验协议。建设单位未按照协议约定期限整改落实的，物业服务人应当及时向所在地县级物业行政主管部门报告，县级物业行政主管部门应当依法处理。物业服务人未及时报告的，承担整改落实责任。

针对解聘后的物业服务企业拒不退出问题，规定了具体清退措施。

8

针对解聘后的物业服务企业拒不退出问题，规定了具体清退措施。

3

招自理、半自理老人，吃的好、住的好，玩的好，玩的健康，交游便利，配套设施齐全，洗衣房、食堂、护士站、老年大学、琴棋书画休闲班，24小时热水、冰箱、互动电视、无线网络等。哈西红星城3号楼电话：0451-51025111/13936510333 乘坐 57、58、82 路区间车直达

本人刘玉敏不慎将哈尔滨市诚信房产开发有限公司开发的城G2-3-1303号房屋卖差票据丢失，收回开票日期：2014年11月24日，金额：29459元，收据编号：0008663。特此声明作废

黑龙江鑫顺通大件运输有限公司，证号：23010004700026，道路运输经营许可证正副本丢失。特此声明作废

哈尔滨天赐金山数码科技有限公司不慎将法人名单丢失，社会信用代码：9123010366561860B，开户行：上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行，账号：65120154740000214，核准号：J2610010175703。特此声明作废

宾县宾州老媽味道餐馆，统一社会信用代码：92230125MA1A1PJPW3，将公章丢失并公开丢，中国建设银行股份有限公司宾县支行，账号：2305018682510000424。特此声明作废

肇源县三站镇张艳辉狗肉火锅店，统一社会信用代码：2306226000253416，不慎将营业执照正副本丢失。特此声明作废

哈尔滨市香坊区香小馋猫快餐不慎将营业执照正副本丢失，注册号：230106401060095。特此声明作废

（父：张强强，母：李艳凤）2015年1月17日出生的张艺馨（女）不慎遗失出生医学证明，证件编号：Q230306692。声明作废

哈尔滨市香坊区洪记食品店遗失营业执照正副本，统一社会信用代码：92230110MA1A8TGF5M。特此声明作废

本人焦明方，拟向不动产登记机构申请按照历史遗留问题零散户办理不动产登记，拟登记不动产权属人（票据、合同）地址：外环街211号大号1001室，小号1002室，面积：198.28平方米，房屋用途住，建筑面53.06平方米。本人承诺该不动产属无争议，所提供的材料均真实有效，并自愿承担由此产生的一切后果和法律责任。本人承诺：本人所持异议书已送达，本人已与异议人达成一致意见。请相关部门于2021年2月25日前将异议书及材料送达不动产登记机构，逾期无人提出异议或异议不成立的，不动产登记机构予以登记。

异议书面材料送达地址：道外区南十七道街183号 联系方式：88947319 公告人：焦明方 2021年2月25日

本人焦明方，拟向不动产登记机构申请按照历史遗留问题零散户办理不动产登记，拟登记不动产权属人（票据、合同）地址：外环街211号大号1001室，小号1002室，面积：198.28平方米，房屋用途住，建筑面53.06平方米。本人承诺该不动产属无争议，所提供的材料均真实有效，并自愿承担由此产生的一切后果和法律责任。本人承诺：本人所持异议书已送达，不动产登记机构予以登记。

异议书面材料送达地址：道外区南十七道街183号 联系方式：88947319 公告人：焦明方 2021年2月25日

请下述人员于2021年4月1日前，到本企业办理终止劳动合同协议、债务和解协议、认领厂办集体职工（退休人员）补助资金支付等相关手续，如未按期办理，相关一切不利后果均由你本人承担。

人员名单：王雅英、张涛、周丽、赵巍、徐连英、姬翠玲、李志红、李晓翠、王娟、王淑娟。 哈尔滨市铁路预应力波纹管厂 2021年2月25日

公告

致：各位消费者及会员 由于租赁合同期满，平房红旗茂阿尔卑斯自助烤肉将于2021年2月23日晚21时闭店后，阿尔卑斯自助烤肉店所有会员可转至哈尔滨市江北杉松奥特莱斯三楼菲尼克斯牛排店继续使用，敬请各位消费者提前与店内人员沟通，维护好自身的合法权益，给您带来的不便，望请见谅！ 平房红旗茂阿尔卑斯自助烤肉店 2021年2月25日

公告

致：各位消费者及会员 由于租赁合同期满，平房红旗茂阿尔卑斯自助烤肉将于2021年2月23日晚21时闭店后，阿尔卑斯自助烤肉店所有会员可转至哈尔滨市江北杉松奥特莱斯三楼菲尼克斯牛排店继续使用，敬请各位消费者提前与店内人员沟通，维护好自身的合法权益，给您带来的不便，望请见谅！ 平房红旗茂阿尔卑斯自助烤肉店 2021年2月25日

声明注销通知寻人

业务办理电话

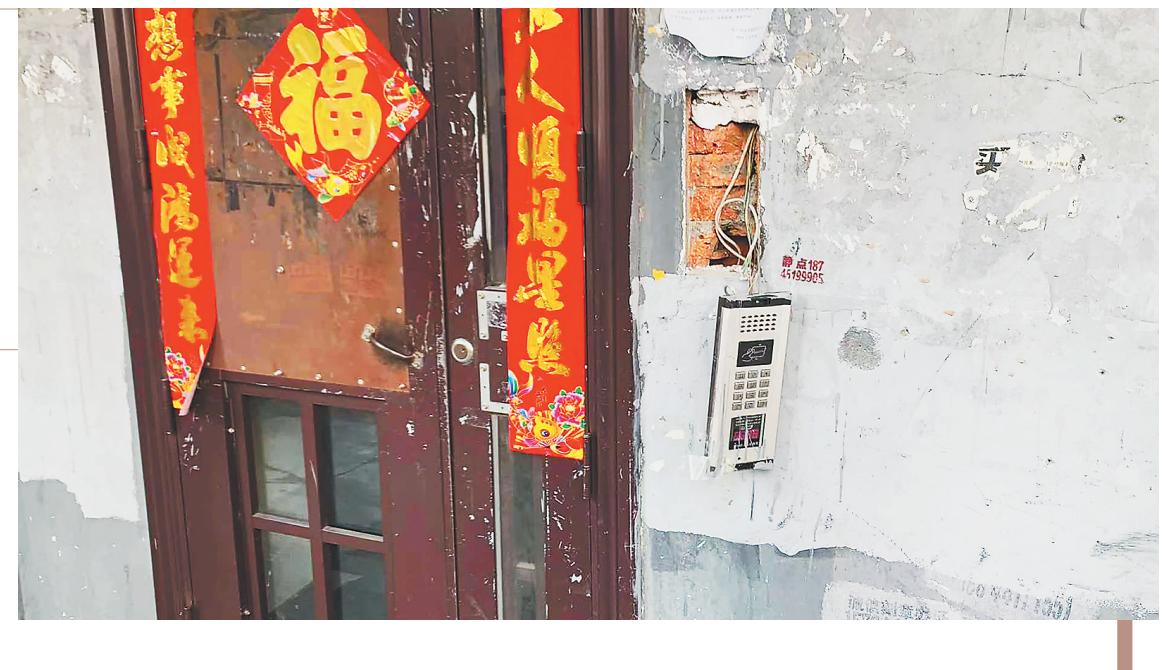
89682777

15504651777



哈尔滨好民居滨江新城小区居民反映物业服务问题多

不满服务没交物业费 电梯卡扣就得一周一补磁



居民：单元门损坏 对讲机瘫痪
物业：修好就被破坏 正在想办法

在居民石女士的指引下，记者来到F区的多个单元进行走访发现，多个单元门都可以随意打开。石女士家的可视对讲机悬在半空中，可以看见用透明胶带粘贴过的痕迹。而且，多数对讲设备都处于瘫痪的状态，持续了至少一年多，无人修理。

常经理答复，有的单元门物业一周需要维修两次，但是每次都是修好了就被人破坏，才会导致总修总坏。因为小区内的监控不好使，物业也抓不到证据是谁破坏的。对讲机更换需要费用太大，物业正在想办法。



居民：监控普遍失灵 总丢东西
物业：正在陆续安装 将全覆盖

说到监控的问题，居民们反映强烈。在小区业主群里，记者也看到多条楼道内、小区内物品丢失的消息。石女士告诉记者，他们的小区业主微信群中，昨天刚有人说家里进人而且东西有丢失的情况。居民宋先生说自己的电瓶车曾经被盗，查监控不好使，电动车到现在也没有找到。

对此，常经理说，监控确实因为年久失修，存在老化不好使的情况，但是之前已经更换过一批了，现在园区内的主干道都是有监控覆盖的。现在他们正在对小区内的监控设备进行询价，预计在5、6月份将会监控全部覆盖。



居民：楼前堆放杂物
物业：会提高转运频率

居民张大娘也向记者反映了她的闹心事。她家楼前有一个临时堆放杂物的垃圾堆，堆放着废弃的沙发、家具等，原来规划中没有这样一个垃圾转运站，她反映过

多次也没解决。对此，常经理告诉记者，这是一个临时堆放的垃圾堆，而且存在很多年了。堆放的垃圾都是无异味的可回收物品，诸如废弃沙发、木质椅子等。每次物业都会凑够1-2车垃圾再进行转运。未来物业将提高转运频率。

关于后续问题跟进情况，本报记者将持续关注。