

2025·7·23 星期三

新闻热线 15776896853

哈市出台物业退出新规

合同未到期 业主共同决定 可解聘物业

原物业拒不退出可上报调解

生活报讯(记者仲亮)为规范物业服务市场秩序,破解物业“退出难”问题,哈市住建局近日制订下发了《住宅项目物业服务退出工作规则》(以下简称《规则》),对物业服务人退出住宅项目的程序、监督机制及应急保障作出系统性规定,切实维护业主和物业服务人合法权益。

服务合同到期 业主共同决定可不续约

《规则》将退出分为“一般退出”与“监督退出”两类。

其中,在一般退出解聘物业服务人时,业主委员会应当依法组织住宅项目业主共同决定。业主共同决定应当依法同时满足以下条件:由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决;应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

物业服务人退出住宅项目主要包括以下情形:

前期物业服务合同期限未满或未明确具体期限,业主依法共同决定选聘新的物业服务人的;前期物业服务合同期限届满,

业主依法共同决定或物业服务人决定不再续约的;

物业服务合同期限未满,业主依法共同决定解聘原物业服务人或者物业服务合同期当事人双方协商同意提前解约的;

物业服务合同期限届满,业主依法共同决定或物业服务人决定不再续约的;

由于历史形成等原因,无物业服务合同或者物业服务合同未明确具体期限,业主依法共同决定或物业服务人决定终止服务的;

物业服务人因破产或被注销、吊销营业执照等原因致使其不能继续履行合同义务的;

依法、依约应当退出的其他情形。

未经法定程序擅接物业将被“拟监督退出”

根据《规则》,物业服务人所服务住宅项目出现下列情形之一的,将被列为拟监督退出对象:

将全部物业服务转委托给第三人,或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人的;

采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费,经区、县(市)物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正,产生严重影响的;

未经法定程序,擅自接管物业服务项目;

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;

被解聘或者物业服务合同终止后,拒不

退出物业管理区域的;

未按照规定办理交接手续,经区、县(市)物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的;

拒不移交有关资料、财物、资产,经区、县(市)物业行政主管部门责令限期改正,逾期不改正的;

挪用、侵占属于业主共有的经营收益,经区、县(市)物业行政主管部门责令退还,未退还的;

经区、县(市)物业行政主管部门认定,由物业服务人负主要责任或全部责任引发的重大群体上访或越级上访事件、重大安全生产责任事故,或其他性质恶劣、危害严重、社会影响大等违法违规行为的。

物业决定退出应提前九十日告知

根据《规则》,业主依法共同决定终止物业服务或解除物业服务合同的,业主委员会应当提前六十日书面通知物业服务人,并书面报告所在地街道办事处;物业服务人决定终止物业服务或解除物业服务合同的,应当提前九十日书面通知业主委员会,并书面报告所在地街道办事处。

同时,业主委员会应当自业主依法作出共同决定、物业服务人应当自书面通知终止物业服务或者解除物业服务合同之日起三日内,将解约原因、解约时间等具体事宜,以书面形式(盖章)在住宅项目区域内显著位置进行公示,公示时间应不少于七日。

此外,业主委员会应当在物业服务合同到期、解约或终止物业服务时间前,依法选聘新的物业服务人并签订物业服务合同,接受所在地街道办事处和区、县(市)物业行政主管部门的指导和监督。

《规则》提出,业主委员会应当与原物业服务人、新聘物业服务人协商确定交接时间,并通知所在地街道办事处;物业服务人决定终止物业服务或解除物业服务合同的,应当提前九十日书面通知业主委员会,并书面报告所在地街道办事处。

同时,在住宅项目物业服务退出中,业主委员会未能在规定时限内选聘新物业服务人的,为防止物业服务出现中断,由街道办事处组织在应急物业服务人库中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,并公示应急服务的内容、期限和费用等相关情况。也可由业主委员会组织业主依法共同决定应急服务内容、标准和费用等事宜。应急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,业主委员会应当在街道办事处和

原物业拒不退出可上报调解

人员力量,按照《监督退出工作方案》确定的时间和分工,现场监督原物业服务人退出并做好移交工作;有妨碍公务或者扰乱公共秩序行为的,由公安部门依法处理。

首先,街道办事处接到报告后,应当组织业主委员会、原物业服务人等有关各方进行调解。

其次,街道办事处调解不成的,书面报告所在地区、县(市)人民政府提请启动监督退出措施。随后,区、县(市)人民政府组织属地街道办事处、物业管理及相关部门要加强巡视巡查。

此外,在监督退出过程中,对于原物业服务人存在的违法违规行为,由区、县(市)相关行政执法部门依据相应法律法规规定予以查处。监督退出过程中,对于原物业服务人存在的不良信用信息,由区、县(市)物业行政主管部门按照物业服务企业信用信息管理有关规定予以采集认定,记入电子信用档案,向社会公开。

物业应急服务期限不超过12个月

区、县(市)物业行政主管部门应当结合本地实际,组建应急物业服务人库。

同时,在住宅项目物业服务退出中,业主委员会未能在规定时限内选聘新物业服务人的,为防止物业服务出现中断,由街道办事处组织在应急物业服务人库中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,并公示应急服务的内容、期限和费用等相关情况。也可由业主委员会组织业主依法共同决定应急服务内容、标准和费用等事宜。应急服务期限不得超过十二个月,费用由全体业主承担。

此外,物业服务人在退出交接过程中,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。

物业决定退出应提前九十日告知

根据《规则》,业主依法共同决定终止物业服务或解除物业服务合同的,业主委员会应当提前六十日书面通知物业服务人,并书面报告所在地街道办事处;物业服务人决定终止物业服务或解除物业服务合同的,应当提前九十日书面通知业主委员会,并书面报告所在地街道办事处。

同时,业主委员会应当自业主依法作出共同决定、物业服务人应当自书面通知终止物业服务或者解除物业服务合同之日起三日内,将解约原因、解约时间等具体事宜,以书面形式(盖章)在住宅项目区域内显著位置进行公示,公示时间应不少于七日。

此外,业主委员会应当在物业服务合同到期、解约或终止物业服务时间前,依法选聘新的物业服务人并签订物业服务合同,接受所在地街道办事处和区、县(市)物业行政主管部门的指导和监督。

《规则》提出,业主委员会应当与原物业服务人、新聘物业服务人协商确定交接时间,并通知所在地街道办事处;物业服务人决定终止物业服务或解除物业服务合同的,应当提前九十日书面通知业主委员会,并书面报告所在地街道办事处。

同时,在住宅项目物业服务退出中,业主委员会未能在规定时限内选聘新物业服务人的,为防止物业服务出现中断,由街道办事处组织在应急物业服务人库中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,并公示应急服务的内容、期限和费用等相关情况。也可由业主委员会组织业主依法共同决定应急服务内容、标准和费用等事宜。应急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,业主委员会应当在街道办事处和

招自理、半自理、卧床老人,吃的好、住的好,对半自理和卧床老人提供专业护理。交通便利,配套齐全,药店、洗衣房、食堂、专业医护队伍,老人大学、琴棋书画特色班、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0451-51021111,18545866229

乘坐57.58.236公交车直达

公告·公示

刊登 13946092977

公示

根据市政府关于房屋遗留不动产办理的相关规定,现对以下房屋不动产权证受让人及相关情况予以公示:

本人 张 茜 (身 份 证 号:230105197007152739) 现为悦城231小区8栋2单元2201号房屋的受让人,原房屋所有人史秋琴,已将该房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:501。本人自愿做出生承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、相关部门无关。

如对上述房屋所有权人存有异议的,请在此公示公告发布之日起15个工作日内,向哈尔滨市东化路1段路地棚改项目道外区土地房屋征收工作领导小组办公室和哈尔滨市不动产登记交易中心道外分中心提出异议申请,请求暂缓办理(不动产权登记证书)相关手续。

哈尔滨市不动产权登记交易中心道外分中心,受理地址:道外区南直路703号,电话87072843。

茶脉新语

刊登 13946092977

徽茶始祖—松萝茶

新茶到店 欢迎品鉴



品茶电话

18645049997

地址: 哈市南岗区南直路信恒茶城富一层B5 营业茶行(勤库戎氏专卖)

刊登 84681180

15004697804

电话 13613600156

2025·7·23 星期三 新闻热线 15604668136

第七批新职业正式发布

包括17个新职业 42个新工种

据央视新闻报道

记者从人力资源社会保障部的发布会上了解到,22日,第七批新职业正式发布,包括17个新职业、42个新工种。

17个新职业:

检验检测管理、工程技术人员、养老服务师、跨境电商运营管理人员、无人机群飞行规划员、装修管家、工伤预防咨询师、电子电路设计师、室内环境治理员、家政服务经理人、电力可靠性管理员、电力聚合运营员 L/S、农村集体经济经理人、代用茶加工工、咖啡加工工、碳纤维制品成型制作工、铁氧体磁体制造工、钢结构装配工。

在“农产品经纪人”职业下增设“牲畜经纪人”工种。

在“物流服务员 L”职业下增设“智慧仓运维”工种。

在“中式烹调师”职业下增设“牛肉拉面制作师”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“焊接设备装配调试工”职业下增设“焊接机器人工作站装配工”工种。

在“工程机械装配调试工”职业下增设“钢筋及预应力机械装配调试工”工种。

在“风力发电运维值班员 L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪仪表员”等3个工种。

在“变电设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“商业摄影师”职业下增设“旅拍定制师”工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

在“宠物驯导师”职业下增设“服务犬驯养师”工种。

在“动画制作员”职业下增设“生成式人工智能动画制作员”工种。

在“医疗临床辅助服务员”职业下增设“非紧急救护转运员”工种。

在“健康管理师”职业下增设“睡眠健康管理师”工种。

在“园艺产品加工工”职业下增设“保鲜花制作工”工种。

在“预拌混凝土生产工”职业下增设“预拌混凝土试验员”“预拌混凝土质检员”等2个工种。

在“机械加工材料切割工”职业下增设“机器人切割设备操作工”工种。

在“焊接设备装配调试工”职业下增设“焊接机器人工作站装配工”工种。

在“工程机械装配调试工”职业下增设“钢筋及预应力机械装配调试工”工种。

在“风力发电运维值班员 L”职业下增设“风电场叶片维修工”工种。

在“装饰装修工”职业下增设“吊顶工”工种。

在“航空油料员”职业下增设“航空油料化验员”“航空油料计量统计员”“航空油料电气仪仪表员”等3个工种。

在“变电设备检修工”职业下增设“直流控制保护工”“直流设备检修工”等2个工种。

在“质检员”职业下增设“服装质检员”“家具生产产品质检员”等2个工种。

在“商业摄影师”职业下增设“旅拍定制师”工种。

在“试验员”职业下增设“氢燃料电池测试员”工种。

新职业和新工种,
主要体现为:

新技术驱动。人工智能、大数据等新兴技术的快速发展和深度应用,催生了大量数字经济新职业。

新消费孕育。人们对生活品质、健康管理、精神文化、个性化服务需求日益增长,新消费催生新的职业。

新业态催化。新业态的发展正在深刻重塑就业市场,催生出一批兼具技术含量与时代特色的新的职业、新的工种。

人力资源社会保障部有关负责人表示,总的看,很多新职业的岗位需求和人才供给,都在快速增长,但是,一些领域人才缺口依然较大。新职业发布后,将制定职业标准和评价规范,加强新职业培训和评价工作,引导人才培养和市场需求对接。

以下结论建立在这些前提下:

离家时间为两三个小时左右;房间保温效果较好;室内外温差不太大。

空调可以分为定频空调和变频空调。

定频空调,它的压缩机一会儿开、一会儿关,所以运行功率是一会儿低到可以忽略,一会儿稳定地高,一段时间