



5月1日,在合肥广大市民热切的期盼中,《合肥市住宅小区物业管理条例》颁布施行,这不仅是平衡各方权利义务义务的“及时雨”,还是合肥物业管理行业走好新的赶考之路的“航标灯”。“新条例”有哪些变化?突出解决了哪些矛盾?本报特邀请来多位行业协会大咖,一起畅谈这次新变化以及对合肥物业行业的长远影响。

物业新条例 专家细分说

合肥市物业协会会长程纯洁:

服务质量永远是行业发展基石

【政策背景】

2009年之前,合肥采用的是《合肥市物业管理条例》(2005年),而在2009年《安徽省物业管理条例》出台后,原《合肥市物业管理条例》于2010年废止,此后,合肥市开始使用《安徽省物业管理条例》(以下简称“省条例”),《省条例》于2016年修订。但随着近几年合肥市物业管理行业的快速发展,需要新的法规来规范相关主体的行为。

本次立法的条例名为《合肥市住宅小区物业管理条例》(以下简称“条例”),定位于住宅小区,主要是以合肥市人大提及的“不重复(不与国家条例、省条例重复)、有特色、可操作”为原则,结合合肥实际,开展“小切口”立法,专门解决住宅小区相关问题。

合肥从住宅小区这样一个“小切口”出发,经过一年起草,由市房产局和司法局,公开征询意见,省人大备案共三次征求意见,最终,本《条例》于2月24日经市十七届人大常委会第八次会议表决通过,3月31日,经省十四届人大常委会第一次会议审查批准,于5月1日起施行。

【聚焦难点】

本《条例》主要是围绕着物业管理行业面临的难点问题、重点问题、堵点问题来设置的。

业委会成立难问题。物业管理行业成立业委会难、运作好更难。针对该问题,本《条例》主要从以下几点规定:一是,责任主体确定为街道办事处和乡镇人民政府。二是,确定业主大会成立的时间期限。三是,提请成立业主大会主体的改变。四是,对首次业主大会会议筹备经费的标准、存入时间和路径进行了具体规定。五是,明确业主大会换届的时间和负责主体。六是,增加候补委员为了有效保证业委会工作的连续性。七是,增加业主委员会工作报告、履职评估和业主委员会成员履职承诺制度,以及业主委员会换届审计和业主委员会主任离任审计制度。八是,为解决业主自治管理缺失的问题,增加住宅小区可成立物业管理委员会。

物业费往往存在“一价定终身”的问题,为了解决该问题,本《条例》规定:物业服务收费范围和收费标准由价格管理部门按照国家有关规定,且根据物业服务成本变化等因素,每两年对物业服务等级的基准价和浮动幅度进行评估,并根据评估结果适时调整。

维修资金使用问题始终是我国物业服务企业最大的矛盾焦点之一。由于维修资金需要按照法律法规的要求使用,使用是有门槛的。因此本《条例》做了一次大胆尝试,在维修资金的使用上做了突破性规定。

值得一提的是,合肥总结了实际物业管理中一些业主的不良行为,纳入到禁止行为。如,违反规定养宠物;私拉电线充电;占用消防通道;擅自将住宅、车位、储藏间等改变为经营性用房;将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房等,并将这些实际管理工作中遇到的问题上传至法律规定的禁止行为,这也给政府监管带来法律依据。

【行业影响】

《合肥市住宅小区物业管理条例》的颁布将推动合肥物业管理市场,以促进和保护行业健康发展。程纯洁会长表示,无论是对广大业主,还是物业服务企业,以及政府监管部门,本《条例》都是一个比较好的法律法规,希望更多人去关注、去学习。

程纯洁认为,高质量发展是物业行业的立身之本,也是行业未来的发展方向。实际上行业中很多的问题,归根到底就是发展不足的问题,而有些问题是需要去解决,高质量发展依然是一个值得关注的问题。每个企业之间有差别,好的企业服务质量、服务方法、服务水平等值得信任,但也有一些企业对照标准仍有欠缺,因此,合肥出台《条例》进行规范。

程纯洁会长寄语物业行业:服务质量永远是行业高质量发展的基石,时光向前,行业向上。

本版文字
安徽商报融媒体记者 许家权
周继龙 / 图



美而特智能后勤服务有限公司董事长常征: 沐浴“及时雨”当好“答卷人”

物业管理关乎千家万户和基层社会治理,可近年来却成为最大的民生痛点之一。在合肥12345投诉工单中,物业类矛盾纠纷一直高居前列,总的状况是“三个不满意”:业主不满意、物业企业不满意、政府不满意。之所以出现这样的“死结”,除了相关制度设计已不合时宜,还由于各方主体之间关系没有理顺,导致物业管理承接查验难、物业管理用房保障难、公共收益监管难、物业费调价难、维修资金使用难等一系列问题。

即将施行的《条例》把上述这些问题上升至法律化并进行明确规定,较好地平衡了各方权利义务,对规范行业、促进和谐将发挥积极作用,确实为我们送来了“及时雨”。作为物业企业负责人,首先要提高思想站位,引导全体物业员工认识到,只有遵行《条例》才能顺应时代要求。其次要深入抓好《条例》学习,并且结合国家和省市近期有关物业行业的相关要求,围绕“下步怎么办,服务怎么干”组织员工搞好学习讨论,做到学思用贯通、知行信统一。第三要以“赶考”的清醒努力当好优秀“答卷人”。物业管理作为加强基层治理、尤其是加强社区治理的重要方面,已经到了大有可为、必须大有可为的关键历史时期,我们必须用实际行动回应领导的重视、社会的关注和群众的期盼。

新亚物业科技集团董事长徐辉: 创新性规定实现“对症下药”

5月1日施行《合肥市住宅小区物业管理条例》呈现出几大亮点:

- 1、对业委会难成立的小区,鼓励成立物业管理委员会。
- 2、公共收益,设立三方共管账户。
- 3、物业服务费实行市场调节机制。实行政府指导价,并根据物业服务成本变化等因素,每两年对物业服务等级的基准价和浮动幅度进行评估,并根据评估结果适时调整。
- 4、确定业主大会成立的时间期限。符合成立业主委员会的小区,街道办事处、乡镇人民政府必须在三个月内要组织业主组建业主大会会议筹备组,且筹备组应当自组成之日起三个月内组织召开首次业主大会会议。六个月内无法召开首次业主大会会议或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会,则由街道办事处、乡镇人民政府重新组织筹备工作。
- 5、对首次业主大会会议筹备经费的标准进行规定。总额不少于两万元,最高不超过十万元的标准,此费用由建设单位承担。
- 6、明确了业主委员会主任离任审计工作。

实行新的物业管理条例,会有什么样的影响?新亚物业科技集团董事长徐辉认为,实行新条例,对规范业主委员会的运作、保障物业企业和业主的合法权益,加强物业纠纷调处等有着创新性的规定,尤其是对新形势下物业管理工作中暴露出的一些新的疑难杂症“对症下药”,为助力企业高质量发展提供了坚强的法治保障。