

# 《茂名市物业管理办法(试行)》下月起施行

# 这些重点亮点事关你我



市区某住宅小区物业管理处。



物业管理人为住宅小区提供安全保障。



规范小区管理。



物业管理人认真执行防疫相关规定。

日前,我市印发了《茂名市物业管理办法(试行)》(以下简称《办法》)。该《办法》将于2022年4月1日正式施行!

《办法》共七章,六十五条,分别就业主、业主大会、业主委员会、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用和维护、法律责任等方面作出了明确规定。

那么,这个新出台的《办法》将对广大市民和物业服务企业有什么影响呢?茂名晚报记者就此采访了市住建局有关人员,为大家梳理出一些重点和亮点。

### 一、街道办、镇政府该做这些事!

《办法》规定,街道办事处、镇人民政府指导监督辖区内物业管理活动,履行下列职责:(一)指导、协助设立业主大会、选举业主委员会;(二)指导、监督业主大会、业主委员会依法开展活动;(三)负责前期物业服务合同、物业服务合同、业主委员会的备案工作;(四)依法协调处理物业管理纠纷;(五)确定旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区的物业管理区域;(六)指导开展物业承接查验并公布结果,监督物业项目有序交接;(七)依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责;(八)负责指导物业服务企业做好生活垃圾收运处理、建筑垃圾管理、户外广告和门店牌匾设施设置管理;(九)突发公共事件应对期间,指导物业服务企业开展应对工作。

《办法》还规定,市住房和城乡建设主管部门负责全市物业管理活动的监督管理工作,并明确了发展改革、市场监管、城管执法、公安、消防等有关部门在物业管理工作中的具体职责。

### 二、物业服务企业与业主,须遵守这些规定!

《办法》规定了物业服务企业在物业管理活动中应当履行的义务,如:

按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全;

在物业管理区域显著位置公示服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况,并向业主大会、业主委员会报告;

接受业主、业主大会和业主委员会的监督,并及时答复业主对物业服务情况提出的询问;听取业主、物业使用人对物业服务的意见和建议,及时处理投诉,改进物业服务;

提供车辆停放管理等服务,等等。

《办法》还规定,任何单位和个人应当维护物业管理区域内的设施和环境,保护共用部位、共用设施设备。如:

不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;

不得违反法律法规及管理规约,改变房屋用途,将住宅改变为经营性用房;

不得破坏或者擅自改变房屋外观;

不得违法搭建建筑物、构筑物;

不得损坏或者擅自占用、改建消防通道等物业共用部位;

不得违反法律法规及管理规约饲养犬类、家畜家禽等动物;

不得在不符合消防安全条件的室内场所以及疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车、电动摩托车,等等。

### 三、这些事,由业主决定!

《办法》规定,下列事项由业主共同决定:

(一)制定和修改业主大会议事规则;

(二)制定和修改管理规约;

(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;

(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;

(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;

(七)改建、重建建筑物及其附属设施;

(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

(九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项,应当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。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,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。

### 四、明确了这些重要事项:

#### 1、前期物业应招标,物业服务用房有标准

《办法》规定,普通住宅在销售前,建设单位应当拟定物业服务方案、选择物业服务等级,依法选聘物业服务人,签订前期物业服务合同,并于合同签订之日起十日内报送物业所在地县(市、区)物业主管部门备案。住宅物业的建设单位应当依法通过招标的方式选聘前期物业服务人,鼓励非住宅物业通过招标方式选聘前期物业服务人。物业服务用房应当能够单独确定产权,任何单位和个人不得分割、转让、抵押,不得擅自改变用途。

#### 2、对物业服务企业诚信档案

《办法》规定,物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理,规范行业行为,维护市场秩序和公平竞争,促进行业健康发展;根据协会章程开展业主满意度测评,建立物业服务企业及其从业人员诚信档案,督促其依法、诚信经营和服务,组织从业人员培训,调解处理物业服务企业争议。鼓励本市物业服务企业加入物业管理行业协会。

#### 3、特定情形下“居委会”可代行“业主委员会”职责

《办法》规定,业主委员会工作经费由全体业主承担,经费的筹集、管理和使用等事项由业主大会决定。工作经费可以由业主分摊,也可以从业主共有部分经营收益中列支。工作经费由业主分摊的,业主大会可以委托物业服务企业代收。业主委员会应当按季度在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况,接受业主监督。

《办法》还规定,业主委员会不按照法律法规的规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的,业主可以提出协助要求,街道办事处、镇人民政府可以责令业主委员会限期召开;逾期仍不召开的,可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织召开。

文字整理/茂名晚报记者刘锋兰  
通讯员茂健

图/茂名日报社全媒体记者 岑稳