

◎新版《济南市物业管理办法》全解读

# 业主入住前就要交维修资金

## 应急维修新增外墙渗水等内容



新版《济南市物业管理办法》(以下简称《办法》)将于2015年2月1日起正式施行。比起15年前的“老办法”,“新办法”有哪些亮点?相关条款有何变化?重点可以解决哪些难题……16日,济南市住房保障管理局召开新闻发布会,首次对新版《办法》做全面解读。

本报记者 喻雯



◀在一居民小区,因维修基金无法动用,业主只好自己买水泥与沙石,自己维修道路(资料片)。  
本报记者 李师胜 摄

### 难题 1:业委会成立难

#### 破解:办事处负责组织成立业委会

在日常住宅小区里,业委会成立难成了普遍问题。有的业委会运作不规范,特别是对业主自治组织的行政管理职责不清,权限不明,导致业主的合法权益难以得到有效维护。

针对以上问题,新版《办法》第七条规定,街道办事处、乡(镇)人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届选举工作,监督业主大会和业主委员会依法履行职责,组织召开物业管理项目联席会议,调解处理物业管理活动中的纠纷。

“这是首次和管理主体上确定了社会事项属地管理与物业服务行业管理相结合的原则。”济南市住房保障管理局房政处处长黄安平说,确立了由市、县(市)、区房屋行政主管部门作为行业主管部门,负责物业管理

活动的行业监督管理工作;街道办事处、乡(镇)人民政府作为属地管理的主体,负责本辖区与物业有关的业主大会成立和业主委员会选举、运作的组织、指导、监督工作。

目前在不少小区,业委会成立不起来,无法表决重大事项也成了大麻烦。“对于不能成立业委会的,这次办法也首次做出规定,弥补了此前规定的空白。”济南市住房保障管理局副局长张恒志说,《办法》中第29条规定:业主大会未能选举产生业主委员会的,街道办事处、乡(镇)人民政府应当组织召开业主大会表决重大事项。这样一来,可以保证业主的意见得到充分真实的体现,也能保证重大事项表决的真实性。

### 难题 2:维修资金使用难

#### 破解:维修资金交纳前置,入住前交上

维修资金作为房子养老金使用困难成了普遍的难题。使用难很大的原因在于:一栋楼上有的业主交了维修资金,有的没交,那些没交的就直接耽误已经交存的业主使用。“现在很多市民都习惯于在办理房产小证前才交维修资金,但是由于市民办证的进度时间都不一样,这样就影响了维修资金的使用。”黄安平说,像一些大社区,房子销售周期长,同一栋楼上有的房子卖了,交了维修资金,那些没有卖的,就没有交维修资金。“那些没卖完没交维修资金的情况,也会影响已入住业主对维修资金的使用。”

“新《办法》将维修资金的交存提前,这利于此前问题的解决。”黄安平说,住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主应当在

办理房屋入住手续前,将首期物业专项维修资金存入商品住宅维修资金专户,尚未交存物业专项维修资金的房屋,房地产开发企业应当在办理房屋产权初始登记时一次性交存。“这样就可以把此前因交存不一致导致的使用难题解决。”

危及业主生命和财产安全的,可以按应急维修程序支取使用维修资金。在原有三种应急维修情况的基础上,《办法》增加四项内容。“原来对于应急维修的概念有屋面漏水、电梯安全隐患、消防设施出现故障等,一个‘等’字概念比较模糊,一般应急维修只包括上述三种情况。”张恒志表示,新《办法》在第一种类中,增加了外墙渗水、下水管道破裂、外墙面脱落、道路塌陷等应急维修的情况。

### 难题 3:开发商遗留难题

#### 破解:新建小区增加房屋保修金制度

业主入住后,小区的质量缺陷、配套设施不健全等问题屡屡发生。而这些问题都会转嫁到物业企业身上,原本不是物业的责任被“推给”物业,这也成了引发业主与物业企业矛盾和纠纷越来越多的主要根源之一。

针对这一难题,《办法》第11条明确规定:前期物业服务企业承接新建物业前,应当按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定,对物业共用部位、共用设施设备及物业服务用房等进行检查和验收,形成书面查验记录并加盖公章予以确认。

现场查验中,物业服务企业应当将物业共用部位、共用设施设备不符

合同约定或者规定的情形,书面通知房地产开发企业,房地产开发企业应当及时解决并组织物业服务企业复验。物业承接查验记录应当作为前期物业服务合同的附件。

此外,《办法》规定,新建物业实行质量保修金制度。房地产开发企业应当在新建物业交付前一次性交存质量保修金。房地产开发企业在物业保修期内未及履行保修义务的,业主或者物业服务企业可申请使用物业质量保修金予以维修。保修期满后,物业质量保修金余额及利息应当及时退还。物业质量保修金制度具体实施办法由市住房保障管理部门、市城乡建设部门制定。

### 难题 4:物业服务不到位

#### 破解:收费标准服务内容必须公示

入住小区后,不少业主不愿交物业费,最重要的原因是物业服务不满意,业主认为物业服务不规范,管理不到位。在实际中,确实有一些物业公司不公开服务内容和收费标准,进而导致乱收费,服务差。

这次《办法》也有利于解决以上难题。《办法》第31条明确了物业服务的8项内容。“更重要的是,明确了物业应当遵守的6项规定。”张恒志说,

其中与业主关系密切的有:制定、完善物业服务质量控制措施,建立、健全物业服务档案保管、移交等制度;向业主和物业使用人告知物业共用部位、共用设施设备使用的方法、要求及注意事项;将物业服务内容、服务标准及收费标准在物业管理区域内长期公示等。此外,也明确要求,定期听取业主的意见和建议,改进和完善物业服务。

### 难题 5:业主投诉难

#### 破解:明确九大部门监管责任和投诉电话

业主入住小区后,难免会遇到不少难题,比如:乱搭乱建、电梯故障、占用消防通道等。遇到问题后,更大的难题是业主对小区物业管理工作的行业监管部门职责区分不清,对自身权益受到侵害后不知该向哪个行政部门投诉,造成违法行为不能及时查处,导致小区的公共利益和秩序受到损害。

为了解决这一难题,张恒志说,小区管理是一项综合性的管理工作,为解决居民小区内的各类违法违规行为,《办法》依据各部门“三定方案”和执法职责,明确了住房保障、城管执法、城乡建设、公安消防、公安机关、质检、物价、市公用部门以及经济与信息化等9部门对物业管理区域内的各类违法违规行为的监管责任,并要求各部门在小区内设立投诉电话,及时查处各类违法违规行为。

针对小区管理和物业服务中矛盾纠纷多发的,《办法》要求各

(市)区人民政府、街道办事处、乡(镇)人民政府牵头建立物业管理联席会议制度,以协调处理物业管理中出现的重大问题和突发事件。同时,《办法》还建立了物业企业信用信息管理制度,通过将物业企业的信用信息公示以及纳入企业业绩评价等措施,督促物业企业不断提升自身服务水平。

此外,《办法》第71条规定:住房保障管理部门、街道办事处、乡(镇)人民政府和其他有关部门的工作人员在工作中有挪用物业质量保修金或者物业专项维修资金行为,或者利用职务上的便利收受他人财物或者其他好处的,由监察机关依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。其他国家机关工作人员不依法履行物业管理活动监督管理职责,或者对投诉的违法违规行为不予查处造成恶劣影响的,由监察机关依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 野生海参低价申领

### 发放公告

海参同人参,燕窝、鱼翅齐名,是世界八大珍品之一。海参不仅是珍贵的食品,也是名贵的药材。据《本草纲目拾遗》中记载:海参,味甘咸,补肾,益精髓,摄小便,滋阴补肾,其性温补,足敌人参,故名海参。海参具有提高记忆力、延缓性腺衰老、防止动脉硬化等作用。随着海参价值知识的普及,海参逐渐进入百姓餐桌,为了让广大顾客亲身感受野生海参对广大顾客朋友身体健康以及康复慢性疾病带来的功效,亿家康海参公司特举行健康公益进万家活动,只要您拨打电话400-1699-069即可低价领取价值3960元的野生海参一斤。

我们向社会公开承诺:

- 1.保真,每根海参均符合国家检验标准,绝非糖干海参破坏营养成分,若有虚假,赔十倍。
- 2.保证野生刺参,非养殖,肉厚刺多,口感软糯。
- 3.每根海参均采用冻干技术,保证营养不流失,一斤海参大约80-100头,涨发8斤左右。

保养品吃一大堆,不如海参吃一根  
老人吃海参,预防心脑血管,增强身体免疫功能。

学生吃海参,促进发育,提高智力,增强免疫力,少生病。

男人吃海参,缓解疲劳,滋阴补肾,养肝强身健体,提高生活质量。

女人吃海参,调节内分泌,护肝保血管,滋阴补血,美容养颜。

本次活动属于惠民活动,绝对真实,绝对可靠!

打进电话400-1699-069即可低价领取价值3960元的野生淡干刺参一斤,原价3960元/斤,现低价990元/斤,前100名报名申请一斤再送一斤,每人最多限量申请两份,还望广大朋友抓紧时间报名领取,限量发放2000斤,赠完为止,绝不多赠。

如与承诺不符愿承担法律责任。市内免费送货 外地免费邮寄