

# 《济南市物业管理条例》将于5月1日正式实施 业主能否真做主？新规有望破旧题

小区物业关系千家万户，服务质量好与坏是老百姓最关心的热点问题。《济南市物业管理条例》即将在5月1日正式实施。新规有何调整？将对我们的生活带来哪些改变？齐鲁晚报记者带您一起了解。

▶新规实施有望让居民小区更加和谐。（资料片）



齐鲁晚报记者 王杰 赵夏晔

## 业委会成立有法可依

业委会成立难，刚成立不久就解散、难以让业主信任……一提业委会，不少小区业主挺头疼。

《济南市物业管理条例》(以下简称《条例》)即将在5月1日正式实施。《条例》对业主大会、业主委员会等相关内容作出了明确规定，使业主委员会从成立到履职有了切实可行的依据和实施细则，这或将成为破解业委会成立难的“钥匙”。

按照新公布的《济南市物业管理条例》，先由业主申请成立业主大会，再由街道办事处成立业主大会筹备组，进而成立业主大会，最后成立业主委员会。

《条例》规定，一个物业管理区域内，已交付业主的专有部分面积占比达到百分之五十以上；已交付业主的人数占比达到百分之五十以上；自首套物业交付业主之日起满两年且已交付业主的人数占比达到百分之二十五以上的，业主或者建设单位可向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的申请。街道办事处(乡镇人民政府)自收到业主提出筹备业主大会书面申请之日起六十日内，负责组织、指导成立首次业主大会筹备组。

按照《条例》，筹备组组长由街道办事处、镇人民政府派员担任，其他成员由业主、居民委员会、建设单位、前期物业服务人代表组成，其中业主代表不得低于筹备组总人数的二分之一。

如果小区遇到“具备成立业主大会条件，经两次筹备组织召

开业主大会会议但未选举出业主委员会的；业主委员会因任期届满或者成员缺额、被罢免等情形之一，需要重新选举，但经街道办事处、镇人民政府组织、指导两次仍不能选举产生新的业主委员会的”情况，由街道办事处、镇人民政府组建临时物业管理委员会。

临时物业管理委员会的任期不超过两年。任期内应当每年至少组织召开一次业主大会会议，推动设立业主大会并选举产生业主委员会。期满未推动成立业主大会或者选举产生业主委员会的，由街道办事处、镇人民政府重新组建临时物业管理委员会。

## 重罚“断水断电”式收费

时下，济南越来越多的小区安装了人脸识别等智能门禁系统。然而，一边是“人脸识别门禁”的热潮，一边是越来越多居民的质疑——如何防止个人信息被盗用？

为让业主“住有安居”，《条例》指出，物业服务人在保证业主知情同意的前提下，可以采用信息化、智能化技术开展物业服务相关活动，但不得将人脸识别、指纹等生物识别技术作为唯一服务手段。

“人脸识别门禁”或许只引起了少部分业主担忧，物业以“断水断电”“限制车辆出入”等方式催收物业费则引发着市民广泛吐槽。

一方是小区主人，一方是服务提供方，双方该如何公平公正地维护各自权益？《条例》明确：物业服务人不得“采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物

业费”；对于采取上述行为的物业人，责令限期改正，逾期未改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

同时，《条例》也规定：业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额支付物业费。业主逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；拒不支付的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

## 解决新旧物业交接难题

垃圾无人清运、停水停电无人修、电梯无人维护……老物业拒不撤离，新物业迟迟不敢接手，新旧物业交替导致小区物业管理“空档”，类似问题在济南并不鲜见。

为此，《条例》指出：原物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，“物业服务人拒不撤出物业服务区域的，逾期未改正的，处一万元以上十万元以下罚款”。

为实现新旧物业交替的“和平过渡”，《条例》明确了小区业主们的维权流程——物业服务人拒不移交相关资料、资金和物品，或者拒绝撤出物业服务区域的，业主委员会或者业主可以向街道办事处、镇人民政府、区县住房和城乡建设主管部门报告。物业所在地的街道办事处、镇人民政府、区县住房和城乡建设主管部门应当加强对物业服务人交接工作的监督协调。业主委员会或者业主也可以向辖区公安机关请求协助，或者依法向人民法院提起诉讼。物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册等违法行为的，由公安机关依法处理。

去年，不少省外学员报名参加青岛中域教育信息咨询有限公司山东春季高考培训。缴费时承诺报名没问题，可学员辛苦学习半年多，现在却因报不上名不能参加考试，白白浪费时间不说，还造成了不小的经济损失。记者就此事件进行了采访。



齐鲁晚报记者 宋祖锋 高雅洁

## 读者反映—— 花两万多未能报名春考

2021年5月，家住黑龙江的时先生通过网络平台看到青岛中域教育信息咨询有限公司的宣传视频，时先生想要给儿子报名参加2022年春季高考，便通过宣传视频上的联系方式和在线老师取得联系，对方了解到时先生的情况后，表示虽然孩子户籍在省外，但也可以报名参加2022年山东省春季高考，时先生通过转账支付1000元春考定金。2021年5月11日，时先生带着儿子来到位于青岛市市南区的青岛中域教育信息咨询有限公司，又转账了22800元“春考尾款”。

时先生本以为孩子经过半年多培训学习，能够顺利参加山东春考，但去年12月第一次报名时没有成功，今年2月第二次补报仍没有报上。时先生说，他的孩子之前一直在黑龙江当地上学，并不符合山东春考招生对象范围，所以他以为，青岛中域教育信息咨询有限公司作为培训方，报名时一直坚称他们省外户籍学员也可以报名参加，涉嫌欺诈。

## 涉事公司回应—— 学员可免费再培训一年

有此遭遇的并非时先生一人。广西伍女士在2021年10月和青岛中域教育信息咨询有限公司签订VIP无忧春考班学员服务协议，共缴纳了29800元费用。“发来一些视频课件和材料让我线上自学，最后也没报上名。”

春考报名失败，学员家长一

起找到青岛中域教育信息咨询有限公司要说法。时先生说，他们答应可以免费再培训一年，把孩子户籍转到山东省内，明年继续报考；如果家长坚持退款，他们要扣除1万元，退还剩余部分。

3月30日下午，一位自称是青岛中域教育信息咨询有限公司工作人员给记者打电话沟通，他表述的意思与学生家长的说法基本一致。他说，按照合约，如果学员没有报上名，第二年他们可以免费继续服务，如果学员要求不再继续服务，就按照合同执行。

## 记者调查—— 涉事公司曾被罚

涉事公司位于即墨区的伟东国际云教育产业园内。记者从即墨区市场监管部门了解到，他们接到投诉后进行了调查，青岛中域教育信息咨询有限公司只是租赁位于即墨区的伟东国际云教育产业园内的场地进行培训，而该公司实际注册地在青岛市市南区，办公地点也在市南区，根据属地管理原则，建议向市南区市场监督管理局投诉要求调查处理。

记者从青岛市市南区人社局了解到，市南区人社局之前也接到过几起对于青岛中域教育信息咨询有限公司的投诉，不过该公司的主管部门应为市场监管局，而市南区人社局是“青岛市市南区中域职业培训学校”的主管部门，只给该学校颁发过人力资源管理师和健康管理师培训许可证，并未给主体为“青岛中域教育信息咨询有限公司”颁发关于中医专业培训资质相关的经营许可证。

据查询，此前有媒体报道，青岛中域教育2021年曾被市南区市场监督管理局开出过两次罚单，分别因合同条款违规和发布违法广告被罚款1万元和90万元。



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑：马纯潇 组版：侯波

## 花两万多培训咋不能报名考试

客户部：85196192 85196239  
汽车事业中心：85196533  
房产事业中心：85196379  
健康民政新闻事业部：85193749  
教育新闻事业部：85196867  
财经新闻事业中心：85196145  
产经新闻事业中心：85196807  
风尚齐鲁全媒体中心：85196380  
文旅全媒体中心：85196613  
地方事业部：85196188  
招聘、分类广告部：85196199  
视频中心：82625465  
互联网与科技事业部：85196382  
大数据中心：82625452  
数字营销事业部：85193144  
新媒体产品营销中心：85196153  
战略合作事业中心：82625446  
企业全媒体事业部：85193858  
音频事业部：85193623  
智库产品运营部：85196280  
品牌运营中心：82625474  
社群服务中心：85193700  
齐鲁志愿服务中心：85193041

## 公告 济南住房公积金中心 催建通知书

[2022]济住中建字Y99号

北京汇思劳务服务有限公司济南分公司：  
根据《住房公积金管理条例》(2019年修订)第二条、第十三条、第十四条、第十五条相关规定要求，通知你单位在接到本通知书7个工作日内向济南住房公积金中心办理住房公积金缴存登记。

逾期未办理的，按《住房公积金管理条例》(2019年修订)第三十七条处理。

执法人员：赵莹

证件编号：15010016022

执法人员：徐雁飞

证件编号：15010016010

济南住房公积金中心  
2022年3月21日

## 公 告

为加快推进绿色生态城市建设，营造良好宜居环境，现就茂岭山、洞龙山、荆山、平顶山山脊东侧及原浆水泉村周边山体区域范围内散埋坟墓开展治理，公告如下：

### 一、治理范围、联系人及联系方式

1. 治理范围：茂岭山、洞龙山、荆山、平顶山山脊东侧及原浆水泉村周边山体区域范围内。

### 2. 联系人及联系方式：

(1) 治理范围：茂岭山区域

姚家村合作社，联系人：马士军

联系方式：88561747

姚家社区，联系人：宋玉玺

联系方式：88950201

(2) 治理范围：洞龙山北侧、荆山东侧区域

荆山村合作社，联系人：侯宪庆

联系方式：82957300

旅游路南社区，联系人：李和鑫

联系方式：58627938

(3) 治理范围：荆山西侧区域

仁合居合作社，联系人：梁起

联系方式：88559333

仁合社区，联系人：董有龙

联系方式：88950365

## 公 告

(4) 治理范围：平顶山山脊东侧、洞龙山南侧、原浆水泉村周边山体区域

浆水泉村合作社，联系人：曹继龙

联系方式：55513678

浆水泉西路社区，联系人：隗祎

联系方式：82962472

姚家街道社会事务办公室，联系人：刘老师，联系电话：81856599。

### 二、整治要求

请上述治理范围内散埋坟墓墓主家属，在公告期内(公告期：2021年12月14日—2022年6月13日)工作日时间与上述人员联系，持个人有效证件、相关安葬证明材料办理登记，逾期未登记的坟墓视作无主坟墓，结合实地进行绿化治理改造。

特此公告！

姚家村股份经济合作社

姚家社区居民委员会

荆山村股份经济合作社

旅游路南社区居民委员会

仁合居合作社

仁合社区居民委员会

浆水泉村股份经济合作社

浆水泉西路社区居民委员会

发布日期：2021年12月14日