

《天津市物业管理条例》昨日正式实施

走出误区 善用物业

本报记者 郭熠 王飞

12月1日,《天津市物业管理条例》(以下简称新《条例》)正式实施。目前天津市物业管理面积已达1.7177亿平方米,其中,住宅1.5137亿平方米,非住宅0.204亿建筑平方米。新《条例》的实施,使津城市民衡量物业服务有了新标准。从新《条例》修改通过到正式实施的这段时间,记者走访津城多个社区发现,一些市民对新《条例》还存在疑问和误区。针对这些疑问和误区,记者咨询了本市业主、房管部门、法学界等多方面的代表和专家,为市民解决现实中遇到的困惑和问题,探讨物业管理良性发展之路。



少物业公司望而生畏。如今,真理园小区与负责该小区二期工程的安居物业签订合同,恢复了专业化的物业管理,小区各种问题正在逐一解决。两年多时间,该小区最终以重新招聘物业公司的方式给物业自治画上了一个不完满的句号。

市国土房管局相关负责人表示,物业公司退出是正常的市场行为,新《条例》规定物业公司退出前提前三个月告知全体业主和街道办事处并到区县物业行政主管部门备案,同时有义务协助业主大会选聘新的物业公司。同时也提醒广大业主需慎用辞退权。物业公司退出的原因大多存在一个恶性循环:业主的物业交费率太低,造成物业公司管理服务资金不足,服务表现出欠缺,业主更以此为理由拒交物业费,长期经营亏损后物业管理难以维持,最后物业公司只好退出。部分小区在辞退物业公司后,实行业主自治,但这种情况一般维持时间不长,大多是自治一段时间后,应多数业主要求,再重新选聘物业公司。

从目前很多实行业主自治的

小区现实情况看,自治管理的持久性一般难以保证。自治一段时间后,业主委员会负担达到极限,就会导致业主委员会成员集体辞职的现象。因为缺乏专业化养管,小区公共设施严重失养失修,物业公司一般不愿意接手。目前,在一些小型小区,业主自治也有成功的例子,但随着城市建设速度的不断加快,物业管理逐步跟进,物业服务科技含量也在不断升高,专业化物业公司更能满足群众要求;另外,不管是业主自我管理还是雇请物业管理公司管理,业主自身对物业管理的实质还应加深理解,只有自觉遵守管理规约,按时缴纳物业费,才能从根本上维护好自身的物权,使自己的房产真正达到保值、增值。

疑问2

机动车怎样收费和管理?

机动车的停放收费和管理是许多业主争议的焦点问题之一。阳光100国际新城小区居民白先生说,开发商卖地下车位,一个就要价10多万元,租车位的价格也不便宜。白先生问:“开发商有没有权力卖地下车位?价格如何确定?还有,业主的汽车在小区丢了或者划破了,谁来负责?”另有很多业主反映,私家车越来越多,回家稍微晚点就没有地方停了,业主为此常常和物业公司争吵,这种事情怎么解决?依律师事务所副主任王秋惠律师告诉记者,随着人们生活水平的不断提高,私家车的数量每天都在增加,小区停车难也逐渐成为一种“通病”。车多位少的矛盾凸显了社会发展中遇到的新问题,建议在住宅小区相对集中的区域规划建设停车楼,来缓解这一难题。

市国土房管局相关部门负责人表示,与停在商业停车场不同,机动车停在小区内收取的是场地占用费。新《条例》规定占用业主共有道路或者其他场地停放机动车辆的必须交纳场地占用费,收取的费用主要用于养护维修小区道路和停车设施、改善共用设施设备。新《条例》第51条规定:占用业主共有的道路或者其他场地停放机动车辆的车位,应当交纳场地占用费。场地占用费的收取标准和使用办法,由业主大会或者开发建设单位与物业公司在物业服务合同中约定。业主对机动车辆有保管要求的,由业主和物业公司另行签订机动车辆保管合同。这一规定为有特殊保管需求的业主与物业公司另行订立保管合同提供了法律依据。

疑问3

物业服务包括哪些内容?

家住河北区康都大厦的居民张先生告诉记者,自家的物业费一年一交,虽然得到了应得的物业服务,但对物业费的详细用途不是太清楚,自己不了解缴纳的物业费干嘛用了,如果物业公司临时撤出,这些费用如何计算?有没有一个明细?他建议物业公司能够定时将物业费花费细则公诸于众,让住户心里有底儿,这样也能减少物业公司和住户之间的矛盾。

市国土和房屋职业学院张弘武教授告诉记者,新《条例》第57条规定:物业服务主要包括以下8项内容:(一)共用部位和共用设施设备的使用、维修、养护和管理;(二)电梯、智能系统等设备的运行服务;(三)环境卫生清扫保洁和绿地、树木、绿化设施的养护、管理;(四)物业装饰装修的管理;(五)车辆行驶和停放秩序的服务、管理;(六)物业管理区域内公共秩序的服务、管理;(七)物业资料的查询服务和管理;(八)双方约定的其他物业管理服务内容。物业公司按照合同约定为业主提供上述服务。新《条例》还规定,一旦物业公司服务期满选择退出,物业公司退出前应当提前三个月告知全体业主和街道办事处并到区县物业行政主管部门备案,同时有义务协助业主大会选聘新的物业公司。

新《条例》第63条还规定了业主可从包干制和酬金制两种计费形式中择其一。目前我市绝大多数小区采取包干制(即盈余或亏损完全有物业公司承担),但从长远发展来看,酬金制更能满足业主需要、更公开透明,酬金制是指在预收的物业管理服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业公司,其余部分全部用于物业服务合同约定的物业服务支出,结余或者不足均由业主享有或者承担的物业管理服务计费方式。实行酬金制的,物业公司应当至少每季度向业主大会或者全体业主公布一次物业管理服务费的收支情况。但酬金制需要业主有较高的自我管理意识、较好的经济基础,全面推行还需逐步探索。

本版图片 本报记者 王欣鹏 摄

物业管理咨询活动 解答八大热点问题

11月30日上午,市物业管理行政主管部门河西区广东路危改广场举办政策咨询活动,为市民解惑答疑,当天共接受咨询13600余人次。市民关心的问题主要集中在八个方面。

问:对街道办事处、乡镇人民政府在辖区物业管理方面的职责分工是如何规定的?

答:街道办事处、乡镇人民政府应当明确部门和人员,负责本辖区内业主大会成立和业主委员会换届等事项的组织、指导,监督业主大会和业主委员会依法履行职责,调解业主、业主委员会与物业公司之间的物业管理纠纷,协调物业管理与社区管理、社区服务的关系。

问:对同一个物业管理区域实施物业管理有什么规定?

答:一个物业管理区域成立一个业主大会,应由一个物业公司提供物业管理服务。同一个物业管理区域内的地上、地下建筑物和设施设备、相关场地,不得分割进行物业管理。

问:新建物业具备什么条件可以成立业主大会?

答:已交付使用的新建物业有下列情形之一的,应当成立业主大会:业主入住率达百分之五十以上;首位业主实际入住达到二年以上。

问:成立首次业主大会会议筹备组由谁负责?

答:新建物业符合成立业主大会条件的,业主、开发建设单位或者物业公司应当书面告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府应当在收到书面告知后一个月内,在物业所在地的区、县物业管理行政主管部门的指导下,负责核实并组织、协调成立首次业主大会会议筹备组。

问:新《条例》对损害其他业主合法权益行为的处置有何规定?

答:新《条例》规定业主大会和业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、擅自改变住宅房屋使用用途、随意占用共用部位、损坏共用设施设备、侵占或者毁坏绿地树木和绿化设施、侵占通道、拒交物业管理服务费和专项维修资金等损害他人合法权益的行为,有权依法要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为,可依法向人民法院提起诉讼。业主大会对侵害业主共同利益的行为,可依法向人民法院提起诉讼。

问:新《条例》对业主或者物业使用人装饰装修房屋有何规定?

答:业主或物业使用人装饰装修房屋,应当遵守国家和本市有关规定。业主、物业使用人和装饰装修企业应当与物业公司签订装饰装修管理服务协议。装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

问:新《条例》对交纳房屋专项维修资金有什么要求?

答:新《条例》规定,有两个以上业主的新建住宅和非住宅物业,应当按照规定交纳专项维修资金。专项维修资金应当按照规定给业主计息。未建立专项维修资金或者专项维修资金余额不足的物业项目,业主委员会根据业主大会的决定组织业主交纳或者续交专项维修资金。

问:对物业管理服务费的交费主体、交费时间是如何规定的?

答:物业竣工验收合格交付使用前发生的物业管理相关费用,由开发建设单位承担。物业竣工验收合格交付业主后发生的物业管理服务费,由业主承担;但开发建设单位与业主约定由开发建设单位承担物业管理服务费的,由开发建设单位承担。物业管理区域内未售出空置房屋的物业管理服务费,由开发建设单位交纳。

疑问1

小区物业自治为何难行?

两年前,当河东区真理园业委会主任梁龙子在三分之二业主的支持下,忙前忙后地为小区搞物业管理自治的时候,他没有想到在两年后会失败。

据了解,真理园小区业主在2003年10月份入住,有业主312户。小区的第一个物业公司,由于物业费收取率不到40%,两年期满后撤出;第二个物业公司进入后四个月就撤出了,物业费收取率不到50%。梁龙子联合几位热心的业主委员会成员进行了入户调查,在三分之二以上业主的同意下,决定按0.2元/平方米的标准收取物业费,开始搞物业管理自治。第一年比较顺利,物业费收取率一度达到98%;然而从第二年开始,物业费收取率逐渐下滑,最后一度降至40%,各项开支入不敷出,物业工作无法维持运转,两年零两个月后自治管理宣告失败。

梁龙子告诉记者,由于自治管理的收费较低,自治管理很难达到专业标准,也很难拿出大量资金雇用专门的维修人员。业主委员会成员义务做工作,非常辛苦,仍然有许多业主不理解,物业费收不上来。物业费收取率达到98%以上时尚且只能勉强维持,物业费收取率在50%以下时更是难以为继,招聘人员的工资低,服务素质自然下来了,业委会也无法保证在岗工作人员的福利待遇。自治管理失败后,业委会又进行了一次民意测试,53%的业主同意找专业的物业管理,而让梁主任头疼的是,之前的物业撤出、自治失败的历史,让不

