

《广西壮族自治区物业管理条例》明年1月1日起实施

你的“物管困惑”《条例》能解决多少？

今年7月24日，自治区第十三届人大常委会第十七次会议表决通过《广西壮族自治区物业管理条例》（以下简称《条例》）将于2021年1月1日起施行。《条例》明确了小区治理中政府要承担的职责，对不少多年来易引发矛盾纠纷的物业管理问题也分别进行了明确。

《条例》的实施将为广大业主、物业公司、小区生活带来什么样的改变呢？

1 小区管理将纳入政府治理体系

记者从桂林市住建局了解到，我市城区现有住宅小区1539个，合计面积3075.6万平方米。其中专业化物业管理小区416个，单位自管小区201个，房管所管理小区6个，街道社区托管小区347个，成立小区业主委员会253个，占小区个数16%。

物业管理是社区治理的重要组成部分，据市住建局统计，目前，我市有物业服务企业402家，管理小区813个，从业人员41200人。这些庞大的数字组成了“小区”，这些小区组成了我们生活的环境，小区管理的重要性不言而喻。

近年来，随着人民生活水平的提

高和生活环境的改善，业主对服务的要求呈现出多元化，传统的物业管理很难满足业主的需求，有关小区物业管理问题的投诉不断增加，业主、物业公司、业主委员会、开发企业之间的矛盾不断升级。

如何破解这一难题，让广大居民有更多的获得感、幸福感、安全感，《条例》为此立法增加了“政府职责”规定，明确政府要将物业管理纳入本级现代服务业发展规划、城乡建设和社区治理体系，建立物业管理资金投入、考核激励和综合协调机制，部署、推进和协调辖区物业管理各项工作。

2 小区车位“只售不租”最高罚50万元

如今大部分小区都存在车位紧张的情况，小区里因车位引起的矛盾也层出不穷，甚至相关新闻屡屡见诸报端。

家住秀峰区一小区的业主罗先生，就曾因为车位问题与物业服务公司发生过矛盾。罗先生4年前入住该小区，因为小区车位只售不租，罗先生几年来停车基本是在小区车位“打游击”，去年以来小区车辆爆满，车位僧多粥少，罗先生一旦晚归往往就无处停车。最终今年5月的时候，罗先生再一次在小区门口被保安拦下不允许开车进入小区时，与保安及物业公司发生争吵，并一气之下将车辆堵了门岗几个小时。而这类事件在桂林并不鲜见。

针对类似困惑，租不到车位的车主们或可松口气了，《条例》规定，物业管理区域内规划用于停车的车库、车位应首先满足业主的需要。不出售或者尚未出售的，应当出租给本

物业管理区域的业主、物业使用人停放车辆，且不得以只售不租为由拒绝出租，租金按照自治区、设区的市有关规定执行。

同时明确，建设单位未首先满足业主的需要，将车库、车位出售给本物业管理区域内业主外的单位或者个人的，责令限期改正，按每个违法出售车库、车位处5万元以上15万元以下罚款。建设单位以只售不租为由拒绝向业主或者物业使用人出租尚未出售的车位、车库的，由住建主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处10万元以上50万元以下罚款。

建设单位未首先满足业主的需要，将尚未出售的车位、车库出租给本物业管理区域业主以外的单位和个人，责令限期改正，按每个违法出租车位、车库处5000元以上1万元以下罚款；拒不改正的，按每个违法出租车位、车库处每月1000元罚款。

3 电动自行车禁止乱拉电线及上楼入户充电

在桂林很多小区可以看到一道特别的“风景”，长长的电线一排排从高楼“飞流直下”，为楼下横七竖八停着的电动车充电，不少小区的楼梯间也停满了充电的电动车，任由电线缠绕成团，还有不少电梯楼，电动车主则直接把电动车推到了楼上的楼道或楼梯间充电。

对于数量庞大的电动车使用者来说，这样做也许显得很方便，但是对于安全来说却是极大的隐患。家住象山一小区的业主杜女士在去年8月就曾深受其害，楼梯间一架充电的电动车突然起火，把杜女士及其他邻居放置在旁边的物品毁之一炬，其中包括杜女士新买的还没来得及拿上楼的家居物品，所幸未造成人员伤亡。

对于此类情况，《条例》明确，建住宅小区应当规划和配套建设电动汽车、电动自行车集中停放和集中充电设施。已投入使用的住宅小区，根据实际情况增建、改建电动汽车、电动自行车集中停放场所，完善集中充电等配套设施。

禁止在建筑物内的首层门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间等影响消防通道畅通的区域停放电动自行车，为电动自行车充电。

禁止在标准层二楼以上建筑物专有部分为电动自行车、电动自行车蓄电池充电。

禁止违反安全用电要求乱拉电线和插座为电动自行车、电动自行车蓄电池充电。

4 《条例》新规涉及更多业主权益

记者从市住建局了解到，依据广西信访综合管理系统查询结果（不完全统计），2015年8月17日至2020年5月31日期间，我市涉及物业信访件共计130批次577人次，主要是小区业主与物业管理公司、小区业主与房地产开发公司的利益或设施设备权属矛盾纠纷。

对于大多数业主诉求的小区物业管理问题，《条例》中也有多方面的涉及和明确，例如“业主大会降低门槛10人联名以上可申请”、增加了“交付使用的专有部分业主人数达到物业管理区域内业主人数的三分之二以上”“首套房屋交付使用已满两年”等等，作为只要满足其中一个条件的，即可申请成立业主大会。

《条例》还明确业主大会会议采用电子投票方式表决。值得注意的是，这样的电子投票方式不是“民间设定”，而是需通过政府住房城乡建设主管部门建立的物业管理公共事务电子投票系统进行。

此外，涉及利用小区公共区域、

设施进行商业活动获得公共收益的，《条例》明确小区公共收益存入银行专户，接受政府监管，并接受业主监督，业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议等材料。

对于业主们都关注的小区物业服务纠纷处理问题，《条例》明确了街道办事处、乡镇人民政府要建立健全物业管理纠纷的投诉、举报处理机制，配置或者确定专（兼）职人员，及时调解纠纷，处理相关投诉和举报。基层人民调解委员会应当依法及时受理和调解物业管理纠纷。

而业主不满意而解聘的物业服务公司常因各种理由拒不退出，在《条例》中明确，对合同终止拒不退出的，由住建部门责令限期改正；逾期未改正的，对物业服务人予以通报，对拒不移交规定事项的，处1万元以上10万元以下罚款；拒绝退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起按照每日1万元的数额按日连续罚款，并可以依法申请人民法院强制执行。造成业主损失的，应当赔偿损失。

5 物业管理逐步规范

如今，距《条例》实施还剩几个月的时间，记者从市住建局了解到，为了《条例》落地实施，正在按计划制订桂林本地的物业管理暂行办法及一系列的管理办法。

市住建局物业科相关负责人说，对于如何解决业主、业主委员会、项目开发商、物业公司之间的问题，住建部门的建议是首先强化属地管理职责，《条例》修改二审稿，也强化了属地管理职责，明确了县（区）、街道办（乡镇）对小区物业管理的监督指导。其次，需加强对物业管理的行为规范和监督，特别是取消“物业资质”后，管理方式转变，须大力加强对物业企业的“诚信”管理，建立“以质论价、质价相符、合同约定”的服务收费制度，监督开发商与物业公司落实《物业承接查验办法》，规范物业管理移交和退出制度。

此外，需严格规范业主委员会的选举和运作的全过程，提升业主大会的履职能力，各城区人民政府、街道办、居（村）民委员会应共同参与，并督促业委会规范运作，切实做到为广大业主服务，发挥其在物业企业与业主之间的桥梁作用。

加大物业管理相关法律法规宣传。目前在国家层面有《物权法》《物业管理条例》和《业主大会和业主委员会指导规则》及最高人民法院的相关司法解释，我区有《广西壮族自治区物业管理条例》，我市也有《桂林市城市住宅区物业暂行管理办法》以及其他相关法律法规和文件，这些是做好物业管理工作最根本的依据。

作为物业管理前的工作，更需要相关部门首先把好物业小区前期开发规划和建设质量关。一是明确小区公共配套设施设备的权属。目前许多小区前期规划对小区会所、配电房、架空层、车位等公共配套的权属规定不

清晰，导致矛盾，建议在规划时就明确小区公共配套设施设备的权属；二是按《条例》中的要求标明并配足物业管理用房；三是要把好工程规划控制和工程质量关，严格监管房地产广告，以防引诱买房者违规装修，并按合同按时交房；四是水、电、气等应做到抄表到户，以减少由物业公司代收代管引发的矛盾；五是公共设施的配置、园林绿化、物业管理用房等规划建设应听取物业方面专家建议，以便于小区将来的物业管理。只有通过政府、开发单位、业主和物业服务企业等多方面的共同努力，才能有效地化解住宅小区物业服务企业与业主之间的矛盾，减少冲突。

该负责人说，小区物业管理涉及多部门、多方面，只有各职能部门依据《条例》要求齐抓共管，真正联手为小区物业管理出力，方能力促我市物业管理走向规范化。

记者阳颜

金丰大厦A座、B座公共配套等 产权归属公告

由我公司开发建设金丰大厦小区部分活动区、设备用房等属于公共区域为非销售面积，该部分面积的物业产权归属小区全体业主所有，具体明细公示如下：

1. A座消防控制室 9.96㎡，送风井 4.80㎡
2. B座物业用房、值班室 31.81㎡，地下室入口通道 43.46㎡，架空通道 108.33㎡
3. 地下室公共配套、通道 1111.36㎡，（特别说明地下室通道只属地下车位业主共有）

总面积 1309.72㎡
特此公告中
桂林市临桂嘉鹏房地产开发有限公司
金丰大厦项目部
2020年8月11日