

# 《广州市物业管理条例》获表决通过 明确物业须每季度公布服务费收支情况

10 月 28 日下午,广州市第十五届人大常委会第四十二次会议表决通过了《广州市物业管理条例》(下称《条例》)。《条例》共八章 110 条,待省人大常委会批准后正式实施,预计于今年年底颁布。

《条例》规定,物业服务人每年向全体业主公布物业服务费资金年度预决算,每季度公布物业服务费资金的收支情况。

■新快报记者 王彤  
通讯员 穗建



■据悉,为了保证《条例》的实施,市住建局正在起草 6 个相关配套文件,包括业主电子投票规则、企业信用管理办法等。资料图

知多 D

## 背景

2014 年 5 月 1 日,广州开始施行《广州市物业管理暂行办法》,迄今为止已超过 6 年。自 2017 年开始,市住建局开始酝酿新的物业管理地方性法规。本次《条例》,着力构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系,进一步强化基层行政监管职能,完善了业主委员会成立、运作规则,规范了物业服务企业行为,在建立物业管理委员会、业主共有

## 暂行办法已实施超 6 年

资金管理、共有物权登记和信息公开等方面都有制度创新。

日前,市住建局物业管理处副处长张涛接受新快报记者采访时表示,经过几年的起草、修改、完善,目前《条例》的框架比较完整。随着《条例》的出台,可望破解业主委员会“成立难、决策难、换届难”,物业服务企业“监管难”等物业管理深层次问题,切实为市民营造共建

共治共享的和谐居住生活环境,提升市民的幸福感和获得感。

据悉,为了保证《条例》的实施,市住建局正在起草 6 个相关配套文件,包括业主电子投票规则、企业信用管理办法等。此外,广州市物业管理行业协会正在起草住宅小区物业服务合同示范文本,对小区公共设备的维护等进行了细化。

## 焦点 1 业委会成立难

### 创设物业管理委员会制度,组织推动成立业委会的工作

广州于 1998 年开始出现业主大会和业主委员会。业委会执行业主大会的决定,代表业主的利益,向社会各方反映业主意愿和要求,并监督和协助物业服务企业或其他管理人履行物业服务合同。不过,业委会成立难、覆盖率低,严重影响了物业管理活动的正常开展和广大业主权利的充分有效行使。据统计,目前全市已成立业主组织 976 个,占比约三成。

对此,张涛表示,由于现行业委会制度设计的原因,近几年运行不甚规

范。针对这种情况,同时借鉴北京经验,《条例》创设了物业管理委员会制度。物业管理委员会定位为一个临时性的组织,相当于业委会的孵化器和推进器,保障业委会选举的顺利。在业委会失灵的时候,也可以起到一定作用。

物业管理委员会的核心职责是什么?组织推动成立业主委员会的工作。同时,在业主委员会缺位时,由物业管理委员会组织业主共同决定小区公共事务,解决因业主自治管理能力不足造成业主

所有权行使不充分的问题。

据悉,物业管理委员会需由占业主总人数百分之十以上的业主申请,由街道办事处、镇人民政府居民委员会、房屋行政主管部门、物业服务人、业主代表共同组成,业主代表人数应当超过半数。物业管理委员会主任由街道办事处或者镇人民政府代表担任,副主任由居民委员会代表和业主代表共同担任。物业管理委员会负责组织选举业主委员会,执行业主大会的决定。在业主委员会产生后物业管理委员会解散。

## 1. 物业拒不退出,可以不交物业费吗?

物业拒不退出怎么办?《条例》规定,前期物业服务合同或者物业服务合同终止的,物业服务人应当在限期内退出物业服务区域,同时向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交物业管理区域相关资料财物。

原物业服务人拒不移交资料财物或拒不退出的,业主可以不支付合同终止后的物业服务费。业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会可以向镇人民政府、街道办事处、区房屋行政主管部门报告,并向辖区内公安机关请求协助。拒不退出或者拒不移交财物资料的物业服务人应承担相应法律责任。

## 2. 房屋质量问题出现渗水怎么办?

《条例》规定,因房屋建设质量问题出现渗水,房屋保修期未届满的,建设单位应当及时维修。房屋保修期届满的,责任人应当及时维修,依法承担赔偿责任。责任人不履行维修义务的,管理规约或物业服务合同可以约定由物业服务人维修,所需费用由责任人承担。物业服务人、业主委员会、物业管理委员会和居民委员会应当为业主处理渗水纠纷提供协助。

## 3. 业主共同决定事项有哪些?

今年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过的《中华人民共和国民法典》第二百七十八规定,业主共同决定事项包括:(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。

《条例》除根据《民法典》规定了些事项应当由业主共同决定外,还进一步明确了物业服务区域调整、业主自行管理、物业服务合同、物业服务费、共有资金、业主委员会委员及专职工作人员补贴标准等也应当作为其他重大事项由业主共同决定,为业主履行共有和共同管理权利提供了更清晰指引。

## 焦点 2 物业费收支不明

### 物业应每季度公开业主共有资金收支情况

小区环境越来越差,部分业主拒交物业费。业主认为物业收取管理费、停车费等不干活,物业公司也委屈:物业费 10 多年未涨,没赚钱。

为什么有的物业公司 10 多年没涨物业费还能撑下去?张涛表示,新开发的楼盘问题比较少,随着时间推移,矛盾逐渐显现。“楼盘刚建好,开发商补贴物业做服务,树立良好形象;楼盘卖光之后,物业公司自己开展工作;等到楼盘老化的时候,物业成本越来越高,物业公司就开始减人减服务。”张涛指出,这是一个不完善的畸形机制,主要原因是信息不对称,双方不信任。“良性的机制应当是花钱买服务。”

新快报记者了解到,目前广州物业服务收费分为包干制、酬金制等方式。实行包干制的,不需公布物业服务资金收支情况。实行酬金制的,物业服务企业应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算,每季度公布物业服务资金的收支情况。据悉,广州仅有少数几个小区实行了酬金制。

“小区收取的管理费,停车费,各项

收入和支出有没有公开过?如果确实是亏损,为了小区环境的改善,相信大家也是愿意涨物业管理费的。”这是天河区鸿运花园小区一位业主发表在业主群的心里话。

而针对是否应该公开物业收支这一问题,《条例》在审议的时候也进行了激烈讨论。市中级人民法院认为,草案二次审议稿第七十一条关于物业服务人应当公布物业服务费年度预决算及收支情况的规定,不应只针对酬金制方式才要求公布。根据《民法典》规定,物业服务事项、收费项目、收费标准、履行情况等属于法定应当公开的事项,不论是否实行酬金制,均可以要求物业服务企业公开物业服务费的预决算及收支情况,但只能对酬金制方式的物业服务费收支情况进行审计。法制委员会同意上述意见,并对草案二次审议稿第七十一条作了相应修改。

本次《条例》,明确规定了业主共有资金的来源、管理单位、使用范围、信息公开和财务管理制度。共有资金包括利用共用部位、共用设施设备经营产生的

收入,管理规约、业主大会议事规则约定或业主大会决定由全体业主共同分摊缴纳的费用,共用部位被依法征收的补偿费,共有资金产生的孳息及其他合法收入。一个物业服务区域开立一个共有资金账户,账户开户单位是共有资金管理单位。管理单位应当将全部共有资金存入其开立的共有资金账户。

根据《条例》,物业服务人每年向全体业主公布物业服务费资金年度预决算,每季度公布物业服务费资金的收支情况。业主、业主大会或者业主委员会对公布的物业服务费的资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出异议的,物业服务人应当自收到异议之日起七日内书面答复。业主委员会可以聘请专业机构对采取酬金制的物业服务费资金的收支情况进行审计。

此外,因物价变动、职工最低工资标准调整等原因,需要调整物业服务费标准的,要求物业服务人应当委托会计师事务所进行审计,并制定调整收费标准的方案。审计报告和调整方案向业主公示,调整方案需经法定比例的业主同意。