

化解物业矛盾 维护合法权益 推进和谐社区建设

——《海南经济特区物业管理条例》解读

海南省人大常委会法制工作委员会

2021年6月1日，海南省第六届人民代表大会常务委员会第二十八次会议修订通过了《海南经济特区物业管理条例》，自2021年11月1日起实施。

一、《条例》修改的背景、总体思路和主要内容

物业管理与广大人民群众生产生活息息相关，是重大的民生问题，也是社区治理的重要部分，对打造共建共治共享的社会治理格局，推进海南自贸港建设有着重要意义。《海南经济特区物业管理条例》自2011年1月1日起实施，在业主自治、行业管理等诸多方面进行了有益探索与实践，并取得了积极成效。但是，随着经济社会的飞速发展，思想观念的更新，物业管理行业也出现了很多新问题和新矛盾，迫切需要对《条例》进行修改完善，破解现实难题。

本次修订立足海南实际，坚持以下立法思路：一是坚持党建引领，将物业管理纳入社区治理体系，建立党建引领下的物业管理机制，加强基层治理。二是坚持问题导向，着力解决物业管理中的焦点和难点问题，如首次业主大会成立难、业主大会表决难、业主委员会监管难、物业服务费调价难、住宅专项维修资金使用难等，《条例》都作了相应规定，从制度上预防和化解物业纠纷。三是落实新出台的民法典精神，按照上位法确立的基本制度，切实保护业主以建筑物区分所有权为核心的基本民事权利。

新《条例》共计七章八十一条，包括总则、物业管理区域、业主和业主组织、物业管理服务、物业的使用与维护、法律责任和附则。《条例》的实施，对于规范物业服务活动，维护业主、物业使用人、物业服务人的合法权益，提高人民群众生活质量，促进物业管理行业健康发展具有十分重要的意义。

二、充分发挥党建引领和基层社会治理的作用

居民小区是城乡社区治理的基本单元，物业管理事关群众的切身利益，事关城乡基层和谐稳定，应当充分发挥党建引领作用，将物业管理纳入基层社会治理，进一步落实基层政府的管理责任，鼓

励创建和谐社区。《条例》规定：一是明确物业管理的基本原则。规定物业管理应当遵循党委领导、政府主导、业主自治、专业服务、社区治理、多方参与相结合的原则。二是充分发挥党建引领作用。《条例》明确，推动在业主委员会、物业服务人中建立党组织，发挥党建引领作用。建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。三是强化街道对社区物业的管理责任。《条例》规定，街道办事处应当建立健全社区综合治理工作制度，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道办事处建立物业管理工作机制。四是鼓励各方参与和谐社区建设。鼓励业主、业主委员会、物业服务人组织开展文化娱乐、邻里互助等多种形式的社区活动，推进和谐社区建设。完善物业管理纠纷处理机制，鼓励通过协商、调解、仲裁等方式解决物业纠纷。人民调解组织和行业性、专业性调解组织应当依法及时受理和调解物业纠纷，化解物业矛盾。

三、降低门槛，进一步推动业主大会成立

首次业主大会召开门槛高、表决难等是业主大会成立难的重要原因。《条例》主要从以下几个方面着手解决这一难题：一是降低首次业主大会成立的门槛。《条例》明确，物业管理区域符合“房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积二分之一以上”或者“首套房屋出售并交付使用满两年”这两种情形之一的，可以召开首次业主大会会议。同时规定，符合以上条件的，建设单位应当申请成立首次业主大会会议筹备组，业主可以提出书面申请，街道办事处、乡镇人民政府也可以根据物业管理区域实际情况主动组建筹备组。二是增加业主大会的表决形式。我省部分小区属于候鸟型小区，业主居住季节性较强，传统的书面征求意见的方式一定程度上制约了业主参与小区管理的权利。为解决这一难题，《条例》明确规定，在确认业主身份的前提下，以手机短信、微信、电子邮件等形式征求业主意见的，视为书面征求意见。三是建立业主决策信息服务平台。《条例》要求县级以上人民政府物业管理主

管部门应当逐步建立业主决策信息服务平台，供业主、业主委员会和业主大会免费使用。

四、明确职责义务，规范业主委员会的运行

针对业主委员会运行存在的权利边界不清晰、运行不规范、权责不对等问题，《条例》从以下几个方面作了规范：一是明确业主委员会应当每年向业主公布业主共有部分经营与收益、住宅专项维修资金使用、经费开支等信息，公示业主委员会委员交纳物业服务费用情况、车位（车库）使用情况，保障业主的知情权和监督权。二是建立业主委员会备案制度。《条例》规定，业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持委员名单及相关资料、业主大会会议表决结果及决议等材料向所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。三是规定业主委员会委员的禁止性行为。《条例》以列举的方式明确规定业主委员会委员的禁止性行为，如：侵占、挪用业主共有部分收益，擅自与物业服务人签订物业服务合同，泄露业主信息等。同时，《条例》规定了业主委员会委员挪用或者侵占业主共有部分收益的法律责任。四是建立经济责任审计制度。《条例》规定，经业主大会决定，可以对业主委员会主任任期和离任实行经济责任审计。五是明确业主委员会换届选举的程序。《条例》规定，业主委员会任期届满逾期未进行换届选举的，所在地县级人民政府物业管理主管部门应当成立换届小组，召集业主大会会议，重新选举业主委员会。

五、加强对物业服务人的监管，保障业主合法权益

针对实践中物业服务人不按照合同约定提供服务，损害业主合法权益等问题，《条例》从以下几个方面进一步规范了物业服务人的行为：一是明确物业服务人的义务。《条例》明确，物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并做好物业维修、养护和更新，建立健全安全防范制度，维护物业管理区域环境卫生，不得泄露业主信息等。二是

强化物业服务人的信息公示义务。为了减少和化解物业服务人与业主因物业管理信息不对称产生的矛盾，进一步保障业主的知情权，《条例》规定，物业服务人应当公示、及时更新物业管理的相关信息，并通过短信、微信等形式告知全体业主。同时要求物业服务人听取业主意见和建议，接受业主监督，每年向业主大会、业主委员会报告工作情况。三是规范物业服务人的退出。因物业服务人拒绝退出产生的物业纠纷时有发生，严重影响业主正常生活。为了规范物业服务市场秩序，维护各方主体的合法权益，《条例》明确，物业服务合同的权利义务终止后，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理由拒绝办理移交手续、退出物业管理区域。同时，进一步明确了业主的救济方式，规定业主有权拒付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费；业主委员会或者业主可以请求县级人民政府物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府责令原物业服务人退出物业管理区域，并可以向辖区内公安机关请求协助，或者依法向人民法院提起诉讼。

六、规范共有部分经营收益，保护业主共同利益

实践中，业主共有部分经营收益被物业服务人挪用、侵占引发的矛盾比较突出，为了保护业主的共同利益，《条例》作了以下规定：一是应当依法决定利用业主共有部分进行经营。规定业主大会成立前，利用业主共有部分进行经营的，应当在临时管理规约中予以明示或者由业主共同决定；业主大会成立后，应当经业主大会同意。二是明确收益归属，从账目、账户方面加强监管。规定利用业主共有部分进行经营所得收入扣除合理成本后的收益，归全体业主共有，并应当单独列账或者设立单独账户，或者由业主委员会与物业服务人设立共管账户。三是建立审计制度。规定业主大会、业主委员会可以对业主共有部分经营收益的使用情况进行审计。四是明确挪用、侵占的法律责任。《条例》规定，物业服务人或者相关业主申请，物业管理主管部门审核同意后列支；业主大会成立后，由业主大会或者业主委员会申请，物业管理主管部门审核同意后列支。

侵占的共有部分收益，给予警告，没收违法所得，并处挪用或者侵占金额二倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

七、规范交存使用，加强住宅专项维修资金管理

针对实践中住宅专项维修资金管理难、交存难、使用难的问题，《条例》从以下几个方面规范了对住宅专项维修资金的管理与使用：一是实行分级账户管理。《条例》规定，住宅专项维修资金实行专户存储，以物业管理区域为单位设账，并按照幢、房屋户号分级设分户账。未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按照房屋户号设分户账。二是明确规定建设单位的首期交存义务。《条例》明确规定，在办理不动产首次登记时尚未出售的物业，由建设单位一次性交存首期住宅专项维修资金，并在出售时向业主收取。同时规定不动产登记机构在办理不动产首次登记时，应当核验专项维修资金交存情况。三是规范住宅专项维修资金的一般使用程序。《条例》规定，维修、更新、改造业主共用部分，需要使用住宅专项维修资金的，业主委员会、物业服务人或者相关业主可以提出使用建议，经业主依法共同决定后，由市、县、自治县人民政府物业管理主管部门审核同意列支。四是明确紧急动用的条件，细化动用程序。实践中群众普遍反映，住宅专项维修资金申请过程繁琐、周期长，在发生紧急情况下，物业共用部分及相关设施设备无法得到及时维护，严重影响业主的日常生活。为此，《条例》规定七种紧急情况，如房屋安全和人身财产安全的情况，可以紧急动用住宅专项维修资金。如：消防设施设备严重损坏、电梯故障严重影响业主生活或者危及人身安全的；屋面、外墙损坏造成严重渗漏的；楼体外立面或者楼梯间、公共走廊的瓷砖等装饰层发生脱落或者存在脱落危险，危及人身财产安全的等。同时，《条例》细化了紧急动用程序，规定业主大会成立前，由物业服务人或者相关业主申请，物业管理主管部门审核同意后列支；业主大会成立后，由业主大会或者业主委员会申请，物业管理主管部门审核同意后列支。

八、规范物业服务收费，建立物业服务费用调整机制

实践中，物业服务费用一经确定，很难调整，随着经济社会的发展，物业服务成本不断上涨，物业服务人难以以为继，影响了其为业主提供服务的质量，也成为物业服务人侵占、挪用业主共有部分收益的重要原因，有必要建立物业服务费用调整机制，防止物业纠纷陷入恶性循环。对此，《条例》规定：一是物业服务人不得在物业服务履行期限内擅自调整物业服务收费标准。二是因物价变动、职工最低工资标准调整等原因需调整的，物业服务人应当在物业管理区域内按幢公示拟调价方案、拟调价理由、成本变动情况等相关资料。三是物业服务人应当充分听取业主意见，与业主委员会协商，并经业主大会同意；没有成立业主大会的，由业主共同决定。

九、明确业主交费义务，依法履行物业服务合同

交纳物业服务费用是业主履行物业服务合同的重要义务。实践中，业主欠交物业服务费用的情况较为突出，影响了物业服务人正常经营，损害了全体业主的合法权益。《条例》对此作了以下规定：一是明确业主的交纳义务。明确业主应当按照约定按时足额交纳物业服务费用。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费用。二是明确救济方式。业主不交纳物业服务费用的，业主大会或者业主委员会应当督促其限期交纳；物业服务人应当书面催交，逾期仍不交纳的，物业服务人可以向人民法院起诉或者申请仲裁。同时规定，业主超过三个月不支付且经两次以上催交仍不支付物业服务费用的，物业服务人可以根据约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费用。三是规范催缴方式。为保护业主的基本权益，《条例》对物业服务人催交物业服务费用的方式进行了规范，规定物业服务人不得采取停止供电、供水以及限制业主进出小区、入户、使用电梯等其他方式催交物业服务费用。

广告·热线：66810888

海南天悦拍卖有限公司拍卖公告

(210616-1期)

受委托，定于2021年6月30日10:00在本公司拍卖厅按现状条件公开拍卖下列标的：1.乐东佛罗镇龙沐湾太阳城商业街8.1亩商业用地使用权。参考价:350万元/亩，竞买保证金:280万元。2.乐东佛罗镇龙沐湾碧海明珠2#、3#、4#、10#、11#、13#、15#共7栋独栋别墅，建筑面积372.33m²/栋，土地使用面积143.8m²/栋。参考价:12000元/m²，竞买保证金:45万元/栋。3.海南永屹农业科技发展有限公司100%股权。参考价:600万元，竞买保证金:60万元。展示时间:2021

年6月24日—6月25日。本次拍卖不组织集中看样，如有看样需求，请提前2日预约。

展示地点：各标的所在位置。**特别说明：**参加别墅竞拍的竞买人需自行了解并确认符合国家及海南省政府相关房地产限购政策；本次拍卖所有标的产权变更过户所产生的一切税费均由买受人承担。有意竞买者请于2021年6月28日17:00前将相应的竞买保证金汇入我公司账户(户名:海南天悦拍卖有限公司,账号:46001002336050001935,开户行:建行海口市金盘支行营业部)；竞买保证金以款到账为准；报名时请携带身份证件原件、复印件、汇款凭证等相关报名资料。电话:66723305 15607688585；网址:www.hntianyue.com；地址:海口市国兴大道5号海南大厦主楼41层。

关于东恒商业广场项目的批前公示

东恒商业广场项目位于文昌市文城镇文新路，规划用地面积共为2400平方米(折合3.6亩)。建设单位为海南天恒贸易有限公司。建筑设计方案经审议通过，项目总建筑面积为6259.48平方米，计容建筑面积为4772.84平方米，不计建筑容积率为1364.24平方米，容积率2.0，建筑密度24.66%，绿地率30.06%，建筑高度11层，停车位48个，充电桩车位6个。以上规划指标符合规划地段内利害关系人的意见和建议，根据《中华人民共和国城乡规划法》等

规定，现按程序对该项目的建筑设计方案等内容进行批前公示。

1.公示时间:7天(2021年6月16日至6月22日)；
2.公示地点:海南日报、文昌市政府网站、建设项目现场；
3.公示意见反馈方式:(1)电子邮件请发送到:wcup0898@163.com；(2)书面意见请邮寄到文昌市文清大道19号人民政府服务中心三楼306,邮政编码571321；(3)意见或建议应在公示期限内提出，逾期未反馈，将视为无意见。

咨询电话:0898-63388190,联系人:许金波。

文昌市行政审批服务局

2021年6月16日

资讯广场



扫码查阅广告

精致广告、收益无限



本栏目与海南日报数字报(hnrb.hinews.cn)同步刊发，可实现移动端阅读和转发。

公告类信息:标题(12个字以内)收费240元,内文(每行14个字)收费80元/行

商业广告:标题(12个字以内)收费180元,内文(每行14个字)收费60元/行

海口区域 18976566883 西部区域 13876490499 南部区域 18608908509 东部区域 13876677710

经营站 65306703 新华南路7号海南日报大院 白龙站 65379383 海府一横路19号美食小区10栋201房

国贸站 68553522 国贸北路国安大厦1308房 新华站 66110882 新华南路7号海南日报大院

琼山站 65881361 府城镇建国路4号华侨大厦1403室 秀英站 68621176 汽车西站对面金银小区A栋2单元703房

市直代理办 70号门口处被捡拾。婴儿生父母或者其他监护人请于公告之日起60天内持有效证件前来认领，逾期将被依法安置。联系电话:66268012 海口市社会福利院 2021年6月11日

三亚 18976281780 万宁 13976065704 儋州 18876859611 屯昌 13907518031

陵水 15338978956 保亭 15338978956 乐东 13807540298 琼海 13976895111

昌江 18808921554 文昌 13876292136 五指山 18608908509 琼中 13907518031

东方 13907667650 临高 13876490499 澄迈 13876490499 定安 13907501801

服务热线：66810888

温馨提示：
信息由大众发布，消费者谨慎选择，与本栏目无关。

典当

急用钱-找银达

全国典当连锁集团

银达典当诚信经营23年，全国连锁分店25家，办理房产、汽车、名表、钻石、黄金、铂金、股票、数码产品及大宗房地产品项目等典当贷款业务，正规专业、快速灵活、高额低息。海口公司：国贸玉沙路椰城大厦一层、68541188、68541288、13307529219。三亚公司：三亚解放路第三市场三楼旁88558366、13518885998。

土地通告

海口市自然资源和规划局

注销土地使用权登记通告

根据海南省海口市中级人民法院的《协助执行通知书》【(2016)琼01执97号】及《执行裁定书》【(2016)琼01执97号之五】，我局拟将海南数鑫科技开发有限公司持有的琼山籍国用(2004)第02-00002号土地证书项下的33246.8平方米(实地测量面积30140.54平方米)土地使用权过户给海南汇康农业开发有限公司，依据《土地登记办法》第五十条的规定，现决定注销琼山籍国用(2004)第02-00002号土地证书项下的33246.8平方米土地使用权登记，特此公告。

2021年6月10日

联系人：孙友花 13379997446。

减资注销

三亚便捷行汽车租赁有限公司(9146020039597813R)股东会决议拟向公司登记机关申请减少注册资本，注册资本由人民币6000万元减少至人民币30万元，原债权债务不变，债权人自登报之日起45日内，对本公司的债权债务进行申报。

联系人：李东霞

电话：13605817323

地址：海南省三亚市吉阳区吉阳大道100号三亚便捷行汽车租赁有限公司

2021年6月16日

变更声明

陵水南繁育种科研有限公司

变更登记事项

陵水南繁育种科研有限公司

2021年6月16日

寻亲公告

认婴公告

李婷婷，性别女，大

致年龄21岁，2005

年3月26日发现被

遗弃在海南省陵水

市建筑工地，李新爱