

(上接06版) (三)物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备; (四)清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据; (五)由前期物业管理开办费购买的物业办公设备等固定资产; (六)物业费中单列的未使用完的资金; (七)法律、法规规定的应当移交的其他事项。

业主大会重新选聘物业服务企业后,业主委员会或者其他代管单位应当将前款所列资料和财物移交重新选聘的物业服务企业,原物业服务企业应当与新选聘的物业服务企业做好物业管理交接工作。

原物业服务企业在办理交接至撤出物业管理区域的期间内,应当维持正常的物业管理秩序,但物业服务合同另有约定的除外。

物业服务企业未办理交接手续,不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。

第五章 物业使用和维护

第三十六条 在物业管理区域内,不得有下列行为:

- (一)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房; (二)违法搭建建筑物、构筑物或者擅自挖掘地下空间; (三)擅自改变建筑物外墙新增门窗、破坏外立面; (四)损坏公共绿化及其附属设施或者公共安全防护设施设备; (五)将电动自行车、摩托车、三轮车带入载人电梯; (六)不按照规定停放机动车、非机动车,或者占用公共区域长期停放车辆; (七)违反用电安全要求私拉电线和插座为新能源汽车、电动自行车充电; (八)占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道等共用部位,或者损坏消防设施等共用设施设备; (九)擅自将住宅、车位(库)、储藏间等改变为经营性用房;

- (十)违规存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超过楼面荷载等违反安全规定的物品; (十一)制造超过规定标准的噪音、振动,制造影响他人的异味、光污染等; (十二)在建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品; (十三)违反规定饲养动物,或者饲养动物影响公共环境和居住环境; (十四)违反规定倾倒垃圾、污水和杂物,焚烧垃圾; (十五)从建筑物中抛掷物品; (十六)法律、法规和管理规约或者临时管理规约禁止的其他行为。

有前款规定行为之一的,利害关系人有权投诉、举报,物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会应当及时采取合理措施劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当告知街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府应当及时处理,不属于街道办事处、乡镇人民政府职责范围的,移交有关部门处理。

第三十七条 业主、物业使用人装饰装修房屋,物业服务企业应当在开工前书面告知施工时间、施工期限、垃圾堆放和清运要求以及施工安全禁止行为等事项。业主、物业使用人应当配合物业服务企业进行必要的现场检查。

业主、物业使用人、装饰装修企业进行房屋室内装饰装修施工时,涉及变动建筑主体和承重结构、超过设计标准或者规范增加楼面荷载等情形的,未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案不得施工。

物业服务企业发现装饰装修活动存在违法违规行为的,应当采取合理措施制止,并及时报告街道办事处、乡镇人民政府依法处理。

第三十八条 住宅小区内规划配建的车位(库)应当优先满足业主的停车需要。

建设单位销售房屋时,应当将车位(库)规划建设数量、位置、租售价格等信息在房屋销售现场公示并书面告知买受人。

住宅小区内占用业主共有道路或者场地用于停放车辆的车位,属于全体业主共有,其管理、使用、收费等具体事项由业主大会决定。

住宅小区内依法配建的人民防空工程平时作为停车位使用的,应当由投资者使用管理,收益归投资者所有,可以通过租赁、有偿使用、使用

权转让等方式处分,但不得出售、附赠,收取的停车费用、租金,应当保障该人民防空工程的维护管理和停车管理的必要支出。

第三十九条 新建住宅小区内,建设单位应当按照规划建设车辆充电设施或者预留建设安装条件。既有住宅小区内,经业主大会或者其授权的业主委员会同意,可以通过改造、加装等方式建设车辆充电设施,并依法办理相关手续。

第四十条 下列利用业主专有部分以外的共用部位、共用设施设备开展生产、经营、租赁等活动所产生的收益,在扣除合理成本后,属于全体业主共有:

- (一)利用住宅小区的围墙、小区出入口或者大门、建筑物外立面、楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等所得的经营收入; (二)利用业主共有的机动车位停放车辆收取的停车费; (三)利用公共场地摆摊、引进自助售卖机或者快递柜等收取的进场费; (四)利用全体业主共有的会所、游泳池(馆)、健身房(馆)、架空层等进行租赁或者经营产生的收入; (五)公共收益利息收入; (六)经业主同意处置报废的共用设施设备回收残值产生的收入; (七)共用部位被依法征收的补偿费; (八)其他依法属于全体业主的收益。

第四十一条 公共收益由业主共同决定,可以用于下列物业管理支出:

- (一)补充专项维修资金; (二)共用部位、共用设施设备的维修养护费用,但物业服务合同另有约定的除外; (三)购买房屋安全以及公共设施维修保险; (四)业主委员会的办公经费,业主委员会成员的补贴,业主委员会专职工作人员的薪酬,召开业主大会会议所需费用; (五)有关审计费用; (六)业主共同决定用于物业管理的其他费用。

第四十二条 公共收益应当专户存储,单独列账,接受业主监督。

业主大会成立前,街道办事处、乡镇人民政府应当设立公共收益共管账户;业主大会成立后,业主大会可以决定与街道办事处、乡镇人民

政府、居民委员会、村民委员会共同管理共管账户。

业主大会议事规则可以规定委托专业机构对公共收益收支情况进行审计,并规定审计条件、程序、费用承担、结果公布等。

市人民政府物业管理主管部门应当建立健全公共收益使用、管理和监督制度。

第四十三条 市、县人民政府物业管理主管部门应当会同同级财政部门建立健全专项维修资金的使用、管理和监督制度。

业主应当按照国家、省有关规定交存专项维修资金。

第四十四条 发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况,物业服务企业应当立即采取防范措施,并由业主大会、业主委员会、相关业主或者街道办事处、乡镇人民政府按照规定申请使用专项维修资金:

- (一)电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的; (二)消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能的; (三)屋面和外墙损坏、渗漏,共用排水设施因坍塌、爆裂等造成功能障碍以及不属于相关专业经营单位承担的供水、供电、供燃气等共用设施设备发生损坏,严重影响业主生活的; (四)楼体外立面、饰面、公共构件存在脱落危险,小区围墙、公共护(栏)围损坏严重或者存在倒塌危险,玻璃幕墙炸裂、地面塌陷等危及公共安全的; (五)法律、法规规定的其他紧急情况。

第四十五条 市、县(区)人民政府物业管理主管部门应当根据物业服务企业参与招投标、物业服务合同履行、投诉处理和日常检查情况做好物业服务企业的信用信息征集以及评价工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当协助开展物业服务企业信用信息的征集和核查工作。

引导建设单位、业主大会选聘物业服务企业时将物业服务企业信用状况纳入选聘条件。

第四十六条 市、县人民政府物业管理主管部门应当会同有关部门加强对物业服务企业的监督管理,定期进行考核,并向社会公开考核结果。

物业服务行业协会应当加强行业自律,规范

行业经营行为,加强从业人员培训,开展矛盾纠纷调解,促进物业服务企业提高服务质量和水平;依照国家和省有关规定,制定物业服务规范,配合物业管理主管部门建立健全信用档案。

鼓励优质物业服务企业通过市场资源整合等方式,向规模化、专业化、标准化方向发展。

第六章 法律责任

第四十七条 违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

有关行政处罚权已交由街道办事处、乡镇人民政府行使的,由街道办事处、乡镇人民政府依法实施行政处罚。

第四十八条 违反本条例第二十四条规定,建设单位未通过政府公共资源交易平台或者其他公开招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准,擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,由县级人民政府城市管理部门责令限期改正,给予警告,可以并处十万元以下的罚款。

第四十九条 违反本条例第二十六条规定,建设单位、物业服务企业不移交物业承接查验资料的,由县级人民政府城市管理部门责令限期改正;逾期仍不移交的,对建设单位、物业服务企业予以通报,处以一万元以上十万元以下的罚款。

第五十条 违反本条例第三十五条第一款、第四款规定,物业服务企业未在约定期限或者合理期限退出,或者擅自撤离、停止物业服务的,由县级人民政府城市管理部门责令限期改正;逾期不改正的,由县级人民政府城市管理部门处以五万元以上二十万元以下的罚款。

第五十一条 违反本条例规定,市、县(区)人民政府物业管理主管部门、街道办事处、乡镇人民政府或者其他有关部门及其工作人员在物业管理活动中有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为的,由有关机关按照管理权限对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分。

第七章 附则

第五十二条 本条例自2025年7月1日起施行。

关于《蚌埠市住宅物业管理条例(草案)》的说明

——2023年12月8日在市十七届人大常委会第十七次会议上

市住房和城乡建设局局长 孙如斌

市人大常委会常务委员会:

受市人民政府委托,向市人大常委会报告《蚌埠市住宅物业管理条例(草案)》起草情况,请予审议。

一、起草背景

《蚌埠市住宅物业管理条例》是市人大常委会2023年立法计划提请审议项目。省委省政府和市委市政府高度重视物业管理工作,省委书记针对物业管理专门作了批示。市委、市政府主要领导对物业管理工作顶格调度。物业管理更是今年的主题教育专项整治内容。我市以此为契机启动蚌埠市住宅物业管理立法工作。

二、起草过程

为做好《条例》立法工作,市政府办公室印发了《〈蚌埠市住宅物业管理条例〉立法工作实施方案》,成立由分管副市长任组长的立法起草工作小组。

7月11日至14日,组成考察组赴芜湖市、马鞍山市和常州市学习考察物业管理及立法工作。8月10日至18日,通过政府网站、抖音、微信公众号等方式征集公众立法意见。8月14日至17日,分别召开县区物业管理行政主管部门、物业服务企业代表、业主(业主委员会)代表、建设单位代表、乡街社区代表等座谈会,充分听取各相关主体意见建议。8月21日,对前期收集的意见进行研讨。8月27日首次发函征询市直相关部门意见。9月13日再次向提出修改意见的龙子湖区等11家单位征询意见。8月28日至9月28日通过市政府、市住建局官网征询公众建议。9月17日,召开专家论证会,修改后报市司法局立法审查。11月10日,市司法局出具审查意见。11月24日,常务副市长主持召开征求意见协商座谈会。11月30日,副秘书长主持召开协调会。12月3日,召开市十七届人民政府第30次常务会议,审议通过《条例(草案)》,并

按程序报送市人大常委会。

三、主要内容

《条例(草案)》共有条款44条,主要分为七个部分。

第一部分“总则”。主要包括立法目的、适用范围、基本原则及工作机制、各相关管理主体职责等规定。将“党建引领”融入物业管理中,建立社区党组织领导下的居民委员会、村民委员会、业主大会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制,统筹推进社区治理和物业管理工作。

第二部分“业主和业主组织”。主要包括首次业主大会筹备、业主大会会议表决方式、业主委员会候选人、业主委员会及其委员禁止事项、业主委员会换届、业主委员会履职评估、业主委员会离任审计、物业管理委员会等规定。明确了业主大会筹备经费的来源及标准,对《中华人民共和国民法典》中关于业主“参与表决”含义进行明确,丰富了业主委员会参选人员范围,对业主委员会及其委员禁止事项进行细化确保业主委员会规范履职,提出了暂时无法成立业主委员会时可先行成立物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责。

第三部分“物业服务”。主要包括前期物业服务合同、物业承接查验、前期物业服务变更、业主大会选聘物业服务企业、物业服务收费、物业服务费支付、物业服务企业职责、物业管理区域公示事项、物业服务企业禁止事项、政府支持、物业管理区域禁止事项、装饰装修管理、停车管理、充电设施、业主自行管理等规定。对承接查验中存在的问题给出了处置措施,提出建立物业服务费监督管理制度确保物业服务费用用于小区建设,结合日常管理中投诉情况对物业服务企业禁止事项进行细化,如采取停电、供水、物业费绑定电梯卡等形式催交物业费,强制或变相收取保证金、押金等。

第四部分“公共收益和维修资金”。主要包括公共收益的范围、使用及其管理、物业专项维修资金缴纳及续筹补建和应急使用等规定。明确了公共收益的具体范围,如经营收益、利用业主共有的机动车位停放车辆收取的停车费、引进自助售卖机或者快递柜等收取的进场费等,使用范围包括补充物业专项维修资金,共用部位、共用设施设备的维修养护费用,业主委员会运行费用等。建立了公共收益专户,实现公共收益“三方共管”,对维修资金应急使用进行了细化等。

第五部分“监督管理”。主要包括物业保修维修、信用管理、物业服务评价、矛盾纠纷调处等规定。建立了物业服务企业信用管理制度和物业服务质量评价制度,并强调了结果运用,如将物业服务企业信用状况纳入选聘条件,优先选聘品牌优质、信用良好的物业服务企业,物业服务评价结果作为物业服务收费、物业服务企业选聘的重要依据。

第六部分“法律责任”。主要包括物业服务企业及物业管理区域禁止事项法律责任、公职人员法律责任等规定。对物业服务企业采取停止供电、供水、供热、供燃气,或者在开启门禁、乘坐电梯、车辆出入等方面采取限制措施等方式催交物业服务费,强制或者变相强制业主、物业使用人通过指纹、人脸识别等生物信息方式开启门禁、乘坐电梯及使用其他共用设施设备等等规定了处罚内容。对物业管理区域内业主将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的,擅自改变建筑物外墙新增门窗、破坏外立面的,擅自设置电动自行车充电设施,违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电的规定了处罚内容。

第七部分“附则”。主要包括施行时间。

关于《蚌埠市住宅物业管理条例(草案修改稿)》审议结果的报告

——2024年10月30日在市十七届人大常委会第二十五次会议上

市人民代表大会法制委员会副主任委员 许锦标

市人大常委会常务委员会:

今年6月,市十七届人大常委会第二十三次会议对《蚌埠市住宅物业管理条例(草案修改稿)》(以下简称《草案修改稿》)进行了审议,法制工作委员会对审议意见进行了研究,对《草案修改稿》进行修改,形成了《蚌埠市住宅物业管理条例(草案表决稿)》(以下简称《草案表决稿》)。10月16日,市人大常委会召开审议《草案表决稿》进行了审议。10月21日,主任会议听取了审议结果的报告,对《草案表决稿》进行研究,决定将《草案表决稿》提请本次常委会会议表决。现将审议结果报告如下:

一、有的常委会组成人员提出,《草案修改稿》第十条第二款“通过在电梯、消防、给排水等重要设施设备布设传感器”的内容太具体,可以进行原则性表述。经研究,建议修改为“鼓励物业服务企业依托智慧物业管理服务平台,对物业管理区域内设施设备进行智能化管理,实现数据实时采集、研判、处理,提升物业管理质量和水平,推动物业服务安全、智能、绿色发展”。

二、有的常委会委员提出,《草案修改稿》第三十一条第三款规定“实行市场调节价的,应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则,由业主依法与物业服务企业协商,通过合同约定”,此时业主大会已经成立,由业主与物业服务企业协商支付物业费,表述不准确,也不现实。经研究,建议修改为“实行市场调节价的,应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则,由业主大会或者其授权的业主委员会依法与物业服务企业协商,通过合同约定”。

三、有的常委会委员提出,《草案修改稿》第四十五条第一款“市、县(区)人民政府物业管理行政主管部门应当做好物业服务企

业的信用信息征集以及评价工作”的规定不够细致,难以执行。经研究,建议修改为“市、县(区)人民政府物业管理行政主管部门应当根据物业服务企业参与招投标、物业服务合同履行、投诉处理和日常检查情况做好物业服务企业的信用信息征集以及评价工作”。

四、《安徽省物业管理条例》的修改工作已经启动,《草案修改稿》的内容应当尽量与其保持一致。经研究,结合《安徽省物业管理条例(送审稿)》修改情况,对《草案修改稿》作出如下修改:

(一)建议第五条第一款增加一项作为第九项,规定“加强物业管理专业人才培养”。

(二)建议第七条第一款增加一项作为第六项,规定“指导和监督突发失管状态的应急管理”。

(三)建议第十一条第四项监督内容增加“业主共有部分经营收益”的管理和使用。

(四)建议第三十八条第二款修改为“建设单位销售房屋时,应当将车位(库)规划建设数量、位置、租售价格等信息在房屋销售现场公示并书面告知买受人”。

(五)建议对业主委员会及其成员负面清单、物业服务企业禁止事项和物业服务企业退出及资料移交等内容进行修改完善。此外,还对《草案修改稿》其他部分条款作了文字修改和序号调整等,不再一一报告。《草案表决稿》已按上述意见作了修改。法制委员会认为,经过广泛征求意见和建议,并经市人大常委会会议两次审议,《草案表决稿》充分吸收了常委会组成人员的审议意见和各方面的意见、建议,符合本市实际,与有关法律、行政法规不相抵触,已经比较成熟。同时,鉴于《安徽省物业管理条例》修改需要较长时间,不宜久等。因此,建议本次常委会会议通过。

蚌埠市发改委部分农副产品价格监测信息

名称	单价	名称	单价	名称	单价
粳米	¥2.30	山药	¥4.08	香菜	¥5.58
面粉1	¥2.05	生姜	¥6.54	青菜	¥1.90
大豆油	¥67.18	莲藕	¥5.53	茼蒿	¥4.03
食用调和油	¥69.78	洋葱	¥1.12	菠菜	¥3.75
猪后座肉	¥13.54	胡萝卜	¥2.02	韭菜	¥2.58
鲜牛肉	¥33.04	蒜头	¥6.89	长茄子	¥1.76
鲜羊肉	¥34.63	土豆	¥1.95	青椒	¥2.11
鸡蛋	¥3.95	葱	¥3.16	西红柿	¥2.63
小仔鸡	¥14.46	芹菜	¥2.46	黄瓜	¥1.99
鲫鱼	¥8.56	黄豆芽	¥1.81	冬瓜	¥1.53
四季豆	¥5.17	莴笋	¥2.44	西蓝花	¥4.64
毛豆	¥4.35	蒜苗	¥2.41	大白菜	¥1.04

以上为2025年6月2日部分农副产品市场均价,供参考。单位:元/500克 油:元/5升

生活·资讯 遗失声明登报 网上办理证件遗失声明,公告发布,分类广告,请扫二维码,方便、快捷。 招聘求职/房源租赁/生活服务 刊登电话:4010358 QQ:934437821

装饰设计 开锁服务 找工作 招职工 装修热线 TEL:2861072 13855264565 专业搬家 搬家保洁 18155260468 吉发搬家 18955201336 鸿福搬家 4191123 蚌埠日报社 市区、怀远公交站牌广告位 形象宣传 品牌传播 营销推广 产品展示 请扫码登录 蚌埠“三公里”就业圈。