

| 生机篇 |

制度落地 物业管理迎来顶层设计



此前纳入立法计划的《北京市物业管理条例》(以下简称《条例》),近期正式靴子落地。3月27日,北京市十五届人大常委会第二十次会议表决通过《北京市物业管理条例》,将于今年5月1日施行。

《条例》针对业委会成立、物业费收取、专项维修资金使用等社区物业综合治理中长期存在的问题,进行了制度创新,并把物业管理纳入基层治理工作格局来统筹考虑,物业服务人在权责、收费、标准等方面均有章可循。其中,更是明确了物业服务人在突发事件中的职责。更趋制度化的北京物业管理,站在了一个更高的高度重新启航。



突发事件应对方案—— 应急物业服务机制

应急物业服务人提供供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务

适用情形

物业管理区域
突发失管状态时



应急物业服务期限不超过六个月

服务期限

费用出处

费用由全体业主承担,突发事件应对期间,物业服务人可获得政府物资和资金支持

期内职责

组织单位

街道办事处、乡镇人民政府组织
有关单位确定应急物业服务人



没有执法权,物业怎么办?



举报、投诉



劝阻无效,报告

街道办事处
乡镇人民政府
行政执法机关



遭遇物业纠纷业主怎么办?

业委会成立太难?

| 成立条件 |

交付面积50%以上

5%以上业主
总面积5%以上



一个物业管理区域内,已交付业主的专有部分达到建筑物总面积50%以上

5%以上的业主、专有部分占建筑物总面积5%以上

违规操作,怎么罚?

物业

物业服务人应防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。如违反了这一规定,将由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正,处2万元以上5万元以下的罚款。

建筑物脱落、坠落可罚2万-5万元

物业

对于违规将车位、车库提供给业主以外其他人的,每个车位最高可罚1万元,拒不改正的,按每个违法出租车位处每月2000元进行罚款。

每个车位最高可罚1万元

业主

小区业主不得违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电,违规的将由消防救援部门责令改正,拒不改正的,处500元以上5000元以下罚款。

私拉电线可罚500-5000元

业主

不得从建筑物中抛掷物品,违规的将由公安机关给予警告,处500元以上5000元以下的罚款。

高空抛物可罚500-5000元



物业费久拖不缴?

| 涉及情形 |

逾期不缴纳的

拒不缴纳的

采取酬金制缴纳物业费的

业主委员会或者物业管理委员会应当督促其缴纳。

物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。性质严重者,对业主作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

物业服务企业应当与业主委员会或者物业管理委员会建立物业费 and 共用部分经营收益的共管账户。业主委员会或者物业管理委员会可以委托第三方对物业服务收支情况进行审计。

| 物业费市场化 |

市住房和城乡建设主管部门

发布服务项目清单
(明确物业服务内容和标准)

物业管理行业协会

定期发布物业服务项目成本信息和计价规则
(协商参考依据)