

9月30日，省十三届人大常委会第六次会议表决通过《福建省物业管理条例》将于2019年1月1日起正式施行。

《福建省物业管理条例》详细规定了：业主大会和业主委员会的职责、物业收费、专项维修资金管理和使用、公共收益归属等市民们都很关注的问题。

一、小区遛狗要牵绳，大型犬还要戴嘴套

从2019年1月1日起，在小区内遛狗，必须牵好狗绳！对于大型犬，还应当为它佩戴嘴套！违反规定的，将依照治安处罚法处罚！



《福建省物业管理条例》第五十条规定，业主、物业使用人饲养犬只的，不得干扰他人正常生活，不得破坏环境卫生和公共设施；携犬出户时，应当束犬链牵引，携大型犬出户时，还应当为大型犬戴嘴套。

《福建省物业管理条例》第八十三条规定，违反本条例第五十条第二款规定，业主、物业使用人饲养犬只干扰他人正常生活，破坏环境卫生和公共设施，或者携犬出户时未束犬链牵引、未为大型犬戴嘴套的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律、法规的规定予以处罚。

二、小区公共区域公共收入归全体业主可抵扣物业费

小区共有部分经营收益不透明、不公开是物业纠纷中，业主诟病物业的一大理由。在小区公

共区域投放广告，是否应经过业主同意？这部分营收应该如何使用？新修订的《福建省物业管理条例》规定，业主共用部位产生的公共收益归全体业主所有，可用于抵扣业主的物业管理费用，物业可以扣除不超过公共收益30%的经营管理费用。另外，公共收益收入及使用情况应至少每季度向业主公布一次。

《福建省物业管理条例》第六十三条 物业服务企业利用物业管理区域内属于业主共用部位、共用设施设备所产生的公共收益归全体业主所有。

前期物业服务期间，物业管理区域内公共收益在扣除物业服务企业的经营管理费用后，应当存入专项维修资金专户。经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十。

业主大会成立后，可以将物业共用部位、共用设施设备委托物业服务企业进行经营管理。取得的公共收益按照前款规定扣除物业服务企业的经营管理费用后，存入业主大会或者业主委员会专用帐户，经业主大会决定，可以用于抵扣业主的物业管理费用以及业主大会决定的其他事项支出。

公共收益收入及使用情况，应当至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

三、这十种紧急情况，可使用专项维修资金

过去，业主想要使用专项维修资金，是一件很困难的事儿，新修订的《福建省物业管理条例》规定了以下这十种紧急情况，可以使用它。



《福建省物业管理条例》第六十条 发生以下危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况时，物业服务企业应当及时通知业主委员会、临时物业管理委员会或者相关业主，并立即组织维修、更新或者采取应急防范措施：

（一）共有用房及共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏；

（二）电梯出现安全隐患或者出现故障无法正常运行；

（三）高层住宅水泵等二次供水设施出现故障，不能正常供水；

（四）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险；

（五）共用给排水、供用电设施设备不能正常使用，依照法律、法规由供水供电企业负责维护的除外；

（六）消防、安防等建筑智能化系统出现故障，不能正常使用

（七）因台风、洪水等自然原因造成物业共用部位、共用设施设备损坏；

（八）根据公安、消防、人民防空、气象、特种设备、物业管理等主管部门限期整改要求，需对物业共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造；

（九）物业共用部位、共用设施设备存在其他安全隐患，需对物业共用部位、共用设施设备进行定期检测、检验、维修、更新、改造；

（十）其他危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况。

四、小区地下停车位不能只售不租

停车费归全体业主，小区停车难现象普遍，车位出售给小区外的单位和个人时有发生，这进一步加剧了，小区业主停车难的状况。而新修订的《福建省物业管理条例》对这个问题进行明确规定，小区车位应当首先满足业主需要，不得将车位出售给本区域以外的单位或者个人，并且建

设单位不得只售不租。

《福建省物业管理条例》第六十四条 物业管理区域规划设置的机动车车位(库)应当首先满足业主需要。建设单位不得将物业管理区域内规划的车位(库)出售给本区域以外的单位或者个人。业主要求承租尚未处置的规划车位(库)的,建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。

五、10人以上业主可申请筹建业主大会

直系亲属也可参选,很多小区都想知道,到底要符合什么条件,才能成立业主大会?《福建省物业管理条例》规定,业主大会由物业管理区域内全体业主组成,一个物业管理区域成立一个业主大会。一个物业管理区域内,出售并交付使用的物业建筑面积达到50%以上,或者首套物业出售并交付满2年的,建设单位应当向所在地的乡(镇)人民政府或者街道办申请筹备召开业主大会首次会议。



10个以上业主也可以向所在地的乡(镇)人民政府或者街道办提出书面申请,筹建召开业主大会。对于业主大会决定重要事项的表决权数,仍作“双三分之二”或“双过半”的规定。业主大会作出的管理规约,可授权物业服务企业在物业管理区域内限制违规装修施工人员和施工机具、车辆进入,还可对违规停放车辆采取临时管制措施。

此外,《福建省物业管理条例》中还加入了有关

公共租赁房承租人的权利,即公共租赁住房承租人可以根据租赁合同的约定,代行部分业主权利。而在现实生活中,一些业主的直系亲属,同样是小区住户,对小区公共事务管理比较热心。但由于其并非产权证记载的业主,参加业委会选举,往往不被认可。明年,这种情况也改变了!

新修订的《福建省物业管理条例》对此进行适当放宽,规定业主可以通过书面形式,委托父母、配偶代行业主权利。

《福建省物业管理条例》第二十一条 业主委员会委员应当符合下列条件:

(一)具有业主身份。业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为主;尚未领取产权证的,以房屋销(预)售合同及合同备案证明记载的购房人为主。业主可以通过书面形式,委托父母、配偶或者成年子女在委托期间代其行使全部或者部分业主权利;

六、物业费上调,需经“双过半”业主同意,拒交物业费列入失信名单

小区物业费要交多少?这个由谁来决定?为了防止物业服务企业擅自调整收费标准,新修订的《福建省物业管理条例》对物业服务费的调整进行明确规范。规定物业服务费实行市场调节价。因政府指导价调整物业费的,应当在政府指导价变动范围内,并且应经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。



要“双过半”业主同意,调整的价格才算数。

此外,一些小区业主不缴物业费,作为服务方的物业公司,往往也是有苦难言,业主不缴物业费如何解决?

新修订的《福建省物业管理条例》规定,对于催缴、公告后仍不缴纳物业费的,物业公司可以提起诉讼。对于拒不履行人民法院生效判决的,将被作为失信行为记入个人征信系统。不过新修订的《福建省物业管理条例》同时也规定,物业应当将服务内容、收费项目标准等在小区公示,接受业主监督。

《福建省物业管理条例》第四十七条 物业服务企业应当在物业管理区域内醒目位置公示服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式收费标准、公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等有关事项,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主,接受业主监督。

第四十八条 对经两次催缴仍不交纳物业服务费的业主,业主委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业可以在物业管理区域内将欠费情况在醒目位置予以公告,并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。经公告仍不交纳的,物业服务企业可以向人民法院提起诉讼。

第八十四条 业主违反本条例规定,无正当理由拒不交纳物业服务费,且拒不履行经人民法院司法确认的调解协议,或者拒不履行人民法院生效判决的,作为失信行为记入个人征信系统。

第八十一条 违反本条例第四十七条、第四十九条第四款规定,物业服务企业未按照规定进行公布、公示的,由县级以上地方人民政府物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款。

七、前期物业合同，签订期限不超 3 年

目前，存在出于营销目的，在完成楼盘开发前，前期物业服务阶段的收费较低，但随着楼盘开发结束，开发商对物业的补贴逐步取消，物业服务质量下降。为此，《福建省物业管理条例》明确规定，商品房物业服务收费，实行市场调节价，采取酬金制、包干制等方式。为避免物业乱涨价，《福建省物业管理条例》规定，前期物业服务期限不超过 3 年，前期物业服务合同终止后，业主大会决定重新选聘物业服务企业的，物业服务收费应当经专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，由业主委员会代表全体业主与选定的物业服务企业，参照当年物业服务市场价格行情签订物业服务约定。需要注意的是，以政府指导价为标准收取物业费的物业服务企业，其物业服务费的变动，必须在政府指导价变动范围内作相应调整；若因服务成本变化需要调整物业费，应当经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主，且占总人数过半的业主书面同意后，才可调整收费标准。买受人无正当理由拒绝接收达到交付条件物业的，自出售人送达交付物业通知之日起，承担物业服务费。

八、紧急情况专项维修资金使用，需在五个工作日内审核

为进一步方便业主使用专项维修资金，《福建省物业管理条例》规定，在共有用房及共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏，电梯出现安全隐患等九种紧急情况下使用专项维修资金的审核程序，规定代管单位自收到申请之日起五个工作日内完成审核；经审核符合拨付要求的，代管单位应当及时向专项维修资金专户管理银行发出划转专项维修资金的通知；逾期不审核的，视为同意。

此外，老旧住宅电梯的安全评估费用可以从专项维修资金专户列支。专项维修资金余额不足

首期专项维修资金金额 30% 的，由专项维修资金管理部门向业主和业主委员会发出续交通知。

《福建省物业管理条例》规定业主大会可在管理规约中规定，在专项维修资金中，抽取一定比例设立紧急情况小额专项维修资金专户。具体抽取比例及使用条件和程序，由省人民政府物业管理主管部门规定。

九、小区地下车库不得只售不租 停车费归全体业主

对小区内属于业主共用部分、共用设施设备所产生的公共收益，归全体业主所有。物业服务企业对其经营管理费用的支出，不得超过公共收益的 30%。《福建省物业管理条例》还规定，小区内的停车费归全体业主所有，车位划定、车辆停放、管理和收费等事项，由业主大会决定。其中，物业管理区域规划设置的机动车车位（库）应当首先满足业主需要，建设单位不得将物业管理区域内规划的车位（库）出售给本区域以外的单位或个人。业主要求承租尚未处置的规划车位（库），建设单位不得以只售不租为由，拒绝出租。



十、乡镇政府或街道办事处 对老旧小区提供物业服务

部分老旧小区存在未聘请物业服务企业，由业委会自管，或直接向街道办、居委会管理。在此情况下，业主或对管理服务水平不满，或意识不高，管理方收取物业管理费用成为难题。近年来，我市推动对老旧小区进行软硬件提升，老旧小区的改造和管理，成为市民关心的焦点问题。“现《福建省物业管理条例》明确了，未实施业主自行管理又未聘请物业服务企业的住宅小区，由乡镇人民政府或街道办事处组织实施环境卫生、电梯日常维保、秩序维护等基本物业服务，所需费用由物业使用人承担。同时，电梯、消防等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护。”他分析，这为乡镇政府、街道办、居委会进行物业管理提供立法依据，并规定，管理的受益业主、物业使用人应承担相应的费用。

南平市建阳区住房保障和房地产交易管理处（宣）