



观海APP

# 珠江晚报



知珠侠微信

国内统一刊号:CN44-0135  
珠海特区报社主管主办

2023年11月16日 星期四 农历癸卯年十月初四 今日8版 总第10217期

服务热线:2611111

《珠海经济特区加强住宅小区治理若干规定》实施半月

## 自治监管齐抓好 小区和谐有秘笈

住宅小区治理涉及千家万户。本月1日起,《珠海经济特区加强住宅小区治理若干规定》(以下简称《规定》)正式施行,其中涉及提升住宅小区自治能力、加强物业行业监管力度等多个方面,为“美好家园”氛围的共建共享提供了有力指引和保障。据了解,《规定》在草案拟订到完善阶段就历经调研、听证等环节,吸收借鉴了不少创新做法和小区管理成功经验。《规定》的实施旨在力求从源头上解决住宅小区“无人管、管不好”的问题,积极推动乱搭乱建等顽症难题的化解。

□本报记者 陈颖



制图:邱耀升

### 提升住宅小区自治能力

#### 居民代表、物业服务人等共同参与住宅小区议事协商

《规定》通过多个条款的制定力争提升住宅小区自治能力。《规定》提出,建立社区党组织牵头,居民代表、业主自治组织、物业服务人以及相关企事业单位共同参与的住宅小区议事协商机制,对住宅小区的物业管理、房屋使用安全、更新改造、房屋租赁、环境绿化、消防安全、卫生防疫、垃圾分类等

公共事务进行民主协商。在不具备成立业主大会条件,或业主大会成立后,未能选举产生业主委员会等的情况下,经占物业管理区域内业主总人数百分之十以上的业主提请,镇街可以设立物业管理委员会作为临时机构,组织业主行使业主大会和业主委员会的职责。同时,针对公共区域广告产生的小

区业主共有收益,《规定》明确,业主共有收益由业主委员会或者物业管理委员会管理的,应当以业主委员会或者物业管理委员会名义开设专门账户。物业服务人或者业主委员会、物业管理委员会应当定期将业主共有收益的收支情况在物业管理区域显著位置公开张贴并同时

在物业管理信息平台上发布。业主经实名认证后,可以通过物业管理信息平台查询本人所在物业管理区域业主共有收益的收支情况。未按照要求开设共有收益专门账户并公示的,由住房和城乡建设部门给予警告,并责令限期改正;逾期不改正的,对相关责任人处二千元以上一万元以下罚款。

### 优秀案例

在珠海,不少小区有着较为完善的议事协商制度,住户“主人翁”意识较强,物业管理井井有条,这些小区的成功经验也值得被推广。

今年,包括五洲家园、惠景慧园等在内一批住宅小区在珠海的物业管理星级服务综合评定中获得“五星好评”。一些小区除了物业服务单位水平较高,还有认真负责的业主委员会,自治能力突出,位于高新区科技创新海岸片区的惠景慧园就是其中之一。

高新区住房和城乡建设局住房管理科的相关负责人告诉记者,该小区在2020年底正式成立业主委员会。几年来,围绕停车位管理等具体事项,业委会成员不断学习相关法律法规并与物业服务单位、政府部门密切沟通协调,及时反馈小区居民的诉求,促进问题化解。

“特别是在与物业服务单位沟通的过程中,业委会成员不仅认真履职,还展现出良好的法律素养。”该名受访的负责人介绍。在业委会领头羊的带动下,该小区居民参与公共事务民主协商意愿积极。在多方努力下,小区居住氛围和谐。由此可见,有力的自治是小区和谐的一项重要法宝。

### 加强物业服务行业监管

#### 定期组织镇街对物业服务人进行考核

住宅小区良好的生活环境离不开物业服务,对物业服务行业进行监管也是重中之重。去年《珠海市住宅小区物业管理星级服务综合评定管理办法》印发,珠海以此进一步规范物业服务行为,提升物业服务品质,加强物业服务行业自律。《规定》则更进一步明确住房和城乡建设

部门应当根据物业服务规范和标准,定期组织镇街对物业服务人进行考核。业主、业主委员会、社区党组织和居民委员会的意见应当纳入考核依据。考核结果应当向社会公布,并记入物业服务人信用信息档案。物业服务人应当按照物业服务合同约定开展日常巡查,发现建

(构)筑物存在安全隐患的,应当及时通知业主;属于业主共有部分的,应当按照物业服务合同约定进行妥善维修、养护;对破坏建(构)筑物安全、整洁的行为,应当及时进行劝阻;劝阻无效的,应当立即向有关部门报告。未及时发现报告,或者未按照管理

规约限制相关施工人员、建筑材料进入的,由住房和城乡建设部门给予警告,处五千元以上一万元以下罚款。《规定》也明确业主逾期不支付物业费的,业主委员会或者物业管理委员会应当督促其支付;拒不支付的,物业服务人可以依法提起诉讼或者申请仲裁。