

# || 规范 || 严谨 || 务实 ||

## ——新修《河南省物业管理条例》关键词解读

物业问题交织民生诉求，物业管理关乎千家万户切身利益。新修《河南省物业管理条例》(简称《条例》)重点解决物业服务管理中哪些方面的问题？相比旧版有哪些新的内容和补充？记者根据新修《条例》的内容和专家解读，进行了梳理。

### 关键词一：业主大会、业主委员会

一直以来，小区业主大会的成立都是一个普遍的难题。而此次新修《条例》突出强化了基层政府在业主大会、业主委员会成立过程中的指导和监督作用，明确街道办事处和乡镇人民政府组织、指导、协调本辖区内各物业管理区域成立业主大会或者业主代表大会议，选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，调解物业管理中心的纠纷，协调和监督老旧小区物业管理，协调物业管理与社区建设之间的关系。

### 关键词二：规范服务

针对物业企业经营管理中存在的问题，新修《条例》明确了物业服务企业享有“四条”权利、承担“七项”义务。建设单位选聘前期物业服务企业应通过招标方式，加强了物业承接查验备案、物业服务合同备案等在监督管理方面，物业管理行政主管部门应当建立物业服务企业和从业人员的信用评价体系，并可对失信物业服务企业和人员实施联合惩戒。

### 关键词三：禁止行为

长期以来，小区内的一些不文明行为影响了业主的日常生活。为此，新修《条例》第五十六条规定了比较常见的18种禁止行为，如不得违法搭建建筑物、构筑物、障碍物；不得在公共走道、楼梯间、门厅内存放电动自行车或者为其充电；不得擅自改变房屋用途，

将住宅变为非住宅，从事餐饮、生产加工、歌舞娱乐等经营活动；不得随意弃置垃圾、排放污水等。违反这些规定，要依法追究法律责任。

### 关键词四：信息公示

为保障业主享有更多的知情权、参与决定权和监督权，新修《条例》第三十九条规定，物业服务企业应当在物业管理区域显著位置公示物业服务合同约定的服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况及业主交纳物业服务费用情况、公共水电分摊费用情况、物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况，还有物业管理区域内公共车位、共用车库经营所得收益和支出情况等。

### 关键词五：电梯安全

电梯安全问题是重要的民生问题，事关人民群众生命财产安全。新修《条例》第五十八条规定，物业服务企业发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施及时抢修。电梯存在严重安全隐患，无改造、修理价值或者达到安全技术规范规定的报废条件的，物业服务企业应当及时公示并报告业主，积极协调办理报废事宜。同时，鼓励老旧小区业主为满足日常生活需要加装电梯，有关行政部门应对老旧小区安装电梯开辟“绿色通道”。

### 关键词六：犬只管理

目前，犬只扰民、犬只伤人事件时有发生，尤其是烈性犬和大型犬，对老人、儿童造成了比较严重的心理负担和心理阴影。新修《条例》规定，禁止在物业管理区域内饲养烈性犬和大型犬。同时，要求养犬人应当遵守有关法律、法规和业主公约、管理规约的规定，携犬出户的，应当束犬链牵引。物

业服务企业对违法违规养犬行为负有及时劝阻的责任。

### 关键词七：专项维修资金

长期以来，专项维修资金申请难、使用难的问题普遍存在。为此，新修《条例》规定，在电梯、消防等共用设施设备故障损坏，无法正常使用等六种紧急情况下，物业服务企业应当立即组织应急维修。物业管理行政主管部门接到申请后，应当即时核准并拨付专项维修资金，还规定了物业管理行政主管部门工作人员未按时审核拨付专项维修资金应负的法律责任。

### 关键词八：执法进小区

长期以来，广大业主在对违规装修、违规搭建、环境污染、损毁绿地、噪音扰民等相关问题投诉时，一些政府行政主管部门推诿扯皮，不愿进小区执法的现象比较突出。为此，新修《条例》明确了物业管理部门和有关行政部门的物业监督管理职责，并对违规、违法行为投诉举报及处理作了明确规定。同时规定，街道办事处、乡镇人民政府应当建设物业管理联席会议制度，以更好地协调解决辖区内物业管理中出现的重大问题。

### 关键词九：部门职责

针对物业投诉中政府各职能部门相互推诿扯皮、处理效率低下、群众投诉渠道不畅等问题，新修《条例》厘清了住建、规划、城市管理、工商、公安、质监、财政审计、环保、人防等行政主管部门的职责。任何单位和个人对违反《条例》规定的行为，可以向物业管理行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府及其他有关部门投诉举报。

(记者 王河长 整理)

## 《我小区的物业》 征文启事

物业，承载着居民对美好生活的向往。好的物业服务能够改善人居环境，改进人们的精神面貌，促进业主之间和睦友善邻里关系的形成，能更好地促进生态文明和生态环境的良性循环。差的物业服务影响业主生活，会给居民带来众多的物业矛盾和纠纷，甚至给社会带来不和谐、不稳定的因素。

为顺应广大业主关心物业服务的意愿，本报结合我市正在开展的“五城联创”活动和落实新修《河南省物业管理条例》的宣传贯彻方案，特开展《我小区的物业》征文活动。本次活动旨在搭建政府职能部门、物业服务企业、业主之间交流和沟通的平台，倾听业主的想法和呼声，以促进全市物业管理服务水平的提高，进而促进社会的和谐，为周口“五城联创”做出有益的贡献。

**征文要求：**以“我小区的物业”为主题，用独特视角，反映物业给居民带来的生活改变、小区业主的夙愿以及居民对物业管理的建议和看法。题目自拟，要求字数在600字左右，文笔流畅，文体不限，内容务必真实，积极健康，紧扣征文主题，真情实感，属作者原创。

**征文时间：**2018年2月1日至2018年12月30日，以投稿日期为准。

**投稿方式：**面向全市征集稿件，投稿人员一律交电子版稿件一份，并注明真实姓名、联系方式、家庭住址及所在的社区。

征稿邮箱：28662030@qq.com

咨询电话：

13592279875 13673881771

周口报业传媒集团住建工作部  
2018年2月1日

## 2017年度周口市物业服务行业协会首届物业服务行业总结表彰会获奖名单

### 周口市物业服务 优秀企业、诚信企业、优秀经理、服务之星

#### 一、2017年度周口市物业服务优秀企业

河南晟地物业管理有限公司  
广东碧桂园物业服务股份有限公司周口分公司  
周口市致微物业服务有限公司  
贵州东来物业服务有限公司周口分公司  
沈丘县绿城槐府物业管理有限公司  
河南建业物业管理有限公司淮阳分公司  
沈丘县富苑物业管理有限公司  
沈丘县永基物业管理有限公司  
商水县盛华物业管理有限公司

#### 二、2017年度周口市物业服务诚信企业

周口市环球物业服务有限公司  
周口市滨城物业服务有限公司  
周口市升禾物业管理有限公司

周口市雨欣物业服务有限公司  
周口市鹏达物业管理有限公司  
周口天成物业管理有限公司  
河南铭阳物业服务有限公司  
河南建业物业管理有限公司周口分公司

#### 三、2017年度物业服务优秀经理

雷铭华 吕金鹏 庞卫利 周方  
陈团伟 张守峰 李忠良 张永刚  
闫勇 李俊成 吴瑞华 贾彦军  
李绍伟 毛新立 秦五好 张明华  
魏新伟 王东杰 范景瑞

#### 四、2017年度物业服务之星

张迎辉 张燕 汪小霞 李艳  
李海燕 吴东杰 李尊霞 赵彬  
夏红菊 李付美 高雪 杨艳花  
任献华 胡土民

#### 周口市2017年度省级物业服务居住(公共)示范(优秀)项目名单

项目名称	项目所在地	管理单位
淮阳建业桂园	淮阳县	河南建业物业管理有限公司淮阳分公司

#### 周口市2017年度物业服务居住物业示范项目名单

项目名称	项目所在地	管理单位
金色家园	商水县	河南晟地物业管理有限公司
巴黎左岸	周口市	周口市逸墅物业服务有限公司
槐府六号	沈丘县	沈丘县绿城槐府物业管理有限公司

#### 周口市2017年度物业服务居住物业优秀项目名单

项目名称	项目所在地	管理单位
颍河春天	周口市	周口市万基物业服务有限公司
格林绿色港湾	周口市	周口市致微物业服务有限公司
MOCO新世界	东新区	周口昌建物业服务有限公司
名仕弘都	沈丘县	沈丘县永基物业服务有限公司
景峰嘉园	沈丘县	沈丘县鑫龙达物业管理有限公司

#### 周口市2017年度物业服务公共物业优秀项目名单

项目名称	项目所在地	管理单位
永宁变电站	周口市	周口市良华物业服务有限公司
周口职业技术学院	市经济技术开发区	周口市天成物业管理有限公司