



# 业主表决权按照面积和人数计算

## 合肥市拟修订业主大会和业主委员会指导规则

记者 唐朝

为规范业主大会、业主委员会的成立及活动,维护业主的合法权益,根据相关法律法规等规定,合肥市住房保障和房产管理局起草了《合肥市业主大会和业主委员会指导规则》(修订征求意见稿),即日起至8月25日向社会各界公开征求意见。

### 业主大会定期会议每年至少召开一次

根据《意见稿》,符合已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十的,或首批物业交付满三年条件之一的,应当召开首次业主大会会议。符合首次业主大会成立条件的,建设单位应当向县级物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府报送物业管理区域划分、业主名册、建筑规划总平面图等资料。根据《意见稿》,业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开,每年至少召开一次。

### 每届业主委员会任期不超过五年

业主大会选举产生业主委员会,业主委员会为业主大会的执行机构,每届任期一般不超过五年,委员可以连选连任。《意见稿》规定,业主委员会委员候选人名单应当在物业管理区域显著位置公示,公示时间不少于五个工作日。《意见稿》明确,未经业主大会表决通过,业主委员会不得制定或者修改管理规约、业主大会议事规则;不得制定共有资产和公共收益管理与使用办法;不得制定物业服务内容、标准以及收费方案或者需要由全体业主分摊费用的收取标准;不得选聘、续聘、解聘物业服务企业;不得向有关部门申请改建、重建建筑物、构筑物及其附属设施;不得改变共有物业用途。

业主委员会违反前款规定的,物业管理行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正,拒不改正的依法撤销,并向全体业主通告。严重损害业主权益的,街道办事处、乡镇人民政府可以应五分之一以上业主要求,在三个月内指导召开业主大会会议,重新选举业主委员会。

## 对违规收费行为说“不”!

### 我省加强普通住宅小区物业服务收费监管

星报讯(记者 叶佳超)为进一步规范普通住宅小区物业服务价格行为,维护广大业主合法权益,近日,安徽省市场监管局从职责定位、源头治理、执法检查、推动共治等四个方面对普通住宅小区物业服务收费监管工作作出部署安排。

全省各级市场监管部门将组织人员对辖区内普通住宅小区物业服务收费经营主体进行动态摸排;加强对物业服务经营主体收费项目、收费标准、收费公示等行为的监督管理;会同有关部门重点围绕实行政府指导价的前期物业以及实行市场调节价的普通住宅物业服务收费项目、标准等政策的宣传,督促物业经营主体开展自查自纠。

### 业主表决权按照面积和人数计算

《意见稿》规定,业主的表决权按照面积和人数计算。其中,专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,按照测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的,按照房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积,按照专有部分面积之和计算;业主人数则按照专有部分的数量计算,一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分,以及同一买受人拥有一个以上专有部分的,按照一人计算。业主总人数,按照两者之和计算。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的,由其法定监护人行使投票权。

### 物业所在地各级部门应及时处理投诉

根据《意见稿》,业主不按规定缴纳专项维修资金、物业服务费等费用,或者实施其他损害业主共同权益行为的,业主大会可以在管理规约或业主大会议事规则中对其被选举权的行使予以限制。物业所在地县(市)、区、开发区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当积极开展物业管理政策法规的宣传和教育,及时处理业主、业主委员会在物业管理中的投诉。

业主委员会不履行工作职责的,物业所在地县(市)、区、开发区物业管理主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府责令其限期履行职责。业主以业主大会或者业主委员会的名义,从事违反法律、法规的活动,依法追究法律责任。

全省各级市场监管部门还将加大对普通住宅小区物业服务收费检查执法力度,把投诉举报多、发生过严重价格违法行为的经营者作为监管重点,开展重点检查。对检查中发现的行为不规范、情节轻微的及时进行告诫责令整改,对涉嫌价格违法的依法立案查处,从严查处不执行政府指导价、价格欺诈等价格违法违规行为。同时,畅通12315投诉举报渠道。

安徽省市场监管局相关负责人表示,全省各级市场监管部门将主动加强与发改、住建等部门沟通协作与信息共享,不断完善物业服务收费价格监管工作制度、方法及路径,推动我省住宅物业服务业高质量发展。

## 安徽物业管理区域安全管理出新标准 进入物业管理区域的外来人、车、物要管控

星报讯(记者 王珊珊)近日,记者从安徽省住建厅获悉,全省地方标准《物业管理区域安全管理规范》公开发布,将于今年9月起施行。

在公共配套设施方面,《规范》提出道路周围设有路标,不同路段设有导向、限速、减速、凸透镜等道路交通标识和标线等;游乐设施、体育健身设施、休闲凉亭、座椅、园林假山、观景水池、湖等配套设施,应在醒目位置设置安全提示标志;单元门牢固、处于常闭状态、周围张贴安全提示标识标志;通道无易燃易爆及杂物乱堆放,高层建筑应在楼层显著位置张贴消防疏散指示图等相关标识,当突发事件发生时不影响逃生及紧急救援。

同时,要求电梯系统应符合规定要求,按照“一梯一档”,建立电梯安全技术档案;轿厢内安装宣传牌、语音播放器、电视、投影等广告设施的,应安装牢固,不影响电梯安全使用;出现故障、发生异常情况或者存在安全隐患时,应立即停止使用,设置警示标识,及时组织修复。

公共秩序维护上,《规范》明确了物业安全巡查重点内容。应包括可疑外来人员或恶意破坏公共设施设备的人员;堵塞消防通道安全的违停车辆及违规充电的非机动车;乱堆乱放的易燃易爆物品及其他物品;公共区域的安全用电、用水、用气等。

在重点门岗,宜设置不少于2名值班人员;对进入物业管理区域的外来人、车、物进行管控,符合放行要求的做好相关登记给予通行。临时施工、装饰装修等特殊人员需进入的,应办理相关审批手续,凭证进入;遇进入物业管理区域的可疑人员,应建立联防联动机制;遇大件物品运出,应做好物资搬运相关审批手续,经核实确认无误后放行。

新《规范》列出了物业管理区域内影响安全的危险性行为内容,要求加强业主及物业使用人危险性行为造成的后果及承担法律责任相关知识的宣传。其中,包括但不限于装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构;违法搭建建筑物、构筑物;擅自改变房屋外观;违反规定在建筑物、构筑物上悬挂张贴宣传物品;排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音;倾倒垃圾、污水和杂物,焚烧垃圾;占用消防通道;高空抛物;违反规定饲养宠物,遛宠物不牵绳;违反规定摆摊设点占道经营等。

## 中央媒体看安徽

# 苏皖两个相邻山村的岁月嬗变

7月24日,《光明日报》头版加整版报道苏皖两个相邻山村的岁月嬗变——关于乡村振兴的调研。

伍员山,是江南丘陵中寻常可见的一座小山包,因春秋时期吴国名将伍子胥过昭关途经此地而得名。山的西边,是安徽省郎溪县凌笪镇下吴村;山的东边,是江苏省溧阳市社渚镇淤家村。在淤家村山坡上的茶田里,记者找到了老支书王海清。

伍员山如果有记忆的话,一定会记住这个汉子跋涉的每一个脚印。当年,淤家村赶超下吴村,时任党支部书记王海清功不可没。是他,从上海水产研究所请来专家繁殖成功了罗氏沼虾。又是他,在开发荒山遇到资金难题时,带头将自己准备盖房的钱拿了出来,搞起了股份合作制。

“认不出了吧?这是新建的露营休闲区。能停房车、能搭帐篷、还能采摘瓜果。一到节假日,坡上坡下满满当当都是人。前不久,一对东北老夫妻开着房车在这里一下子住了十多天。”沿着山坡上行,一栋栋土黄色小楼映入眼帘。“这‘土’房子,像不像当年采访时住过的那间?不过,这可不是当年的夯土墙喽,是用真石漆仿制的,就为了留住淤家屋舍的老味道。”王海清边走边说,两眼灼灼放光。

记者发现,每家的停车位都做了规划,巷尾有垃圾投放点,街头有小花园,家家房前屋后种满了鲜花……

“下吴又是怎样的状况?”记者急切想知道。“这些年,山这边山那边,一直漂着劲呢!人家那边的发展,一点也不比这边差。”王海清很坦率。他带着记者立马来

到了山对面。记者信步跨入其中一家。客厅足有40多平方米,屋顶一盏枝形吊灯颇为气派。屋主正在厨房里忙活。锅里的炖肉香味扑鼻而来,案板上,放着一把嫩嫩的香葱和两条新鲜的大板鲫。

说明来意,主人段奇胜热情地和记者拉起呱来:“我本来在外面做电机生意,一年怎么说也有个几十万块收入。这些年,村里环境越来越好,生活越来越方便,诱得我一跺脚便回村定居了。”最让他称道的是,和谐的邻里关系。他指着门口的一堆玩具说:“我家大门从早到晚就没有关过,孩子的玩具都是放在门口,从来不会丢。邻居家孩子拿去玩了,还会洗干净放回原处。”

其实,眼前的事实已说明了一切:今天的“山两边”,已全然换了模样。