

# 新物业管理条例 1月1日开始施行

新修订的《无锡市物业管理条例》已经从2022年1月1日开始施行。新《条例》有了哪些调整？一起来看看住建部门的解读。

## 建立多元治理体系

随着社会的快速发展和业主需求的不断提高,物业管理服务纠纷呈现老问题不断、新问题又出的现状,涉及人多、面广、易激化、易突发群体事件、影响居民正常生活秩序,为了维护社会稳定,新《条例》在建立治理体系方面进行了探索和规定。一是发挥党建引领下的社区居(村)民委

员会、物业服务企业协调运行机制,体现基层社区党组织在社区治理中的领导作用,完善共建共治共享的社会治理体系;二是明确了要建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解等相衔接的多元调处化解机制,加强物业管理矛盾纠纷的调处和化解。

## 强化属地街道职责

街道办事处(镇人民政府)是最基层的政府部门,直接负责协调人民群众日常纠纷、处理人民群众各项基层事务,充分发挥基层政府部门作用,有助于物业管理相关事务得到及时、有效解决。对此,一是进一步明确了街道办事处(镇人民政府)应该配备专职工作人员,负责辖区内的物业管理活动的指导和监督;二是要加强对业主大会和业主委员会的监督指导,对业主委员会不能正常工作或者逾期未能

换届选举的,由街道办事处(镇人民政府)指导、组织调整或者换届;三是建立突发事件应对机制,明确在面对疫情等突发事件期间,街道办事处(镇人民政府)指导物业服务人开展应对工作,并给予物资和资金支持,物业服务人应当积极配合;四是规定物业管理委员会任期一般不超过三年,期满仍未成立业主大会、选举产生业主委员会的,由街道办事处(镇人民政府)重新组建物业管理委员会。

## 明确政府部门职责

物业管理是一项复杂的系统工程,绝不仅仅是行业管理就能做到全覆盖,新《条例》从各政府职能部门和各级物业管理行政主管部门的职责方面进行了进一步细化明确。一是对市、县、区、市、区物业管理行政主管部门指导监督物业管理活动建立职责清单,明确各自职责范围;二是要求建立统一的物业管理信用信息系统和业主电子投票系统,并制定相

应的电子投票管理办法,供业主大会进行表决;三是要组织对街道办事处(镇人民政府)物业管理工作人员、社区居(村)民委员会相关人员、业主大会筹备组成员、业主委员会成员、物业管理委员会成员的培训;四是对各相关职能部门在物业管理活动中承担的监督管理职责进行了进一步明确,要求按照各自职责依法处理物业管理区域内的违法行为。

## 调整了对业主大会、业主委员会等的规范

业主、业主大会、业主委员会、物业管理委员会作为物业管理中的重要组成部分,新《条例》对其行为的规范进行了调整。一是依据《中华人民共和国民法典》的规定,删除了涉及筹备组成员资格和业主委员会资格的设定条件,明确筹备组中业主成员的推荐办法应该由街道办事处(镇人民政府)征求全体业主意见后确定,业主委员会成员候选人的资格应当符合法律、法规的规定和业主大会议事规则的约定;二是对业主委员会成员的行为进行了规范,明确了不得实

施的有关行为,业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,物业所在地的县级市、区物业管理行政主管部门或者街道办事处(镇人民政府)有权责令限期改正或者撤销其决定;三是规范业主委员会财务管理制度,明确了业主委员会应当公布工作经费、公共收益的使用情况,并按照规定进行审计,对于拒绝审计的,街道办事处(镇人民政府)可以督促审计;四是明确了业主大会、业主委员会依法作出的决定对业主具有法律约束力,业主应当遵守相关决定。

## 加强对物业服务人监管

物业服务人的行为往往影响和决定了物业管理服务的成效,新《条例》对物业服务人行为的监管进行了进一步明确。一是明确了物业服务企业应当及时公示包含秩序管理、设备维护、公共能耗费用分摊等内容的项目全部物业服务转委托给第三人,或者将全部物业服务肢解后分别转委托给第三人和强行交接引发矛盾的行为进行严格禁止和监管;三是明确将物业服务企业采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费及出售、泄露或者非法提供业主信息等行为纳入物业服务企业诚信信息系统。

## 21部门印发“十四五”公共服务规划 积极推动改善住房条件

1月10日,国家发改委、住房和城乡建设部等21个部门印发《“十四五”公共服务规划》(简称《规划》),这是“十四五”时期乃至更长一段时期促进公共服务发展的综合性、基础性、指导性文件。《规划》内容主要涵盖幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶、优军服务保障和文体服务保障等领域的公共服务,规划期为2021-2025年。

按照《规划》目标,到2025年,公共服务制度体系更加完善,政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局基本形成,民生福祉达到新水平。

《规划》提出,要补齐基本公共服务短板。在住房保障方面,要做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障,实行实物保障和货币补贴并举,合理确定实物公租房保有量,对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。稳步推进棚户区改造,坚持因地制宜、量力而行,严格把好棚户区改造范围和标准,科学确定棚户区改造年度计划,重点改造老城区内脏乱差的棚户区,加强配套基础设施建设和工程质量安全监管,加快工程进度和回迁安置。结合农村危房改造,对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。

推动重点领域非基本公共服务扩容上,《规定》提到,积极推动改善住房条件。人口净流入的大城市要

大力发展保障性租赁住房,主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。人口净流入的大城市因地制宜发展共有产权住房,以中小户型为主,供应范围以面向户籍人口为主,逐步扩大到常住人口。全面推进城镇老旧小区改造,重点改造完善小区配套和市政基础设施,提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平,推动建设安全健康、设施完善、管理有序完整居住社区。扩大住房公积金制度覆盖范围,多措并举促进单位依法缴存,鼓励灵活就业人员参加住房公积金制度。优化住房公积金使用政策,租购并举保障缴存人基本住房需求。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此次发改委等21个部门印发的政策实际上明确7类住房领域的公共服务政策,包括公租房、棚改、农村危房、保障性租赁住房、共有产权住房、老旧小区、公积金。类似领域是后续公共服务继续完善、配套亟需跟进、住房政策急需优化的领域。这些工作做好也真正体现了住有所居的社会发展目标,其保障和满足了基本需要和更高需要,是后续各地政府和房企所需要关注的领域。只有此类领域扎实推进,才能真正促进房地产市场的更好发展,也更好吻合十四五发展的规划要求。(央视网)

## 未来可期! 安兰诺雅,您置业的理想选择



2021年12月30日,在众人的期盼中,太湖隧道正式开通。自此,马山的发展将进入下一个腾飞时代。

随着隧道的开通,无锡和宜兴可实现直达,打破两座城市之间的交通壁垒,加强无锡城市一体化的发展。对无锡内部交通而言,太湖隧道的通车,将直接填补无锡高速环线在城市西南部的空白,便捷市民出行,同时太湖隧道还将促进沿线灵山景区、鼋头渚等风景旅游资源的开发。

太湖隧道除了改变无锡城市格局和交通路网外,还将提升途经板块——马山的价值。太湖隧道的贯通,将曾经阻碍马山交通发展的太湖,直接从东面“打通”,从太湖新城至马山,仅需要10分钟左右的车程,这也意味着马山可与太湖新城直线

连接,无论是学校医疗、商超,还是公共资源、社区配套,都能实现全面共享。

除了与外部的链接共享,马山内部配套也有了质的提升。华师大附中附小正式签约,提升马山教育质量;宜马快速路通车、丁蜀机场试飞成功,助力马山交通发展。

2020年,绿地香港打破马山土地沉寂已久的空白,在中心位置打造安兰诺雅。项目享受着区域发展的红利,背靠国家级旅游度假区。项目还重金打造游艇度假会所,带沙滩的泳池、健身房设备、红酒雪茄吧等高端配置一应俱全,打造回家就是度假的生活。

据悉,项目打造约30万方低密院墅,规划洋房、叠墅产品,现总价145万起即可抢占。(绿坤)

### 无锡药明偶联生物技术有限公司建设符合国际先进标准的抗体偶联药物的研发和商业化生产项目环境影响评价公示

无锡药明偶联生物技术有限公司于2018年成立,2021年7月更名为无锡药明联合生物技术有限公司。现拟投资22500万元利用闲置工业厂房进行扩建。废气执行《制药工业大气污染物排放标准》(DB32/4042-2021)标准、《恶臭污染物排放标准》(GB14554-93)标准。生活污水、生产废水等废水分别经预处理后与冷凝水达标接管新城污水处理厂;采取有效措施对危险废物进行全程管理控制,避免危险废物产生的二次污染;通过低噪声设备、合理布局、隔声等措施实现噪声边界贡献值达标排放;本评价中针对全厂可能发生事故的原因设置完善风险防范措施,可较有效对风险事故进行最大限度的防范,项目风险可控;采取防污、防渗、防腐等污染防治措施工程前提下,建设项目对地下水、土壤环境影响可得到有效控制。

该项目环境影响评价相关内容及联系方式详见网站(<https://www.wuxibiologics.com.cn/>)。