

# 新《上海市住宅物业管理规定》3月1日起施行 公共收益归全体业主所有



业委会委员应当符合什么法定条件？  
业主与物业服务企业如何商定物业服务收费标准？  
小区的公共收益应当如何使用？  
专项维修资金余额达到法定筹集标准时如何续筹？  
遇到紧急维修事项如何处理？

3月1日,新《上海市住宅物业管理规定》正式施行,对以上这些问题作了明确规定。

随着上海经济社会的快速发展,住宅小区内一些老问题和新的“急、难、愁”问题互相交织,业主委员会运作不规范、物业服务收费和停车收费价格放开后缺乏议价机制、专项维修资金续筹和使用难、公共收益使用账目不透明及停车难等

问题日益凸显。

据市房管局介绍,新《规定》吸收了本市近年来在创新社会治理、加强基层建设及住宅小区综合治理方面的实践经验,结合国家审批制度和本市房屋管理体制改革的实际情况,对住宅物业管理中存在的突出矛盾和市民群众关心的热点问题提出了解决方案。

值得一提的是,新增物业服

务合同备案制度,便于及时了解和掌握为住宅小区提供物业服务的企业主体、服务价格、服务标准等相关情况,加强对物业服务企业和项目经理的日常监督检查。在业主普遍反映的停车收费问题上,明确了开发商在业主大会成立前不得擅自调整前期物业合同中约定的产权车位租赁价格,设立了业主大会成立后开发商产权车位调整租赁价格的备案制度,解决实行市场调节情况下开发商产权车位乱涨价问题。

另外,《规定》中还明确市房管部门应定期发布住宅小区物业服务标准,物业协会定期发布物业服务价格监测信息,实行包干制收费方式的小区物业服务费调整前必须经过审计或者评估,促进形成“质价相符”的物业服务收费议价机制。对于小区的公共收益,要进一步规范公共收益的用途和使用程序,优化专项维修资金续筹机制和紧急维修的相关程序,加强住宅小区资金管理,强化政府托底义务。

(新闻晨报)



## 【热点问答】

### Q&A

问:小区的公共收益应当用于哪些方面?

答:公共收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。公共收益主要用于补充专项维修资金的,应当按季度补充且补充比例应当高于公共收益金额的百分之五十。公共收益补充专项维修资金后的剩余部分,应当按照业主大会或者共同拥有该收益业主的决定,用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的审计费用、拥有该收益业主的物业维护费用或者物业管理方面的其他需要。

问:当专项维修资金余额达到法定筹集标准时,如何续筹维修资金?

答:专项维修资金余额不足首期筹集金额30%的,业主应当及时启动再次筹集程序,再次筹集的具体方式及筹集金额、期限、程序、资金入账等事项由业主大会作出决定。专项维修资金管理规约未就再次筹集专项维修资金进行约定,且业主大会在90日内未作出决定的,业主委员会应当书面通知专项维修资金开户银行向需要交纳专项维修资金的业主发出交款通知,通知其应交金额和交款时间。业主应当自收到交款通知之日起90日内,一次性将专项维修资金账户余额补至首期筹集金额的50%。

问:哪些情形可以启动紧急维修程序使用专项维修资金?

答:发生下列情形,不属于工程质

量保证范围且需要使用专项维修资金的,可以启动紧急维修程序:

- (一)水泵、水箱(池)故障,影响正常使用的;
- (二)电梯故障,电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的;
- (三)火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏,消防部门出具整改通知书的;
- (四)外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险,经有资质的鉴定机构出具证明的;
- (五)屋顶或外墙渗漏等情况,严重影响房屋使用,经有资质的鉴定机构出具证明的。

问:遇到紧急维修事项,业主委员会不同意使用专项维修资金,该怎么处理?

答:业主大会成立后,遇到紧急维修事项,物业服务企业或者自行管理执行机构应当持有关材料向业主委员会和物业所在地房管机构报告,并向业主委员会提出列支专项维修资金的申请,经业主委员会审核同意后组织实施。业主委员会对维修、更新方案未在七日内审核同意,且已出现影响房屋正常使用或者居民人身财产安全情形的,区房屋行政管理部门可以组织代为维修。维修费用经具有相应资质的中介机构审价后,凭审价报告和区房屋行政管理部门出具的支取通知,在专项维修资金中列支。

## 上个周末,四季广场开了一场盛大的Party 向新老客户献礼,服务热情更周到

佳园装潢第24场老房翻新便民服务活动走入蓝天社区

三月是一年中美好的季节,古往今来人们用尽了美好的诗词赞美春天。三月春光明媚,万物复苏,3月15日、3月16日四季广场外广场上,举办了三场活动。为园区白领带去了休闲一刻,为亲子家庭带来了欢声笑语。一起去现场感受一下活动的热情吧!

### 3月15日飞镖达人&四季读书

在飞镖达人现场,白领们都跃跃欲试。大家在报名签到后,拿起飞镖、对准飞镖盘,5次机会总能扎中!在扔飞镖的过程中,白领们现学现卖,有些俨然看出了“扔”的门道。虽然扔了飞镖却没有进入决赛,也别气馁,四季为你准备了参与奖啦!一袋大米,非常实实在在的礼品。

在几十位参与者,也仅有十几人获得了决赛资格,紧张的决赛开始啦!最终,一位女士获得了本届大赛的一等奖,真是巾帼不让须眉呀~他们分别获得500元、300元、100元现金奖励!活动结束后,杀人决赛圈的参与者们还获得了一张饮茶券,喝一杯补充一下体力吧~

随后,在22号楼4楼的大桥街道四季广场党建服务站举办了捐书活动,白领们纷纷来捐书,分享阅读的快乐。同时感谢大桥街道四季广场党建服务站对这些活动的大力支持。白领们可以在午休时分过去读一读,后续党建服务站也有精彩活动,敬请期待!

### 3月16日小小木匠

3月16日依然是阳光充足的一天,还没到



活动时间,家长们就早早的来到签到处签到。在美女主持人小姐姐的带领下,家长和宝宝们先是听了一段抒情钢琴曲,全场一下子安静下来。紧接着,魔术师闪亮登场!他用“魔法”吸引了全场的注意力,真是太神奇啦!就在人们的眼皮底下凭空变出了鸽子,又把鸽子变成了碎纸屑。台下的宝宝们睁大了双眼,甚至都不舍得眨眼,生怕错过了精彩的瞬间。

与此同时,提供小小木匠活动的创客公司,拿来了本次体验课程的产品,接下来,家长和孩子们将要合力制作一个属于自己的“四季开运葫芦灯”。每一组家庭都被分发到了一个葫芦及一把工具,家长和宝宝的工作,就是打磨葫芦上的水滴镂空形状,使其更加像水滴。每3组家庭坐在一起,有的亲子家庭已经开始动手打磨,有的家长用语言引导孩子,有的手把手教孩子制作,还有的时不时叫求助教,寻求助教的专业指导。现场的每一组家庭,都在用认真的态度进行活动,助教们也及时提供讲解,很快,短暂又快乐的手工制作就接近了尾声。

最后活动现场由专业工作人员选出了3位小朋友,作为本次活动的最佳制作奖,他们每个人都获得了一份纸质地球仪模型。

绵绵春雨中,社区老房翻新服务团队来到了位于五角场街道蓝天社区睦邻中心,为周边社区居民们带来了老房翻新公益咨询服务,吸引了广大居民的积极参与。虽然是第一次来到五角场街道,但社区团队凭借充分的调研准备和丰富的老房翻新经验,为广大居民群众带来了针对性的专属社区老房改造方案,提供满足广大居民需求的局改翻新或整体装修规划。在听到我们不仅支持局部翻新,还可以边装修边居住,居民们表示了密切关注。居民们都说社区团队真的是想居民所想,踏踏实实为老百姓办实事。

现场有位阿姨在讲座结束后,迫不及待的拉着我们设计师就往家里赶去,阿姨说上次装修房子还是结婚的时候了,那时候流行的护墙板、墙纸和高高的储物柜等,对于如今的她来说都是麻烦。墙面因为常年渗水导致墙纸和护墙板都剥落了,住在里面总是有股发霉的味道,严重影响身体健康。高高的储物柜对阿姨来说简直遥不可及,子女不在家的时候自己想拿东西根本就不行。老口的厨房也是三天两头就罢工。阿姨说看到我们就像看到希望一样,这次一定要重新装修,让自己的晚年过得更有幸福感。

本就雨水多的申城,现在又时至春分,往后的日子更会是细雨绵绵不断。老房内本就潮湿发霉的墙皮会日益加剧,这不仅影响着居民的生活质量,更危害身体健康。很多居民都有这样的困扰,却又怕冗长的装修过程影响家庭的正常生活。佳园6大王牌服务之一的“7天墙面焕新”正是针对这一问题,用最短的时间、环保的涂料为社区居民带来健康舒适的居住环境。佳园装潢作为“沪上老房、二手房翻新第一品牌”,支持局部翻新和全屋装修,我们致力于通过老房翻新让普通老百姓住得更加舒适的居住环境,提升



城市生活幸福指数。“7910民生工程”,作为社区老房翻新服务的王牌项目,支持“边居住边装修”,让您轻松实现“不买新房也能住新房”,与您携手打造“幸福人居”。

墙面刷新:无需你动手,“7天”完美呈现。卫浴翻新:卫浴新生活,“9天”竣工交付。厨房翻新:烹饪新体验,“10天”完工入住。佳园“仓、居、保、贷”四项增值便民服务,更让装修旧家具没地方放,没有临时住所,资金周转困难等难题得到了解决。不仅如此,佳园装潢社区老房翻新团队,时刻都守候在您身边,为您免费提供咨询、上门老房检测、公益维修等服务。春天正值装修最好的季节,赶紧为自己“换”新家吧!

### 11项免费服务券

- 免费空调清洗(免清洗材料、免人工费)
- 免费维修开关插座(免材料、免人工费)
- 免费空调维修(免人工费)
- 免费疏通下水(免材料、免人工费)
- 免费维修脱排煤气灶(免人工费)
- 免费更换角阀&连接软管
- 免费灯具更换(免人工费)
- 免费维修配电箱(免人工费)
- 免费清洗自来水管(免人工费)
- 免费维修铝合金封窗(免小配件、免人工费)
- 免费厨卫五金安装(免人工费)

申领热线:400-9200-412

