

本周导读

▶ 全国政策

▶ 地方政策

关于规范我市物业服务用房配建工作的通知

广州市加强保障性住房小区管理的实施意见（试行）

安徽省社会办养老机构建设指导意见(试行)

武汉推公积金新政

惠州版物业用房配建规范细则出台

惠州新建小区无业委会办公室的尴尬局面或将被终结。在惠州诸多小区物业管理用房不达标的背景之下，上周四，惠州市房管局发布《关于规范我市物业服务用房配建工作的通知》（下称《通知》），要求建设单位在项目规划设计时，物业用房的设计方案须到住建部门和房管部门备案审批。这一物业用房配建规范惠州版细则规定，物业管理用房不低于 50 平方米，业委会办公室不低于 10 平方米。

物业管理纠纷在惠州乃至全国各地一直频繁上演，尤其涉及物业用房、业委会办公地点问题，已成物业管理的矛盾焦点。媒体披露，部分开发商由于规划、工程造价方面的问题，想尽办法缩水建造小区物业管理用房和业委会用房，导致一些小区的物业公司只能在门卫室办公，有的业委会办公室被安排在地下室。

“近几年来惠州关于物业用房方面矛盾不断，尤其近期较多纠纷出现，而此前惠州市涉及物业用房方面的没有做详细的规范。”惠州市房管局分管物业管理的副局长周秋平昨日接受南都记者采访时坦言，因为过去惠州对物业管理方面的规定不够规范，一些小区物业用房配建不达标或无业委会用房导致物业管理问题频发，为进一步规范惠州物业管理行业，便选择在此时出台惠州版的规范细则。

小区物业用房并非没有配建标准，早在 2008 年最新修订的《广东省物业管理条例》第三十八条就有规定：建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之一的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于 50 平方米，最高不超过 300 平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于 10 平方米，最高不超过 60 平方米。物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，不得挪作他用。

而惠州版细则针对上述规定做了进一步细化，如规定变电室、设备间、消防控制室、监控室、公共门厅、过道、车棚、车库、人防工程、社区配套用房、临时性建筑及室内层高不足 2.2 米的房屋不得作为物业服务用房。进行简单装修，并达到办公或生活条件；物业管理区域内配置通讯、有线电视、宽带等设施的，应当在物业管理用房内预留端口，具备正常使用功能。

其中最为关键的是，《通知》要求，建设单位在项目设计时，应根据有关法律法规规章和规范的规定科学设计物业服务用房，经当地城乡规划行政主管部门核发项目《建设工程规划许可证》后再到当地房地产行政主管部门备案。这条规定在《广东省物业管理条例》是没有的，此前惠州楼盘报建审批当中，也只要求建物业管理用房，对业委会用房却未作把关。

这条“关卡式”规定，也被业界解读为住建部门和房管局部门为规范物业用房、业委会用房等小区物业管理方面的硬件配建而用的杀手锏。与此同时，此番出台的惠州版细则也受到行业的普遍认可，业界唯一的担心是，相关部门能否严格执行新规？

各方说法

房管局：小区没业委会办公室导致很多问题

惠州市房管局分管物业管理的副局长周秋平解释，鉴于近几年来惠州关于物业用房方面矛盾不断，尤其近期较多纠纷出现，而此前惠州市涉及物业用房方面的没有做详细的规范。以前在项目的报建审批过程中由于没有对业委会办公室的配建和设计做出规范，现在很多小区都没有业委会办公室，由此产生了很多问题，现在是出台规定在这方面做出明确规范。现在开发商、物业管理公司和业主对物业的权利意识都加强了，因此市房管局选择在这个时候参照国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》等有关规定，制定出台惠州市物业用房配建的规范细则。

开发商：新规定不会增加开发成本

金宝集团营销总监余鹤皋认为，住建局和房管局出台这个规范细则，最明显的作用应该还是对整个物业管理行业的规范。由于此前相关规定不够明确清晰，一些小区在物业用房和业委会办公室配建方面比较随意、导致给后期的物业管理工作造成麻烦。重视物业管理，做好物业管理方面的硬件配套，不仅体现一个房企的产品品质，前瞻眼光，同时也给项目的后期物业管理带来诸多便利。而按目前出台的规范细则配建物业用房，基本不会增加开发商的开发成本，执行起来难度应该不大。

物业公司：希望部门严格监督执行规范

光耀集团副总裁、光耀物业总经理房云峻表示，物业用房配建规范惠州版细则对惠州物业管理行业而言，无疑是件大好事。涉及小区物业用房，目前惠州很多楼盘都没有严格按照这个标准来执行，要不就面积缩水，要不就没有(业委会办公室)，要不就建在边边角角看不见的地方，基础的硬件条件都不具备，这给物业管理工作带来很多不便。主要是因为，一方面一些房企重营销轻物业(因为有的企业过于追求回款效率，营销能回款，而物业不能)，没有把业主真正放在应有的位置；另一方面相关主管部门的监管措施也待加强。惠州推出物业用房配建规范细则，起码能在硬件保障上做出规范，必将对物业管理工作带来很大帮助，同时也能更维护业主的权益。也希望政府部门能严格监督执行，把好审批这一关，使这一规范能落实到位。

广州市 发布加强保障性住房小区管理的实施意见

23日，广州市政府14届96次常务会议审议通过《广州市加强保障性住房小区管理的实施意见（试行）》（以下简称《意见》）。

将在全市全面推行保障性住房小区管服务、物业服务管理体系四个方面提出了加强管理意见。理扣分办法。据悉，非法出租出借保障房将一次性扣20分，市住保办将实施收房。

《意见》从保障性住房小区房屋、社区、公务

在房屋管理体系方面，将全面推行市保障性住房小区管理扣分办法，规范小区住户的居住行为。其实目前扣分办法已实施，主要由市住保办来执行，通过在大型小区派驻工作站，物业管理公司以及居委会协助市住房保障办执行扣分办法，“比如非法出租出借保障房会被扣20分，将会收回保障性住房；租赁型住房空置3个月以上的也会被扣分，目前已经收回72套住房”。

对于人户分离的管理困难，此次《意见》提出，将建立住户常住登记制度，实行第二住址登记制度，实现户籍地、居住地双向管理。此外，将根据居民需求和社区实际，在保障性住房小区合理配置社区服务站并配备专职工作人员，提高社区服务管理水平。

对于市民关注的保障房物业收费问题，《意见》明确，物业服务费按照《广州市住宅物业服务收费参考标准》执行，原则上不低于四级标准。对此，四级标准有具体的规定，收费标准分有电梯和没有电梯的两种类型，有电梯的加起来的总数是每平方米每月1.38元，没有电梯的话，每平方米每月0.93元。

安徽养老机构建设两指导意见出台

12月22日，记者从省民政厅获悉，《安徽省社会办养老机构建设指导意见(试行)》和《安徽省社区养老服务机构建设指导意见(试行)》近日颁布实施，意见对社会办和社区养老机构建设管理分别作出系列规定，以确保养老服务设施建设质量和服务功用。

意见提出，社会力量兴办的养老机构要有合理划分功能区域的设施设备，其中居室的单人间使用面积不小于10平方米，双人间使用面积不小于14平方米，合居型居室每张床位的使用面积不小于5平方米。有按有关规定和要求制定的各项规章制度，有全部工作人员、管理机构的职责说明以及选聘、培训、考核、任免、奖惩等相关管理制度，工作人员须佩证上岗。应与入院老年人或其亲属、单位签订具有法律效力的入院协议书。

意见提出建设社区养老服务机构要以县(区)、街道(乡镇)投资兴办为主，省及地方财政按规定予以建设补助。各地在制定城市总体规划、控制性详细规划时，要按照人均不少于0.1平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。每县(市、区)应建成一所示范性社区养老服务机构。一般社区养老服务机构建筑面积不低于300平方米，示范性社区养老服务机构建筑面积不低于750平方米，与社区服务中心和其他设施共用场所的，养老服务机构的使用面积不得低于150平方米。(记者 汪国梁) 标签：安徽省社会办养老机构建设指导意见

武汉推公积金新政限购专家称比“汉七条”更狠

武汉公积金管理中心 26 日发布通知，对武汉个人住房公积金贷款业务有关政策进行调整，将公积金贷款资格条件由原“认公积金贷款”调整为“认房认公积金贷款”。

何谓认房又认贷？以前，第一套房用的是商贷，第二套用公积金，可以享受公积金首套房的政策。但如果执行新政，这种情形只能算购二套房，意味着首付要七成。

“这是比‘汉七条’更狠的限购政策。”中国指数研究院[微博]华中分院市场研究总监李国政告诉记者，新政后，武汉公积金首套房贷款比例预计将降到 50%-60%。

李国政认为，新政实际上对两类刚需群体采取“一收一放”截然不同的态度。其中，收紧的是改善性购房家庭，该群体受新政影响最大。新政下，在首付比例提至七成、贷款利率上浮到此前的 1.1 倍以上之后，他们的购房节奏势必会延迟、放缓。