

南昌市新建区住房和城乡建设局

新城提字〔2020〕20号

分类：B

对区政协一届五次会议第99号提案的答复

邱四平委员：

您提出的《关于加强物业公司管理工作建议》收悉，现答复如下：

根据《物业管理条例》对于物业管理的定义，物业管理是业主与物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及附属设施的公共部位进行维护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和公共秩序。也就是说物业服务企业与业主的关系是合约关系，双方都必须遵循合同约定。而物业服务收费有两种形式，即包干制和酬金制，现行物业服务小区基本上实行包干制，包干制是指小区内的公共服务经包干的形式包给物业服务企业，不管企业是盈利还是亏损全部由企业承担，因此，对于包干制的物业费开支情况是不需要公示的。但对于利用小区内公共区域经营的收费，物业

企业就必须在扣除运行成本及相关的开支后进行公示，告知业主小区内公共收入的情况。

《物权法》第七十二条规定：业主对建筑物专有部位以外的共有部分，享有权利，承担义务：不得以放弃权利不承担义务。就是说，业主对于小区内的公共部位有承担义务的权利。不能因为没有入住就不承担相关的义务，且物业服务企业服务的基本部位是公共部位，不管业主入住不入住服务是不能停止的，业主也必须依据合同约定缴纳相应的服务费。

最后，再次感谢您对物业管理工作的支持和理解，也希望您能一如既往地关心物业管理工作的的发展，希望我们的回复能使您满意，我们也将积极努力，使我区的物业管理工作的更上一个台阶。

附：委员提案办理情况征询意见表



抄送：区政协提案委员会，区政府督查室

联系单位及电话：南昌市新建区住建局 83733921

邮政编码：330100