

# 新会区人民政府公报

2012年第2期

(双月刊)

新会区人民政府主办

2012年3月15日出版

## 目 录

### 【区政府文件选登】

- 关于新会区2011年度人口与计划生育目标管理责任制考评结果的通报  
(新府〔2012〕1号) ..... (3)
- 关于授予新会碧桂园集团“纳税超亿元企业奖”的决定  
(新府〔2012〕2号) ..... (5)
- 关于追授叶群壮同志新会区见义勇为先进分子荣誉称号的通报  
(新府〔2012〕4号) ..... (6)

### 【区府办公室文件选登】

- 转发省府办公厅关于进一步开展创新政策与提供政府采购优惠  
挂钩相关规范性文件清理工作的通知  
(新府办〔2012〕1号) ..... (46)
- 转发省府办公厅关于加强我省渡口渡船安全管理的通知  
(新府办〔2012〕4号) ..... (48)
- 转发市府办公室印发江门市区公共租赁住房管理暂行办法的通知

(新府办〔2012〕7号) ..... (52)  
转发市府办公室印发江门市物业管理实施细则(试行)的通知  
(新府办〔2012〕8号) ..... (68)  
印发新会区开展民间借贷风险全面排查行动专项方案的通知  
(新府办〔2012〕10号) ..... (85)

**【人事任免】**

1—2月份人事任免..... (89)

# 关于新会区 2011 年度人口与计划生育 目标管理责任制考评结果的通报

新府〔2012〕1号

各镇政府，会城街道办，经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，区政府直属各单位，基业资产经营公司：

2011年，我区人口与计划生育工作取得了较好成绩，全面完成了省、市下达的人口计划指标。根据《中共新会区委办公室 新会区人民政府办公室〈关于印发新会区人口与计划生育目标管理责任制考评办法〉的通知》（新委办〔2008〕93号）精神，区计划生育目标管理责任制考核办公室对全区2011年人口与计划生育目标管理责任制落实情况进行综合考评。现将考评结果通报如下：

一、会城街道、睦洲镇、大鳌镇、崖门镇、古井镇、司前镇等6个镇（街），完成区政府下达各项指标任务成绩显著。区纪委（区监察局）、区委组织部、区委宣传部、新会公安分局、区卫生局、区财政局、区人口计生局、区人力资源和社会保障局、区教育局、区民政局、区食品药品监管局、区广播电视台等12个职能部门综合治理计划生育职责成绩突出。特此通报表彰。

二、三江镇、大泽镇、沙堆镇、罗坑镇、双水镇等5个镇和经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，古兜林场等4个单位年度人口与计划生育目标管理责任制考评达标。区人民法院、区经济和信息化局、区发展和改革局、区农业局、新会工商分局、区妇联等6个职能部门较好地履行综合治理计划生育职责。特此通报表扬。

三、区住房和城乡建设局、区统计局、区科技局、区外经贸局、团区委、区总工会等6个职能部门完成综合治理职责，考评达标。

四、大泽镇2011年度人口计生工作得力，在年度人口与计划生育目标管理责任制考评中，主要指标达到一类地区水平，现提升为一类地区，特此通报表扬。

五、双水镇沙路村、崖门镇坑口村等2个村年度落实计生政策不力，人口与计划生育目标管理责任制考评不达标，给予“提醒注意”；会城街道明翠社区、天禄村，大泽镇五和村，司前镇雅山村，罗坑镇潭冈村，沙堆镇梅北村，古井镇南朗村，三江镇新江村，睦洲镇牛古田村，大鳌镇沙头村等10个村（社区）计生工作基础不扎实，计划生育管理和服务措施不到位，政策生育水平偏低，给予通报警示；上述12个村（社区），列入2012年度后进管理单位。

希望受表彰或表扬的单位认真总结经验，巩固工作成果，戒骄戒躁，再接再厉，争取更大成绩；受“提醒注意”和警示的单位要认真正视存在问题，积极向先进单位学习，采取有力措施，真抓实干改变落后局面。各地、各单位要进一步创新人口管理服务机制，统筹解决人口问题，落实人口与计划生育目标管理责任制，努力完成上级下达的2012年度人口与计划生育工作任务。

特此通报。

新会区人民政府

二〇一二年一月五日

# 关于授予新会碧桂园集团 “纳税超亿元企业奖”的决定

新府〔2012〕2号

各镇政府，会城街道办，经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，区政府直属各单位，基业资产经营公司：

2011年以来，新会碧桂园集团积极创新管理，强化企业经营，狠抓安全生产，经济效益和社会效益明显提高。全年累计纳税1.47亿元（其中：江门市新会区碧桂园房地产开发有限公司纳税7177万元，江门市东岸房地产发展有限公司纳税7523万元），为我区经济社会发展作出积极贡献。

为表彰先进，树立榜样，经研究，决定授予新会碧桂园集团“纳税超亿元企业奖”。

希望区直部门和各镇（街、区）继续加大扶持力度，培育更多像新会碧桂园集团这样的大企业，促进全区经济社会更好更快发展。希望新会碧桂园集团再接再厉，再创辉煌，为我区经济社会发展再立新功。

新会区人民政府

二〇一二年一月十三日

# 关于追授叶群壮同志新会区见义勇为 先进分子荣誉称号的通报

新府〔2012〕4号

各镇政府，会城街道办，经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，区政府直属各单位，基业资产经营公司：

见义勇为是中华民族的传统美德，也是时代精神的具体体现，更是保护人民群众生命财产安全和国家集体利益、维护社会治安和谐稳定的需要。2012年1月25日晚，叶群壮同志为抢救落水的14岁女学生叶某献出了自己宝贵的生命，展现了舍己救人的感人壮举。

叶群壮，新会区古井人，41岁。叶群壮为人热心，生前已多次帮助邻居找回叶某。1月25日20时左右，叶某与家人吵架后又离家出走，其家人又委托叶群壮劝导和寻找。20时25分，村民在古井镇麻冲村路边发现叶群壮的摩托车和头盔，同时拨打两人手机均失去联系。1月26日8时，村民在麻冲村河边发现叶群壮手机，估计叶群壮为救叶某掉落河里失踪。1月31日，叶某尸体被发现；2月3日，叶群壮尸体被发现，两人尸体经法医检验，均无致命性外伤。

经区相关部门调查认定，叶群壮在寻找叶某时，发现叶某在河中有危险，下水救人时不幸溺水死亡。根据《广东省见义勇为人员奖励和保障规定》第九条五款规定，叶群壮救人事迹符合见义勇为行为。经区委、区政府研究，决定追授叶群壮同志“新会区见义勇为先进分子”荣誉称号，并对其家人给予奖励和落实生活保障，在全区进行表彰通报。

全区各级各部门和广大干部群众要认真学习叶群壮同志见义勇为的

先进事迹，学习叶群壮同志在关键时刻舍己救人的优秀品质，崇尚正义，弘扬正气，助人为乐，勇于奉献，为文明城市再添光彩，为构建和谐幸福新会做出新的更大的贡献！

新会区人民政府  
二〇一二年二月六日

# 转发省府办公厅关于进一步开展创新政策 与提供政府采购优惠挂钩相关规范性 文件清理工作的通知

新府办〔2012〕1号

各镇政府，会城街道办，经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，区政府直属各单位，基业资产经营公司：

现将省府办公厅《关于进一步开展创新政策与提供政府采购优惠挂钩相关规范性文件清理工作的通知》转发给你们。根据我区实际，现对我区的清理工作提出如下意见，请一并贯彻落实。

一、清理范围。此次清理的范围包括区政府、各镇（街、区）以及各部门涉及创新政策与提供政府采购优惠相挂钩的现行规范性文件。

二、清理分工。区法制局负责具体组织和协调此次清理工作。各有关单位负责对以本地区、本单位名义发布的所有规范性文件进行清理。政府规范性文件的清理工作由起草拟定单位负责（多个单位联合拟定的文件由牵头单位负责）。

三、清理要求。各有关单位根据文件要求，对有关规范性文件进行全面梳理，提出拟修改或者拟废止的意见，填好《清理工作情况表》及相关资料后，务必于2012年2月15日前报送区法制局进行汇总，如不及时报送，将对有关单位通报批评。各部门在清理工作中遇到的问题，请径向区法制局反映。

区法制局联系人：谭茵诗，联系电话：6390655。

新会区人民政府办公室

二〇一二年一月九日

# 清理工作情况表

填表单位（盖章）：

填表日期：2012年 月 日

## （一）清理规范性文件统计表

序号	文件种类	共审核件数	拟保留件数	拟废止件数	拟宣布失效件数	拟修改件数
1	政府规范性文件					
2	部门规范性文件					

## （二）拟废止的规范性文件目录

拟废止的规范性文件目录			
序号	文件名称、文号	发布机关、日期	废止理由

## （三）拟修改的规章、规范性文件目录

拟修改的规范性文件目录			
序号	文件名称、文号	发布机关、日期	修改理由及修改意见

填表人：

联系电话：

## 转发省府办公厅关于加强我省 渡口渡船安全管理的通知

新府办〔2012〕4号

有关镇政府，会城街道办，区有关单位：

经区政府同意，现将省府办公厅《关于加强我省渡口渡船安全管理的通知》（粤办函〔2011〕813号）转发给你们，请结合我区实际和各自职责，认真贯彻执行。

新会区人民政府办公室

二〇一二年一月十八日

## 关于加强我省渡口渡船安全管理的意见

粤办函〔2011〕813号

各地级以上市人民政府、各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

自2005年开展渡口渡船专项整治活动以来，在各地、各有关部门共同努力下，我省渡口渡船管理水平显著提高，安全生产状况明显改善，渡运安全事故明显下降，但仍然存在安全管理方式和手段滞后、保障机制体

制不健全等问题。为进一步加强我省渡口渡船安全管理，维护水上交通秩序，切实防范重特大水上交通事故的发生，巩固渡口渡船安全管理专项整治成果，保障人民群众生命财产安全，经省人民政府同意，现提出如下意见：

## 一、总体工作要求

按照构建社会主义和谐社会和建设幸福广东的要求，以国家安全生产法律、法规为依据，建立和完善在地方政府统一领导下，以落实渡运安全生产主体责任为关键点，以乡镇政府负责制为核心，以海事部门执法监督为保障的渡口渡船安全管理长效工作机制，认真落实“谁主管，谁负责；谁许可，谁负责”的管理原则，切实保障人民群众出行安全。

## 二、建立健全渡口渡船安全管理体制机制

（一）建立健全安全培训教育和演练制度。各县（市、区）人民政府要建立完善渡运从业人员安全培训制度，每年至少组织一次渡口管理人员及渡工的安全生产知识、安全操作技能培训，海事部门要积极予以指导、协调。各地要制订和完善渡口渡船紧急事件应急响应预案，每年至少组织开展一次渡口渡船联合应急演练，不断提高应急响应能力。要加强对群众的渡运安全宣传教育，不断增强群众的渡运安全意识，通过公布举报电话等形式，让群众参与渡运安全监督，形成人人关注渡运安全的良好社会氛围。

（二）进一步完善渡口渡船安全监管制度。各县（市、区）人民政府要建立健全渡口渡船安全管理协调机制，完善渡运安全应急信息联络制度，指定具体部门负责建立健全本行政区域内渡口渡船档案，记录渡口渡船基本情况、日常检查以及年度评估计划和落实情况等内容。各镇（乡）人民政府要加强渡口渡船日常安全管理。各级安全生产监管部门要对渡口渡船交通安全实施综合监管，督促当地政府、行业管理部门建立并落实渡

口渡船安全管理责任制，并督促行业管理部门落实相关单位、责任人的隐患治理工作任务。海事部门要加强对渡口通航水域巡查和渡船安全检查，严厉查处渡船各类违法违章行为。农业（渔政）部门要加强对渔船及其从业人员的安全管理，防止渔船载客渡运。渡口经营人要切实承担渡运安全生产的主体责任，建立健全渡口内部安全管理制度，明确岗位职责，指定专人负责渡运安全日常管理。各职能部门发现渡口渡船存在重大安全隐患，要及时向当地政府反映，督促落实整改措施。

（三）完善渡口渡船安全管理工作考核评估和责任追究制度。各地、各有关部门要结合本地区的实际情况，细化工作措施，定期开展评估，完善渡口渡船安全考核工作，稳步推进渡口，渡船长效管理机制。各地级以上市要明确县、乡、村各级和渡口经营人以及有关职能部门渡运安全管理的职责，落实渡口渡船安全管理工作，并逐级签订渡口渡船安全管理责任书，明确落实各级安全监管责任和渡口经营人的安全生产主体责任。各级人民政府要把渡口渡船安全管理纳入下级政府安全生产第一责任人和直接责任人安全生产责任制年终考核，落实渡运安全管理目标责任制，强化责任追究。

### 三、进一步落实保障措施

（一）完善渡口渡船安全法规体系。贯彻落实安全生产和水上交通法律法规，进一步健全完善我省渡运安全管理的法规、标准和制度。由广东海事局牵头制订《广东省渡口渡船安全管理办法》，规范各地渡口渡船安全管理工作。各地要尽快制订完善相应的渡口渡船安全管理制度规定。

（二）创新渡口渡船安全监管手段。各地、各有关部门要探索通过建设中央视频监控系統、渡口渡船安全管理信息系统等现代化信息手段加强对重点时段、重点渡口、重点渡船的监管工作，实行远程监控和现场巡

查把关相结合，勤查严管，综合治理非法渡运行为。

(三)保障渡口渡船安全投入。省交通运输厅要加大全省渡口渡船更新改造力度。省级财政要对渡口渡船更新改造专项资金及渡运配套资金给予支持，并对经济欠发达地区渡口渡船更新改造和维护保养工作给予扶持。各地要把渡口渡船更新改造、维护保养和渡工生活补贴等费用列入地方年度财政预算，为义渡和半义渡渡船办理船舶保险和乘客意外伤害险，并督促经营性渡口渡船自主购买船舶保险和乘客意外伤害险。有条件地区要结合农村公路网建设，大力推进撤渡建桥工程。各地、各有关部门要切实加强组织领导，协调联动，明确责任，认真落实本意见。海事部门要会同有关部门加强督导检查，重大情况及时向省政府报告。

广东省人民政府办公厅  
二〇一一年十二月二十七八日

# 转发市府办公室印发江门市区公共租赁住房管理暂行办法的通知

新府办〔2012〕7号

各镇政府，会城街道办，经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，区有关单位：

经区政府同意，现将市府办公室《印发江门市区公共租赁住房管理暂行办法的通知》（江府办〔2011〕108号）转发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区住房城乡建设局反映。

新会区人民政府办公室

二〇一二年二月十日

## 印发江门市区公共租赁住房管理暂行办法的通知

江府办〔2011〕108号

各市、区人民政府，市有关单位：

《江门市区公共租赁住房管理暂行办法》业经市政府十三届九十一一次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

江门市人民政府办公室

二〇一一年十二月三十一日

# 江门市区公共租赁住房管理暂行办法

## 第一章 总 则

第一条 为规范我市公共租赁住房管理,完善市区住房保障体系,根据《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发[2011]45号)、《廉租住房保障办法》(建设部令第162号)、《关于加强廉租住房管理有关问题的通知》(建保[2010]62号)、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保[2010]87号)、《城市低收入家庭认定办法》(民发[2008]156号)和《关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》(粤府办[2010]65号)等有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 市区范围内(含蓬江区、江海区、新会区,下同)公共租赁住房的筹集、租赁、管理和监督工作均适用本办法。

第三条 公共租赁住房是指由政府投资、统筹建设或由政府提供政策支持,其他各类主体投资建设,纳入政府统一管理的限定套型面积、租金标准、供应对象的保障性住房。本办法所称的公共租赁住房是指由政府投资、统筹建设的公共租赁住房,包括按有关规定所称的廉租住房。

第四条 公共租赁住房的建设实行政府主导、统筹规划、政策支持、严格监管的原则。

第五条 公共租赁住房着重解决规定对象的阶段性居住困难,根据申请人家庭的人口规模配租不同面积的套型住房,满足基本居住需求,定向出租,只租不售,超标退出,循环使用,规范管理。

第六条 新建的成套公共租赁住房,坚持户型小、功能齐、配套好、质量高、安全可靠的原则,单套建筑面积以40平方米左右为主,严格控制在60平方米以下。

第七条 市和各区住房城乡建设行政主管部门是市区住房保障工作管理部门。市住房城乡建设行政主管部门主要负责全市公共租赁住房的规划制定、指标分配、任务督办、制度建设、房源筹集、监督、管理等工作；各区住房城乡建设行政主管部门主要负责属本辖区政府任务的公共租赁住房的房源筹集、监督、管理等工作。

各级发展改革（物价）、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土资源、审计、国有资产管理、统计、城乡规划、城管、工商、税务、银监等相关职能部门和各镇政府、街道办事处要各司其职、互相配合，共同做好市区公共租赁住房的筹集、租赁、管理和监督等工作。

## 第二章 房源筹集

第八条 我市公共租赁住房的发展规划和年度计划由市政府根据本市的经济发展水平、房价水平和公共租赁住房的供求情况制定和公布，各区政府要根据下达的指标任务，切实做好相关工作。公共租赁住房发展规划要做到科学安排、因地制宜、合理布局，充分考虑居民对交通、就业、入学、就医等方面的需求，将公共租赁住房安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第九条 公共租赁住房房源可通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁等方式多渠道筹集。

第十条 公共租赁住房建设用地纳入年度土地利用供应计划，予以重点保障。

政府投资建设的公共租赁住房建设用地实行划拨供应，政府统筹建设的公共租赁住房建设用地可采用出让、作价入股等方式有偿使用，并将所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件。

第十一条 公共租赁住房的资金来源主要包括:

- (一) 中央和省安排的专项补助资金;
- (二) 市、区财政年度预算安排的资金;
- (三) 提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额;
- (四) 在土地出让收入中提取一定比例的资金;
- (五) 通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金;
- (六) 出租公共租赁住房及出租、出售配套设施回收的资金;
- (七) 发行企业专项债券;
- (八) 个人、社会捐赠的资金;
- (九) 经政府批准可纳入公共租赁住房筹集使用范围的其他资金。

第十二条 公共租赁住房建设纳入市、区保障性住房建设计划,并经有关部门审核同意后,可按有关政策规定减免相关税费。

公共租赁住房开发建设和租赁经营过程中涉及的相关税费,按财政部、国家税务总局《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》(财税〔2010〕88号)执行。公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金,按照建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》(建住房〔2007〕258号)执行。

第十三条 公共租赁住房建设实行“谁投资,谁所有”(在土地出让时有前置条件的除外),并在房地产登记簿和权属证书上载明公共租赁住房性质。

第十四条 公共租赁住房工程建设项目的验收和保修,按照国家有关规定执行。公共租赁住房在出租前,由产权人按照“经济、节能、环保”的原则提供简约、环保的基本装修,具备入住条件,承租人不得对住房进

行二次装修、改建、扩建、加建，不得擅自改变住房原有使用功能和内部结构。

### 第三章 保障对象

第十五条 公共租赁住房的保障对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭和新就业职工，并将有稳定职业及在市区居住满一定年限、符合保障条件的外来务工人员纳入保障范围。

外来引进人才的住房通过人才公寓另行解决。

第十六条 城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员分别符合下列条件的，可以申请公共租赁住房：

（一）同时具备下列条件的城市中等偏下收入住房困难家庭，可以申请公共租赁住房：

1. 申请人及共同申请的家庭成员具有本市区城镇户籍，并在本市区工作或居住；

2. 家庭年人均可支配收入低于上年度本市区人均可支配收入的80%；

3. 家庭财产净值符合市政府公布的标准；

4. 在本市区无自有住房，或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于同期政府公布的住房保障面积标准；

5. 未享受廉租住房实物配租、政府购房优惠政策（包括经济适用住房、限价商品住房等）。

（二）同时具备下列条件的新就业职工，可以申请公共租赁住房：

1. 具有本市区城镇居民户口；

2. 从初次就业起计，工作3年以内；

3. 人均可支配收入低于上年度本市区人均可支配收入的80%；

4.申请人及其家庭在本市区无自有住房,或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于同期政府公布的住房保障面积标准;

5.在本市区工作满3个月并与本市区用人单位签订了劳动(聘用)合同,已购买社会保险3个月以上。

(三)同时具备下列条件的外来务工人员,可以申请公共租赁住房:

1.持有本市区城镇居住证;

2.人均可支配收入低于上年度本市区人均可支配收入的80% ;

3.申请人及其家庭在本市区无自有住房,或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于同期政府公布的住房保障面积标准;

4.在本市区工作累计满3年并与本市区用人单位签订了新劳动(聘用)合同,购买社会保险1年以上。

## 第四章 申请、审核和分配

第十七条 城市中等偏下收入住房困难家庭以家庭为申请单位,新就业职工和外来务工人员可以家庭或个人为申请单位。以家庭为申请单位的,应由户主作为申请人,其他家庭成员为共同申请人。以个人为申请单位的,本人为申请人。申请人与共同申请人之间必须有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活。申请人和共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。申请人必须具有完全民事行为能力。

第十八条 城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员申请公共租赁住房须提供一定的资料,并应如实申报家庭住房、收入和财产状况,声明同意有关审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

(一)城市中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房,应提交下列材料:

1.公共租赁住房保障申请表;

2. 申请人及共同申请人居民身份证和户口簿复印件;

3. 申请人及共同申请人收入证明;

4. 申请人家庭财产净值申报表;

5. 居住证明: 自有住房的提供《房地产权证》或购房合同复印件; 租赁住房的提供房屋租赁合同(不合同一户籍有赡养、抚养和扶养关系的租住、借住关系); 借用住房的, 提供由居住所在地街道办事处出具的户主与借用人的借用关系证明。

(二) 新就业职工申请公共租赁住房, 应提交下列材料:

1. 公共租赁住房保障申请表;

2. 申请人居民身份证及户口簿复印件, 已婚的应同时提供结婚证明;

3. 申请人收入证明;

4. 申请人及其家庭在市区范围内的居住证明(提交办法参照本条第(一)项第5点);

5. 申请人与市区用人单位签订的1年以上劳动(聘用)合同复印件;

6. 就业单位为申请人在市区缴纳3个月以上社会保险费的材料复印件;

7. 如有共同申请人的, 一并提交共同申请人的上述材料。

(三) 外来务工人员申请公共租赁住房, 应提交下列材料:

1. 公共租赁住房保障申请表;

2. 申请人居民身份证及居住证复印件, 已婚的应同时提供结婚证明;

3. 申请人收入证明;

4. 申请人及其家庭在市区范围内的居住证明〔提交办法参照本条第(一)项第5点〕;

5. 申请人与市区用人单位签订的1年以上劳动(聘用)合同复印件;

6. 就业单位为申请人在市区累计缴纳3年以上社会保险费的材料复印

件；

7.如有共同申请人的，一并提交共同申请人的上述材料。

第十九条 公共租赁住房的申请和审核，应以下列程序办理：

(一)领表：城市中等偏下收入住房困难家庭凭户口簿、身份证向居住所在地街道办事处领取《江门市区公共租赁住房保障申请表》，新就业职工、外来务工人员凭户口簿或居住证、身份证向就业单位领取《江门市区公共租赁住房保障申请表》(以下简称申请表)；

(二)申请：申请人如实填写申请表，并向居住所在地街道办事处或就业单位提交申请表和相关资料；

(三)初审：街道办事处或者就业单位自受理申请之日起30日内，对申请人的家庭户籍、收入、住房、财产等情况，通过书面审查、入户调查、信息查证、邻里访问以及信函索证等方式进行调查核实，并提出初审意见报送所在区住房城乡建设部门；

(四)审核(复审)：

1.属各区政府统筹建设安排的公共租赁住房，各区住房城乡建设部门自收到初审资料之日起15日内，会同区民政、公安交管等部门对申请人的家庭收入(由民政行政主管部门负责，下同)、住房(由住房城乡建设行政主管部门负责，下同)、财产(其中车辆由公安交管行政主管部门负责，其他财产由民政行政主管部门牵头负责，下同)等情况进行审核，提出审核意见。

2.属市政府统筹建设安排的公共租赁住房，各区有关部门在完成审核后，由区住房城乡建设部门将相关资料报送市住房城乡建设部门。市住房城乡建设部门自收到资料之日起15日内，会同市民政、公安交管等部门对申请人的家庭收入、住房、财产等情况进行复审，提出复审意见。

3.审核(复审)机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆等财产的，

有关机构应当依法提供便利。

(五) 公示:

1.经审核, 申请人符合公共租赁住房资格规定条件的, 由所在地住房城乡建设部门对申请人的姓名、工作单位、居住地址、家庭人口、家庭收入、家庭住房、家庭财产等情况, 在申请人居住地所在街道办事处或就业单位张榜公布, 并在住房城乡建设部门网站进行公示, 公示期限为 15 日。

2.任何组织或个人对公示的申请人情况有异议的, 可向住房城乡建设部门提出, 住房城乡建设部门自接到异议之日起 5 个工作日内重新调查核实。

3.经公示无异议或经核实异议不成立的, 住房城乡建设部门批准申请人取得公共租赁住房申请资格, 并在本部门网站公告, 同时向申请人发出《江门市区公共租赁住房租赁资格确认书》。

(六) 轮候: 经申请符合资格已处于轮候状态的申请人, 在轮候期间因家庭人口、收入、住房、财产等发生变化, 不再符合公共租赁住房申请条件的, 申请人应主动向原受理单位申报, 取消公共租赁住房轮候资格。

第二十条 公共租赁住房的分配, 应按照以下程序办理:

(一) 向经审核符合条件并已登记的申请人分配公共租赁住房, 应在公共租赁住房进行分配 10 日前向符合条件的申请人发出《江门市区公共租赁住房租赁分配通知书》, 告知分配时间、地点以及拟分配的房源地址。

(二) 公共租赁住房的分配必须做到公平、公开、公正, 并以公开摇号的方式进行。

(三) 对符合本办法第十六条第(一)项中第 1、3、4、5 点, 且家庭人均月收入符合市政府公布的廉租住房收入保障线的, 列入廉租住房保障对象并予以重点保障, 优先配租。在解决廉租住房保障对象住房困难后, 应解决城市中等偏下收入住房困难家庭和新就业职工住房问题, 房源充足

时可兼顾解决外来务工人员住房问题。同时,对符合申请条件的城市中等偏下收入住房困难家庭中有中重度残疾人员(一、二、三级),或属单亲特困母亲家庭的,在配租时应予优先考虑。具体优先次序如下:

- 1.符合廉租住房保障对象的申请人;
- 2.申请家庭中有中重度残疾人员(一、二、三级)的;
- 3.申请家庭属单亲特困母亲家庭的;
- 4.申请家庭属普通城市中等偏下收入住房困难家庭的;
- 5.新就业职工;
- 6.外来务工人员。

(四)申请人通过摇珠方式选房并确定房号后,当场签署《江门市区公共租赁住房租赁确认书》。

## 第五章 租赁及租金管理

第二十一条 公共租赁住房分配后,申请人凭《江门市区公共租赁住房租赁确认书》与所在地住房城乡建设部门签订书面租赁合同。租赁合同应载明房屋地址、租赁面积、租金水平、租赁期限以及出租人和承租人的权利、义务。

公共租赁住房实施物业管理的,承租人应当与物业管理服务单位签订物业管理服务合同。

承租人已租住公房的,应于签订公共租赁住房租赁合同六日起15日内退出原租住公房。

第二十二条 除不可抗力外,已确立公共租赁住房资格的家庭或个人发生以下情况之一的,视同放弃,2年内不得再次申请:

- (一)未按规定的时间、地点参加选房的;
- (二)参加选房但放弃所选定的住房的;

(三) 已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的;

(四) 签订租赁合同后无正当理由放弃租房的。

第二十三条 公共租赁住房租赁合同期限一般为3年,租赁资格每3年审核一次。其中,对符合廉租住房保障条件的保障对象的住房租赁合同期限一般为1年,租赁资格每年审核一次。

第二十四条 公共租赁住房的租金按照套型建筑面积计收,具体标准为:

(一) 符合廉租住房申请条件的申请人,租金按廉租住房租金标准计收;

(二) 年人均可支配收入低于市、区政府公布标准60%的申请人,租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的60%计收;

(三) 年人均可支配收入为市、区政府公布标准60%-70%的申请人,租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的70%计收;

(四) 年人均可支配收入为市、区政府公布标准70%-80%的申请人,租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的80%计收;

人均住房(含自有产权房屋)建筑面积超过同期市、区政府公布的住房保障面积标准的,差额部分按照房屋所在地房屋租金市场参考价全额计收。

廉租住房租金标准和房屋所在地房屋租金市场参考价,由物价行政主管部门会同住房城乡建设行政主管部门按照有关规定制定并发布。公共租赁住房租金的计收比例可根据社会经济发展状况、公共租赁住房的建设标准和配套设施、住房保障对象承受能力以及市场房屋租金水平等情况适时进行调整。具体的调整时间和幅度,由物价行政主管部门会同住房城乡建设行政主管部门提出意见,报市政府批准后公布执行。

第二十五条 公共租赁住房的租金收入,应按照政府非税收入管理规

定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，专户储存、专款专用，专项用于偿还公共租赁住房的贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

第二十六条 承租人应按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得损害其他业主和使用人的合法权益。承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人须负责修复或承担赔偿责任。

第二十七条 公共租赁住房小区实施物业管理的，其物业管理费由承租人负担。

第二十八条 承租人拖欠房屋租金、物业服务费和其他费用的，住房城乡建设部门可通报其所在单位，从其工资收入中直接扣划。

## 第六章 租赁住房补贴和租金核减

第二十九条 经审查符合廉租住房资格的申请人，未能及时获得实物配租的，应当向其发放廉租住房租赁补贴；如申请人已租住直管公房的，住房城乡建设部门应采用租金核减方式减收其公房租金，做到应保尽保。

第三十条 廉租住房租赁补贴按照房屋所在地房屋租金市场参考价、廉租住房租金单价、人均住房保障面积和家庭人口确定。其计算方式为：  
月廉租住房租赁补贴 = (房屋所在地房屋租金市场参考价 - 廉租住房租金单价) × 人均住房保障面积 × 家庭人口。

人均廉租住房租赁补贴面积的计算方式为：持市区《低保证》和《低收入家庭证》的家庭按市政府公布的人均住房保障面积确定；非持《低保证》和《低收入家庭证》的家庭按市政府公布的人均住房保障面积与实际人均住房的差额面积（低收入家庭人均租赁住房补贴面积 = 按市政府公布的人均住房保障面积 - 自有人均住房建筑面积）确定。

家庭人口的计算方式为：以民政部门核定的家庭人数为计发补贴人

数，超过5人的按5人计算。

第三十一条 住房城乡建设部门每季度向财政部门申请一次廉租住房租赁补贴资金，财政部门审核后，将款项划至住房城乡建设部门。

第三十二条 住房城乡建设部门自收到财政部门划拨的廉租住房租赁补贴资金之日起5个工作日内，在指定银行将租赁住房补贴存入保障对象名下的银行帐号。要确保当年12月25日前全部发放到位。

第三十三条 申请租金核减的家庭，凭住房城乡建设部门通知，直接到辖管房管所办理公租房租金核减手续。月租金核减计算方式为：

未达保障面积的月租金核减 = 原公租房租金 - 廉租住房租金单价计得租金

已达或超出保障面积的月租金核减 = 原公租房租金 - 保障面积内廉租住房租金 - 超保障面积部分的公租房租金

## 第七章 续约、退出和责任

第三十四条 公共租赁住房承租人，如租赁合同期满需申请续约的，应在租赁合同期满前3个月内向原申请部门提出申请，并重新如实申报家庭人口、收入、住房、财产等变动情况。相关部门按照本办法第十九条的规定和程序进行受理和审核。

(一)经审核符合公共租赁住房租赁资格的，由住房城乡建设部门继续提供公共租赁住房，并视家庭人均月收入或家庭(个人)年均可支配收入情况按照本办法第二十四条的规定相应调整租金标准，与承租人重新签订租赁合同。新就业职工续约时间与初次承租时间合计不得超过3年，但续约期满后，如符合中低收入住房困难家庭申请条件的，可另行提出申请。

(二)经审核不符合公共租赁住房租赁资格的，承租人应结清有关费用并于合同期满后30日内腾退出公共租赁住房。暂时无法腾退的，给予

最长不超过6个月的延长租住期,延长期内租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价计收;延长期满后仍不腾退的,租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的2倍计收。

第三十五条 申请人正在领取租赁住房补贴或正在实施租金核减期间,如经审核不符合公共租赁住房租赁资格的,立即停止发放租赁住房补贴或停止租金核减。

第三十六条 公共租赁住房承租人主动申请退出公共租赁住房的,应向住房城乡建设部门提出解除租赁合同的书面申请。按规定退出公共租赁住房的,应保持原租住房屋及附属设施设备完好,并结清各种应由承租人承担的公共服务费用。

第三十七条 有下列行为之一的公共租赁住房承租人应当退出公共租赁住房:

- (一) 将所承租的公共租赁住房擅自转借、转租或者改变用途;
- (二) 无正当理由连续6个月以上未居住的;
- (三) 无正当理由累计6个月以上未缴纳住房租金或物业管理费的。

第三十八条 新就业职工、外来务工人员因工作调整离开原工作单位的,原用人单位及其本人要及时向住房城乡建设部门申报。住房城乡建设部门可给予原承租人不超过6个月的延长租住期,由原承租人重新提供与市区新就业单位签订的劳动(聘用)合同、新就业单位为申请人购买社会保险的资料复印件以及本人的收入证明等资料办理续约。延长期满后未能提供相关资料的,要退出原租住的公共租赁住房。延长期满后仍不腾退的,租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的2倍计收。

第三十九条 住房城乡建设部门要会同民政、公安、街道办事处等有关部门加强对公共租赁住房承租人的监督检查,并采取定期走访、抽查等方式,及时掌握承租人的人口、收入及住房、财产变动等有关情况,对认

定不再符合公共租赁住房租赁资格的可提前解约。承租人暂时无法腾退的，给予不超过6个月的延长租住期，延长期内租金按照房屋所在地的房屋租金市场参考价计收；延长期满后仍不腾退的，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的2倍计收。

第四十条 申请人隐瞒身份、住房或收入等状况，以虚假资料以及其他不正当手段骗租公共租赁住房的，住房城乡建设部门应取消其申请资格，责令其退出已租住的公共租赁住房，并按照房屋所在地的房屋租金市场参考价的2倍追缴房租差价并上缴财政，该申请人5年内不得再次申请公共租赁住房，已构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四十一条 用人单位为申请人出具虚假证明申请公共租赁住房的，将依法依规追究相关责任人的法律责任。已构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四十二条 承租人或用人单位违反本办法有关规定，拒不执行的，住房城乡建设部门可依法向法院提起诉讼，申请强制执行。

第四十三条 住房城乡建设部门及其他相关职能部门工作人员滥用职权、营私舞弊、玩忽职守，侵害公共租赁住房申请人合法权益的，依法依规追究其相关责任；涉嫌构成犯罪的，移送司法机关处理。

## 第八章 附 则

第四十四条 各市政府可按照本办法试行，或参照相关要求制定本辖区的公共租赁住房管理实施细则。

第四十五条 本办法如与国家、省今后颁布的政策有抵触的，以国家、省的相关政策规定为准。

第四十六条 我市人才公寓和由社会力量投资建设的公共租赁住房管理办法另行制定。

第四十七条 本办法自 2012 年 2 月 1 日起施行，有效期 3 年，期限届满后将根据实际情况依法评估修订。

第四十八条 本办法正式生效后，《江门市区廉租住房申请审核及退出管理办法》（江府办〔2008〕84 号）和《江门市房产管理局关于市区低收入家庭租赁住房补贴和租金核减管理办法》（江房〔2008〕109 号）同时废止。

## 转发市府办公室印发江门市物业管理 实施细则（试行）的通知

新府办〔2012〕8号

各镇政府，会城街道办，经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，区有关单位：

经区政府同意，现将市府办公室《印发江门市物业管理实施细则（试行）的通知》（江府办〔2011〕90号）转发给你们，请认真贯彻执行。

新会区人民政府办公室

二〇一二年二月十日

## 印发江门市物业管理实施细则 （试行）的通知

江府办〔2011〕90号

各市、区人民政府，市有关单位：

《江门市物业管理实施细则（试行）》业经市政府十三届八十八次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

江门市人民政府办公室

二〇一一年十一月十六日

# 江门市物业管理实施细则（试行）

## 第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,提高城市物业管理水平,推动物业管理行业健康发展,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内的物业管理活动适用于本实施细则。以下条款中的“市”指江门市,各市、区指本市所辖的蓬江区、江海区、新会区、台山市、开平市、鹤山市和恩平市。

第三条 市住房和城乡建设主管部门是本行政区域内的物业管理行政主管部门,负责本市行政区域内物业管理工作的管理、监督和本实施细则的组织实施。

各市、区住房和城乡建设主管部门负责辖区内物业管理的监管、考核和矛盾调处及业主大会的指导、建立物业服务企业诚信管理档案等日常工作。

各街道办事处(乡镇人民政府)负责指导和监督本区域内的物业管理活动,协调物业管理与社区管理、社区服务的关系,做好社区居委会(村民委员会)、业主委员会、物业管理协调配合的有关工作;会同各市、区住房和城乡建设主管部门对辖区内设立业主大会和选举业主委员会给予指导、协助并调处矛盾纠纷等相关工作。

城乡规划行政主管部门负责在确定房地产项目规划条件时,按规定配置各类公共建设配套设施;并按照《广东省物业管理条例》规定的标准提出物业服务用房的具体要求,并在审批建设工程规划许可证时,明确物业

服务用房的位置和面积。公安行政主管部门负责指导落实物业管理区域内的安全防范设施建设管理工作，指导、督促物业服务企业和保安人员开展安全防范工作；消除物业管理区域内的治安隐患，及时查处治安案件，调解各类涉及治安管理的矛盾；负责对物业管理区域内阻塞交通、阻碍消防通道等行为依法采取相关措施。价格行政主管部门负责确认物业管理区域前期物业服务收费标准；对物业管理活动中的各项收费进行检查和管理，对超标准和超范围收费进行查处；受理物业管理收费价格咨询及投诉，协调解决因物业管理收费引发的矛盾和纠纷。

城市管理、环保、司法、工商、税务、市容环卫、供水、排水、供电、供气、有线电视、通信等有关部门和单位，按照各自职责协同做好本行政区域内物业管理的监督管理工作。

第四条 居民委员会（村民委员会）、业主大会、业主委员会和物业服务企业及其行业协会应当在各自职责范围内，做好物业管理区域内的有关工作。

（一）居民委员会（村民委员会）应当积极做好所属区域物业管理小区的社会事务管理工作，促进业主与物业服务企业的密切合作，创造和谐的社区人际关系。

（二）业主大会、业主委员会应当积极配合居民委员会（村民委员会）依法履行自治管理职责，支持居民委员会（村民委员会）开展工作；协调处理业主、非业主使用人对物业服务的投诉。

（三）物业服务企业应当按照法律、法规、规章和物业服务合同的约定，为业主提供服务；应当积极配合街道办事处（乡镇人民政府）和居民委员会（村民委员会）开展社区服务和社区文化活动；积极配合公安、计生、环保、城市管理等部门共同做好物业管理区域内的有关工作。

（四）物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，制定物业管理

行业诚信自律管理公约，维护市场秩序和公平竞争，促进物业服务企业依法、诚信经营和服务；负责组织物业服务行业从业人员开展业务培训，对违反法律法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责，调解行业内部争议，促进行业健康发展。

**第五条** 建立物业管理联席会议制度。由街道办事处(乡镇人民政府)负责召集，物业所在地的市(区)住房和城乡建设主管部门、居民委员会(村民委员会)、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表等各方参加，协调解决本行政区域内物业管理的重大问题。物业管理联席会议主要协调解决下列事项：(一)业主委员会不依法履行职责的问题；(二)业主委员会换届过程中出现的问题；(三)履行物业服务合同中出现的重大问题；(四)提前终止物业服务合同的问题；(五)物业服务企业在退出和交接过程中出现的问题；(六)需要协调解决的其他物业管理问题。

**第六条** 各级政府应当扶持物业管理行业的发展，积极推进物业管理产业化、专业化、社会化、市场化进程，鼓励创新物业管理机制，依靠科技进步提高物业服务水平。

## **第二章 业主、业主大会及业主委员会**

**第七条** 各市、区住房和城乡建设主管部门负责指导、监督、管理物业管理区域的划定工作，对物业管理区域的划定实行登记备案。

(一)新建物业的，由建设单位在新建物业出售前申办备案，并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示；

(二)已经实施物业管理的，由物业服务企业申办备案；

(三)已经建成并交付使用但未划定物业管理区域的建成居住区，需要实施物业管理和调整物业管理区域的，由街道办事处(乡镇人民政府)

确定并申办备案。

第八条 各市(区)住房和城乡建设主管部门应当自收到备案申请之日起15日内登记备案;认为划定的物业管理区域不符合有关规定的,应当书面通知重新划定。

第九条 物业管理区域具备下列条件之一的,业主可以向街道办事处(乡镇人民政府)提出书面要求召开首次业主大会。

(一)已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积50%以上的;

(二)物业管理区域全体业主户数20%以上联名提出要求的。

一个物业管理区域的建设项目实行分期开发的,先期开发区域具备前款规定的业主大会成立条件的,可以先行成立业主大会并选举产生首届业主委员会;当后期开发区域建成交付使用后,应当重新补选或者改选业主委员会。

街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到业主书面要求的30日内会同物业所在地的市、区住房和城乡建设主管部门指导、协助业主推荐产生首次业主大会筹备组。对未召开业主大会、成立业主委员会的物业管理区域,街道办事处(乡镇人民政府)应当会同各市、区住房和城乡建设主管部门做好宣传发动工作,并协助和指导召开业主大会、成立业主委员会。

第十条 一个物业管理区域成立一个业主大会筹备组,业主大会筹备组由业主代表、建设单位代表和街道办事处(乡镇人民政府)代表以及居民委员会(村民委员会)代表7至15人(单数)组成。

(一)建设单位代表、街道办事处(乡镇人民政府)代表和居民委员会(村民委员会)代表各1名。建设单位、街道办事处(乡镇人民政府)和居民委员会(村民委员会)代表应当委派代表参加业主大会筹备组;物业管理区域内的业主,不能作为建设单位、街道办事处(乡镇人民政府)

或者居民委员会（村民委员会）的业主大会筹备组成员代表。

（二）业主代表可推选4至12人（偶数）。业主代表由街道办事处（乡镇人民政府）或者居民委员会（村民委员会）代表组织业主推荐产生。

（三）业主大会筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起7日内在物业管理区域的显著位置公告；业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

业主大会筹备组应当自成立之日起90日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议；各市、区住房和城乡建设主管部门应当指导、协助业主大会筹备组开展工作；建设单位和物业服务企业应当协助业主大会筹备组开展工作，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持。

第十一条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见的形式，但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人代为参加业主大会会议。凡需书面投票表决的，业主的赞同、反对、弃权意见应当由业主本人签字。

业主委员会未按规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，业主可以向街道办事处（乡镇人民政府）提出协助要求。街道办事处（乡镇人民政府）应当责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，由物业所在地的居民委员会（村民委员会）在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开。

第十二条 业主委员会应当自选举产生之日起30日内向物业所在地市、区住房和城乡建设主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）办理备案手续；物业所在地市、区住房和城乡建设主管部门应当对依法选举产生的

业主委员会出具业主大会、业主委员会备案证明。业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起30日内向备案机关办理备案变更手续。

第十三条 业主委员会是业主大会的执行机构，业主大会或者业主委员会在其职权范围内作出的决定，对物业管理区域内的全体业主具有约束力；业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，也不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地市、区住房和城乡建设主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第十四条 业主委员会一般由5至15人的单数委员组成，每届任期不超过五年，任期届满，不得继续履行职责。

（一）业主委员会任期届满3个月前，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举；业主委员会任期届满仍未召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向街道办事处（乡镇人民政府）提出协助要求；街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由物业所在地的居民委员会（村民委员会）在街道办事处（乡镇人民政府）指导和监督下组织进行换届选举。

（二）业主委员会成员辞职，应当向业主大会提交书面辞职报告，业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否接受其辞职请求；业主大会没有授权的，应召开业主大会临时会议决定是否接受其辞职请求，并在物业管理区域的显著位置公告。

（三）业主委员会委员集体辞职，或者20%以上业主联名向业主大会提议更换全体业主委员会委员或者终止全体业主委员会委员职务的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会；业主可以向物业所在地街道办

事处（乡镇人民政府）提出协助要求，街道办事处（乡镇人民政府）应当给予协助。

第十五条 因物业管理区域发生变更等原因导致业主大会或者业主委员会解散的，解散前，业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）的指导监督下，做好业主共同财产清算工作。

第十六条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定定期召开，由主任或者主任委托的副主任负责召集。经 1/3 以上业主委员会委员的提议，应当召开业主委员会会议。业主委员会召开会议应当有 1/2 以上委员出席，所作决定须经业主委员会全体委员 1/2 以上同意。业主委员会需要讨论、决定的事项，应当于会议召开前以书面征求意见的形式广泛听取业主和非业主使用人的建议意见。

业主大会、业主委员会作出的决定，应当及时在物业管理区域内显著位置公告。

第十七条 业主大会、业主委员会开展工作的经费由全体业主承担。经费的筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定，经费的使用情况应当由业主委员会定期在物业管理区域内显著位置公示，接受全体业主的监督。

### 第三章 前期物业管理

第十八条 建设单位应当在取得商品房预售许可证前（现售房的应当在售房前）选聘物业服务企业，对物业进行前期管理。

（一）建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业进行前期物业服务。

（二）投标人少于3个或者总建筑面积不超过5万平方米的住宅物业，经市、区住房和城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应

资质的物业服务企业。

(三)分期开发的物业划定为一个物业管理区域的,应当以物业管理区域的总规划范围进行前期物业管理招投标,不得分期招投标。

第十九条 建设单位应当与前期物业服务企业签订书面的前期物业服务合同,前期物业服务合同可以约定期限,期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

(一)前期物业服务合同期满,已交付使用的物业建筑面积未达到物业管理区域建筑面积50%以上的,建设单位应当重新选聘或者续聘物业服务企业。原物业服务企业撤出物业管理区域的,应当将物业管理资料移交给建设单位。

(二)前期物业服务合同期满,已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积50%以上且已成立业主大会的,由业主大会决定物业管理事项;原物业服务企业撤出物业管理区域的,应当将物业管理资料移交给业主委员会。未成立业主大会的,建设单位应当重新选聘或者续聘物业服务企业;原物业服务企业撤出物业管理区域的,应当将物业管理资料移交给建设单位。

(三)前期物业服务合同期满,物业管理区域已全部交付使用且已成立业主大会的,由业主大会决定物业管理事项;原物业服务企业撤出物业管理区域的,应当将物业管理资料移交给业主委员会。未成立业主大会的,原物业服务企业撤出物业管理区域的,物业管理资料可以移交给街道办事处(乡镇人民政府)暂为保管。

第二十条 建设单位销售住宅物业时,应按规定将以下相关事项和信息告知购房人,保障购房人的知情权:

(一)建设单位在申请核发商品房预售许可证时,应当提供《前期物业服务合同》、《临时管理规约》和明确物业服务用房的规划资料;

(二)建设单位应当在商品房销售现场将物业服务用房的具体位置、面积,公共建筑、共用设备设施的配置等资料和《业主交存住宅专项维修资金协议书》、《前期物业服务合同》、《临时管理规约》予以公示,接受社会公众的查询;

(三)建设单位与物业买受人签订的商品房买卖应当包含前期物业服务合同约定的内容,物业服务用房和公共建筑、共用设备设施的配置情况应当在房屋买卖合同中明示。

第二十一条 物业未经竣工验收或者竣工验收不合格的,不得交付使用。物业服务企业接管物业时,应当对物业的共用部位、共用设施设备及相关场地进行查验,并作相应记录;发现与竣工验收资料不符或者存在质量问题的,应当向物业所在地住房和城乡建设主管部门或者其他有关行政主管部门报告,并书面要求建设单位进行整改;建设单位整改合格后,方可办理物业交接手续。

第二十二条 物业服务企业承接物业服务项目时,应当对物业共有部分、共用设施设备是否满足正常使用功能进行查验,并与业主委员会办理物业交接验收手续。

物业服务企业应当自前期物业交接后30日内报物业所在地市、区住房和城乡建设主管部门备案,并将物业承接查验备案情况书面告知业主。

第二十三条 物业服务企业撤出物业管理区域的,应当按照有关规定进行查验移交。

(一)已成立业主大会的,由业主委员会和新选聘的物业服务企业与撤出的物业服务企业进行查验移交;没有新选聘的物业服务企业的,由业主委员会与撤出的物业服务企业进行查验移交。

(二)未成立业主大会的,可以由居民委员会(村民委员会)与撤出的物业服务企业进行查验移交,街道办事处(乡镇人民政府)应当给予指

导和协助。

第二十四条 没有实施物业管理的建成居住区实施物业管理的,物业服务企业进入物业管理区域实施物业管理时,由业主委员会与物业服务企业进行查验移交,街道办事处(乡镇人民政府)应当给予指导和协助。

第二十五条 物业服务交接时,物业服务企业应当维持在办理交接至撤出物业管理区域期间的正常物业管理秩序;物业服务企业不得以业主欠交物业服务费用、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接。

#### 第四章 物业管理服务

第二十六条 物业服务企业及其从业人员应当按照国家有关规定,取得相应的物业管理资质、资格证书后,方可从事物业管理业务活动。

第二十七条 物业服务企业或者其他管理人员根据业主的委托管理物业管理区划内的建筑物及其附属设施,并接受业主的监督。物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务委托专业公司实施,但不得将物业的整体或者主要管理服务责任委托给他人,如因委托造成的损失由物业服务企业承担。

第二十八条 订立物业服务合同,其内容由双方约定,一般包括下列条款:

- (一) 当事人和物业的基本情况;
- (二) 双方的权利和义务;
- (三) 物业管理服务事项和服务质量要求;
- (四) 物业服务费的标准和收取办法;
- (五) 物业管理服务用房的使用、管理和收入分配办法;
- (六) 住宅专项维修资金使用方面的约定;
- (七) 合同的有效期限、合同终止和解除的约定;

(八) 违约责任及解决纠纷的途径;

(九) 双方当事人约定的其他事项。物业服务合同的条款应当符合国家、省的有关规定,并事先经业主大会审查同意,但业主大会已授权业主委员会决定的除外。

第二十九条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务合同可以约定下列服务事项:

(一) 物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护;

(二) 物业管理区域内环境卫生、绿化的日常管理;

(三) 协助管理物业管理区域内公共秩序、安全防范、消防、交通等事项;

(四) 协助或受有关部门委托做好装饰装修、建筑垃圾和生活垃圾清运服务工作;

(五) 车辆的停放管理;

(六) 对物业使用中禁止性行为的管理措施;

(七) 物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理;

(八) 物业档案资料的保管;

(九) 业主或者业主大会委托的其他物业服务事项。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。物业管理合同中没有特别约定的事项,当事人不承担责任。

第三十条 物业服务企业提供物业服务,应当遵守下列规定:

(一) 符合物业服务规范;

(二) 及时向业主、非业主使用人告知安全合理使用物业的注意事项;

(三) 定期听取业主、非业主使用人的建议意见,改进和完善服务;

(四) 配合居民委员会(村民委员会)做好社区管理的相关工作。

第三十一条 业主大会成立后,业主委员会应当与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。物业服务企业应当于合同签订之日起15日内将物业服务合同报物业所在地的市、区住房和城乡建设主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)备案。

第三十二条 物业服务企业、业主大会要求解除物业服务合同的,应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知对方。业主大会决定续聘的,业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同。业主大会决定选聘新的物业服务企业的,原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起15日内退出物业管理区域。物业服务企业或业主委员会根据业主大会的决定经过双方协商一致,可以提前解除物业服务合同。当事人可以约定一方解除合同的条件,解除合同的条件成熟时,解除权人可以解除合同。但应当通知对方,并按规定办理移交手续。物业服务企业或业主委员会根据业主代表大会决定单方提出解除物业服务合同,另一方持有异议的,可以请求人民法院或仲裁机构裁决。

第三十三条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价,业主大会成立之前的住宅(含自有产权车位、车库)物业服务收费实行政府指导价,别墅、业主大会成立之后的住宅(含自有产权车位、车库)及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价。物业服务收费应当遵循合理、公平、公开、质价相符的原则。业主应当根据物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用,不得以物业服务合同约定以外的事项为理由,迟交或拒交物业服务费用。业主与使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带责任。物业产权交易时,买卖双方当事人应当对物业服务费结算有明确的约定。买卖双方当事人未约定的,由买受人交纳。

第三十四条 物业服务企业收费的项目、标准和收支情况,应当按照合同的约定,定期向业主公布,并接受业主委员会的监督和质询。价格主

管部门应当会同物业所在地住房和城乡建设主管部门加强对实行市场调节价的物业服务收费行为的规范、引导和监督。物业服务企业的物业服务收费项目和收费标准应当实行明码标价。物业服务企业不能违法设立强制性的服务项目。物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的代办、特约服务项目，服务费用由双方约定。

第三十五条 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，物业服务企业在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

物业管理企业雇请保安人员的，应当遵守国家有关规定。保安人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，应当履行职责，不得侵害公民的合法权益。对物业管理区域内违反治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规的行为，物业服务企业应当及时劝阻，并向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法违规行为及时予以制止或者依法处理。

第三十六条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和业用人约定，但不得违反法律、法规的规定和管理规约的约定。

物业使用人违反本实施细则的规定和管理规约的约定，相关业主应当承担连带责任。

第三十七条 街道办事处（乡镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）应当及时调解业主或者物业使用人与物业服务企业在物业服务活动中发生的矛盾和争议。业主委员会应当督促物业服务企业按照物业服务合同的约定做好物业管理服务工作，调解业主对物业服务的投诉。业主和物业服务企业对于物业服务有争议的，可以向街道办事处（乡镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）申请调解，或者直接向人民法院提起诉讼。

第三十八条 业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主利益。

因物业维修或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应当征得业主委员会、物业服务企业和直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应当征求直接利害关系人的意见，征得业主委员会同意，事先在物业管理区域内公告，并依法办理相关手续。

业主、物业服务企业临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备，应当采取措施保障通行安全，并及时恢复原状。

第三十九条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

第四十条 经业主大会同意，在物业管理区域内设置临时停车位的，不得影响其他车辆和行人的正常通行，不得损坏绿地等共用部位、共用设施设备，不得阻碍消防通道。业主委员会可以与物业服务企业根据物业管理区域停车实际，制订临时停车方案，报业主大会决定。物业服务企业应当将临时停车费单独列账，独立核算，接受业主委员会的监督。

第四十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，与物业服务企业签定装饰装修管理服务协议。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者非业主使用人。物业服务企业应当加强物业管理区域内装饰装修工程的安全巡查，维持正常的施工秩序，业主、物业使用人应当予以配合。物业服务企业发现业主、物业使用人及装饰装修实施企业或者个人在物业使用、装饰装修过程中有违反有关规定以及（临时）管理规约行为的，应当予以劝阻、制止，劝阻、

制止无效的,及时报告业主委员会和物业所在地住房和城乡建设主管部门或者有关行政主管部门,并配合有关行政主管部门做好整改工作。其他单位或者个人发现业主、物业使用人在物业使用、装饰装修过程中存在违法或者不当情形的,可以向物业所在地住房和城乡建设主管部门或者有关行政主管部门投诉或者举报。物业所在地住房和城乡建设主管部门或者有关行政主管部门接到报告、投诉、举报后,应当依法及时处理。

第四十二条 物业出现危及安全、侵害公共利益或者影响他人正常使用等情况时,责任人应当及时维修养护。

物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备进行维修养护时,相关业主和使用人必须给予配合。因阻挠维修养护造成物业损坏或者财产损失的,责任人应当负责修复或者赔偿。

第四十三条 建设单位按照规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任;建设单位可以委托物业服务企业保修,也可以自行组织维修。业主、物业使用人对其负有维护责任的物业,应当按照有关规定和(临时)管理规约以及住宅养护标准,定期维修养护;物业服务企业应当按照物业服务合同对共用设施设备定期维修养护。

## 第五章 法律责任

第四十四条 违反本办法规定的行为,按照国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》及其他相关法律、法规、规章的规定处罚。

第四十五条 业主以业主大会或者业主委员会的名义,从事违反法律、法规规定的活动,尚不构成犯罪的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十六条 业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约,损害其他业主、物业使用人合法权益的,业主委员会、物业服务企业应当予以

劝阻、制止。物业服务企业未履行物业服务合同约定义务，导致业主人身、财产受到损害的，依法承担民事责任。

业主未按物业服务合同约定交纳物业服务费的，业主委员会应当督促该业主交纳；业主拒绝交纳或者逾期仍未交纳物业服务费的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

第四十七条 住房和城乡建设主管部门和相关部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

第四十八条 本实施细则自2012年1月1日起试行，有效期为三年。

# 印发新会区开展民间借贷风险全面 排查行动专项方案的通知

新府办〔2012〕10号

各镇政府，会城街道办，经济开发区、圭峰区、银湖湾管委会，区有关单位：

《新会区开展民间借贷风险全面排查行动专项方案》业经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区金融局反映。

新会区人民政府办公室  
二〇一二年二月二十三日

## 新会区开展民间借贷风险全面排查行动专项方案

根据省政府办公厅《关于开展民间借贷风险全面排查行动的通知》（粤府明电〔2010〕12号）和《印发江门市开展民间借贷风险全面排查行动专项方案的通知》（江府办〔2012〕8号）精神，我区将开展民间借贷风险全面排查行动，为更好地开展此次行动，特制定本排查行动专项方案。

### 一、指导思想

民间借贷是中小型企业尤其是微型企业融资的主要渠道之一,具有自发性、盲目性等特点,监管难度较大,容易引发信用风险,对社会稳定造成影响。开展民间借贷风险全面排查行动对规范市场秩序,防范金融风险,维护社会稳定具有重要意义。各镇(街、区)和有关部门要高度重视,统一思想,明确责任,通力合作,迅速开展民间借贷风险全面排查行动,争取早发现非法集资苗头,消除非法集资隐患,维护正常金融秩序。

## 二、落实责任

为落实推进此次民间借贷风险全面排查行动,由区政府分管金融工作的副区长任总指挥,区金融局、区发展改革局、区经济和信息化局、区住房城乡建设局、新会公安分局、新会工商分局等部门分管领导为落实具体工作责任人。各镇政府(街道办、管委会)主要领导为本行政区域防范民间借贷风险,维护地方金融和社会稳定的责任人,同时要指定1名分管领导专门负责此项工作。

## 三、排查对象

民间借贷风险全面排查的对象主要是:投资咨询公司、融资性担保公司、非融资性担保公司、贷款公司、典当行、投资理财公司、房地产中介公司、私募股权基金公司等中介机构。

## 四、排查内容

排查的内容主要是:是否超范围从事非法金融借贷活动;是否非法集资和吸收公众存款活动;是否无照从事非法经营活动等。排查行动要注意放贷机构的资金来源、去向、利率,一旦发现非法集资问题,要加强风险提示,依法督促其收款还款,尽量减少参与集资者的损失。

## 五、职责分工

根据属地管理原则和各单位职责,各镇(街、区)负责排查本行政区域民间借贷风险情况;区金融局负责对融资性担保公司、小额贷款公司进行

排查；区发展改革局负责对私募股权基金公司进行排查；区经济和信息化局负责对非融资性担保公司、典当行进行排查；区住房城乡建设局负责对房地产中介公司等中介机构进行排查；新会工商分局负责提供民间借贷风险全面排查对象的企业登记情况；新会公安分局负责受理单位或个人举报、报案、移送的涉嫌非法集资案件，并依法立案侦查。各镇(街、区)、各单位开展排查行动的工作情况以及新会公安分局立案侦查的非法集资情况，请于3月1日前连同《新会区民间借贷风险全面排查情况表》（详见附件）一并报送区金融局（联系人：李慧斌，联系电话：6390688，传真：6391601），由区金融局负责将全区工作情况综合汇总，于3月5日前报区政府。

## 六、措施要求

（一）宣传教育，强化防范。排查单位一定要明确此次民间借贷风险全面排查行动的目的，在排查过程中，积极向广大群众宣传非法高利借贷、非法集资的危害性，努力使全社会共同自觉抵制民间借贷、非法集资活动，防止上当受骗，提高相关企业主诚信经营、守法经营意识，积极营造和谐的社会氛围。

（二）全面治理，注重实效。各单位依照各自分工，通过全面排查，梳理出各自的排查对象，彻底排查民间借贷情况。排查中，凡发现构成犯罪的违法行为，要及时移送公安机关处理。

（三）分清情况，按类处理。对于全面排查发现的风险，要按三类型予以处理：一是非法吸收的资金主要用于生产经营，且尚未出现风险的，应对企业予以控制，提示风险，督促其做好退款计划。二是企业资金链即将出现断裂的，按照“政府介入，遵循市场规律”的原则，采取相应的措施积极化解。三是企业资金链已完全断裂，极易引发或已引发群体性事件的，应采取果断措施予以处置，有效化解矛盾，将影响降到最低限度。



# 人事任免

## 1-2 月份人事任职：

陈健敏同志任区财政局副局长；

阮根强同志任区财政国库支付中心主任；

李欣源同志任区国有资产管理办公室副主任。

胡永桂同志任区农业局副局长；

汤国锴同志任区农业局总畜牧兽医师。

黄沃新同志任区政府金融工作局副局长。

李炳焕同志任区食品药品监督管理局副局长；

林银祝同志任区食品药品监督管理局稽查分局局长。

李华超同志任区监察局第五分局局长。

林护球同志任区审计局总审计师。

刘鸿舟同志任区投资评审中心主任。

刘树高同志任区体育局副局长。

肖汝全同志任区人力资源和社会保障局劳动监察分局局长。

钟炎明同志任江门市公安局新会分局治安管理大队教导员；

关卫雄同志任河南派出所教导员；

薛国富同志任小冈派出所教导员。

李俊杰同志兼任区国有资产管理办公室主任；

马坚同志兼任区社会保险基金管理局局长；

张俊杰同志兼任区人民政府口岸办公室主任；

### 1-2 月份人事免职：

免去郑根长同志区国有资产管理办公室主任职务。

免去陈玉如同志区发展和改革局副局长职务。

免去张俊杰同志区社会保险基金管理局局长职务。

免去欧阳品健同志区交通运输局副局长职务。

免去苏伟雄同志区财政局副局长职务。

免去潘健伟同志区人民政府口岸办公室主任职务。

免去梁兰茵同志区财政局主任科员职务，退休。