

余姚市住房和城乡建设局

关于市人大十八届三次会议第 39 号建议的答复

朱叶丹代表：您好！

您在市人大十八届三次会议上提出的《关于城区二手房交易属地备案的建议》已收悉，经研究，现答复如下：

您的建议切中当前物业管理和基层治理难点，很有现实意义。

关于您在建议中提到的规定二手房买卖需要到各小区物业管理处盖章的政策，是基于原《宁波市住宅小区物业管理条例》（2009 年 6 月宁波市第十三届人大常委会第十七次会议第一次修订）第三十二条规定，业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费标准等事项告知受让人或者承租人。物业产权交易时，买卖双方当事人应当对物业服务费的结算有明确约定；受让人应当在办理产权交易手续后三十日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。2010 年 6 月宁波市人民政府办公厅印发《宁波市住宅小区物业管理条例实施意见》，要求根据该《条例》第三十二条规定，在物业产权过户时，双方当事人对物业服务费的结算情况需在转让合同中做明确约定，并在办理产权过户提交

资料时，出具过户前的《物业服务费用结算清单》。未实施物业管理的住宅办理产权过户提交资料时，应提交由社区居委会出具的相应证明，证明应载明业主姓名、住宅地址、幢号、房号和未实施物业管理等内容。《物业服务费用结算清单》由建设行政主管部门统一印制。2016年宁波市实施不动产统一登记制度，《物业服务费用结算清单》无法继续作为不动产登记过户必要材料提交，此项政策事实上终止执行。为此，我局也曾协调市政务服务办公室，由物业企业协会派员进驻市行政服务中心不动产交易登记服务区，在群众办理房产交易过户时提醒交易双方结清交易前欠缴的物业服务费用，并及时向小区物业企业报备物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等信息。由于效果不甚明显，协会派驻人员不久后即撤回。

2021年《宁波市住宅小区物业管理条例》第二次修订时，前述条例第三十二条相关规定被删除，要求房屋受让人在办理产权交易手续后向物业服务企业和业主委员会报备产权转移情况的做法已无法律依据。针对您提出的住宅小区物业企业对房产交易（租售）变动信息难以掌握的问题，结合您的具体建议，我局就房产交易（租售）备案与物业管理服务融合方面提出如下工作措施，助力破解我市房产交易与物业管理信息壁垒和物业收费难题。

一、在二手房买卖中推行省住建厅、省市场监管局联合印发的2023版《浙江省存量房买卖合同》示范文本，严格督促房屋买卖双方在合同中明确约定物业费结清事项，避免新老业主之间在缴纳物业费上产生矛盾和推诿。同时引导出卖人依据房

屋买卖合同约定，在房产交付前后向物业服务企业报备转让信息。

2023 版《浙江省存量房买卖合同》第五条“房屋交付”中约定“双方查验房屋后，以【签署交付证明】【甲方将房屋钥匙交付给乙方】作为房屋转移占有的标志”，同时明确“查验内容包括但不限于：房屋腾空情况，房屋及装修、设备等情况，户口迁出情况，已发生的水、电、煤气、物业管理、租金等各项费用的付讫凭证，房屋钥匙。查验后双方签订《房屋交接单》（附件 3），甲方将房屋交付给乙方”；同时该条第二款约定：“甲方转让该房屋后，应当于【房屋交付前】【房屋交付后__日内】【__年__月__日前】将相关情况告知物业服务人”。在第六条“其他事项”第一款中也约定：“【房屋交付】【__年__月__日】前产生的【物业服务费】【卫生费】【电费】【水费】【燃气费】【数字电视费】【网络费】【车位费】以及其他费用由甲方向相关单位结清，此后产生的费用由乙方承担”。

二、鼓励我市房产交易政务服务事项下沉至社区（小区）办理，社区和小区物业服务处可以采取设立二手房买卖合同网签志愿服务点和出租房一站式服务平台等方式，为小区业主房屋买卖提供合同网签指导服务，为出（承）租人提供消防指导、装修指导、代为报送登记备案信息等服务。通过物业增值服务、延伸服务等精细化服务手段提高物业服务费用收缴率和房产租售变动信息采集率。

三、根据政府大数据应用相关规定，依法依规开展房产交易数据在社会基层治理和物业管理当中的共享应用，有序实现

我市基层智治信息系统、智慧物管系统与房产交易信息系统的实时对接和数据交互。此外，根据《中华人民共和国个人信息保护法》的规定，应对突发公共卫生事件，或者紧急情况下为保护自然人的生命健康和财产安全所必需的，可以在不取得个人同意的前提下使用个人信息。发生前述法定情形，社区可以通过属地向我局查询包含个人信息在内的特定房产交易信息。

涉及我局房产（交易）的信息查询电话为：

1. 商品房合同备案信息查询：0574-62732270；
2. 二手房合同备案信息查询：0574-62727849；
3. 公租房租户信息查询（舜水社区）：0574-62715371。

感谢您对我局房产管理工作的关注。

领导签批：

1 王 刘 毅

承 办 人：谢宇平

联系方式：0574-62715365

余姚市住房和城乡建设局
2024年5月9日