关于《宿州市住宅小区物业管理条例

（征求意见稿）》的起草说明

宿州市房产管理服务中心

（2024年9月）

根据宿州市人大常委会2024年物业立法工作有关要求，市房管中心起草了《宿州市住宅小区物业管理条例（征求意见稿）》（以下简称《条例》），现将《条例》有关情况说明如下：

一、立法背景

随着经济社会的快速发展，住宅小区不仅是居民居住生活的基本单元，也是基层社会治理的基本单元，而小区物业管理越来越成为社会关注的焦点、城市管理的难点、基层治理的重点。物业管理新情况、新问题不断凸显，如物业管理区域主体责任界定不清晰、物业服务企业履约不规范、业主委员会作用发挥难、专项维修资金使用难等等问题。因此，需要通过地方立法，解决我市物业服务管理中存在的问题。 为进一步规范我市物业管理活动，提升物业服务水平，按照市人大常委会2024年物业立法计划，进一步推动我市住宅小区物业管理有关政策做法系统化、法制化、规范化，市房管中心着手开展了《条例》的起草工作。

1. 起草过程

《条例》纳入市人大常委会2024年立法计划后，在市人大法工委主导下，由市房管中心承担《条例》起草工作。市房管中心多次召开专题会议，深入分析研究，集中精力做好《条例》起草工作，起草过程严格执行重大行政决策程序要求。一是认真收集资料。市房管中心积极统筹协调相关单位收集、整理立法依据、参考资料，收集近两年省内外各地住宅物业管理条例，汇总物业管理各项举措。二是精心组织起草。采取外出调研、召开座谈会等形式，认真听取物业管理主管部门、行业协会、物业服务企业等相关单位的意见建议，结合日常投诉，根据我市住宅小区实际情况，形成了《条例》。三是广泛征求意见。2024年8月21日，发函征求各县区（园区）物业主管部门的意见建议。9月2日至10月1日，在本单位网站公开面向社会征求意见。9月4日，发函征求发改委、公安、住建、市场监管、城管、消防等10个市直单位的意见建议。经研究，并多次电话沟通协调，部分意见予以采纳，并进行了相应修改。【社会公众提出意见12条，市发改委提出意见1条，市城管局提出意见2条，市市场监督管理局提出意见1条，市应急管理局提出意见1条，市消防救援提出意见5条，市自然资源和规划局提出意见1条，市住建局提出意见2条，市司法局提出意见2条，埇桥区提出意见27条，灵璧县提出意见3条，泗县提出意见7条，萧县提出意见8条。合计72条修改意见】

1. 立法依据

（一）主要法律法规依据。《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》等。

（二）主要政策依据：《宿州市人民政府办公室关于进一步加强宿州市物业管理服务工作的意见》（宿政办秘〔2021〕16号）、《中共安徽省组织部 安徽省住房和城乡建设厅关于印发安徽省“皖美红色物业”建设三年行动方案的通知》（皖组通字〔2022〕19号）、《宿州市新建住宅小区物业承接查验实施细则》（宿房〔2022〕50号）等。

（三）主要参考依据。《佛山市住宅物业管理条例》、《烟台市物业管理办法》、《合肥市住宅小区物业管理办法》、《马鞍山市住宅小区物业管理实施办法》等28个近二年来新颁布的立法条例，借鉴了珠海、佛山、合肥、阜阳等城市的先进立法经验和有效做法。

三、主要内容

《条例》（征求意见稿）共六章四十一条，分为总则，业主、业主大会及业主委员会，物业服务，物业的使用和维护，法律责任和附则。主要内容如下：

（一）进一步明确各方责任。明确将物业管理纳入基层社会治理体系，建立街道各级党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会、业主、物业服务企业等共同参与的住宅物业治理体系。对市、县区（园区）、街道（乡镇）物业管理主管部门以及发改、公安、住建、城管、市场监管、消防、自然资源、司法及国防动员等相关单位的工作职责进一步明确。对物业管理活动中出现跨部门的复杂问题时，不至于因职责职权划分不清晰存在推诿扯皮现象。同时，明确街道（乡镇）要建立应急物业服务机制，辖区物业管理区域突发失管状态或者因物业服务合同终止引发重大矛盾纠纷时，街道（乡镇）要确定应急物业服务企业，提供维持业主基本生活服务事项的应急服务。

（二）规范业主委员会运行。建立业主委员会履职负面清单，明确业主委员会及成员的禁止性行为。增加业主委员会候选人推荐方式，引导支持符合条件的共产党员、人大代表、政协委员参加业主委员会选举。明确物业管理委员会成立规则、人员组成和主要职责。建立业主共有资金监管制度，设立共有资金账户，落实业主委员会工作经费。在业主委员会基础上，设立物业管理委员会制度，临时代替业主委员会开展工作，推动业主大会、业主委员会成立。

（三）规范市场主体行为。**一是**明确了新建物业交付使用前，必须严格落实承接查验手续，要求街道（乡镇）必须参与，建设单位对检查发现的问题限期整改。同时要求物业服务企业不得承接未经查验或者查验不合格的物业。**二是**建立物业服务企业履职负面清单，明确物业服务企业禁止行为。总共列举了12条禁止事宜，包括挪用、侵占、隐瞒业主共有部分收益；采取停止供水、供电、供气等方式催交物业费；擅自撤离物业管理区域，停止物业服务或者物业服务合同到期后，拒绝办理交接，阻挠、干扰、妨碍新选聘的物业服务企业进行服务等情况。**三是**明确了物业服务收费实行市场调节价的，由业主和物业服务企业根据服务内容、标准等因素，在物业服务合同中约定物业收费标准。**四是**对专项维修资金使用以及物业费的缴纳也进行了说明，明确了物业企业及业主的相应职责，以及紧急使用专项维修资金、不缴纳物业费的处理举措。