# 《淮北市住宅小区物业管理条例（征求意见稿）》起草说明

一、起草背景

物业管理事关群众生活品质，事关城市安全运行和社会稳定。但随着我市经济社会发展加快和住宅小区总量持续增长，物业管理工作也出现了一些新情况、新问题，如，物业服务不到位、业主委员会成立难、物业管理费用收支不透明、老旧小区管理难等，这些问题影响着我市物业管理行业的健康发展，亟需通过物业管理地方性立法工作予以妥善解决。特别近年来，《民法典》《安徽省物业管理条例》等法律法规先后出台、修订，对住宅小区物业管理提出了新要求，通过地方立法创新制度设计，细化补充衔接上位法规定，破解我市物业管理中的难题，保障物业管理各方的合法权益，构建基层社会治理格局，显得必要而迫切。

二、起草依据及过程

《淮北市住宅小区物业管理条例（征求意见稿）》（以下简称《条例（征求意见稿）》）起草过程中，依照《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《安徽省物业管理条例》《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《北京市物业管理条例》《合肥市住宅小区物业管理条例》《徐州市住宅物业管理条例》（建房规〔2020〕10号）等相关法律法规和政策规定。借鉴了深圳、成都、芜湖等城市的立法经验和实际做法。

根据淮北市人大常委会立法规划和工作部署，淮北市住房和城乡建设局启动了立法起草工作。通过实地考察、召开座谈会、书面征求意见等形式，认真听取了相关单位和个人对物业管理的立法意见和建议，充分了解我市物业管理的发展情况、面临的现实问题以及希望得到的法律支持，为起草工作提供现实依据。在深入调研和广泛收集占有资料的基础上，结合本市实际，于2023年10月中旬形成《条例（征求意见稿）》。

三、主要内容

《条例（征求意见稿）》共有七个章节，分别为总则、业主大会和业主组织、物业服务、物业的使用和维护、 监督管理、法律责任及附则，共计四十九条，围绕党建引领、规范服务、加强监管、保障权益等方面进行规定设计，更好贴近淮北实际、细化相关规定增强可操作性，主要进行了以下内容设计：

**（一）坚持党建引领，落实属地管理。**《条例（征求意见稿）》明确了党建引领工作原则，强化街道乡镇各级党组织和党员在物业管理中的积极引领作用，推动在物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会中设立基层党组织，发挥基层党组织领导作用。鼓励两代表一委员及小区中共党员业主等通过法定程序成为业主委员会成员。《条例（征求意见稿）》明确规定了县区在业主大会筹备、换届、承接查验、老旧小区物业管理、小区综合执法等方面的职责，进一步强化了基层行政监管职能。

**（二）厘清职责分工，理顺各方关系。**《条例（征求意见稿）》明确市级、县区级物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、社区在物业管理中的职责，尤其是重点突出街道办事处（乡镇人民政府）要配备物业管理工作人员，落实工作经费，协调、监督辖区内住宅小区物业管理活动。同时明确规定发改、公安、城市管理、市场监管等相关行政管理部门或者机构在行政执法和监管方面职责，发挥物业协会行业自律作用。

**（三）细化业主大会规定，强化业主组织履职。**针对业主大会和业委会成立难、履职难等问题，《条例（征求意见稿）》规定：一是明确业主大会筹备经费。首次业主大会会议的筹备经费由建设单位按照物业管理区域规划核准总建筑面积（含地下建筑面积）每平方米0.3元且总额不少于3万元，最高不超过8万元的标准承担。二是细化业主大会筹备和会议程序。街道办事处（乡镇人民政府）负责组建业主大会会议筹备组，业主大会每年至少召开一次，会议可以采用集体讨论或书面征求意见的形式，在业主身份确认的前提下，业主大会会议可以采用电子表决、电话、短信、即时通讯工具等多种表决方式。三是加强业主委员会履职。实行业主委员会工作报告、履职评估和业主委员会成员履职承诺制度，建立工作档案制度和物业服务接待制度，推进建立业主委员会换届审计和业主委员会主任离任审计制度；明确业主委员会备案材料及开立账户程序依据；结合实际制定业主委员会履职负面清单。四是建立物业管理委员会制度。不具备成立业主大会条件的住宅小区，由街道办事处（乡镇人民政府）组织成立物业管理委员会，暂时代行业委会职责。

**（四）规范物业服务行为，加强物业企业履约。**针对物业服务质价不符、物业企业不履行约定职责等问题，《条例（征求意见稿）》规定：一是细化物业服务用房配备和审核要求；明确物业管理项目人员配备，制定物业服务项目负责人的报到和更换规定。二是细化物业企业做好住宅小区服务信息公开、秩序维护、服务信息公开、物业管理区域巡查、安全隐患排查等工作，明确10项物业服务企业的禁止行为以及处理渠道。三是明确物业服务收费依据、争议处理渠道和业主物业费缴交义务，鼓励物业企业开展物业延伸。

**（五）加强物业公共收益管理，破解维修资金使用难题。**公共收益管理方面：《条例（征求意见稿）》进一步明确公共收益收入及支出范围，建立公共收益共管账户制度，推进公共收益实行审计和公示制度。维修资金使方面：为解决住宅小区专项维修资金筹集使用难的问题，《条例（征求意见稿）》明确专项维修资金的缴存、转让规定和禁止列支范围，细化续筹和补建要求。进一步简化使用程序，发生消防设施存在严重故障等六种危及房屋安全情形的，经街道办事处、乡镇人民政府现场勘查、认定需要立即使用建筑物及其附属设施的维修资金的，报维修资金监管部门审核后，可以直接申请使用。

**（六）规范停车管理，保障公共充电。**为解决车位（库）使用矛盾及车辆停放、收费难题，《条例（征求意见稿）》明确规定车位优先满足业主需要，建设单位不得以只售不租为由拒绝，明确业主和物业企业车辆停放管理各自义务，并增加了相应的处罚条款，确保业主权益得到保障。为落实绿色环保理念、顺应新能源发展趋势，《条例（征求意见稿）》明确规定新建住宅小区应当按照规划要求配建电动汽车、电动自行车的停车场所和充电设施。物业服务企业应当配合业主或者其委托的施工单位，提供相关图纸和资料，配合并协助现场勘查、施工。

**（七）强化物业服务监督管理，健全物业纠纷调处机制。**《条例（征求意见稿）》确立了三大监管措施，一是信用管理，建立完善统一的物业管理信用评价机制和守信激励、失信惩戒制度；二是服务质量评价，组织对辖区内物业服务企业进行满意度测评和服务质量考核测评，对整改不达要求的物业服务企业可由业主大会共同决定启动退出机制。三是综合执法，建立由住建、城市管理等部门和机构为主体的综合执法进小区工作机制和违法行为投诉登记制度。《条例（征求意见稿）》明确了物物业服务投诉、举报受理处置机制，建立业主代表、业主委员会、物业服务企业以及相关企事业单位共同参与的议事协商机制，建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解等相衔接的物业管理活动纠纷多元调处、化解机制，充分利用退休老党员、老干部、老职工等社会力量化解矛盾纠纷。