****漯河市住房和城乡建设局****

****关于《漯河市物业管理条例（草案）》****

****的起草说明****——2022年5月10日

市司法局：

受市人民政府委托，我局起草了《漯河市物业管理条例（草案）》（以下简称《条例（草案）》），现就《条例（草案）》作如下说明，请予审查。

一、制定《条例（草案）》的必要性

（一）适应我市物业服务行业快速发展的需要。我市自1997年开始推行物业管理以来，随着房地产开发的快速发展和群众生活水平的迅速提高，特别是国家“放管服”改革措施在物业管理方面的落实，我市物业服务行业规模也快速发展，截止2021年底，我市共有物业服务企业255家，从业人员20000余人， 专业化物业管理小区418个，管理面积3672余万平方米。另有1517个老旧小区（楼、院），经过整治改造，全部实行了简易物业管理。物业服务行业在快速发展的同时，也存在许多问题，如：物业企业服务不到位、违法违规收取物业费、侵害业主合法权益，业主恶意拖欠物业费、不依法维权，物业管理主管部门监管不到位，各级政府职责不清等。出台《漯河市物业管理条例》，对解决这些问题、确保行业健康快速发展具有重要意义。

（二）增强群众幸福感、安全感的需要。我市实行物业管理20多年来，随着经济社会的快速发展，市区、城镇居民大多居住在物业管理住宅小区（含简易物业管理的老旧住宅区）。物业管理涉及千家万户，与广大群众的生活和工作密切相关，关系到居民群众的切身利益，是重大的民计民生问题，物业服务已经成为居住在住宅小区的广大业主的一项不可或缺的服务。物业管理水平的高与低、物业服务质量的好与差，直接影响着群众的幸福感、安全感。因此，物业管理受到人大代表、政协委员和广大群众广泛关注，在近几年我市召开的“两会”上，每年都有几十件有关规范物业管理的建议和提案。出台《漯河市物业管理条例》，对规范物业服务、提升物业服务质量、回应社会关切、增强群众幸福感安全感十分必要。

（三）完善我市物业管理法治化建设的需要。尽管国家层面出台有国务院《物业管理条例》，我省出台了《河南省物业管理条例》，但有些条款的规定过于原则、具体化不足、针对性不强，如：对一些违法违规行为缺少应承担的法律责任（罚则），把党的领导贯穿到物业管理全过程的“红色物业”建设方面的规定不具体，对街道办事处、乡镇人民政府物业管理赋权不足，缺少把物业管理融入社区治理体系的机制。另外，我市的市情和物业管理情况有别于全省、全国。因此，出台《漯河市物业管理条例》这个具我市特色的地方性法规，将有效提升我市物业管理法制化建设水平，有力促进我市物业管理再上新台阶。

二、《条例（草案）》的起草过程

（一）起草过程。2021年10月29日，我局收到市人大《关于实施<漯河市物业管理条例（草案）>》起草工作的通知（漯人常办〔2021〕74号）后，高度重视，领导挂帅，迅速成立局党组书记、局长为组长的《条例（草案）》起草小组，按照市人大通知规定的七项基本原则和开门立法、突出重点的工作要求，高质量开展《条例（草案）》起草工作，对照《民法典》、国务院《物业管理条例》等相关法律法规，收集多个省、市出台的物业管理方面的地方性法规，汇编成册，纵向对照，横向学习。按照上位法与国家“放管服”改革要求，结合我市物业管理中存在的突出问题和难点、堵点，历经起草小组十五次会议，完成了《漯河市物业管理条例（草案）》的起草工作。

（二）立法思路。深入贯彻落实习近平总书记“以人民为中心”的理念和“保障和改善民生要抓住人民群众最关心最直接最现实的利益问题”思想，开门立法，深入调研，广泛征求意见建议，突出重点，坚持问题导向，注重“小快灵”“小切口”，精准科学立法，体现漯河特色，坚持新发展理念，对上位法有规定的一般不再重复，对上位法规定较原则的进行细化、补充，固化我市有效做法，借鉴外地成功经验，提高立法针对性和可操作性，为规范物业管理活动、维护物业管理各方的合法权益、营造良好的生活和工作环境、促进社会和谐稳定提供法治保障。

（三）征求意见。《条例（草案）》形成后，征求了各县区人民政府，经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区管委会的意见建议。征求了市发展改革委，市自然资源规划局，市民政局，市司法局、市市场监管局、市应急管理局、市公安局、市城管局、市人防办、市生态环境局、市卫健委、市消防救援支队等12个市直单位的意见建议。征求了市住建局所属单位、部门的意见建议。征求了市物业管理协会及河南开源、漯河嘉益等11家物业企业的意见建议。征求了社会意见建议。根据征求到的意见建议，对《条例（草案）》进行修改完善。

三、《条例（草案）》的主要依据

### （一）法律法规。《条例（草案）》依据的主要法律法规有《中华人民共和国民法典》国务院《物业管理条例》《河南省物业管理条例》建设部 财政部《住宅专项维修资金管理办法》等，同时，参照的政策性文件主要是中共河南省委

### 组织部 河南省住建厅《关于推进全省物业服务行业和物业服务企业党建全覆盖的通知》（豫建房〔2021〕203号）。

（二）借鉴先进地区立法经验。起草过程中，我们借鉴了北京、重庆、安徽、郑州、武汉、西安、太原、南京、许昌等省、市在物业管理立法中的先进经验和做法。

四、《条例（草案）》的主要内容

《条例（草案）》共七章七十五条，包括总则、业主及业主组织、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用和维护、法律责任、附则。现将主要内容分列如下：

**第一章，总则，共十条。主要明确物业管理的基本原则、党建引领、保障机制、部门职责、部门协作等要求。一是**明确物业管理应当坚持党的领导、政府监管、业主自治、专业服务、行业自律的原则（第三条）。**二是**要求发挥党组织的战斗堡垒作用，构建基层党建引领社区治理下的物业管理体系，建立居（村）民委员会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业协调运行机制，形成社区治理合力（第四条）。**三是**规定市、县（区）人民政府应当将物业管理纳入同级现代服务业发展规划和社区治理体系，建立与物业管理工作相适应的保障机制。建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制（第五条）。**四是**理清部门监管职责，分别对市住房城乡建设主管部门、 发展改革、自然资源和规划、民政、司法行政、市场监督管理、应急管理、公安、城市管理、人民防空、生态环境、卫生健康、消防救援机构以及街道办事处、乡镇人民政府等部门和单位的监督管理职责进行了细化明确（第六条，第七条）。

**第二章，业主及业主组织，共十六条。主要在业主概念、业主权利及义务、业主大会筹备组组建、业主委员会的产生、备案及成员条件、业主委员会内部监督、党对业主委员会的领导、物业管理委员会等事项上进行明确和规定。一是**规定房屋的所有权人为业主。已经达到交付使用条件，尚未出售或者尚未向物业买受人交付的专有部分，建设单位为业主（第十一条）。**二是**明确业主依照法律、法规规定以及管理规约、物业服务合同约定行使权利，承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务（第十二条）。**三是**规定物业管理区域达到成立业主大会法定条件的，建设单位应当在六十日内按照规定向街道办事处、乡镇人民政府提交的七项文件资料（第十四条）。**四是**对首次业主大会筹备组申请、成立、人员组成及党员比例、筹备组长、筹备经费等进行规定（第十五条）。**五是**对业主委员会的产生及其成员应具备的七项条件进行规定（第十九条）。**六是**对成立后的业主委员会实行备案制度（第二十一条）。**七是**对业主委员会内部监督和加强党对业主委员会的领导进行规定（第二十四条）。八是对物业管理区域应当组建物业管理委员会的情形、物业管理委员会组成人员、主任进行规定（第二十六条）。

**第三章，前期物业管理，共十条。主要内容：一是**对物业管理区域划定的原则、应当考虑的因素及备案进行规定（第二十七条，第二十八条）。**二是**对新建物业确定物业管理的时间及方式进行规定（第二十九条）。**三是**对商品房买卖合同中的物业服务内容进行规定（第三十条）。**四是**对承接物业前的共用部位、共用设施设备的查验及备案进行规定（第三十一条，第三十二条）。**五是**对新建物业档案资料的移交时间、对象及内容进行规定（第三十三条）。**六是**对物业的保修责任进行规定（第三十四条）。**七是**对物业管理用房的配建、权属、用途以及位置、面积的记载和公示进行规定（第三十五条，第三十六条）。

**第四章，物业管理服务，共十二条。主要内容：一是**明确业主对物业管理的选择权（第三十七条）。**二是**明确物业服务企业应具备的条件（第三十八条）。**三是**对物业服务合同的签订主体、形式、内容及备案进行规定（第三十九条，第四十条）。**四是**对物业服务企业实行分类监管制度（第四十条）。**五是**对物业服务事项进行规定（第四十三条）。**六是**对物业费的催缴方式、业主拒不执行人民法院生效法律文书的法律后果、物业费调整、利用物业共用部位和共用设施设备经营所得收益的分配进行规定（第四十四条）。**七是**对物业服务合同届满选聘物业服务企业的主体、方式以及业主大会未作出选聘决定的有关事项进行规定（第四十四条）。八是对物业服务企业退出物业管理区域的情形及移交义务进行规定（第四十六条）。八是对突发失管的物业管理区域实行应急物业服务机制（第四十八条）。

**第五章，物业的使用和维护，共十二条。主要内容：一是**对物业管理区域内的十九项禁止行为、对违反禁止行为的劝阻及举报主体、处理主体以及业主合法权益受到侵害时的救济渠道进行规定（第四十九条）。**二是**明确电梯维保单位对电梯的保养维护责任、物业服务企业对电梯维保的管理责任以及电梯报废处置等事宜（第五十条）。**三是**明确物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库的使用要求（第五十一条）。**四是**对住宅装饰装修过程中业主的义务、物业服务企业的义务及禁止行为等进行规定。**五是**明确专项维修资金的缴存、使用、管理、监督等事项（第五十三条）。**六是**对物业共用部位、共用设施设备应急维修的条件、实施主体等进行规定（第五十五条）。**七是**明确物业服务企业在物业管理区域内的消防安全、电梯安全、突发自然灾害、公共卫生事件等主体责任（第五十六条，第五十七条，第五十九条）。

**第六章，法律责任，共十三条。主要内容：一是**规定建设单位在物业管理区域达到成立业主大会条件时，不按时不如实提交有关文件资料的处罚标准（第六十二条）。**二是**规定建设单位不提供业主大会筹备费用的处罚标准（第六十三条）。**三是**规定建设单位未通过公开招标方式选聘物业服务企业的处罚标准（第六十四条）。**四是**规定物业服务企业未按照规定办理物业承接查验备案的处罚标准（第六十五条）。**五是**规定建设单位前期物业服务合同签订后、房屋交付使用前未按照规定移交相关资料、未按照国家规定履行保修责任的处罚标准和赔偿责任（第六十六条，第六十七条）。**六是**规定物业服务企业未按规定进行物业服务合同备案以及更新、告知、公布物业项目负责人信息的处罚标准（第六十八条，第六十九条）。**七是**规定物业服务企业擅自挪用、侵占属于业主的公共收益的处罚标准（第七十条）。**八是**规定物业服务企业未依法订立物业服务合同进入物业管理区域提供服务或者擅自撤离物业管理区域、停止物业服务活动的处罚标准（第七十一条）。**九是**规定物业服务企业未对电梯、消防设施、人防工程设施等设施设备和部位加强日常巡查和定期养护以及未采取必要的安全保障措施、防止建筑物的悬挂物发生脱落、坠落的处罚标准（第七十三条）。

**第七章，附则，共两条。主要内容：一是**明确经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区参照执行本条例（第七十四条）。**二是**规定本条例自通过之日起执行（第七十五条 ）。

以上说明和《条例（草案）》，请予审查。