

关于《漯河市物业管理条例（草案）》的 起草说明

——2022年6月21日在漯河市第七届人民代表大会
常务委员会第四十七次会议上

市住房和城乡建设局局长 舒畅

主任、各位副主任、各位委员：

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

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。25年来，随着房地产开发的快速发展和人民群众生活水平的不断提高，特别是国家“放管服”改革措施在物业管理方面的贯彻落实，我市物业服务行业快速发展。在快速发展的同时，也存在一些问题，如：物业服务质价不符、违法违规收费、侵害业主合法权益等，业主恶意拖欠物业费、私搭乱建、电动车违规充电、不依法维权等，物业管理主管部门和相关职能部门监管不到位，各级政府职责不清等。出台《漯河市物业管理条例》，对维护业主和物业服务企业合法权益、促进行业健康发展具有重要意义。

（二）增强群众获得感、幸福感、安全感的需要。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，关系到人民群众的切身利益，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，直接影响着群众的获得感、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、增强群众获得感、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。尽管国务院出台有《物业管理条例》，我省出台有《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，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，对乡镇人民政府、街道办事处物业管理赋权不足，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。出台《漯河市物业管理条例》，将有效提升我市物业管理法治化建设水平，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）（以下简称《通知》）后，高度重视，领导挂

帅，迅速成立了以我为组长的《条例（草案）》起草领导小组，按照《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，依据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等相关法律法规，收集 20 个省、市物业管理方面的地方性法规，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《条例（草案）》起草工作。期间，市人大常委会副主任赵坤炎带队开展调研，对起草工作给予指导。草案形成过程中，也充分征求了律师团队的意见。

（二）立法思路。贯彻落实习近平总书记“以人民为中心”的理念，开门立法，深入调研，广泛征求意见建议。突出重点，精准科学立法，体现漯河特色。对上位法有规定的一般不再重复或少重复，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、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，我们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、市司法局、市应急管理局、市城管局、市人防办、市消防救援支队等 12 个单位的意见建议，共收集到市城管局等 3 个单位的反馈意见 21 条。我们采纳意见 7 条，未采纳 14 条，未采纳原因：上位法已明确或应另行制定部门规章。市发展改革委等 9 个单位反馈无修改意见；征

求了我局所属单位的意见建议；征求了市物业管理协会及河南开源、漯河嘉益等 11 家物业服务企业的意见建议；征求了社会层面的意见建议。根据征求到的意见建议，对《条例（草案）》进行进修改完善。5 月 29 至 31 日，配合市司法局对《条例（草案）》进行审查、修改。

（四）政府审议。《条例（草案）》征求了市委常委、市政府各位副市长的意见，2022 年 6 月 15 日经市政府第 114 次常务会议审议通过。

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》。依据的主要部门规章有建设部财政部《住宅专项维修资金管理办法》等。参照的政策性文件主要有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）等。

（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、昆明、唐山等省、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 八十一条。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。主要内容如下：

第一章 总则，共十条。主要明确和规定物业管理的基本原则、体系机制、保障机制、政府职责、部门职责、乡镇街办职责、重大物业矛盾纠纷调处机制等事项。

第二章 业主及业主组织，共十八条。主要明确和规定业主概念、业主权利及义务、提供业主大会资料的主体及时间、首次业主大会筹备组及经费、首次业主大会筹备组职责、业主委员会成员条件、业主委员会备案、业主委员会内部监督、物业管理委员会及其人员组成等事项。

第三章，前期物业管理，共十条。主要明确和规定物业管理区域划分、物业管理区域备案、前期物业管理招投标、共用部位共用设施设备查验及备案、建设单位移交物业档案及物业保修责任、物业管理用房权属及用途等事项。

第四章 物业管理服务，共十五条。主要明确和规定业主的物业管理选择权、提供物业服务的企业的条件、物业服务合同签订及备案、物业项目负责人告知、物业服务内容、物业费交纳、追缴及调整、物业服务合同届满的处理、物业服务企业退出、业主自行管理小区、物业管理区域突发失管状态处置、物业服务企业应当履行的其他职责等事项。

第五章 物业的使用和维护，共十三条。主要明确和规定物业管理区域禁止行为、电梯维护保养、车位车库使用、装饰装修管理、维修资金缴存和正常与应急使用、共有物业收益、公共秩序维护、突发事件处置、易发生安全风险的设施设备和部位管理、

专有部分存在安全隐患处置等事项。

第六章 法律责任，共十二条。主要明确和规定三类主体违法行为的处罚标准。一是对建设单位明确：不按时不如实提交文件资料、不提供业主大会筹备费用、未通过招投标方式选聘物业服务企业、未按照规定移交相关资料、不全面履行保修责任的处罚程序和处罚标准。二是对物业企业明确：未按照规定办理承接查验备案、办理物业服务合同备案、未履行公告公示义务、未制定安全防范应急预案或未组织实施的处罚程序、标准。三是明确政府工作人员违规行为的处罚规定。

第七章 附则，共三条。主要内容：一是明确业主通过自行管理或者选聘其他管理人进行物业管理的，由市人民政府组织有关部门另行制定管理规定。二是明确经济技术开发区、城乡一体化示范区、西城区管理委员会根据市人民政府授权，负责辖区内物业管理工作。三是明确了施行时间。

五、《条例（草案）》的主要特色

比对《物业管理条例》《河南省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》，《条例（草案）》主要有以下特色：

（一）创设了住宅小区文明城市创建和常态化疫情防控工作体制（第七条，第五十三条）。明确了市、县、区物业管理主管部门、乡镇政府、街道办、物业服务企业等三类主体指导、监督、落实小区文明城市创建和常态化疫情防控职责任务。解决了文明城市创建和疫情防控职责不清、力量不足问题，提升文明城市创

建和疫情防控成效。

（二）创设了市物业管理主管部门物业矛盾纠纷调解机制（第十条）。规定市物业管理行政主管部门建立物业矛盾纠纷调解机制、成立调解机构、落实工作经费，调处重大物业矛盾纠纷。解决了因重大物业矛盾纠纷得不到妥善解决而发生群访、上访事件。

（三）创设了业主委员会成员条件关口前移制度（第二十条）。将业主委员会选举把关环节前移至候选人提名阶段，规定有“无正当理由拒绝交纳物业服务费用或其他费用”等十种情形之一，不得提名为候选人。解决了当选的业主委员会成员不依法履职、责任心不强等问题，为业主委员会公正监督物业服务企业、维护业主合法权益奠定坚实基础。

（四）创设、完善了物业管理区域相关制度。一是创设了项目负责人更换告知制度（第四十三条），完善了物业服务信息公示内容（第四十六条），并创设了对应的法律责任条款（第七十六条）。保障了业主的知情权和监督权，解决了实施监督、处理投诉时联系不畅、效率不高问题。二是完善了建设单位物业保修责任（第三十六条），并创设了对应的法律责任条款（第七十四条）。明确将“建设单位及时处理解决物业质量缺陷、配套设施设备不完善、设施设备技术不达标问题”增列为保修事项，解决了业主合法权益得不到保障问题。三是创设了突发失管状态处置制度（第五十二条），解决了物业管理区域突发失管状态时，业

主在垃圾清运、电梯运行等基本生活服务事项得不到保障问题。

（五）创设、完善了维修资金监管相关制度。一是创设了区级物业管理主管部门监督管理职责（第七条第二款第六项），解决了维修资金使用不便捷、效率不高问题。二是创设了完整的维修资金缴存流程（第五十九条）。明确了已售、未售房屋的缴存要求和不动产登记机关核验缴存情况要求。确保了维修资金应缴尽缴，解决了因维修资金缴纳不全而影响使用问题。三是创设了公共收益及共用设施设备残值用于补充维修资金制度（第六十二条）。拓展了维修资金补充渠道，为业主提供增值收益创造有利条件。

（六）创设了危房避险处置制度（第六十六条第三款）。明确了经鉴定为危险房屋的，业主（使用人）、县（区）物业管理主管部门以及县（区）人民政府应当履行的责任和采取的措施。解决了因使用危险房屋而发生安全事故问题。

主任、各位副主任、各位委员，我们在《条例（草案）》起草过程中，虽然做了大量的调查研究，广泛征求意见，进行了反复修改，但仍有不周全、不严密之处，敬请提出意见建议。

以上说明和《条例（草案）》，请予审议。