

常州市人民代表大会常务委员会 关于修改《常州市住宅物业管理条例》的决定

(2024年6月28日常州市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 2024年7月31日江苏省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议批准)

常州市人大常委会公告

(第12号)

《常州市人民代表大会常务委员会关于修改〈常州市住宅物业管理条例〉的决定》已由常州市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议于2024年6月28日通过,经江苏省第十四届人民代表大会常务委员会第十次会议于2024年7月31日批准,现予公布,自2024年9月1日起施行。

常州市人民代表大会常务委员会
2024年8月9日

常州市第十七届人民代表大会常务委员会第十八次会议决定对《常州市住宅物业管理条例》作如下修改:

一、将第六章章名修改为“住宅专项维修资金”。

二、增加一条,作为第三条:“本市物业管理纳入基层治理体系,坚持党建引领、政府组织、部门协同、属地管理,实行业主共管、行业自律、专业服务。”

“建立健全社区(村)党组织领导下的居(村)民委员会、业主委员会、物业服务企业、业主等共同参与的住宅小区治理架构,推动在业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业中建立党组织,发挥党建引领作用。”

三、将第三条改为第四条,修改为:“市、县级市(区)人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业管理纳入网格化服务管理;建立物业管理综合协调和目标责任机制;建立与之相适应的资金投入与保障机制;鼓励采用新技术、新方法,提高物业服务与管理水平。”

“街道办事处(镇人民政府)负责辖区内物业管理活动的指导、监督和管理,协助上级人民政府及有关主管部门和机构做好物业管理相关工作。”

“居(村)民委员会对业主自治进行指导和监督,并协助街道办事处(镇人民政府)做好物业管理相关工作。”

四、将第五条改为第六条,增加一款,作为第二款:“自然资源和规划主管部门应当与物业管理主管部门建立不动产登记信息共享制度,确保物业管理公共服务平台运行所需不动产及其业主信息真实、合法。”

五、增加一条,作为第十条:“一个物业管理区域内,符合下列条件之一的,应当召开首次业主大会会议:

“(一)房屋出售并交付使用的专有部分面积占比达到百分之五十以上;

“(二)业主已入住户数的比例达到百分之五十以上。”

“一个物业管理区域内,首套房屋出售并交付使用满两年的,可以召开首次业主大会会议。”

“划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目,先期开发部分符合本条第一款规定条件的,可以召开首次业主大会会议。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素,在业主大会议事规则中明确增补业主委员会成员的办法。”

六、将第九条改为第十一条,第一款修改为:“住宅小区符合应当召开首次业主大会会议条件的,建设单位应当在三十日内,向物业所在地街道办事处(镇人民政府)书面提出召开首次业主大会会议的申请,并按照《江苏省物业管理条例》的规定报送筹备首次业主大会会议所需资料。”

七、将第十条第一款改为第十二条,增加一款,作为第二款:“符合本条例第十条第一款规定情形,建设单位或者业主未提出召开申请的,街道办事处(镇人民政府)应当自符合召开首次业主大会会议条件之日起九十日内,推动成立首次业主大会会议筹备组。”

增加一款,作为第十三条:“筹备组应当自成立之日起三十日内组织召开首次业主大会会议。九十日内因故未能召开的,筹备组可以在九十日期满前向街道办事处(镇人民政府)申请延期。符合延期条件的,街道办事处(镇人民政府)应当同意。具体延期条件和期限由物业管理主管部门规定。”

八、将第十条第二款改为第十三条,将第三款、第四款改为第十四条。

九、增加一条,作为第十五条:“临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则不得违反法律、法规,不得违背公序良俗,不得损害国家利益和社会公共利益,不得规定对部分业主显失公平的内容。”

“制定临时管理规约、管理规约和业主大会议事规则应当参照市物业管理主管部门提供的示范文本;作出与示范文本不一致的规定,或者规定示范文本之外的内容,应当对相关内容的合法性进行论证。”

府)备案。

“业主大会印章印文中应当包含业主大会名称,并根据业主大会决定使用。业主委员会印章应当经半数以上成员签字同意后方可使用。”

十六、将第二十二条款改为第二十七条,第一项修改为:“(一)阻挠、妨碍业主大会行使职权,拒绝执行业主大会决定”。

第二项修改为:“(二)违反规定使用业主大会或者业主委员会印章,在业主委员会换届、业主委员会成员资格丧失的情况下拒不移交,或者违反规定使用、转移、隐匿、毁弃业主大会、业主委员会印章”。

第八项修改为:“(八)法律、法规禁止的其他行为”。

十七、将第二十三条款改为第二十八条,第一款修改为:“业主委员会任期内,业主委员会成员出现空缺的,应当按照业主大会议事规则及时补足。业主委员会成员人数不足总数二分之一的,在街道办事处(镇人民政府)的指导下,根据业主大会议事规则召开业主大会临时会议,可以重新选举业主委员会。”

十八、将第二十四条款改为第二十九条,第一款修改为:“业主委员会有下列情形之一的,县级市(区)物业管理主管部门或者街道办事处(镇人民政府)应当责令限期改正;拒不改正的,由街道办事处(镇人民政府)指导、协助业主委员会召开业主大会会议,调整或者重新选举产生业主委员会:

“(一)不履行行业委员会职责;

“(二)违反本条例第二十七条规定,侵害业主合法权益,情节严重;

“(三)不按照规定履行业主委员会职责,严重影响社区和谐稳定和正常生活秩序,群众反映较大。”

十九、将第二十五条款改为第三十条,第一款修改为:“业主委员会在其任期届满三个月前,应当书面告知街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会。街道办事处(镇人民政府)应当指导、协助成立换届选举小组,由换届选举小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届选举小组人员的构成和运行参照业主大会筹备组。”

第二款修改为:“换届选举小组成立至选举产生新一届业主委员会期间,业主委员会不得就选聘、解聘物业服务企业等共同管理事项,组织召开业主大会会议,但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况,需要立即使用住宅专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。”

二十、将第二十七条款改为第三十二条,修改为:“街道办事处(镇人民政府)负责组建物业管理委员会。物业管理委员会作为临时机构,组织业主共同决定物业管理事项,监督物业服务企业履行职责。”

“物业管理区域有下列情形之一的,可以成立物业管理委员会:

“(一)不具备成立业主大会条件;

“(二)具备成立业主大会条件但因多种原因未成立业主大会,经物业所在地街道办事处(镇人民政府)指导后仍不能成立;

“(三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举,经物业所在地街道办事处(镇人民政府)多次指导后仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会。”

“物业管理委员会履行职责期间,街道办事处(镇人民政府)应当推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。”

二十一、将第二十八条款改为第三十三条,第一款修改为:“物业管理委员会由业主成员以及街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会、社区服务机构、建设单位、公安派出所等派员组成。街道办事处(镇人民政府)应当引导和支持符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员等积极参选业主委员会成员,通过法定程序担任业主委员会成员。”

二十二、将第三十条款改为第三十五条,第一款修改为:“决定本条例第九条第二款所列事项,物业管理委员会应当依照法律、法规的规定征求全体业主意见,形成业主共同决定,并将共同决定在物业管理区域内显著位置公示,公示期限不少于十五日。”

二十三、将第三十一条款改为第三十六条,修改为:“市、县级市(区)物业管理主管部门应当加强对物业管理委员会的监督、指导,督促其规范运作。物业管理委员会组建的具体办法,由物业管理主管部门制定。”

二十四、将第三十三条款改为第三十八条,第一款修改为:“建设单位销售物业前,应当参照物业管理主管部门提供的示

范文制定本拟定期物业服务合同和临时管理规约;建设单位修改示范文本内容的,不得侵害物业买受人的合法权益。”

二十五、将第三十四条款改为第三十九条,第二款修改为:“物业承接查验应当邀请县级市(区)物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)参加。鼓励物业服务企业聘请第三方机构参加物业承接查验,所需费用在前期物业服务合同中约定;没有约定或者约定不明的,由建设单位承担。”

第三款修改为:“承接查验的具体办法由物业管理主管部门制定。”

二十六、将第三十七条款改为第四十二条,第一款修改为:“前期物业管理阶段,普通住宅的物业服务收费依法实行政府指导价。政府指导价应当每三年进行评估,并根据评估结果适时调整。”

二十七、增加一条,作为第四十五条:“本市实行物业服务项目经理责任制。项目经理应当熟悉物业管理法律、法规和相关规定,具备物业服务能力。”

“物业服务企业在派出项目经理后,应当按照规定报物业所在地的县级市(区)物业管理主管部门备案。备案部门应当将备案材料抄送所在地街道办事处(镇人民政府)。”

“项目经理承接物业管理区域数量和建筑面积的规范,以及项目经理的备案办法,由物业管理主管部门制定。”

二十八、将第四十条款改为第四十六条,修改为:“物业服务企业应当将下列信息如实在物业管理区域内显著位置和物业管理公共服务平台公布或者公示:

“(一)加盖企业公章的营业执照复印件、项目经理基本情况、联系方式;

“(二)物业服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、收费依据、物业服务投诉电话;

“(三)电梯、消防等共用设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式和应急处置方案等;

“(四)电梯运行维护费的收支情况和消防设施维护保养费用的支出情况;

“(五)物业费、其他服务收费和公共收入、公共收益的收支情况;

“(六)住宅小区车位、车库的销售、库存、出租情况以及出租收费标准;

“(七)树木修剪等容易引发业主争议的维修保养事项;

“(八)物业服务与管理每月的工作安排;

“(九)其他应当向业主公开的情况和资料。”

“前款第一项至第三项应当长期公布,第四项至第六项应当至少每半年公布一次,第七项应当及时公示且公示期限不少于十五日,第八项每月公布一次。业主对公布或者公示内容有异议的,物业服务企业应当予以答复。”

二十九、将第四十一条款改为第四十七条,增加一项,作为第七项:“(七)通过利益输送、散布谣言、网络舆论攻击、泄露业主个人隐私等方式扰乱物业管理秩序,阻碍业主大会、业主委员会成立,影响业主依法自治”。

增加一项,作为第八项:“(八)法律、法规禁止的其他行为”。

三十、将第四十二条款改为第四十八条,第一款修改为:“一个物业管理区域由一个物业服务企业提供物业服务,根据分期开发情况或者不同物业的使用性质,提供不同标准服务的,实行不同收费标准。”

三十一、将第四十六条款改为第五十二条,修改为:“物业管理区域的划分应当以有利于实施物业管理为原则。”

“住宅小区,包括分期建设或者两个以上单位共同开发建设的住宅小区,其设置的配套设施设备是共用的,应当划分为一个物业管理区域;但共用设施设备能够分割、独立使用,或者被道路、河道等分割为两个以上自然区域且能明确共用设施设备管理、维护责任的,可以分别划分为独立的物业管理区域。”

“已投入使用的物业管理区域不得擅自变更。确需变更的,经业主委员会或者人数占比百分之十以上的业主书面申请,由县级市(区)物业管理主管部门会同街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会,结合实际情况拟定变更方案。变更方案应当对变更后物业管理区域的道路、绿地、共用部位和共用设施设备的使用、维护等作出规定,由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

“物业管理区域变更后,县级市(区)物业管理主管部门应当在物业管理区域

内显著位置公告,并抄告所在地自然资源和规划主管部门、街道办事处(镇人民政府)和居(村)民委员会。”

“市物业管理主管部门应当会同市公安局、自然资源和规划等部门和消防救援机构,制定物业管理区域划分和变更的具体办法。”

三十二、将第四十七条款改为第五十三条,第一款第一项修改为:“(一)损坏或者改变房屋承重结构、主体结构”。

增加一项,作为第十七项:“(十七)违反规定使用、维护和管理人防工程或者损坏人防工程标识、挪用或者损坏平战转换设施设备、安装充电设施设备破坏人防工程战时防护效能”。

三十三、增加一条,作为第五十五条:“物业管理区域内用于停放汽车的车位、车库,应当首先满足本区域内业主的需要。出租车位、车库的,出租人应当将承租人、租赁期限、车辆信息等告知物业服务企业,物业服务企业应当进行登记管理。”

“在满足业主的需要后,将车位、车库出租给业主以外的单位或者个人的,每次租赁期限不得超过六个月。业主、业主委员会以及物业管理委员会有权对相关租赁信息进行查询。”

三十四、将第五十条款改为第五十七条,第一款修改为:“公共收入、公共收益应当接受业主、业主大会、业主委员会、物业管理委员会、居(村)民委员会、街道办事处(镇人民政府)和物业管理等主管部门的监督。”

第四款修改为:“业主委员会或者业主对公共收入、公共收益有异议的,可以要求查询有关财务账簿;经已交付使用物业专有部分面积占比百分之二十以上业主且占总人数百分之二十以上的业主提议,业主大会或者业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定,委托专业机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。”

三十五、将第五十二条款改为第五十九条,删去第二款至第六款。

三十六、将第五十五条款改为第六十二条,第一款修改为:“物业保修期限届满后,发生下列危及房屋安全以及人身、财产安全的情况,物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会或者相关业主应当先行采取应急防范措施,业主大会、业主委员会、物业管理委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金,并及时按规定开展应急维修;尚未产生业主委员会、物业管理委员会的,由街道办事处(镇人民政府)组织代为维修,并依法从住宅专项维修资金中列支相关费用;

“(一)外墙、屋面渗漏的;

“(二)电梯发生故障经电梯检验检测机构评估认为危及人身安全的;

“(三)公共护(围)栏破损严重,危及人身安全的;

“(四)楼顶、楼体外立面有脱落危险的;

“(五)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;

“(六)消防设施出现功能障碍,物业管理区域存在重大火灾隐患的;

“(七)危及房屋安全或者人身、财产安全的其他情形。”

三十七、将第六十条款改为第六十七条,修改为:“物业服务企业或者项目经理有下列行为之一的,认定为失信行为,录入市物业管理信用信息系统:

“(一)在物业管理招投标活动中提供虚假信息、骗取中标的;

“(二)骗取、挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产的;

“(三)对业主或者业主委员会成员进行恶意骚扰、采用暴力等手段打击报复的;

“(四)出借、泄露或者非法提供业主信息的;

“(五)本条例第四十七条规定的行为且情节严重的。”

三十八、将第六十六条款改为第七十三条,修改为:“市物业管理主管部门履行下列职责:

“(一)负责全市物业管理活动的政策研究和制定,建立完善专业化、社会化、市场化和法治化的物业管理机制;

“(二)指导、监督县级市(区)物业管理的监督管理工作;

“(三)建立完善物业管理分级培训体系,形成覆盖全市物业管理参与各方的物业服务管理能力提升机制;

“(四)统筹全市住宅专项维修资金的监督管理工作;

“(五)配合市场监督管理部门对物业服务收费、停车收费等价格行为实施监督检查;

“(六)建立和管理市物业管理公共服务平台和物业管理信用信息系统;

“(七)制定临时管理规约、管理规约、首次业主大会表决规则、业主大会议事规则、业主委员会成员候选人产生办法、业主委员会选举办法等示范文本,推广物业服务合同、物业服务合同、承接查验协议等合同范本;

“(八)法律、法规规定的其他职责。”

三十九、将第六十七条款改为第七十四条,增加一项,作为第一项:“(一)组织实施物业管理相关制度和政策”。

四十、将第六十八条款改为第七十五条,第三项修改为:“(三)指导、协助和监督辖区内业主大会、业主委员会的筹建、换届以及物业服务企业的选聘、交接等工作,组织成立物业管理委员会,并负责相关的备案工作”。

四十一、将第七十条款改为第七十七条,修改为:“市、县级市(区)相关部门应当依法履行职责,建立执法管理进住宅小区的工作机制,落实相关要求,做好下列工作:

“(一)城市管理部门依法查处违反物业管理法律、法规以及违法搭建、破坏城市及物业管理区域容貌、制造社会生活噪声和建筑施工噪声、乱设摊点、占用和毁坏绿地和绿化、违规弃置废弃物等违法行为。”

“(二)公安机关负责物业管理区域内的治安管理,依法查处阻碍业主自治、侵害业主权益的行为;按照规定组织开展日常消防监督检查和消防宣传教育活动;监督检查安防设施的设置及维护;指导物业管理区域内汽车停放、停车泊位以及限速标志的设置,参与停车矛盾纠纷处理;协助开展房屋租赁的监督管理。”

“(三)住房城乡建设主管部门负责督促建设单位、施工单位及时履行物业交付后保修期内房屋以及相关设施设备的保修责任;按照规定受理并处理由房屋质量问题、房屋租赁管理问题等引发的投诉。”

“(四)市场监督管理部门负责物业管理区域内特种设备安全、食品药品安全、违法经营活动等方面的监督管理和物业服务收费、停车收费等价格行为的监督检查,依法查处相关违法行为。”

“(五)排水主管部门负责物业管理区域内排水的监督管理,建立巡查机制,依法查处物业管理区域内涉及排水的违法行为。”

“(六)城市绿化主管部门负责物业管理区域内绿化的日常指导和监督工作。”

“(七)消防救援机构负责物业管理区域内消防安全职责落实、安全疏散、消防设施和消防车通道等方面的监督管理,依法查处违反消防法律、法规和有关规定的行为。”

“(八)生态环境主管部门负责物业管理区域及其周边污染源的监督管理,依法查处违反环境保护法律、法规的行为。”

“(九)发展改革部门负责落实实行政府指导价的服务收费标准定期评估调整机制。”

“市、县级市(区)人民政府应当加强执法管理进住宅小区的监督检查,建立监督评价机制。”

四十二、将第七十二条款改为第七十九条,删去第一款,作为第一款:“县级市(区)人民政府应当建立物业管理区域违法行为投诉登记制度,在物业管理区域内显著位置公布相关部门的具体职责范围、联系人姓名和联系方式,依法处理投诉、举报。”

四十三、将第七十三条款改为第八十条,修改为:“建设单位违反本条例规定,由县级市(区)物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,按照下列规定进行处罚:

“(一)违反本条例第十一条规定,未按照要求提出筹备首次业主大会会议的书面申请或者未报送相关文件资料的,处一万元以上五万元以下的罚款;

“(二)违反本条例第十四条第一款规定,未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的,处五万元以上十万元以下的罚款。”

四十四、将有关条款中的“辖市(区)”修改为“县级市(区)”,“社区(村)民委员会”修改为“居(村)民委员会”,“住房和城乡建设主管部门”修改为“住房和城乡建设主管部门”,“发展和改革部门”修改为“发展改革部门”,“项目负责人”修改为“项目经理”。因机构改革,部门职能调整,删去第十九条中的“不动产登记机构”。

此外,对个别文字作修改,并对条文顺序作相应调整。

本决定自2024年9月1日起施行。

《常州市住宅物业管理条例》根据本决定作相应修改,重新公布。