

关于制定《无锡市物业管理条例修正案（草案）》的说明

我受市政府委托，现对《无锡市物业管理条例修正案（草案）》（以下简称《修正案（草案）》）作如下说明：

一、制定《条例（草案）》的必要性

2015年9月，《无锡市物业管理条例》（以下简称《条例》）颁布施行。《条例》实施以来，在加快构建物业服务体系，健全物业管理市场监管模式，完善物业管理工作机制等方面取得了一定的成效。但随着社会经济的快速发展，我市物业管理也存在着一些新情况：一是《中华人民共和国民法典》对物业小区相关事项应当由业主共同决定等作出了规定，依据民法典和省物业条例等上位法的规定，需要对《条例》相关内容进行修改；二是《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号）取消了物业管理企业资质要求，物业管理行业监管方式发生了改变，物业监督管理手段需要进一步完善；三是近年来物业管理新问题和矛盾不断出现，困扰了行业发展，影响了群众的满意度，要求立法修订呼声越来越高，期盼通过修订条例进一步规范各方关系，解决新的矛盾。因此，修改《条例》非常必要。

二、制定《修正案（草案）》的主要依据和过程

《修正案（草案）》主要依据了《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《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》等法律法规和有关文件，参考了北京、上海、广州、扬州等地物业管理立法的实践。

根据 2021 年市人大常委会立法计划安排，2020 年 12 月，市住建局成立了立法起草小组，在市人大常委会有关工委、市司法局的提前介入下，开展了《条例》的起草工作。市住建局在深入调研、专家论证、书面征求意见、开展风险评估、反复研讨与修改的基础上，形成了《无锡市物业管理条例修正案（送审稿）》（以下简称《条例（送审稿）》）。《条例（送审稿）》报政府后，市司法局根据立法程序，书面征求了市政协、市监委、市中级人民法院、市检察院、市委政法委、市（县）区人民政府、有关部门、市政府立法联系点的意见，同时在市司法局网站、微博微信等新媒体上公布全文，公开征求社会意见。召开了专家论证会，赴锡山区开展了基层立法调研。在此基础上，市司法局会同市人大常委会有关工委、市住建局进行多次会商、论证和修改，并征求市政府领导意见，经市政府 106 次常务会议审议，形成了现在的《修正案（草案）》。

三、《修正案（草案）》主要内容

《修正案（草案）》共九章七十条，修改的主要内容包括街道办事处（镇人民政府）职责、业主大会、业主委员会的管理要求，物业服务人的监管，共建共治共享物业治理体系等。

（一）关于强化属地街道职责

街道办事处（镇人民政府）是最基层的政府部门，直接负责协调人民群众日常纠纷、处理人民群众各项基层事务，充分发挥基层政府部门作用，有助于物业管理相关事务得到及时、有效解

决。对此,《修正案(草案)》一是进一步明确了属地街道在物业管理活动中的指导监督职责,特别是对业主大会和业主委员会的监督指导,进一步加强和规范业主委员会的运作;二是加强突发事件的应对,明确了突发事件应对期间,街道办事处(镇人民政府)指导物业服务人开展应对工作,并给予物资和资金支持,物业服务人应当积极配合;三是明确了物业管理委员会任期一般不超过三年,期满仍未成立业主大会、选举产生业主委员会的,由街道办事处(镇人民政府)重新组建物业管理委员会。

(二)关于业主大会、业主委员会和物业管理委员会的规范调整

《修正案(草案)》一是依据《中华人民共和国民法典》的规定,删除了涉及筹备组成员资格和业主委员会资格的设定条件,为弥补对业委会筹备组成员、业委会委员监督管理的影响,《修正案(草案)》明确业委会筹备组业主候选人、业委会委员候选人由社区党组织推荐、社区居(村)民委员会推荐、业主自荐或者联名推荐产生,同时,对业主委员会委员的相关行为作出了规范;二是规范业主委员会财务管理制度,明确了业主委员会应当建立公开透明的财务管理制度并进行审计,对于拒绝审计的,属地街道可以代为委托审计;三是依据《中华人民共和国民法典》的规定,在紧急情况下,需要动用住宅专项维修资金的,直接由业主大会、业主委员会依法提出申请,删除了业主个人、物业服务企业、物业管理委员会和社区居(村)民委员会作为应急维修资金申请人的内容,同时为了便于操作,增加了没有建立业主大会和业主委员会时,可以由街道组织代为维修,经县级市、

区物业管理行政主管部门核准后，从住宅专项维修资金中列支。

（三）关于加强对物业服务人的监管

《修正案（草案）》一是明确了物业服务企业应当及时公示包含秩序管理、设备维护、公共能耗费用分摊等内容的服务报告；二是对物业服务企业将项目的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务肢解后分别转委托给第三人和强行交接引发矛盾的行为进行严格禁止和监管；三是明确将物业服务企业采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费及出售、泄露或者非法提供业主信息等行为纳入物业服务企业诚信信息系统。

（四）关于共建共治共享物业治理体系

近年来，物业服务管理纠纷不断增多，物业纠纷涉及人多、面广、易激化、易突发群体事件、影响居民正常生活秩序，为了维护社会稳定，《修正案（草案）》一是规定“建立党建引领下的社区居（村）民委员会、物业服务企业协调运行机制，发挥社区组织在社区治理中的领导作用”，完善共建共治共享的社会治理体系；二是明确了要发挥人民调解、行业调解、行政调解、司法调解等相衔接的多元调处化解机制，加强纠纷化解。

以上说明和《修正案（草案）》，请予审议。