

关于《临沂市物业管理条例（草案）》 审议结果的报告

——2023年12月25日在临沂市第二十届人民代表大会
常务委员会第十五次会议上

临沂市人大常委会委员、市人大法制委员
会主任委员、市人大常委会法工委主任

韩纪伦

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

市二十届人大常委会第十四次会议对《临沂市物业管理条例（草案）》（以下简称条例草案）进行了分组审议。常委会组成人员总的认为，为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人、物业服务人的合法权益，促进和谐宜居社区建设，制定条例十分必要和迫切。同时，也提出了一些修改意见和建议。会后，市人大法制委员会、常委会法工委会同有关部门认真做好条例修改论证工作：**一是广泛征求意见。**将条例草案修改文本印发各县区人大常委会、市直有关部门单位、基层立法联系点、市人大代表、市政协委员、各民主党派和无党派代表人士以及立法智库专家征求意见，报送省人大常委会法工委征求省直有关部门的意见，并通过临沂人大网、琅琊新闻网、临沂日报向社会公开征求意见。**二是深入基层调研。**委托兰山、郯城、沂水、费县四个县区开展物业管理立法专项调研活动，提出立法调研报告和有关意见建议。12月5日至6日，组成立法调研组赴平邑县、莒南县实地调

研住宅小区物业管理情况，并召开座谈会听取县直部门单位、乡镇街道、村居委员会、物业协会、物业企业、业委会代表、业主代表和人大代表的意见建议。12月7日，在兰山区召开立法听证会，就小区车位管理、业委会作用发挥、物业企业监管、物业服务收费、业主公共收益和专项维修资金使用管理等5个事项，听取10位听证陈述人的观点和意见。**三是认真研究论证。**通过以上各种渠道，条例草案共征集到意见建议430条。常委会法工委对这些意见建议进行了汇总整理和研究论证，会同有关部门先后进行了三次集中修改。12月14日，市人大法制委员会召开会议进行了统一审议，形成了条例草案修改稿。经主任会议研究，决定提请本次常委会会议审议。现将审议结果报告如下：

一、有的常委会组成人员和立法调研中有的县区提出，物业管理要更加突出党建引领，明确社区、村党组织的领导作用。修改时根据这一建议，增加一款：“推动在业主委员会、物业服务人中根据中国共产党章程的规定设立党的基层组织，开展党的活动，打造沂蒙红色物业党建品牌。业主大会、业主委员会、物业服务人等在社区（村）党组织领导下，依法依规开展物业管理活动。”作为条例草案修改稿第三条第二款。

二、有的常委会组成人员提出，建议增加智慧物业的内容。修改时采纳了这一建议，增加一款：“构建和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制，鼓励采用新技术、新方法，促进互联网、物联网、人工智能等科技手段在物业管理和服务中的应用，提高物业管理和服务水平。”作为条例草案修改稿第四条第二款。

三、有的立法智库专家提出，条例草案第十二条中关于车位、

车库归属的表述与民法典和《山东省物业管理条例》的表述不一致，应当修改。修改时根据这一意见，将“物业服务区域内的车位、车库应当首先满足业主、物业使用人的需要，其归属可以由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”修改为“物业服务区域内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要，其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”

四、有的立法智库专家提出，关于民用建筑防空设施的维护管理责任，国家和省有明确规定，且不仅限于建设单位与物业服务人和使用人的约定，建议删除相关表述。修改时采纳了这一意见，删除了条例草案第十二条中关于“建设单位与物业服务企业、使用人就民用建筑防空地下室的维护管理责任和维护费用等有合同约定的，从其约定”的表述。

五、市人大城环资委员会提出，条例草案第二十六条中关于“筹备组中的业主代表不得担任首届业主委员会成员”的规定没有法律依据。修改时根据这一意见，删除了该规定。

六、立法听证会上有的陈述人和立法调研中有的县区提出，要明确业主共有部分经营收益的使用和分配权限，并加强监督管理。修改时根据这一意见，将业主“共有部分经营收益的使用和分配”在条例草案修改稿第二十八条中明确为业主共同决定事项。同时，增加三款：“未经业主共同决定，建设单位、物业服务人、业主委员会不得擅自利用业主共有部分进行经营、不得擅自使用属于业主共有部分产生的收益。”

“一个物业服务区域应当开立一个公共收益账户。业主委员会应当将公共收益单独列账、独立核算，并按季度将收支明细在

物业服务区域的显著位置予以公示，公示时间不少于三十日。

“经业主共同决定，业主公共收益可以由建设单位、物业服务人代收代管，但应当遵守前款规定。”分别作为条例草案修改稿第五十八条第二款、第四款和第五款。

七、征求意见中有的县区提出，实践中经常出现业主委员会将应由业主共同决定的事项违法自行决定的现象，如违法自行选聘物业、更换业委会成员、处分共同收益等，建议在条例中区分哪些事项不得授权业主委员会自行决定。修改时根据这一建议，在条例草案修改稿第二十八条规定了十二项业主共同决定事项的基础上，增加一款：“业主大会不得将业主共同决定的事项授权给业主委员会决定。”作为第三款。

八、立法听证会上有的陈述人提出，建议明确业主委员会成员津贴补助问题，推动业主委员会更加有效履职。修改时根据这一建议，充分尊重业主自治原则，将“确定对业主委员会成员等人员是否发放津贴或者补助，以及发放的标准”作为条例草案修改稿第二十八条第一款第十项内容，由业主共同决定是否发放以及发放标准。

九、征求意见中有的县区提出，要明确业主大会的召开期限。修改时采纳了这一建议，增加一条：“业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会负责召集。

“业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的约定召开，但每年至少召开一次。

“有下列情形之一的，业主委员会应当召集业主大会临时会议：

“（一）有百分之二十以上业主提议的；

“（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

“（三）业主大会议事规则或者管理规约约定的其他情形。

“业主委员会不履行召集义务的，经业主申请，由街道办事处、乡镇人民政府负责组织业主召开业主大会会议。”作为条例草案修改稿第三十条。

十、立法调研中有的县区提出，业主委员会候选人产生方式中“公开选举”的规定，在实践中可执行性不强、操作成本过高，且通过党组织推荐、村居委员会推荐、业主自荐或联名推荐已经能够满足实践需要，建议删除。修改时采纳了这一建议，在条例草案修改稿第三十四条中删除了“公开选举”的方式。

十一、市人大城环资委员会提出，条例草案第三十六条第二款中关于业主委员会成员违法行为由街道办事处、乡镇人民政府督促业主委员会提请业主大会罢免其资格的规定和业主委员会停止其履行职责的规定，与《山东省物业管理条例》的规定不一致。修改时根据这一意见，修改为：“业主委员会成员有前款规定行为的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定是否终止其成员资格。”作为条例草案修改稿第三十七条第二款。

十二、有的常委会组成人员提出，要推进物业服务标准化、规范化建设，建立物业服务质量评价机制，并加强政府指导和监督。修改时根据这一意见，新增一条：“市人民政府住房城乡建设部门应当会同市物业行业协会，发布物业服务项目内容和标准指引。物业行业协会应当定期监测并发布物业服务项目成本信息

和计价规则，供业主和物业服务人在协商物业服务费时参考。

“市人民政府住房城乡建设部门应当会同有关部门制定物业服务质量评价办法。县（区）人民政府住房城乡建设部门指导街道办事处、乡镇人民政府组织开展物业服务质量评价工作。”作为条例草案修改稿第五十六条。

十三、市人大城环资委员会提出，条例草案第五十六条第三款关于空置房减免物业费的规定和《山东省物业管理条例》不一致，建议进行修改。修改时采纳了这一意见，修改为：“物业交付后长期空置的，其物业服务费收费标准应当在物业服务合同中约定。”作为条例草案修改稿第五十七条第三款。

十四、立法调研中有的县区提出，建设单位存在配建完物业服务用房后拒不移交现象，条例草案的罚款力度不够，建议加大处罚力度。修改时根据这一建议，参照国务院《物业管理条例》对不配置物业服务用房的处罚规定，提高了行政处罚的标准，修改为：“违反本条例第十九条规定，拒不移交物业服务用房的，责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。”作为条例草案修改稿第六十七条第三项。

十五、省人大常委会法工委提出，条例草案第六十七条第二项中对不移交有关资金、资料和物品给予通报批评、并处罚款的规定，与国务院《物业管理条例》中给予通报、处以罚款的规定不一致，且国务院立法时的“通报”尚不属于2021年新修订的《行政处罚法》中规定的“通报批评”，应当进行修改。修改时根据这一意见，删除了与国务院《物业管理条例》不一致的表述。

十六、有的常委会组成人员提出，业主信息泄露是物业管理

服务中的敏感问题，要突出强调法律责任。修改时根据这一意见，增加一条：“违反本条例规定，业主委员会成员、物业服务人等出售、泄露或者非法提供、使用业主、物业使用人信息的，依照有关法律、法规的规定予以处罚；给他人造成损害的，依法承担民事责任。”作为条例草案修改稿第六十九条。

需要说明的是，征求意见过程中有关方面还提出一些意见建议，如：限制业主委员会参选条件、强制物业企业退出、政府主导物业费价格、规定小区车位收费标准、设定空置房收费比例等。前期，全国人大常委会法工委发布的《关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例》和《对地方物业管理条例有关移交专业经营设施设备所有权等规定的审查研究案例》，对此类问题进行了分析和通报，因涉及限制业主自治权、妨碍民事合同履行等，修改过程中对这些意见建议均未予采纳。

此外，还根据常委会组成人员和各方面的意见和建议，对条例草案作了一些文字修改和技术处理。

条例草案修改稿和以上报告，请予审议。