

关于《临沂市物业管理条例（草案修改稿）》 修改情况的报告

——2024年5月16日在临沂市第二十届人民代表大会
常务委员会第十八次会议上

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十五次会议对《临沂市物业管理条例（草案修改稿）》（以下简称条例草案修改稿）进行了第二次分组审议。常委会组成人员总的认为，物业管理涉及千家万户，事关社会安定和百姓福祉。条例应当坚持党建引领，强化政府主导，突出社会治理，压实各方责任。同时，也提出了一些修改意见和建议。3月上旬，常委会法工委召开立法座谈会，听取了部分县区人大常委会、基层立法联系点、基层社区和人大代表的意见建议。3月下旬，就条例草案修改稿向省人大常委会法工委进行了全面汇报。常委会法工委对各方面的意见建议进行了汇总整理和研究论证，会同市司法局、市住建局先后进行了多轮集中修改。4月15日，市委常委会会议听取了条例立法工作有关情况的汇报。5月6日，市人大法制委员会召开会议进行了统一审议，形成了条例草案二次修改稿。经主任会议研究，决定提请本次常委会会

议审议。现将主要修改情况报告如下：

一、有的常委会组成人员提出，条例草案修改稿的部分内容，上位法已经进行了规定，没有必要重复强调，建议进一步精简条文数量。修改时根据这一建议，一是删除了“第二章前期物业管理”，将相关内容充实到其他章中；二是将“业主和业主组织”

“物业服务”两章不再单独分节，按照条文的顺序直接排列；三是对条例条文内容进行调整，将上位法或者部门规章中已经明确规定的条文进行删除，对其他条文能合并表述的进行了合并表述；四是增加一款，“本条例未作规定的，适用有关法律、法规的规定。”作为条例草案二次修改稿第二条第二款。修改后的条例草案二次修改稿由七十二条精简到四十五条。

二、有的常委会组成人员建议，物业管理要坚持党建引领，强化政府主导，压实部门职责。修改时根据这一意见，在条例草案二次修改稿第四条中增加了“本市建立健全党组织领导下的物业管理党建机制”的规定。增加一章“监督管理”，在征求各部门意见并与市委编办沟通协调的基础上，明确了市、县区住建部门和其他有关部门的职责任务，规定了乡镇街道的属地管理责任。

三、有的常委会组成人员建议，要推动标准社区建设，从开发建设源头入手提升居住质量，改进物业管理，打造高品质的社区形态，提升居民的生活体验和幸福感。修改时根据这一意见，增加一款，“市人民政府住房城乡建设部门应当会同有关部门制定标准住宅小区技术管理规定，规范推进标准社区建设。”作为

条例草案二次修改稿第六条第一款。

四、有的常委会组成人员提出，物业管理委员会在无业委会的小区管理中发挥着重要作用，但条例草案修改稿只规定了组建条件、人员构成，没有详细规定如何操作运行。修改时根据这一意见，增加一款，“物业管理委员会组建、运行的具体办法由市人民政府制定。”作为条例草案二次修改稿第十九条第二款。

五、有的常委会组成人员提出，物业服务企业应当具备专业服务能力，按照规范和标准提供物业服务。修改时采纳了这一意见，增加一条，“物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

“物业服务企业应当具备独立法人资格，具备为业主提供物业管理专业服务的能力，并按照规定登录物业服务企业信用信息管理系统填报相关信息。

“物业服务企业应当严格按照物业服务规范和标准提供服务，加强对员工、物业服务外包人员的文明服务教育和管理，并接受业主监督。”作为条例草案二次修改稿第二十条。

六、有的常委会组成人员提出，要压实建设单位的前期物业管理责任。修改时根据这一意见，增加一条，“建设单位承担前期物业管理责任。

“建设单位应当依照法律、法规规定的方式选聘前期物业服务人，并与其签订前期物业服务合同。

“前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人签订的物业服务合同生效的，前期物业服

务合同终止。”作为条例草案二次修改稿第二十二条。

七、省人大常委会法工委提出，条例草案修改稿第二十条关于前期物业承接查验备案的规定，没有明确的上位法依据，以地方立法形式固化住建部门规章的规定，不符合国务院放管服改革精神，应当进行删除。修改时根据这一建议，删除了该条规定，增加一款，“物业承接查验的具体办法由市人民政府住房城乡建设部门制定。”作为条例草案二次修改稿第二十三条第三款。

八、有的常委会组成人员提出，要加强住宅小区内的电动自行车管理，明确电动自行车停放、充电要求。修改时根据这一意见，增加一款，“电动自行车使用人不得在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口以及消防车通道、消防车登高操作场地停放电动自行车，不得违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电。”作为条例草案二次修改稿第三十四条第二款。

九、省人大常委会法工委指出，条例草案修改稿第五十五条规定了物业服务人调整物业服务费的程序要求，但是物业服务费价格调整应当由物业服务人和业主自愿协商确定，是否审计和公开也属于双方协商的内容，地方立法不应当规定价格调整的强制程序。修改时根据这一意见，删除了该条规定。

十、省人大常委会法工委指出，条例草案修改稿第六十条关于车库、其他附属设施改变用途的规定，与民法典第二百七十九条不一致，应当修改。修改时根据这一意见，删除了该条规定。

十一、关于条例的施行时间。根据省人大常委会会议召开的

情况,建议将条例的施行时间规定为 2024 年 10 月 1 日,为法规的宣传留出必要时间。

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

条例草案二次修改稿和以上报告,请予审议。