

关于《临沂市物业管理条例（草案）》的说明

——2023年10月27日在临沂市第二十届人民代表大会

常务委员会第十四次会议上

临沂市住房和城乡建设局局长 赵 明

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

我受市人民政府委托，现就《临沂市物业管理条例（草案）》（以下简称《条例（草案）》）作如下说明：

一、制定《条例》的必要性

物业管理涉及千家万户，是重要的民生工程。近年来，市委市政府高度重视物业管理工作，先后部署开展党建引领沂蒙红色物业、物业领域突出问题综合整治等工作，将物业管理工作纳入全市高质量发展考核，并作为书记抓基层党建突破项目的重点任务，构建了“上下联动、齐抓共管”工作机制，全市物业管理工作取得明显成效。新华社、人民网等多家媒体先后报道我市物业管理工作经验。截至目前，全市共有物业服务企业751家，物业从业人员7万余人，服务住宅小区3444个、面积2亿余平方米，居民户数约143.7万户。

虽然我市物业管理工作取得长足发展，但当前仍然存在一些问题和不足，主要表现为：属地管理责任、部门责任落实不到位，开发遗留问题较多，物业服务不规范，维修资金使用表决难等问题。尽管，《民法典》和《山东省物业管理条例》对物业管理作出了规定，为物业管理工作提供了制度保障，但是操作性和针对性不够强，缺少具体的落实措施，因此出台物业管理地方性

法规，对于进一步规范物业管理工作、提升基层治理水平具有重要意义。

二、《条例（草案）》的起草、审查过程

（一）高度重视，认真准备。《条例》列入2023年市人大常委会立法审议项目以来，市住建局高度重视，成立立法工作专班，制定工作方案，认真学习上位法，深入开展调研，广泛收集资料，经过多次讨论研究，搭建了《条例》总体框架，形成了《条例（草稿）》。

（二）调研考察，征集意见。市住建局会同市人大常委会城环资工委、市司法局赴深圳、佛山、珠海等市考察学习，到兰山区、沂水县等县区开展立法调研，召开专家论证会、部门座谈会等20余次，多次书面征求发改、城管、市场监管等部门单位和各县区的意见建议，吸收意见建议120余条，在此基础上，经过反复推敲论证，形成《条例》送审稿，报市司法局进行合法性审查。

（三）深入论证，形成草案。市司法局会同市人大常委会法工委和市住建局通过实地走访、座谈交流、立法调研等方式，再次对条例草案进行研究论证，并通过市政府、市司法局网站向社会公开征求意见，最大程度采纳各方意见建议。8月24日，市委副书记、市长张宝亮主持召开市政府常务会议，研究通过了《条例（草案）》。

三、《条例（草案）》的主要内容

《条例（草案）》共7章70条。第一章总则，主要规定了适用范围、管理原则、主管部门职责、镇街职责等；第二章前期物业与配套设施，主要规定了物业服务区域划分、物业服务用房配置及专营设施管理等；第三章业主和业主组织，主要规定了业主的权利和义务、业主大会召开方式和职责、业主委员会人员构成

和职责等；第四章物业服务，主要规定了物业服务人的相关权利和义务等；第五章物业的使用和维护，主要规定了业主禁止行为、物业养护维修责任等；第六章法律责任，主要规定了违反有关规定应承担的法律责任；第七章附则，规定了实施时间。

四、需要说明的几个问题

（一）党建引领沂蒙红色物业。为充分发挥基层党组织对物业管理的政治引领和统筹协调作用，《条例（草案）》规定“推动在物业服务人、业主委员会、临时物业管理委员会中设立党的基层组织，打造沂蒙红色物业党建品牌”（**第三条**），“引导和支持业主中的中共党员，参选业主委员会成员”（**第三十三条**）。

（二）细化补充上位法规定。《条例（草案）》在上位法规定的基础上，对一些规定进行了细化补充。一是规定“物业用房应当简单装修，能够独立使用，所在楼层不得高于二层”（**第十五条**）。二是对“业主”的概念进行了扩充，规定“尚未登记取得所有权，但是基于买卖、赠与、继承、征收补偿等方式取得建筑物所有权的单位或者个人”也属于业主（**第二十一条**）。三是规定了物业服务费用的调整程序，调整后需在物业服务区域内显著位置公示三十日，并及时报告街道办事处、乡镇人民政府（**第五十五条**）。

（三）总结提炼临沂经验做法。《条例（草案）》认真总结我市物业管理工作的经验做法，将其上升为法规制度。一是规范物业承接查验环节，明确物业交接时相关单位的责任义务。（**第十八条**）。二是明确物业服务公示内容，要求物业服务人如实公示并及时更新相关信息（**第四十九条**）。三是明确前期物业服务等级和收费标准确定程序，街道办事处、乡镇人民政府应当会同

县（区）人民政府住房城乡建设主管部门以及居民委员会、村民委员会、建设单位，会商确定前期物业服务等级和收费标准（**第五十三条**）。

（四）聚焦问题加强特色创新。《条例（草案）》结合临沂实际，进行了一些特色创新。一是创设候补成员制度，规定：业主委员会可以设立候补成员，如业主委员会任期内出现缺员，由候补成员按照得票数的顺序进行递补（**第三十二条**）。二是创新规定了维修资金应急使用有关程序，要求“住宅专项维修资金管理部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起三个工作日内完成审核”（**第六十一条**）。三是新增了物业保修期届满前查验制度，要求物业保修期届满九十日前，组织业主全面查验物业质量，存在质量问题的，督促建设单位履行保修责任（**第六十二条**）。

（五）增强刚性明确法律责任。《条例（草案）》针对六种上位法未明确的情形增设了法律责任。一是对建设单位“车位车库只售不租”“不明确公示车位车库数量”“拒不移交物业服务用房”的行为进行行政处罚（**第六十六条**）。二是对物业服务人“未按规定公示相关内容”“拒不退出物业管理区域或者不移交有关资金、资料和物品”“采取停水、停电、停气、停暖和限制出入等方式变相催交物业费”的行为进行行政处罚（**第六十七条**）。

《条例（草案）》和以上说明，请予审议。