关于《东莞市物业管理条例（草案征求意见稿）》

的起草说明

根据东莞市人大常委会立法规划和工作部署，《东莞市物业管理条例》（以下简称《条例》）作为东莞市2022年地方性法规立法计划的预备项目。市住房城乡建设局在市人大常委会和市政府的指导下，组织起草了《条例》（草案征求意见稿），现就有关问题说明如下：

一、制定《条例》的必要性

习近平总书记指出，“一个国家治理体系和治理能力的现代化水平很大程度上体现在基层。要不断夯实基层社会治理这个根基”。基层社会治理最为关键的是做好物业管理，物业管理事关群众生活品质，事关城市安全运行和社会稳定。在新冠肺炎疫情社区联防联控中，物业管理的作用和价值得到社会的广泛认可。

1998年《广东省物业管理条例》（2008年修订）颁布，2003年国务院《物业管理条例》（2018年修订）颁布，我市根据管理实际于2018年实施《东莞市物业管理办法》（以下简称《办法》），以上法规规章适应了当时经济社会发展的需要，对规范我市物业管理工作发挥了基础性作用。

党的十九大以来，习近平总书记多次对“打造共建共治共享的社会治理格局”作出重要部署，中共中央和国务院出台《关于加强和完善城乡社区治理的意见》，把物业管理作为重要内容阐述。同时，《中华人民共和国民法典》和《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》（建房规〔2020〕10号）等国家法律和政策文件相继出台，物业管理的功能定位与工作要求较以往发生了较大改变。此外，近4年我市经济社会发展变化较快，居民对物业服务品质的要求不断提高，由物业服务引发的社会管理问题日益凸显，具体表现为政府部门职责不够清晰、业主委员会监管手段不足、物业服务市场化机制不健全、业主共有收益管理缺乏规范、党建引领法律支撑不足等。作为政府规章的《办法》已经难以适应现阶段人民群众需求和社会治理要求。

为了深入贯彻习近平总书记关于社会治理的重要论述，把物业管理纳入基层社会治理体系，加大物业管理法律支撑力度，进一步规范物业服务市场，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，提高我市社区物业服务水平，有必要制定《条例》。

二、制订《条例》思路和依据

《条例》起草的思路是全面贯彻党的十九大、二十大精神和习近平总书记关于社会治理的指示精神，坚持问题导向，吸纳先进经验，突出东莞特色，加强法规衔接，力求在不与上位法冲突的基础上，精准解决我市物业管理存在突出问题，明确物业管理工作各方责任，协调物业管理各方主体关系。

《条例》制订主要依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律法规，参考了《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》（建房规〔2020〕10号）等规范性文件，借鉴了北京、上海、广州、深圳、杭州、佛山、珠海、郑州、重庆等城市的立法经验和实际做法。

三、《条例》的主要内容

《条例》共有八章99条，主要内容如下：

（一）明晰各主体责任。针对政府有关部门对住宅小区内物业管理事务的职责不够清晰，存在联而不动、责任下压等管理缺位的问题，《条例》明确了与物业管理密切相关的政府部门具体职责。同时，结合实际工作进一步细化了镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会、业主委员会职责，明确了物业服务人的责任边界。（第五至八条、第三十六条、第五十八条）

（二）规范物业服务区域划定工作。针对物业服务区域划定缺乏具体指引的问题，《条例》在《办法》内容框架基础上增加“物业服务区域”章节，对不同情形下物业服务区域的划定方式、划定流程、合并分割程序等作出具体规定。（第十一至十三条）

（三）推动筹备成立业主大会工作。针对部分建设单位不配合提供业主清册等资料妨碍筹备成立业主大会工作的问题，《条例》建立业主大会筹备资料报送制度，建设单位须在收到镇人民政府（街道办事处）通知后在规定时限内报送资料，当建设单位不配合提供时，镇人民政府（街道办事处）可协调有关部门免费提供。同时，《条例》明确业主清册的具体内容，保护业主个人信息。（第二十条、第九十七条）

（四）加强对业主委员会的指导监督。针对业主委员会运行不规范、违法成本低、监管手段不足等问题，《条例》从把好人选关、明确职责、加强备案管理与信息公开、规范印章及工作经费管理、增加禁止性规定、规范换届交接、建立审计制度等方面加强对业主委员会的监管，并细化镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会对业主委员会指导、监督的途径和方式。（第三十三至四十八条）

（五）探索建立物业管理委员会制度。针对业主委员会缺位时业主共同决定事项难以推进的问题，《条例》探索建立物业管理委员会制度。物业管理委员会是人员组成参照业主大会筹备组、依申请成立、以推动成立业主大会和在业主委员会缺位时代履行其职责为主要职责的临时机构。（第二十八至三十二条）

（六）规范新建物业承接查验。针对物业服务人与建设单位因物业承接查验工作不规范导致后续物业维修维护责任互相推诿而产生矛盾纠纷的问题，《条例》进一步细化物业服务人和建设单位在物业承接查验中的工作要求，明确物业承接查验协议的具体内容及作用，规范物业承接查验的备案与档案保存。（第五十四至五十六条）

（七）加强对物业服务人的监管。针对行业监管乏力、物业服务人失职缺乏有效约束手段的问题，《条例》从明确物业服务人责任义务、完善信用管理制度、加强信息公开、建立第三方评估制度、规范退出交接等方面，丰富对物业服务人的监督管理措施。（第五十七至六十一条、第六十四至六十八条、第七十至七十一条）

（八）完善物业服务价格形成机制。针对物业费长期难以调整、市场陷入低质低价恶性循环的问题，《条例》对实行政府指导价的，要求市发展改革部门不断完善物业服务收费政府指导价形成机制；对实行市场调节价的，要求市住房城乡建设部门定期发布各类物业服务内容和标准，物业管理协会定期发布各类物业服务成本和价格监测信息，为业主和物业服务人提供公允的定价依据。（第六十二条）

（九）优化应急物业服务机制。针对因较难获得法定比例业主同意导致应急物业服务人预选库难以使用的问题，《条例》提出当物业服务区域发生突发失管情况影响居民基本生活时，免去征求业主意见程序，由镇人民政府（街道办事处）及时在应急物业服务人预选库中随机抽取一家物业服务人提供不超过一年的应急服务，保障居民基本生活需要，费用由全体业主承担。应急服务期间，镇人民政府（街道办事处）组织业主共同决定新的物业管理方式并协调新物业服务人与应急物业服务人做好交接。（第六十九条）

（十）推动既有住宅小区车辆充电设施安装。针对既有住宅小区因电容量不足时难以获得足够比例业主同意更换变压器、物业服务人因担心承担安全责任不同意出具“同意安装证明”等原因导致车辆充电设施安装受阻的问题，《条例》提出供电部门“统建统管”公用充电设施，在私人车位建设私人充电设施的，供电部门引导业主委托充电运营商按照“统建统管”模式提供充电设施建设维护一体化服务，并明确物业服务人的有关职责。同时，推广应用智能有序充电，减少需要更换变压器的情况。（第七十五条）

（十一）加强业主共有收益管理。针对共有收益信息不透明、公布不及时、使用不规范的问题，《条例》从明确共有收益来源、管理主体及存储方式、用途、财务管理制度、信息公开及审计制度等方面加强共有收益监管。其中，《条例》明确共有收益可优先用于共有部分维修改造。（第七十八至八十一条）

（十二）完善老旧住宅区应急维修机制。对于尚未交存住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金余额不足、发生需要紧急维修情形而部分业主不履行共有部分修缮责任的老旧住宅区，《条例》提出镇人民政府（街道办事处）可以安排资金对共有部分实施维修，优先保障居民人身财产安全，垫付的应急维修资金列入政府财政预算，事后可向责任人追偿，并明确追偿手段及责任人拒绝支付的法律责任。（第八十四条）

（十三）加强党建引领物业管理的法律支撑。《条例》明确村（社区）党组织在基层社会治理中的领导作用，推动在物业服务区域中设立党组织，建立党建引领下多方协调运行机制，丰富党建引领物业管理的抓手，包括村（社区）党组织可推荐业主委员会候选人、物业管理委员会业主代表；支持党员依法成为业主委员会委员；业主可以约定业主委员会印章可由小区党支部管理等。（第四条、第三十条、第三十五条、第三十九条）