**《惠州市住宅物业服务条例（草案）》**

**政策解读**

**一、制定背景**

党的二十大报告强调，要完善社会治理体系。健全共建共治共享的社会治理制度，提升社会治理效能。国家“十四五”规划也将政府经济治理、基层社会治理摆在突出位置，对推进监管能力现代化，以及健全社区管理和服务机制等提出了明确要求。住建部联合其他部门单位先后发布了《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》等一系列与物业服务行业发展息息相关的政策文件。同时，《中华人民共和国民法典》自2021年1月1日正式施行，《广东省物业管理条例》也于2023年11月修订，物业服务管理法规制度体系不断健全。

为贯彻落实党的二十大精神和系列法规政策，系统解决住宅物业服务中出现的问题，市住房和城乡建设局结合我市住宅物业服务新形势和新情况，积极推动住宅物业服务立法相关工作。在此时间节点选择制定这部住宅物业服务的专项地方性法规，不仅是对我市多年来住宅物业服务管理工作的宝贵经验的总结，更是维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，促进住宅物业服务管理工作，以及填补我市住宅物业服务法规立法空白的迫切需要。

近年来，我市住宅物业服务纠纷问题日益凸显，信访投诉居高不下，物业纠纷呈现出诉求主体多元化、形式多样化、内容复杂化以及矛盾易激化等特点。主要体现在：一是业主大会权利义务落实不到位，业主委员会成立难、运作难、换届难、监督难等问题突出；二是物业服务费收缴率低、质价不符、调费困难；三是部分住宅小区设施设备老化，存在安全隐患；四是部分物业服务企业服务意识不强，服务行为不规范，存在乱收费、服务信息未公开等不规范行为，损害业主权益；五是政府职能定位不清晰、监管措施手段欠缺，导致监管不足，执法不到位。在强调物业服务企业和业主自律的同时，需要进一步强化政府相关部门和街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会的指导和监督职责，有效解决住宅物业服务管理中缺位、越位、不到位等问题。

因此，我市迫切需要在深入剖析住宅物业服务相关矛盾纠纷，以及总结住宅物业服务管理活动成功经验的基础上，针对住宅物业服务活动进行地方立法。该地方性法规不仅要填补规范性文件适用的空白，也要提供法规依据指导实务。通过我市住宅物业服务法规、机制进行重塑和完善，明晰各方主体责任，使之各司其职，促进行业良性发展，进而为我市营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境。

**二、立法依据**

《惠州市住宅物业服务条例（草案）》（以下简称《条例》）以《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》等为立法依据。

**三、主要内容**

《条例（草案）》不分章节，共分为三十五条，涵盖了住宅物业服务活动的各个环节。

第一至二条是关于立法目的、依据，以及适用范围的规定。我市针对住宅物业服务进行地方立法，着力规范物业服务活动，有利于强化社会公众对住宅物业服务约束力度，营造和谐、安全、文明、整洁的居住环境。

第三至七条明确了各级人民政府，主管及相关职能部门，街道办事处、乡镇人民政府，基层自治组织，以及行业协会在住宅物业服务监管工作中的职责安排，职责划分主要依据相关法律法规的规定，并且紧密结合我市具体工作实际。

第八条是关于前期物业服务中物业服务人选聘、合同订立的规定。鼓励对前期物业服务人选聘活动进行监督，并对建设单位房屋交付事项予以规范。

第九至十条是关于业主大会筹备组的规定。阐明了业主大会筹备组产生及构成要件，为筹备组筹备成立业主大会奠定基础。此外，在上位法的基础上细化和增加了筹备组成员的组成。同时，对业主大会筹备组主要工作、解散时间，以及业主委员会换届改选参照筹备组相关工作作出了规定。

第十一至十三条是关于物业服务方式、自行管理物业服务、业主大会表决形式要求，以及物业服务合同与项目负责人制度的规定。明确了业主大会可自主选聘物业服务人或全体业主自行管理。同时鼓励通过电子投票的方式参与业主大会表决。使用电子投票表决业主共同决定的事项，有利于业主广泛参与小区物业服务事务决策和切实行使业主权利，实现维护业主合法权益的目的。

第十四条是关于物业承接查验要求的规定。明确了查验单位及人员、查验事项约定，以及相关责任。

第十五至十六条是关于物业费的规定，包括物业服务收费标准，以及物业费支付及承担。明确了有关部门对物业服务收费市场的管理与物业服务收费协议调整的方式，以及细化了物业服务人对于未能按约定收费情形的救济途径。

第十七至十八条针对物业服务人义务，尤其是信息公开义务，结合《中华人民共和国民法典》等上位法进行了细化，为我市住宅物业服务工作提供了明确的法律指引。

第十九条明确了业主委员会信息公开的义务。不仅要求公示共有收益和住宅专项维修资金等费用相关收支情况，也要求公示物业服务合同和各类审计结果，维护广大业主的知情权。

第二十条是关于物业服务人禁止行为的规定，列举了物业服务人提供服务时的相关禁止性行为。

第二十一条是关于物业服务信用管理的规定。明确了物业服务信用管理制度的建设、满意度调查的定期开展，满意度结果关联酬金制实行和物业费监管账户设立，以及监管部门的相关职责。

第二十二条是关于物业服务人退出、移交的规定。明确了原物业服务人退出、交接的义务，以及不履行退出、交接义务的救济途径。

第二十三至二十四条是关于应急物业服务和居民委员会、村民委员会暂代业委会职能的规定。明确了街道办事处、乡镇人民政府在物业应急服务时的工作职责，以及鼓励对应急物业服务人选聘新物业服务人进行表决。同时规定了业主大会未成立或换届未选出新业委会时，街道办事处、乡镇人民政府可以决定居民委员会、村民委员会暂代业委会职能。

第二十五至二十七条是关于物业维修的规定，包括物业维修责任、住宅专项维修资金应急使用程序，以及维修责任保险制度。明确了物业服务区域内共有部分维修的责任归属以及维修费用的承担方式。同时规定了市住房和城乡建设部门统筹管理住宅维修资金增值收益，探索建立住宅服务区域共用部位、共用设施设备损坏维修责任保险制度。

第二十八至三十条是关于共有收益的规定，包括共有收益范围、用途及其管理。明确了物业服务人与业主委员会利用共有部分从事经营活动的成本限额，使用共有收益的必经程序，以及住房和城乡建设部门、居民委员会、村民委员会、物业服务人等主体的相关责任。

第三十一至三十三条结合惠州市住宅物业服务的常见情形，明确了政府部门，居民委员会、村民委员会及其人员，物业服务人的法律责任。同时对挪用、侵占共有收益的法律责任予以规定。

第三十四至三十五条明确了《条例》的配套规定制定以及生效时间。