

附件 1

湛江市物业管理条例

(送审稿)

目 录

第一章 总则

第二章 物业及其管理主体

第一节 物业管理区域和共有物业

第二节 业主大会

第三节 业主委员会

第四节 物业管理委员会

第三章 物业管理服务

第四章 物业的使用与维护

第五章 监督管理

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条【立法目的】为了规范物业管理活动，维护业主和物

业服务人的合法权益,营造和谐宜居的生活和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条【适用范围】本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理适用本条例;非住宅物业管理参照执行。

业主可以自行管理物业管理区域内的建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务人或者其他管理人管理。

第三条【党建引领住宅小区治理体系】本市物业管理纳入基层社会治理体系,坚持党建引领、政府指导、业主自治、属地管理、协商共建、科技支撑的工作原则,建立基层党组织领导下多方主体共同参与的住宅小区治理体系。推进物业行业、物业服务企业、业主委员会党组织建设,发挥党建引领作用。

第四条【物业服务市场规则】本市物业管理相关主体应当遵循权责一致、质价相符、公平公开、诚实信用等物业服务市场规则,并依法保护业主和物业使用人的隐私和个人信息。

第五条【政府规划、激励和保障机制】县级以上人民政府应当将物业管理工作纳入现代服务业发展规划、社区建设和城市治理工作体系,鼓励采用新技术、新方法、新手段,提高物业管理水平和服务质量。完善扶持、激励政策和措施,建立资金投入与保障机制,鼓励有条件的物业服务人向养老、托幼、家政、文化、

健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸。

县（市、区）人民政府应当建立保障机制，在街道办事处、乡镇人民政府明确物业管理专职机构，配备专职工作人员，落实工作经费。

第六条【政府部门职责】住房城乡建设主管部门负责制定物业管理相关政策、规范并组织实施，对物业管理活动实施指导和监督。发展改革、民政、自然资源、城市管理、公安、消防、卫生健康、市场监督管理、人防、水务、生态环境等相关主管部门，按照各自职责，负责物业管理相关监督管理工作。

市和县（市、区）人民政府、乡镇人民政府、街道办事处依托城市综合管理服务平台，建立群众反映物业管理问题属地受理、职能部门主办处置的协同共治机制。

第七条【多元调解联动工作体系】住房城乡建设主管部门、司法行政部门共同承担对属地物业管理纠纷调解工作的指导职责，与社会治安综合治理部门协同推动属地建立人民调解、行政调解、司法调解等多元调解联动工作体系，化解物业管理纠纷。

第二章 物业及其管理主体

第一节 物业管理区域和共有物业

第八条【物业管理区域的划分】建设项目内已按规划分割成两个以上自然院落或者相对封闭区域的，在明确附属设施设备管理、维护责任的情况下，可以分别划分为独立的物业管理区域。

同一建设项目内包含住宅和非住宅等不同物业类型，具有独立的配套设施设备并能够独立管理的，可以划分为不同的物业管理区域。

分期开发建设的物业，其配套设施设备和相关场地共用的，应当划定为一个物业管理区域；配套设施设备和相关场地能够分割、独立使用的，或者被道路、河道等分割为两个以上自然区域且能够明确共用设施设备管理、维护责任的，可以划分为不同的物业管理区域。

第九条【建成居住区物业管理区域划定】旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的，由街道办事处、乡镇人民政府征求相关业主意见后，确定物业管理区域。住房城乡建设主管部门应当予以协助。

第十条【物业管理区域的调整】需要调整物业管理区域的，由县（市、区）住房城乡建设主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府，考虑居民委员会的布局、物业建设项目规划用地范围、建筑物规模、物业的共用设施设备等因素，划定或者调整物业管理区域。

第十一条【共有资金】下列资金属于业主共有，应当纳入业主共有资金账户进行管理：

（一）利用共有部分经营产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

（二）管理规约明确约定或者业主共同决定由全体业主共同分摊交纳的费用；

（三）业主共同决定实行自行管理，按照自行管理方案分摊交纳的管理费；

（四）共有部分被依法征收、征用的补偿费；

（五）共有资金产生的孳息；

（六）其他合法共有收入。

第十二条【共有资金账户】业主大会成立前，业主共有资金由物业服务人开设业主共有资金专门账户，代为单独列账管理，并将共有资金使用、管理情况向全体业主公布，不得挪用、侵占。

业主大会成立后，业主委员会应当持备案回执向银行等金融机构申请以业主大会名义开立共有资金账户，金融机构应当协助办理。物业服务人应当及时向业主委员会移交代为管理的业主共有资金及账目明细等相关资料。

建筑物及其附属设施的维修资金归业主共有，按照相关法律、法规、规章规定实行专户管理。

第二节 业主大会

第十三条【业主大会成立申请】一个物业管理区域的全体业主设立一个业主大会。业主可以依法自主联名书面申请成立业主大会，居民委员会、村民委员会也可以组织符合条件的物业管理区域的业主依法提出成立业主大会的申请。

第十四条【成立业主大会筹备组】街道办事处、乡镇人民政府应当在接到成立业主大会书面申请后三十日内，对提出申请的业主身份和申请进行审核，对符合业主大会成立条件的，指定居民委员会、村民委员会工作人员担任筹备组组长。不符合业主成立条件的，应当告知理由，并给与指导和协助。

筹备组组长应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请后六十日内组织业主代表、建设单位、街道办事处或乡镇人民政府、社区党组织、居民委员会或村民委员会代表召开首次筹备组会议，成立筹备组。建设单位经通知未派员参加的，不影响筹备组成立。

筹备组中的业主代表可以由业主推荐、自荐或者居民委员会、村民委员会推荐产生，由街道办事处、乡镇人民政府依公平原则确定；业主代表资格应当参照适用有关业主委员会委员候选

人资格的规定。

筹备组成立七日内，筹备组组长应当将筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公示。业主对公示内容有异议的，应当在公示期内书面提出，街道办事处、乡镇人民政府应当在首次业主大会会议召开前研究处理并作出答复。

第十五条【筹备首次业主大会会议】业主大会筹备组应当依法履行职责，自成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议，不得以筹备组名义从事与业主大会筹备无关的活动。

业主大会筹备组成员就筹备工作无法达成一致意见的，由筹备组组长作出决定。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处、乡镇人民政府公章。业主对通知或者公告内容有异议的，应当书面提出，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。

第十六条【业主资料的提供】建设单位和物业服务人应当依法向业主大会筹备组提供包含全部业主名称、位置、专有部分面积和联系方式等业主大会成立必要信息的业主清册，不得隐匿、篡改、伪造，不得以任何理由阻挠业主大会筹备组的正常工作。

因建设单位注销或有关单位不配合提供业主清册等文件资料的，经业主大会筹备组申请，不动产登记机构应当依法无偿提供。

业主大会筹备组应当对业主资料保密，不得将业主资料用于与业主大会筹备无关的活动。业主大会筹备组因故未完成业主大会筹备工作而解散的，应当将业主资料移交街道办事处、乡镇人民政府妥善保存，不得泄露。

第十七条【业主大会会议】首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则进行表决，并选举业主委员会。

业主大会应当按照业主大会议事规则的规定召开定期会议，每年至少召开一次。经百分之二十以上业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十八条【业主大会决议事项】除法律法规明确规定的业主共同决定事项外，以下有关共有和共同管理权利的事项也由业主共同决定：

（一）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准、计费方式和服务价格；

（二）选聘、解聘物业服务人或者不再接受事实服务；

（三）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决议相抵触的决定。

业主委员会应当就业主共同决定事项向业主大会提出讨论方案。

第十九条【业主大会表决方式】业主大会会议可以采用书面

形式或者电子投票的方式表决。采用电子投票方式的，鼓励在市住房城乡建设主管部门建立的物业管理信息平台进行。

业主可以自行投票，也可以书面委托近亲属、其他业主或者物业使用人代为投票。参照《村民委员会选举规程》的规定，每一受托人接受委托的数量不得超过三人，受托人不得转委托他人。

业主委员会应当妥善保管选票、表决票和委托书，保管期限不少于五年。采用电子投票的，电子投票系统应当保存业主投票结果不少于五年。

第二十条【业主小组】同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元、楼层为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元、楼层的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责：

（一）推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿，如涉及投票，则须另行取得业主的授权；

（二）决定本幢、单元、楼层范围内住宅共用部分、共用设施设备的维修、养护、更新和改造；

（三）决定本小组范围内的其他事项。

业主小组议事由该业主小组推选的一名业主代表主持。业主小组履行职责时不得违反业主大会或者业主大会授权的业主委

员会作出的决定。业主小组履行职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。

第三节 业主委员会

第二十一条【业主委员会委员候选人的产生】业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

- （一）社区党组织推荐；
- （二）居民委员会、村民委员会推荐；
- （三）业主自荐或者联名推荐。

筹备组依法确定候选人名单，并将候选人名单报社区党组织征求意见。

社区党组织引导和支持业主中的党员积极参选业主委员会委员，推动符合条件的业主委员会设立党支部或党小组。

鼓励社区居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会委员。

第二十二条【业主委员会备案】业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府申请备案。

街道办事处、乡镇人民政府负责对申请备案材料的真实性、

规范性进行核实，符合法定条件的，街道办事处、乡镇人民政府应当在收到上述材料后五个工作日内发出备案回执，同时将备案回执和材料抄送县（市、区）住房城乡建设主管部门。

业主委员会可持备案回执和业主委员会负责人或临时负责人身份证向公安机关申请刻制业主委员会印章。

业主委员会印章由业主委员会保管，需要使用业主委员会印章的，应当有业主委员会过半数委员签字。

第二十三条【业主委员会委员的禁止行为】业主委员会成员不得实施侵害业主合法权益的行为。业主委员会成员违反相关规定，实施侵害业主合法权益行为的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。业主委员会未提请业主大会罢免其委员资格的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，应当责令该委员暂停履行职责，由业主大会决定终止其委员资格。

业主委员会成员职务的终止，应当允许该委员提出申辩并记录归档。

第四节 物业管理委员会

第二十四条【物业管理委员会的组建】物业管理区域有下列

情形之一的，辖区街道办事处、乡镇人民政府可以组建物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件；

（二）具备成立业主大会条件，但是未能自行成立，经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能成立的；

（三）未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举，经街道办事处、乡镇人民政府组织仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的。

街道办事处、乡镇人民政府应就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项在物业管理区域显著位置进行公告，公告期不少于七日。业主对公告内容有异议的，应当书面提出，街道办事处、乡镇人民政府应当研究处理并作出答复。

物业管理委员会可以持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明，向公安机关申请刻制物业管理委员会印章。

第二十五条【物业管理委员会组成】物业管理委员会由居民委员会或者村民委员会代表、业主代表等五至十一人单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。

业主代表人选应当符合法律法规关于业主委员会委员条件的规定，由街道办事处、乡镇人民政府通过听取业主意见、召开座谈会等方式，在自愿参加的业主中推荐产生。鼓励和支持党员

业主成为物业管理委员会的成员。

物业管理委员会主任由街道办事处、乡镇人民政府从居民委员会代表或者村民委员会代表中指定。物业管理委员会副主任由街道办事处、乡镇人民政府从业主代表中指定。

街道办事处、乡镇人民政府应当将物业管理委员会成员的名单、简历等基本情况向全体业主公示，公示期不少于十五日。业主有异议的，应当书面提出，街道办事处、乡镇人民政府研究处理并作出答复。

第二十六条【物业管理委员会职责】物业管理委员会作为临时机构，应当依法推动符合条件的物业管理区域成立业主大会，选举产生业主委员会。

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委员会组织业主大会共同决定有关共有和共同管理权利的重大物业管理事项，并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的，物业管理委员会组织业主履行业主大会和业主委员会的职责。

第二十七条【物业管理委员会会议】物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议；定期会议每两个月召开一次；经物业管理委员会主任或者物业管理委员会委员三分之一以上委员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集和主持；三分之一以上委员提出召开物业管理委员会会议的，主任应当组织召开会议。

物业管理委员会会议应当有过半数委员且过半数业主代表委员参加，业主代表委员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会决定应当经全体委员过半数同意并签字确认；会议结束后七日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示十个工作日。业主对公示内容有异议的，应当书面提出，物业管理委员会应当研究处理并作出答复。

第二十八条【物业管理委员会经费】物业管理委员会日常工作经费由业主承担的，应当由全体业主共同决定。

第二十九条【物业管理委员会任期和成员更换】物业管理委员会的任期一般不超过二年；期满仍未推动成立业主大会并选举产生业主委员会的，由街道办事处、乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会成员有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当按照本条例第二十五条的规定，更换物业管理委员会成员人选：

（一）业主代表不符合业主委员会委员条件，或有违反法律、

法规、管理规约规定的行为；

（二）业主代表以书面形式向物业管理委员会辞职；

（三）单位代表因工作变动或者其他原因不能履行职责，或不遵守法律法规，侵犯业主共同利益；

（四）因健康等原因无法履行职责且未提出辞职的；

（五）一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上。

第三十条【物业管理委员会解散】已经成立业主大会、选举产生业主委员会，并依照规定备案的，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，或者经物业管理委员会会议充分讨论并决定解散的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公示。

第三章 物业管理服务

第三十一条【物业服务基本要求】一个物业管理区域应当由一个物业服务人统一提供物业服务，但是业主自行管理的除外。

物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：

- （一）提供物业服务符合国家和本省、市规定的标准、规范；
- （二）及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向相关单位报告；
- （三）听取业主的意见和建议，及时处理业主投诉；
- （四）对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告行政执法机关；
- （五）对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会；
- （六）建立日常管理档案及共有部分的资料档案；
- （七）配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关和居民委员会、村民委员会依法履行职责。

第三十二条【物业服务禁止规范】物业服务人及其工作人员不得有下列行为：

- （一）骗取、挪用或者侵占建筑物及其附属设施的维修资金或业主其他共有资金；
- （二）擅自改变业主共有部分用途；
- （三）擅自决定占用、挖掘业主共有道路、场地；
- （四）擅自利用业主共有部分进行经营；

(五)泄露业主信息或者将业主信息用于与物业服务无关的活动;

(六)法律、法规、规章规定的其他严重侵害业主权益的行为。

发现存在前款规定情形之一的,街道办事处、乡镇人民政府、相关部门应当进行核查,并在物业管理区域公示核查结果。经核查认定属实的,由县(市、区)住房城乡建设部门录入物业服务人和直接责任人的信用档案。

第三十三条【物业承接】建设单位应当将物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备管理权移交物业服务人,并签订书面交接记录。同时将符合规定的全部物业承接查验资料形成电子版(或影印件),向街道办事处或乡镇人民政府提供备份。

未完成查验的,物业服务人不得承接。物业已投入使用,物业管理必需的资料未移交的,应当移交;资料不全的,建设单位应当在县(市、区)住房城乡建设主管部门规定的期限内补齐;逾期未补齐的,建设单位应当负责相应竣工图纸等资料的制作,费用由其承担。

第三十四条【退出移交】除合同另有约定外,原物业服务人应当在物业服务合同终止之日起十五日内或约定期限内与业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人办理交接,退出物

业管理区域，不得以业主欠交物业服务费用、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会以及行政主管部门的决定有异议等任何理由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

原物业服务人退出物业管理区域时，应当在退出物业管理区域前三十日内在物业管理区域显著位置公示，并向业主委员会移交相关资料和财物，没有业主委员会的，应当移交社区居民委员会、村民委员会或经业主决议指定的人代管。

原物业服务人应当配合新物业服务人做好交接工作，新物业服务人不得强行接管物业。

第三十五条【拒绝退出的救济】原物业服务人未在约定或规定期限内退出物业管理区域的，业主委员会或者居民委员会可以向街道办事处、乡镇人民政府、县（市、区）住房城乡建设主管部门报告，并向辖区内公安机关请求协助；或者依法向人民法院提起诉讼，要求原物业服务人退出物业管理区域。

第三十六条【物业费调整】因物业服务成本、服务内容和收费标准变动以及政府指导价调整等原因，需要调整物业服务收费标准时，应当遵循下列程序：

（一）物业服务人向价格主管部门提出申请，由价格主管部门选派专业机构对上一年度本物业服务项目的经营情况进行审

计,并将审计报告提交业主委员会,相关费用由物业服务人承担;

(二)物业服务人拟定收费标准调整方案,包括调整范围和理由,提交业主委员会;

(三)业主委员会将审计报告、收费标准调整方案公示三十日以上;

(四)公示期间,业主对调整方案提出异议的,业主委员会应当与物业服务人研究,根据业主合理建议优化相关方案;

(五)业主委员会将调整方案提交业主共同决定。

物业服务人应当将物业收费标准的调整事项和结果及时报告所在地的街道办事处、乡镇人民政府。

实行政府指导价的物业服务费调整,物业服务人拟定的收费标准调整方案应当符合价格主管部门规定的基准价和浮动幅度要求。

第三十七条【物业服务信息公开】物业服务人应当在街道办事处、乡镇人民政府指导监督下,在物业管理区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏,可同时通过网络等方式,公示下列信息:

(一)物业服务人营业执照、项目负责人基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;

(二)物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、

收费标准、收费方式等；

（三）电梯、消防、监控安防、电力等专业设施设备日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置措施等；

（四）由物业服务人经营、管理的业主共有部分的经营与收益情况，包括相关合同等；

（五）物业费收支情况；按照物业服务合同约定，公布物业费年度预决算情况；

（六）住宅专项维修资金的筹集、使用情况；

（七）共用场地、共用设施设备产生水电费的分摊情况；

（八）其他依照法律、法规规定和物业服务合同、管理规约约定应当公布的信息。

前款第一项至第三项信息应当长期公示并及时更新；第四项至第七项信息应当每年至少公示一次，公示时间不得少于六十日。

物业服务人开展家政、养老等服务业务也应对外公示，按双方约定价格收取服务费用。物业服务企业不得收取公示收费项目以外的费用。

业主有权查阅、复制本条第一款各项公示资料，物业服务人应当予以配合，复制费用由查阅人承担。业主对公示内容有异议的，物业服务人应当予以答复。

第三十八条【生活服务】有条件的物业服务人可以根据业主委托开展养老、托幼、家政、文化、健康等定制化和个性化特约服务，服务报酬由业主和物业服务人协商确定。

第三十九条【业主自行管理】业主自行管理本物业管理区域的，自行管理的执行机构、管理方案、收费标准、管理期限等应当经业主大会表决同意。业主委员会应当自业主大会决定自行管理之日起三十日内向街道办事处、乡镇人民政府备案。备案时应当提交业主大会表决结果、业主大会决定和自行管理方案。

业主大会、业主委员会应当依法组织全体业主，参考本条例的相关规定，自行对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序，并接受街道办事处、乡镇人民政府和相关行政主管部门的指导和监督。

业主委员会应当在业主自行管理期限届满前，组织召开业主大会会议，对是否继续业主自行管理进行表决。

第四章 物业的使用与维护

第四十条【建设单位的保修】建设单位应当依法承担物业的保修责任，建立健全质量保修期内新建物业售后维修服务体系，

在物业管理区域内公示维保单位的名称、维保联系人和维保电话，处理建设遗留问题和接受业主报修。

建设单位应当自接到保修诉求之日起三日内给予答复，并在三十日内维修完毕。

第四十一条【保修期满的维修改造费用】物业保修期满后，共有部分的维修、更新、改造所需费用，有约定按约定；没有约定或者约定不明确的，由共有该物业的业主按照专有部分面积所占比例分摊，可以按规定在维修资金中列支，也可以从小区公共收益中列支。

经业主共同决定，可以使用业主共有资金购买物业共有部分维修等保险服务。

第四十二条【应急使用专项维修资金】建筑物及其附属设施发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况时，物业服务人应当立即采取应急处置措施。经有关部门、专业机构评估、认定，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，物业服务企业、业主委员会应当及时书面报告市住房城乡建设部门，并立即进行抢修。

业主大会可以根据法律法规规定，通过议事规则和管理规约约定，授权业主委员会行使一定额度内业主共有部分经营收益、住宅专项维修资金使用决策的权力。保修期满需要使用专项维修

资金立即进行应急维修和更新改造的，应当符合业主大会的授权。

第四十三条【装修管理】业主、物业使用人和装饰装修企业，应当与物业服务人签订装饰装修服务协议，对装饰装修工程实施内容、实施期限、施工时间、垃圾清运处置、设施设备安装要求、违约责任等事项进行约定。

物业服务人应当将装饰装修的时间、地点等情况在拟装饰装修的物业楼栋显著位置公示。

物业服务人应当加强对装饰装修活动的巡查和监督。对未签订装饰装修服务协议进行装修，或者违反法律、法规规定以及管理规约和装饰装修服务协议的行为，物业服务人应当及时制止；对已造成事实后果或者拒不改正的违法违规装修行为，物业服务人应当及时报告有关部门依法处理。

第四十四条【车辆管理】物业管理区域内停放车辆不得占用、堵塞疏散通道、安全出口、消防车通道，不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

在物业管理区域内使用电动自行车、电动轻便摩托车、电动摩托车、电动汽车的，应当遵守法律、法规、规章规定和管理规约约定，不得在公共门厅、疏散走道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的室内场所停放或者充电。禁止携带电动自行

车、电动轻便摩托车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢。

第四十五条【自用和共用充电设施建设】对于车位业主或经车位业主同意的一年租期以上承租方占用固定车位建设自用充电设施的行为或要求,业主委员会或其授权的管理单位原则上应同意并提供必要的协助。

业主委员会可组织业主共同决定授权物业服务人利用共用停车位建设相对集中的小区共用充电设施并提供充电服务。住宅区没有物业服务人的,可授权停车管理单位或其他专业公司实施。

物业服务人应配合业主或其委托的建设单位,及时提供图纸资料,并协助现场勘查、施工。居民委员会、村民委员会应结合住宅区实际情况,积极推动协调安装充电设施。

第四十六条【充电设施安全管理】充电设施所有权人是充电设施施工安装、维护及安全管理责任人,负责定期对充电设施开展安全检查和维护保养,及时消除安全隐患。电动车充电桩所有权人可以与本小区物业服务人签订服务协议,由物业服务人协助管理、维护电动车充电桩。

充电设施所有权人在充电桩车位转让、合同到期或不再使用时,应当及时通过拆除或转让等方式对充电桩进行妥善处理。

第五章 监督管理

第四十七条【物业管理信息平台】市住房城乡建设主管部门应当建设物业管理信息平台，实现电子投票、信息查询、服务质量评价、信用监管等功能。

不动产登记机构与住房城乡建设主管部门应当建立业主清册等相关信息的共享机制，及时将相关信息共享。录入物业管理信息平台的业主信息应当与其不动产登记信息一致，不得泄露。

第四十八条【物业承接查验监督管理】县（市、区）住房城乡建设主管部门指导、监督辖区内建设单位与前期物业服务人开展物业承接查验，街道办事处、乡镇人民政府可以依法参加辖区内物业承接查验。

报送资料不齐全或不符合规定的，县（市、区）住房城乡建设主管部门应当责令物业服务人限期补正。报送资料齐全且符合规定的，县（市、区）住房城乡建设主管部门应当予以备案并将备案意见抄送街道办事处、乡镇人民政府。

街道办事处、乡镇人民政府应当监督建设单位和物业服务企业公示物业承接查验结果，监督物业服务人向业主委员会移交物业承接查验档案。

第四十九条【物业服务标准化建设】市住房城乡建设主管部

门规定并公布物业服务清单，明确物业服务内容和标准，指导和监督物业行业协会编制物业服务标准和物业管理服务规范。

县（市、区）住房城乡建设主管部门指导、监督物业服务人依照本市规定的标准、规范履行物业服务职责。

第五十条【物业服务评估】市、县（市、区）住房城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、村民委员会可以根据物业服务标准和社区治理要求，委托专业评估机构对物业承接查验、物业服务标准和费用测算、专项维修资金使用方案、物业服务质量和物业服务企业参与社区治理等情况进行评估。

第五十一条【物业服务价格形成机制】实行政府指导价的物业服务价格，由市、县（市）价格主管部门按照定价权限会同同级住房城乡建设主管部门依据物业管理服务等级标准等因素，定期规定并公布相应的基准价及其浮动幅度。

物业行业协会应当在价格和住房城乡建设主管部门指导下，监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务人协商物业费时参考。

第五十二条【物业服务行业信用监管】市住房城乡建设主管部门应当依据社会信用管理的有关规定，建立物业服务人信用等级评价体系，将违反本条例物业管理服务禁止规范的行为纳入评

价范围，并向社会公布物业管理服务信用信息评价结果。信用评价结果可以作为建设单位和业主大会选聘物业服务人、调整物业服务收费标准的参考。

县（市、区）住房城乡建设主管部门应当开展辖区内物业管理服务信用信息的采集、评价等工作，建立物业管理信用档案，街道办事处、乡镇人民政府应当予以协助配合。

第五十三条【街镇属地管理责任】街道办事处、乡镇人民政府应当将物业管理纳入社区治理工作，依法履行下列职责：

（一）组织、指导、协调、监督本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届，根据需要组建物业管理委员会，并指导、监督业主组织规范化运行；

（二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责；

（三）建立物业管理各方主体共同参与的议事协调机制和纠纷投诉调解机制，协调社区建设与物业管理的关系；

（四）引导居民协商确定无物业管理住宅小区的托管、代管或自管工作；

（五）县（市、区）人民政府交办的其他物业管理指导监督工作。

社区居民委员会、村民委员会协助街道办事处、乡镇人民政

府做好物业管理具体工作，有权就业主反映的物业管理事项向业主大会、业主委员会进行询问，引导业主自治组织规范运作；指导、监督物业服务人依法履行义务；调解物业管理纠纷等。

第六章 法律责任

第五十四条【一般规定】业主、物业使用人、物业服务人、建设单位等违反本条例规定的行为，法律、法规已有规定的，适用其规定。

本条例规定的行政处罚，实行综合行政执法的，依法由综合行政执法部门实施。

第五十五条【建设单位协助业主大会筹备的法律责任】建设单位有下列情形之一的，由物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，可以处二万元以上五万元以下罚款：

（一）已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十，未依法向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报告并在物业管理区域公告的；

（二）未按照本条例第十六条第一款规定向业主大会筹备组提供业主清册等文件资料的。

第五十六条【不履行承接查验义务、不移交资料责任】建设单位、物业服务人未履行承接查验义务的，由物业所在地住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，作为不良经营行为记入企业信用档案，并予以通报。

建设单位和物业服务人违反规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款。

第五十七条【物业服务人的退出责任】物业服务合同依法解除或者终止后，原物业服务人违反本条例第三十四条的规定，无正当理由拒不退出物业服务项目并移交物业服务用房和有关资料的，由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门责令限期退出并移交；逾期拒不履行的，处五万元以上十五万元以下的罚款。

原物业服务企业逾期仍拒不执行行政决定的，县（市、区）住房城乡建设主管部门可以依照《中华人民共和国行政强制法》的规定，向人民法院申请强制执行。

第五十八条【物业服务人破坏财物的责任】物业服务人损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物和共用设施设备的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门处五万元以上二十万

元以下的罚款。

第五十九条【消防责任】业主、物业使用人、物业服务人等违反本条例第四十四条第一款规定，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下罚款，对个人处警告或者五百元以下罚款。

业主、物业使用人、物业服务人等违反本条例第四十四条第二款规定，由消防救援机构责令立即改正。拒不改正的，对单位处一千元以上五千元以下罚款，对个人处五百元以上一千元以下罚款。

第七章 附则

第六十条【施行时间】本条例自 202X 年 X 月 X 日起施行。

附件 2

关于《湛江市物业管理条例（送审稿）》 的起草说明

（湛江市住房和城乡建设局）

根据《中华人民共和国立法法》和《湛江市制定地方性法规条例》的有关规定，现就《湛江市物业管理条例（送审稿）》作如下说明。

一、制定条例的必要性、可行性和问题意识

（一）必要性

加强和改进住宅物业管理对提升人民群众生活品质，完善基层社会治理体系，保障城市安全运行和社会稳定，建设更高水平的平安湛江具有重要意义。2020 年 5 月，湛江市人民政府发布了《湛江市物业管理暂行办法》，该《办法》在规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，推动业主自治管理，促进物业纠纷解决等方面发挥了重要作用。但随着社会经济的发展，居民对物业服务品质的要求不断提高，因物业服务所引发的社会管理问题也日益凸显。近年来，党的二十大和十九届四中、五中全

会、《中华人民共和国民法典》《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》《中共中央办公厅印发关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见》等都对物业管理提出了新要求。因此，条例的制定有利于贯彻落实中共中央、国务院、住建部和市政府的有关决策部署，是实施《民法典》的重要举措，有利于解决我市物业管理中的实际问题，推动物业管理融入基层社会治理体系，构建共建共治共享社会治理格局。

（二）可行性

条例出台具有社会基础，立法时机成熟。目前湛江市人民政府有关部门和街镇已经针对物业管理实践中的痛点、难点问题开展了大量的实践探索，陆续出台了一揽子部门规范性文件和工作方案，采取了一系列措施，积累了一些经验，为湛江市物业管理制度创新打下了一定的基础。条例的制定某种程度上是对湛江市物业管理实践的制度化升华，拟设定的主要制度和管理措施有利于改进物业管理，方便业主、物业服务人行使权利和履行义务。

（三）拟解决的主要问题

条例的制定目标是通过构建党建引领社区治理框架下共建共治共享的物业管理体系，规范物业管理活动，维护业主和物业服务人的合法权益，推动物业管理高质量转型发展，营造和谐宜居的生活和工作环境。结合调研掌握的情况以及物业管理发展的

实践需要和改革方向，条例拟解决以下主要问题：

1.加强党建引领，落实街道属地管理责任，构建物业管理融入基层社会治理体系的机制，提升物业管理效能；

2.推动业主大会筹备和成立，规范业主委员会运作，组建临时物业管理委员会，解决业主自治困境；

3.强化物业服务监督管理，促进物业服务行业健康发展；

4.落实城市管理服务下沉的要求，解决执法进小区难的问题；

5.扩大物业管理覆盖范围，满足老旧小区物业管理需求；拓展物业服务领域，适应社会转型要求。

二、制定条例的基本原则和主要依据

本条例的制定坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，遵循符合宪法、法律、行政法规和其他上位法的规定，根据立法法确定的立法原则，深入贯彻党的二十大和十九届四中、五中全会精神，全面落实《中华人民共和国民法典》《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》的有关要求，立足《湛江市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》“提升小区物业管理服务水平，提高生活环境品质”的目标，着力提升物业管理服务水平，提高生活环境品质，满足人民群众日益增长的美好居住生活需要。

起草依据和参考的法律、法规、政策包括：

（一）物业管理基础规范

作为设区的市物业管理条例起草制度基础的规范，既包括物业管理相关的法律、法规，也包括物业管理专项制度，即住建部等部委的部门规章、部门规范性文件和部门工作文件。法律、法规依据主要包括：《中华人民共和国民法典》及相关司法解释；《物业管理条例》(2018 修正)；《广东省物业管理条例》(2023 修正)。参考的主要物业管理专项制度主要包括：《业主大会和业主委员会指导规则》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《物业承接查验办法》《住宅专项维修资金管理办法》《物业服务收费管理办法》等。

（二）物业管理体制改革的法律和政策依据

《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》《中共中央办公厅印发关于加强和改进城市基层党建工作的意见》《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，为物业管理体制创新指明了方向并搭建了明确具体的改进框架，而《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》(2022 修正)和《中华人民共和国城市居民委员会组织法》(2018 修正)是物业管理融入基层社会治理体系的法治保障。

（三）其他参考

2020 年前后各地纷纷启动了物业管理条例的制定或修订工作，近五年各地的新条例是草案起草的主要参考。先行开展物业管理委员会制度探索的《北京市物业管理条例》（2024 修正），在物业服务监督管理上有创新的《成都市物业管理条例》（2024 修订）、《杭州市物业管理条例》（2024 修正）、《合肥市物业管理条例》（2023）、《上海市住宅物业管理规定》（2023 修正）、《济南市物业管理条例》（2022）、《武汉市物业管理条例》（2022 修正），以及省内在细化上位法方面有重要参考价值的《广州市物业管理条例》（2021 修正）、《东莞市物业管理条例》（2024）、《汕头经济特区物业管理条例》（2023 修订）、《揭阳市物业管理条例》（2023）、《清远市物业管理条例》（2022）、《珠海经济特区物业管理条例》（2021 修正）、《佛山市住宅物业管理条例》（2021）、《深圳经济特区物业管理条例》（2024 修正）等，是草案主要参考的地方物业管理立法例。其中，北京条例的物业管理委员会制度建设和物业服务质量评估制度、成都条例清晰的结构逻辑、济南条例的物业承接查验和交接规则、杭州条例的物业服务收费标准调整程序、合肥条例的物业服务质量评价制度和公共收益管理规定、广州条例的共有资金管理制度、物业信用监管和扩大物业服务覆盖范围的举措、揭阳条例业主电子投票规则和充电设施建设

制度等，对《送审稿》的规则设计都有重要的参考价值。

三、送审稿的形成过程

湛江市住房和城乡建设局作为立法牵头单位于2022年7月组建了《湛江市物业管理条例（草案）》起草组，成立了立法工作专班开展立法专题调查研究和起草工作。

2022年9月，在充分的前期调研基础上，由湛江市住房和城乡建设局牵头，起草组起草形成了《湛江市物业管理条例（草案征求意见稿）》，并经湛江市住房和城乡建设局根据规定进行公平竞争审查后，于2022年10月14日至2022年11月14日通过湛江市人民政府政务网、分发邮寄等方式向社会公开征求意见。本次征求意见共收到有效意见和建议99条，其中政府及其部门意见61条，物业管理行业意见20条，普通市民意见18条。经起草组审慎研究，共采纳意见32条，部分采纳意见11条。2022年10月至11月，湛江市住房和城乡建设局召集市物业管理协会和湛江市物业服务企业开展了立法专题座谈会。

2023年2月至3月，在征求意见和座谈基础上，起草组开展湛江市物业管理深度调查，先后调查走访了湛江市民政局、南桥街道办及相关典型社区、盛和园物业、京基物业等单位。2023年5月15日至5月18日，由湛江市住房和城乡建设局牵头，副局长李尚志带队，市司法局副局长罗卓琴、市政府办公室综合四

科科长叶浩芳以及起草组成员参加的调研组赴成都市开展物业管理条例立法专题调研，并形成调研报告。2023年6月，起草组对实施三年的《湛江市物业管理暂行办法》开展了立法后评估。2023年11月22日至23日，起草组赴广州市开展物业管理条例立法调研。

2024年3月，起草组在调研和征求意见基础上修改形成《湛江市物业管理条例草案（第二次征求意见稿）》，并向社会公开征求意见。此次征求意见共征集有效意见26条，其中政府部门意见22条，普通市民意见4条。起草组在认真研究回复意见的基础上，进一步修改形成《湛江市物业管理条例（草案送审稿）》，并于2024年4月2日由湛江市住房和城乡建设局组织邀请八位法学和物业行业专家开展条例起草专家论证会，全面论证条例制定的必要性、条文内容的合法性、合理性、可行性以及规范性。

2024年4月8日和11日，起草组分别到赤坎区和霞山区住建局开展立法专题座谈论证会，听取物业管理业务骨干、街道社区干部、业委会主任代表等关于草案送审稿合法性、合理性以及可行性等方面的意见。同时，起草组继续跟踪立法动态，检索更新物业管理立法依据和地方物业管理最新立法文件，进行地方物业管理制度的比较研究。

2024年5月13日，起草组综合各方意见，对条例送审稿进

行了结构调整和条文修改，进一步突出湛江问题意识，形成《湛江市物业管理条例（草案送审二稿）》，并向社会第三次公开征求意见。截至2024年5月30日，共征集有效意见12条，其中政府部门意见12条，普通市民意见0条。2024年5月21日和29日，起草组再次到赤坎区和霞山区住建局开展立法专题座谈论证会，听取物业管理业务骨干、街道社区干部、业委会主任代表等关于重点条文修改的意见和建议。同时，为进一步提升送审稿的质量，起草组于6月1日，邀请赤坎区南桥街道办物业管理业务骨干、社区干部代表和业委会主任代表对草案送审稿的重点条文进行论证。

2024年6月3日，在以上工作的基础上，起草组再次修改形成《湛江市物业管理条例（草案送审三稿）》。

四、送审稿的主要内容

送审稿采用总分结构的规范体系，共六章60条。第一章“总则”，除立法目的、适用范围外，重点构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，明确物业服务市场规则。分则的结构遵循“物业管理管什么、谁来管、如何管、如何监督”的逻辑，第二章“物业及其管理主体”旨在明确物业管理的客体和主体，包括物业管理区域、共有物业和物业管理主体制度；第三章“物业管理服务”旨在规范受托管理情况下物业服务人履行物业管理服务

职责的行为，重点规范物业交接和物业费问题；第四章“物业的使用与维护”旨在规范业主和物业服务人的物业使用和维护行为，重点规范共有部分的保修维修以及电动车辆的使用管理；第五章“监督管理”，强化住建主管部门对物业服务的监督，落实街道属地管理责任；第六章“法律责任”规定本地物业管理活动中建设单位、物业服务人和业主突出的几类违法行为的法律后果。

送审稿着重在物业管理融入基层社会治理体系、健全业主自治组织结构、强化物业服务监督和管理、扩大物业管理覆盖范围、拓展物业管理领域等方面进行创新突破。

（一）物业管理融入基层社会治理体系

送审稿明确将“建设基层党组织领导下多方主体共同参与的住宅小区治理体系，推进物业行业、物业服务企业、业主委员会党组织建设”作为立法任务之一，分则中无论是业主大会筹备、业主委员会委员人选从推荐到确定候选人直至支持参选，以及物业管理委员会的组成等方面，均强化了党组织对业主委员会的指导，落实党建引领基层治理的措施。

送审稿集中规定了街道办事处、乡镇人民政府在指导和监督物业管理活动工作中的职责，并在相应规则中具体落实街道的属地管理责任。同时，为了解决个别行政管理部门对自身职责认识

模糊，“管理、执法不进小区”的问题，送审稿总则建立基层吹哨、部门报道工作机制，推动城市管理服务下沉。

（二）新增物业管理委员会制度，解决业主自治难题

《中华人民共和国民法典》出台后，对于业主的建筑物区分所有权、物业服务合同等内容作出了新的规定，为了不断适应新形势下人民群众对物业管理的新需求，妥善化解物业管理各种矛盾纠纷、解决群众突出诉求，提高物业管理能力和基层治理水平，保障物业管理活动中各方主体的合法权益，针对当前湛江市住宅物业小区业主大会和业主委员会成立比例相对较低，业主自我管理组织不健全，业主自治难的问题，《湛江市物业管理条例（送审稿）》增设物业管理委员会制度，对物业管理委员会的性质、成立条件、职责、运行和监督等问题进行了规定。组建物业管理委员会，临时代行业主委员会职责，不代表物业管理委员会完全等同于业主委员会。业主委员会是业主大会选举产生，是业主大会的执行机构；物业管理委员会是为解决业主自组织难题，代行业主委员会职责的临时机构。

此外，在现有制度基础上，进一步优化业主委员会人员配置，规范业主委员会运行，加强对业主委员会监督。

（三）强化物业服务监督管理

业主与物业服务人围绕物业费和服务质量产生矛盾的情况

屡见不鲜,为防止物业纠纷陷入恶性循环,有效解决物业管理中“服务不到位少交费”和“交费不足少服务”的问题,送审稿建立了物业服务标准化建设、物业服务质量评估、物业服务行业信用监管等制度,强化物业服务监督管理,提升物业管理服务水平。同时,为了落实物业服务市场规则的基本要求,送审稿规定了物业服务信息公开公示制度、物业承接查验与交接监督管理等制度。

此外,在物业服务价格形成机制和调整机制建设上,送审稿明确规定了政府相关部门在物业服务价格管理方面的职责,以及物业服务费调整程序。

（四）扩大物业管理覆盖范围，拓展物业管理领域

适应“逐步实现物业管理全覆盖”改革的目标,送审稿制定了建成居住区物业管理区域划定规则,要求街镇引导居民协商确定无物业管理老旧小区托管、代管或自管。此外,在推动发展生活服务业方面,草案预留了政府规划、发展居家养老等物业服务空间,鼓励物业服务人根据业主委托开展养老、托幼、家政、文化、健康等定制化和个性化特约服务。

（五）起草过程中对重大分歧意见的协调处理情况

有意见认为“现有的社区人民调解组织完全可以承担本辖区物业纠纷的调解,没有组建社区物业纠纷人民调解委员会的必

要。同时，如果再组建社区物业纠纷人民调解委员会的话，场地、办公经费和专职人民调解员的工资保障，也会存在较多困难，即使勉强挂牌成立，也难以正常运作”。起草组经过研究，采纳该意见，删掉“物业管理纠纷调解”一章的内容，仅保留总则中“多元调解联动工作体系”的规定。

五、送审稿合法性审查

1.物业管理条例，属于对城乡建设与管理、基层治理事项的规定，符合湛江市地方性法规的立法权限。

2.送审稿不存在增设行政许可、行政审批、行政强制、行政事业性收费的内容，不存在违法限制公民、法人或者其他组织的权利或者违法增设其义务的规定。

3.为了便于执法依据的检索，第六章“法律责任”聚焦于物业管理矛盾突出问题，均有上位法依据，未创设新的法律责任规定。

4.送审稿对物业服务信用管理的规定，仅针对物业服务人完成行业管理目标，并非整体信用管理构架工作，是对既有规定进行补充性与执行性立法。

5.送审稿起草依据了《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》(2018 修正)《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》(2022 修正) 和《中华人民共和国城市

居民委员会组织法》(2018 修正)等法律、法规的规定，不存在突破上位法的情形。

6.送审稿充分尊重实行三年的《湛江市物业管理暂行办法》规定的各部门职责的规定，并已征求各部门的意见，部门争议不大。草案落实街道属地管理责任的规定，已充分听取基层意见。