南阳市住房和城乡建设局

关于《南阳市物业管理办法（征求意见稿）》

的起草说明

根据安排，现将《南阳市物业管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》）的有关情况汇报如下：

一、起草背景

住宅小区是居民生活的主要空间，是基层社会治理的重要内容，住宅小区的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，我市在此领域一直未有相关规范性的文件、办法。近年来，随着南阳市物业服务市场的快速发展，出现了一些新问题和新情况迫切需要解决。现阶段制定《南阳市物业管理办法》是规范全市物业行业的必要条件。

二、起草依据

（1）十三届全国人大三次会议表决通过的《中华人民共和国民法典》；

（2）2021年7月30日河南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈河南省物业管理条例〉〈河南省大气污染防治条例〉的决定》修正）的《河南省物业管理条例》

（3）住房和城乡建设部等10部委《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规【2020】10号）

三、《办法》的主要内容

《办法》共7章43条：

第一章是总则。说明《办法》的起草依据，明确了定义范围和相关部门工作职责。

第二章是前期物业服务。主要对前期物业区域划分、物业用房面积配置、招投标、合同签订、承接查验等进行了明确。

第三章是业主和业主组织。重点明确了业主身份确认、筹备组、业主委员会、物业管理委员会的成立条件、工作职责、资格竞选、禁止行为、换届选举等方面。鼓励中国共产党党员参与小区治理。

第四章是物业服务。明确了物业服务的管理方式：**一是**业主自管；**二是**委托物业服务企业管理。委托企业管理的《办法》对企业的工作义务、收费依据、服务标准、退出交接程序进行了规范。

第五章是物业的使用、维护和专项维修资金。**一是**明确了任何单位和个人不得占用业主的公共区域，需要占用的应征得业主委员会或业主同意；**二是**规范了专业经营单位的收费、委托方式；**三是**明确了物业管理区域的禁止行为和物业企业、业主共同维护小区公共区域的权益和义务；**四是**对专项维修资金的使用、管理、续存等进行了进一步的规范。针对物业管理区域应急维修使用专项资金的，在符合法律、法规的前提下程进一步简化流程，确保物业管理区域的安全生产。

**第六章是法律责任。**本《办法》是政府规范性文件，违反《办法》既有规定的遵照已有法律、法规执行。

**第七章是附则。**说明《办法》的执行时间。

四、意见协调情况

市住建局按照规范性文件制定程序，向有关市直部门和各县区物业管理部门征求意见和建议，收到意见和建议共11条。经研究论证，采纳3条。按照市司法局审核意见，对《办法》修改完毕。

五、需要说明的问题

（一）坚持党建引领提升物业服务。《办法》通过规范性文件的形式，把党在提升物业服务与管理中的引领作用进行了明确，要求充分发挥中国共产党基层党组织的作用，鼓励和支持中国共产党党员积极参与小区治理。

（二）促进物业管理与社区治理深度融合。中央和河南省出台了一系列政策文件，指出“改进社区物业服务管理”是“补齐城乡社区治理短板”的重要工作内容之一，要求地方人民政府要进一步推动物业管理和基层社会治理的深度融合，将物业管理纳入当地社会治理体系，《办法》需要对上级的有关精神予以领会和体现。

（三）推动业主自治组织快速建立。**一是**规范了业主大会的申请流程、召开时间、召开次数。未按期召开的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促召开；**二是**明确了选举业主委员会委员的表决方式。在业主身份确认的前提下，可以采用书面、电话、短信、即时通讯工具、电子邮件等多种表决方式；**三是**业主大会一时难以成立的，由街道办事处、乡镇人民政府推动组建物业管理委员会，组织业主共同决定物业服务区域内的物业管理事项。

（四）简化物业维修资金使用流程。《办法》明确了物业服务区域内共用部位、共用设施设备出现电梯、消防等损坏、楼梯外墙墙面有脱落危险等部分紧急情况的，相关应急维修费不需业主表决，可以直接由业主委员会、物业管理委员会或街道办事处、乡镇人民政府申请使用。维修结束后，向业主进行费用公示，进一步简化申请流程，提高使用效率。