

前言

“小物业”牵动“大民生”。作为衡量社会基层治理水平的重要标志，物业管理的好坏直接影响市民群众的获得感、幸福感、安全感。

群众有所呼，立法有所应。修订《宁波市住宅小区物业管理条例》列入2020年市人大常委会立法审议项目。

去年10月下旬，修订草案提请市十五届人大常委会第三十三次会议一审，下一步将提请市人大常委会会议二审。

修订我市住宅小区物业管理条例，对于坚持和完善共建共治共享的社会治理体系、推动社会治理和服务重心向基层下移、提升老百姓的获得感幸福感安全感，无疑具有重要意义。

现行条例施行11年亟待修订

电梯坏了没人修、违法搭建无人管、消防通道被占用……日常生活中，人们经常因为小区的物业管理问题而烦恼。小区是城市治理的最基本单元，也是当前城市基层治理的焦点、痛点和难点所在。

现行《宁波市住宅小区物业管理条例》（以下简称《条例》）自2010年1月1日起施行以来，至今已11年，对规范我市物业管理、推进住宅小区治理发挥了重要作用。《宁波市物业管理专项维修资金管理办法》《关于建立宁波市物业服务纠纷快速处理机制的指导意见》等50多个配套文件也相继出台，基本形成较为完善和全面的物业管理政策法规体系。目前，宁波共有2312个住宅小区，物业服务覆盖率82.4%。全市共成立了1345个业委会，覆盖率58.2%。

然而，近年来随着宁波城市化进程的不断加快，物业管理需求日益增加，许多新情况、新矛盾、新问题浮出水面。

去年，市人大常委会相关工委牵头成立的立法调研组，通过立法座谈、集中研讨、实地考察等调研发现，近年来，除物业专项维修资金收缴难、公共设施设备维护难、物业管理与服务质量差等传统物业管理纠纷难题外，一些新的物业管理问题纠纷也日益凸显，如老旧小区停车难、加装电梯难、执法进社区难等。这些难题还缺乏有效的制度破解，有些老问题纠纷反复出现，新问题纠纷难以规范推进解决。因

此，对《条例》修订已经是破解物业管理纠纷难题的迫切要求。

“当前小区自治实践中还表现出不少‘业主不做主’‘业主做不了主’等问题，表面上看是人的素质问题，本质是制度安排和运行问题。”调研组认为，《条例》修订是对制度安排和运行进行重新设计，明确界定业主、业主大会、业委会的权责利，优化细化首次业主大会会议筹备、业主大会、业委会等制度及运行机制，这也是新时代提高住宅小区业主自治能力的内在要求。

调研还发现，城市基层治理的难点和痛点就在小区的物业管理，但目前人们对物业管理的认识还停留在对“物”和“行业”管理，没有上升到城市基层治理的高度。宁波一个社区平均管理2至5个住宅小区，居民从几千到几万人，社区党委（党总支、党支部）作为基层党组织，基层社会治理任务繁重，在小区物业管理工作中的领导、指导、监督、协调等作用发挥有待提高。

党的十九届四中全会明确提出要坚持和完善共建共治共享的社会治理制度。对现行《条例》进行全面修订，就是要将物业管理从单纯的“物”和“行业”的管理变为“社会基层治理”的重要组成部分，通过加强改进物业管理与服务，打造社会治理新格局。近年来，各地高度重视基层治理工作，不断创新方式方法破解住宅小区综合治理难题，积极探索推进党建引领、共建共治的基层治理新格局。这些体制机制上的成熟经验和做法，也亟待上升和吸收到我市的立法层面加以固化。



物业管理促进小区居住环境改善。（吴向正 摄）

法治「良方」破解物业「顽疾」

记者 张昊
通讯员 岳锦辉

“双组长”制高规格推进立法

2019年，市人大常委会将《宁波市住宅小区物业管理条例（修订）》列为立法调研项目。相关工委根据调研组发现的物业管理工作中存在的难点和争议问题，归纳整理出《条例》拟修订的九方面内容。

2020年，市人大常委会根据调研情况和代表群众呼声，将《条例（修订）》列为立法审议项目，并建立由市人大常委会副主任李谦和副市长沈敏共同担任组长的立法起草“双组长”工作机制，高规格推进立法调研和起草工作。

为了加强人大立法主导性，立法起草小组分别于去年6月和9月，在《条例（修订草案）》提交市司法局审查修改和提交市政府常务会议审议前，两次召开全体会议，总结立法起草阶段性情况和成果，研究讨论和部署下一阶段起草工作，不断强化立法共识，及时推动法规重要制度设计和重大问题的协调解决，充分发挥了“双组长”的机制优势。

科学立法的核心，在于立法要尊重和体现客观规律。为了提高立法质量，立法起草小组克服新冠肺炎疫情影响，针对物业管理行业和

市场主体、党建引领和基层自治、市级部门、区县（市）等不同对象组织开展了专题性系列调研，调研和立法工作不断走向深入。

经过连续多轮有质量的调研，收集归纳各地各部门（单位）和代表群众反映的条例修改建议，总结各地经过实践检验，切实可行、行之有效的经验做法，认真加以研究、吸收和提炼，《条例（修订草案）》文本不断完善。

去年10月9日，市政府第106次常务会议讨论通过《条例（修订草案）》。

开门立法破解物业管理难点痛点

2020年10月26日，《条例（修订草案）》提交市十五届人大常委会第三十三次会议第一次审议。

审议中，常委会组成人员认为，《条例（修订草案）》坚持问题导向和需求导向，聚焦权益纠纷多、业主自治能力不强、物业服务不规范、专项维修资金筹集难、业主违法违约行为增多、行政监管和行政执法不到位、部门协同不够紧密、相关规定不够具体和操作性不强等重点问题，对现行条例进行了调整、修改、补充和完善，较好回应了社会期盼，有利于解决当前物业管理实践中的难点痛点问题。同时认为，《条例》修订工作涉及面广、内容复杂、工作量大，尚需进一步深入调研论证相关重点问题，并充分学习借鉴先进城市立法和实践经验，增强条例的科学性、可行性和操作性。

为坚持民主立法、开门立法，进一步广泛汇聚民意民智，切实提高《条例》修订质量，市级领导干部人大代表带队，纷纷赴代表联络站开展主题接待活动，听取基层群众和有关单位对《条例（修订草案）》的意见。

12月8日，市委副书记、市长

袁东耀来到鄞州区横溪镇周夹村人大代表联络站，就《条例（修订草案）》的修改完善，面对面向人大代表、基层群众和有关单位征求意见。座谈会上，王力波、张利明等人大代表、基层工作者积极发言，就破解执法进社区难题、健全农村住宅小区物业费标准、完善业主委员会职责及监督机制等提出了有针对性、建设性的意见建议。袁东耀认真听、详细记，逐一回应大家的意见建议。

11月24日，市人大常委会主任余红艺来到海曙区白云街道人大代表联络站，就《条例（修订草案）》的修改完善，向人大代表、基层群众和有关单位征求意见。座谈会上，叶明、朱升海、吴晓春、陈秀丽、洪幼芬等10余位市人大代表、群众代表和有关单位负责人踊跃发言，结合法规草案，就党建引领物业管理、提升业委会自治水平、破解物业服务收费难等提出意见建议。余红艺倾听发言、认真记录，不时与大家互动交流。

截至12月中旬，30批次市级领导干部人大代表进联络站开展主题接待活动，接待129名市人大代表、164名群众代表，收到意见和建议1249条。

在主题接待活动中，市人大代表和社会各界普遍认为修订草案结构合理，系统完善，内容翔实，具有较强的针对性和可操作性，有利于加强物业管理工作，规范物业管理活动，构建基层社会治理与物业管理共享新格局，更好维护物业管理相关主体合法权益，但也反映了如物业服务项目负责人“兼管”多个物业管理区域的相关限制缺乏法律依据；物业管理企业良莠不齐，是否需要设置相关具体的评价和退出机制等具体问题。据悉，这些意见建议，市人大常委会有关工委正在逐条梳理，将充分合理体现在法规的进一步修改完善中。

市人大常委会相关工委表示，下一步，将围绕常委会组成人员有关审议意见和社会各界的意见建议，精简相关表述，细化创设性规定，增强可操作性，还将就物业管理更好纳入城市基层治理体系、理顺物业管理体制机制、提升业主自治能力、加强对业主委员会的监管、提高物业管理水平、促进物业安全管理与使用维护、保障专项维修资金的筹集和使用等问题开展重点调研，进一步挖掘宁波物业管理的地方特色，对修订草案作进一步的修改和完善。

短评

切实提高立法质量 增强群众获得感

党的十九大报告指出，打造共建共治共享的社会治理格局，实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动。2017年，《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》从“着力补齐城乡社区治理短板角度”专门提出改进社区物业服务管理。

住宅小区不仅是居民居住生活的基本单元，也是基层社会治理的基本单元，物业管理服务水平直接影响住宅小区的生活环境，关系居民的幸福指数。修订我市住宅小区物业管理条例，对于坚持和完善共

建共治共享的社会治理体系、推动社会治理和服务重心向基层下移、提升老百姓的获得感幸福感安全感，具有重要意义。

修订《条例》，就要坚持习近平法治思想，坚持科学立法民主立法，广泛汇聚民意民智，切实提高立法质量，积极回应群众关切，综合统筹平衡各方利益，精打打磨法规条文，确保法规务实管用。通过制定、修订和实施条例，进一步降低社会管理成本，破解住宅小区物业管理难题，不断增强人民群众的获得感、幸福感。

（张昊）



市人大常委会开展住宅小区物业管理立法调研。

（胡献文 摄）

延伸阅读

物业管理条例修订有哪些亮点？

此次提交审议的《条例（修订草案）》，共十章一百三十条，分别对管理原则和职责分工、物业管理区域、业主和业主大会、前期物业管理、专项维修资金等内容作了规定。

小区管理的核心是业主自治。但是目前小区居民普遍“自治”意识薄弱。主要原因是业委会成立较为困难，运行也不规范，部分业主“当家作主”意识还不够强。

为更好发挥业主大会的作用，《条例（修订草案）》明确业主在物业管理活动中的权利与义务；明确停车收费、物业服务合同、业委会运作经费、委员津

贴、授权诉讼等事项必须由业主共同决定；明确业主大会可以授权业委会决定的事项；明确由乡镇（街道）负责指导业主大会筹备工作、筹备职责；明确业主大会、管理规约应当约定的内容和首次业主大会必须审议通过的事项、备案制度等。

为规范业委会组织及其行为，《条例（修订草案）》明确业主委员会可以经业主大会授权，按照国家有关规定开设基本账户，健全财务管理制度；明确了业委会的职责、组成、任期和任职资格；明确鼓励国家机关、企事业单位的党员干部参选业委会委员。

物业服务企业是小区管家，服务质量直接影响居住品质。一些物业服务企业准入门槛低、部分从业人员整体素质不高、物业服务收费标准总体偏低等因素，导致了宁波市物业服务企业存在服务质量参差不齐。

为了规范物业服务企业的管理、服务行为，《条例（修订草案）》明确物业服务企业必须具有独立的法人资格，拥有相应的专业技术人员；明确物业服务企业公开相关信息的规定，推进阳光物业；明确物业服务企业必须履行的十方面的义务，禁止其擅自利用共有物业经营。

（张昊）