

前言

电梯坏了没人修、违法搭建无人管、消防通道被占用……这样的物业“顽疾”屡见不鲜。随着修订后的《宁波市住宅小区物业管理条例》表决通过，其有望成为一把针对种种物业顽疾的“手术刀”，为甬城的精细化物业管理增添新的法治抓手。

住宅小区物业管理工作是体现基层治理体系和治理能力现代化建设水平的重要方面，也是人大代表和群众广泛关注的社会热点难点问题。

经过多轮专题论证、广泛征求意见、反复修改完善，8月31日，市十五届人大常委会第三十九次会议表决通过了修订后的《宁波市住宅小区物业管理条例》，将提请市人大常委会批准后施行。条例对物业管理范围、业主自治规范、小区事务处理等作出了新的调整，重点明确了物业管理区域、业主大会法律主体地位及小区有关事务公开等内容，将为广大人民群众共建共治共享和谐温馨家园，提供有力的法治保障。



市十五届人大常委会第三十九次会议对《宁波市住宅小区物业管理条例(修订草案)》进行三审 (朱勤锋 摄)

# 修订后的《宁波市住宅小区物业管理条例》获表决通过—— 让“小物业”更好惠及“大民生”

记者 张昊 通讯员 岳锦辉

## 现行的物业条例亟待修订

住宅小区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。

1997年，市人大常委会制定了《宁波市住宅小区物业管理条例》，其后分别于2001年、2009年进行了修改、修订。现行的条例自2010年1月1日施行以来，对规范我市住宅小区物业管理活动，维护业主和物业服务企业合法权益，改善住宅小区居住品质和生活环境发挥了重要作用。

但随着城市化进程加快推进和社会治理结构不断优化，我市物业服务覆盖面不断扩大，物业管理活

动中产生了许多亟待解决的新情况和新问题。物业管理问题已经成为市民群众和媒体普遍关注的焦点问题。

“从物业管理矛盾纠纷发生的情况来看，当前住宅小区物业管理中存在的问题，主要表现在业主大会难以召开，业主自治能力比较弱，一些小区业主委员会不履行职责和违法履行职责的现象比较突出，以及物业服务收费、物业各项共有资金的使用管理不够透明、规范等。”市人大常委会委员、法工委副主任肖子策说。

去年，市人大常委会相关工委

## 旨在打造基层治理新格局

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，不少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”的管理，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个至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指导、支持、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，就是要把物业管理从单纯的对“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，打造社会基层治理新格局。

市人大常委会法工委相关负责人表示，为使条例与民法典等上位法和国家有关政策保持一致，破解物业管理难题，打造社会基层治理新格局，提高业主自治能力，提升物业管理服务水平，建设和谐宜居住宅小区，有必要在总结提炼我市物业管理实践经验的基础上对现行条例进行修订。

## 高规格推进立法调研和起草

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。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。

去年10月和今年4月，市十五届人大常委会第三十三次、第三十七次会议先后两次对条例(修订草

案)进行了审议。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，市人大常委会有关工作机构广泛征求了市各有关部门和单位、各区县(市)人大常委会、基层立法联系点等各方的意见。先后组织了20余次座谈会，听取有关部门、乡镇街道、物业服务企业、业主委员会和居民代表等有关方面的意见，并实地走访了有关小区。

为更广泛听取基层群众意见，

## 着力破解物业管理难点痛点

从物业管理矛盾纠纷发生的情况来看，当前住宅小区物业管理中存在的问题，主要表现为业主大会难以召开，业主自治能力比较薄弱；一些小区业主委员会不履行职责和违法履行职责的现象比较突出，业主对业主委员会和物业服务企业的监督缺乏有效途径，业主、业主委员会、物业服务企业之间缺乏有效的沟通机制；物业服务收费、物业各项共有资金的使用管理情况不够透明、规范等。

为了进一步厘清物业管理各类法律关系，明确各方主体权利义务和责任，为解决现实问题提供有效法治保障，修订后的条例主要创

了以下几方面重要内容：

一是发挥党建引领作用，提升物业管理的社会效益。党建引领是增强物业管理凝聚力和实效性的重要保障，条例将物业管理纳入社区基层治理范畴，规定“建立和完善社区党组织领导下，居(村)民委员会、业主委员会、物业服务企业、业主等共同参与的住宅小区基层治理体系”，并规定了社区党组织在参与业主大会筹备、业主委员会候选人推荐和产生、业主委员会会议召开、业主委员会换届选举等有关业主自治活动中的具体职责。

二是完善物业管理矛盾纠纷化解机制。条例将物业管理矛盾纠纷

## 开门立法广泛汇聚民意民智

市人大常委会于去年11月下旬至12月中旬共组织30批市级领导干部代表队进入人大代表联络站开展主题接待活动，征求意见建议，接待市人大代表129名，群众代表164名，收到意见和建议719条。

市人大常委会有关工作机构借助甬派APP、宁波人大微信公众号、基层联系点开展了线上线下问卷调查，共收回有效问卷2743份。

在修订中，针对意见较为集中的物业管理区域划分和调整的条

件、程序不明确，业主大会、业主委员会召开和成立难、运作不规范，物业服务有关费用收支不公开、不透明，物业服务企业服务质量参差不齐等问题，进行了深入论证并作了规范和明确，增强条例可操作性。同时在坚持与民法典等上位法和国家有关政策保持一致的同时，注重体现宁波特色，将我市物业管理中“党建引领”“阳光物业”“物业服务项目红黑榜”等实践中行之有效的经验，通过此次修订予以固化。

## 七个方面解读条例修订亮点

纳入基层社会矛盾纠纷化解工作体系，对基层政府和有关主管部门受理、调处、化解物业管理各类矛盾纠纷的职责、途径作了具体明确规定。

三是物业管理区域的确定。建设单位申请办理住宅建设工程规划许可证，应当同时向区县(市)物业管理主管部门申请划定物业管理区域。区县(市)物业管理主管部门应当自收到申请之日起三十日内，会同自然资源规划和规划部门、镇(乡)人民政府、街道办事处，根据住宅小区建设用地区域范围、共用设施设备配置、建筑规模、社区建设等因素划定确定。已划分确定的物业管理区域一般不作调整，但实践中存在分割和合并的需求，条例对物业管理区域分割、合并的条件、程序作了规定。

四是促进业主自治。完善业主自治机制，是提升业主自治能力和物业管理水平的客观需要，条例对业主共同决定的事项、业主大会的筹备和召开的方式、业主委员会的产生及其职责的履行、业主委员会委员职务的终止、业主委员会换届选举、业主委员会及其委员违法行为的监督等，作了具体明确的规定，如为了方便业主大会召开，规定“市物业管理综合信息平台应当免费提供业主大会会议系统供业主使用”，为了加强业主对共有资金使用管理的监督，规定“探索实行业主大会统一社会信用代码管理制度”等，这些规定都有很强的针对性和解决现实问题的导向。

五是加强对业主共有资金使用

的监管。物业管理区域内业主共有资金的使用，是业主普遍关心和物业管理矛盾纠纷比较集中的问题。为了保证共有资金按照业主大会决定进行使用管理，保障业主对资金使用的监督权，条例规定，物业管理区域内各类共用部位共用设施设备的运营收益及使用等业主共有资金的收支明细情况应当每年定期在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置向全体业主公布，业主有权进行查询，业主有异议的，物业服务企业、业主委员会应当予以答复和说明，业主对答复不满意的，可以申请物业管理主管部门或者镇人民政府、街道办事处调查处理，业主还可以要求业主委员会进行审计。

六是专项维修资金设立和使用管理。条例对专项维修资金的交存、筹集、日常管理和使用作了全面规定。条例规定，业主大会可以决定专项维修资金由区县(市)设立的专项维修资金管理机构统一管理，也可以自主管理。专项维修资金要根据业主大会的决定来使用，同时，为了保证专项维修资金及时用于紧急情况以及日常维修需要，条例还对应急备用金和年度日常小额维修资金的使用作了规定。

七是执法进小区。条例规定，市政府应当建立住建、自然资源和规划、公安、消防、综合执法、人防、市场监管、生态环境等部门执法责任清单制度，保证执法部门进小区执法责任的落实，及时依法处置住宅小区内各类违法行为。

### 延伸阅读



住宅小区物业管理立法调研座谈(岳锦辉 摄)

## 这些物业问题怎么解决?

业主最关心哪些物业问题?刚表决通过的《宁波市住宅小区物业管理条例》中又是如何规定的?遇到这些问题该如何解决?

### 1. 住宅分隔出租，群租房苗头再现

案例 江北区一个小区有400多户住户，小区内存在群租问题已久，近日更是出现了部分装修队在小区招租叠拼、联排白坯房，分割成群租房后出租的苗头。

条例相关条款 第六十一条 物业管理区域内禁止下列行为：

(一)违反法律、法规和设计要求，破坏房屋结构、危害房屋使用安全；

(二)违法改变物业的规划用途，违法搭建建筑物、构筑物、超标雨棚，违法改变房屋外立面、在外墙上开门窗、改变排水排烟管道等，不使用规划设计的空调外机平台而在外墙面悬挂空调室外机；

### 2. 老物业服务企业退出管理时“蓄意破坏”

案例 鄞州区一个小区的业主对老物业服务企业不满，选择新物业服务企业接管小区，但老物业服务企业不肯离开，做出蓄意破坏行为，比如砸坏电梯厅、在停车库积水等。

条例相关条款 第五十九条 物业服务合同终止的，原物业服务企业不得实施下列行为：

(三)故意损坏或者妨碍新选聘的物业服务企业使用物业共用部位、共用设施设备；

第九十四条 违反本条例第五十八条第一项至第四项、第五十九条规定的，由区县(市)物业管理主管部门责令物业服务企业限期改正；违反规定收取物业服务费等相关资金的，责令退还；逾期未改正的，处五万元以上十万元以下罚款；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予处罚；造成损害的，依法予以赔偿。

### 3. 专项维修基金启用难

案例 北仑区一个小区房屋

外墙平台渗水，墙皮脱落，导致室内飘窗顶上已有发霉和墙皮脱落迹象。

条例相关条款

第七十一条 物业管理区域应当按照国家、省规定的首期专项维修资金交存总额的比例设立应急备用金。物业共用部位、共用设施设备有下列情形之一，需要立即维修的，由物业服务企业或者相关业主提出建议，经业主委员会或者居(村)民委员会证明核实，可以从应急备用金中直接拨付：

(一)消防、排水管道及其相关设施设备严重故障的；

(四)屋顶、露台、外墙严重漏水，影响正常使用的。

### 4. 老旧物业服务企业交接，垃圾无人管

案例 海曙区一个小区刚刚换了新的物业服务企业，但老物业服务企业留下大量垃圾未处理干净，绿化带、大件物品堆积场更是堆了大量垃圾，长达几个月未清理。

条例相关条款 第五十九条 物业服务合同终止的，原物业服务企业不得实施下列行为：

(四)在办理物业服务交接手续期间或者物业服务合同终止前，停止提供物业服务；

### 5. 占用业主公摊面积、人防车位等

案例 宁波一家物业公司为了节省人工成本，将架空层打造成房间给员工居住，还发生过火灾。这个架空层属于业主的公摊面积，物业公司在未告知业主的情况下让员工居住。还有一家小区物业公司在人防车位搭建临时垃圾房近3年，没有通风，没有排污设施，满地垃圾，油腻肮脏。

条例相关条款 第六十一条 物业管理区域内禁止下列行为：

(三)擅自占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道，长期占用物业共用部位堆放物品、停放车辆；

(四)擅自占用物业共用部位、共用设施设备进行经营；



住宅小区物业管理立法调研(岳锦辉 摄)