

注：黑体部分为增加内容，阴影部分为删去内容

《南京市住宅物业管理条例》（修正草案征求意见稿）

条文对照表

2024 年 1 月 16 日

序号	原条文	修正草案	修改理由和依据
1	第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。	第一条 为了规范住宅物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国物权法《民法典》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。	同上位法抵触。 《民法典》第一千二百六十条：本法自 2021 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国婚姻法》、《中华人民共和国继承法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国收养法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国侵权责任法》、《中华人民共和国民事诉讼法总则》同时废止。
2	第三条 市、区人民政府应当加强对物业管理工作的领导和组织，将物业管理工作纳入城市治理工作体系，建立物业管理综合协调和目标责任机制；建立与之相适应的资金投入与保障机制；制定和落实现代物业服务业扶持政策；鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。	第三条 物业管理相关活动坚持党委领导、政府主导、业主自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。 市、区人民政府和江北新区管理机构应当加强对物业管理工作的领导和组织，将物业管理工作纳入城市社区治理工作体系，建立物业管理综合协调和目标责任机制；建立与之相适应的资金投入与保障机制；制定和落实现代物业服务业扶持政策；鼓励采用新技术、新方法提高物业管理和服务水平。 建立健全社区（村）党组织领导的社区居（村）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务企业等共同参与的协商共治机制，发挥社区（村）党组织在基层社会	增加党建引领、社区治理内容。 1.与《江苏省物业管理条例》修正内容保持一致。 2.《南京市社会治理促进条例》第四十八条第一款：市、区人民政府和江北新区管理机构应当将物业管理纳入社区治理体系，促进物业服务企业融入社区治理。 第四十九条：建立在社区党组织领导下，由村（居）民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、村（居）民代表组成的议事协商机制，搭建社区民主协商平台，对住宅小区内的公共事务、公益事业等事项进行民主协商，形成社区治理合

		治理中的党建引领作用。	力，增强村（居）民社区归属感。 3.《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）的通知》（中组发〔2022〕2号）第12项：健全完善党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，组织社区居民有序参与，做到决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，共同建设美好家园。 4.参考《北京市物业管理条例》第三条：本市物业管理纳入社区治理体系，坚持党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局。建立健全社区党组织领导下居民委员会、村民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。 推动在物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会中建立党组织，发挥党建引领作用。 5.《上海市住宅物业管理规定》第六条第一款：本市建立健全以居民区党组织为领导核心，居民委员会或者村民委员会、业主委员会、物业服务企业、业主等共同参与的住宅小区治理架构，推动住宅物业管理创新。 6.《国务院关于同意设立南京江北新
--	--	--------------------	--

			区的批复》（国函〔2015〕103号）正式批复同意设立南京江北新区。
3	第四条 市物业管理行政主管部门负责本市物业管理活动的统一监督管理，区物业管理行政主管部门按照规定职责负责辖区内物业管理活动的监督管理工作。 城乡建设、规划、民政、城市管理、公安、质量技术监督、价格、人防、环境保护、水务等行政主管部门按照各自职责，做好物业管理相关工作。 街道办事处（镇人民政府）按照规定职责负责辖区内物业管理活动的指导、协助和监督工作。 社区居（村）民委员会应当协助街道办事处（镇人民政府）开展物业管理工作。	第四条 市物业管理行政主管部门负责本市物业管理活动的统一监督管理，区物业管理行政主管部门按照规定职责负责辖区内物业管理活动的监督管理工作。 城乡建设、规划和自然资源、民政、城市管理、公安、质量技术监督市场监督管理、价格发展和改革、人防国防动员、生态环境保护、水务、消防救援机构等行政主管部门和单位按照各自职责，做好物业管理相关工作。 街道办事处（镇人民政府）按照规定职责负责辖区内物业管理活动的指导、协助和监督工作。■，根据行政执法事项清单，依法行使行政执法权，建立综合执法工作机制，加强对住宅小区内违法行为的巡查、检查和处理。 社区居（村）民委员会应当协助街道办事处（镇人民政府）开展物业管理工作。	落实上位法规定。 1.因政府机构改革，相关行政主管部门的职能和名称有了调整。 2.《江苏省司法厅关于南京市秦淮区在相关街道和领域开展相对集中行政处罚权工作的复函》（苏司函〔2019〕86号）指出：原则上同意在秦淮区各街道开展相对集中行政处罚权工作。随后，建邺、雨花台、浦口等区也纷纷出台相关政策。 3.《北京市物业管理条例》第九条：街道办事处、乡镇人民政府根据市人民政府确定的行政执法事项清单，依法行使行政执法权，建立综合执法工作机制，加强对住宅小区内违法行为的巡查、检查和处理。
4	新增条款	第五条 物业管理行业协会按照章程开展行业自律管理，编制行业标准，调解行业纠纷，维护企业合法权益，推动行业健康有序发展。鼓励和支持物业服务企业加入物业管理行业协会。	实操需要。 1.《北京市物业管理条例》第十二条第一款：本市支持物业管理、专业评估机构等行业协会依法制定和组织实施自律性规范，实行自律管理，编制团体标准、调解行业纠纷，组织业务培训，维护企业合法权益，推动行业健康有序发展。 2.《杭州市物业管理条例》第七条：物业管理协会应当按照章程开展行业自

			律管理，接受房产主管部门的指导和监督。 鼓励和支持物业管理协会组织业务培训，参与相关标准编制、行业诚信体系建设等工作。
5	第六条 本市建立物业服务第三方评估制度。业主自治组织、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构，开展物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。 物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。	第六十七条 本市建立物业服务第三方评估制度。有关行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）、业主自治组织、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构，开展物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等、住宅专项维修资金申请使用咨询服务以及其他法律、法规规定的活动。 物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。	实操需要。 1. 与本条例设立的前期承接查验、二手项目承接查验制度相衔接。 2. 将维修资金使用第三方全过程监管试点经验通过法条固定下来。 3. 实操中维修资金使用、行业监管经常会用到第三方的专业力量，应为其提供法规依据。
6	第十条 符合业主大会成立条件的，街道办事处（镇人民政府）应当在收到建设单位或者十人以上的业主联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内，组织成立业主大会筹备组。 筹备组人数应当为五至十三人的单数。筹备组可以由业主成员以及街道办事处（镇人民政府）、建设单位、社区居（村）民委员会等派员组成。筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）指定人员担任。业主成员由街道办事处（镇人民政府）组织业主推荐产	第十一条 符合业主大会成立条件的，街道办事处（镇人民政府）应当在收到建设单位或者十人以上的业主联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内，组织成立业主大会筹备组。 筹备组人数应当为五至十三人的单数。筹备组可以由业主成员以及街道办事处（镇人民政府）、建设单位、社区居（村）民委员会等派员组成。筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）指定人员担任。业主成员由街道办事处（镇人民政府）组织业主推荐产生业主自荐	同上位法抵触，落实政策需要。 1. 《江苏省物业管理条例》第十六条第二款：筹备组人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员应当不少于筹备组人数的百分之六十。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）指定人员担任。 2. 将“党建引领”要求落到实处，推进党的领导入法入规，充分发挥基层党组织、党组织在小区治理中的重要作用。 3. 参照《北京市物业管理条例》第四十条：业主委员会委员候选人通过下列方

	生，业主成员不少于筹备组成员的百分之六十。 筹备组中业主成员的推荐办法由街道办事处（镇人民政府）确定，并事先告知全体业主。筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。 筹备组正式开展筹备工作前，物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）应当对筹备组成员进行物业管理相关知识的培训。	或者联名推荐、社区（村）党组织推荐方式产生，业主成员不少于筹备组成员的百分之六十。 筹备组中业主成员的推荐办法由街道办事处（镇人民政府）确定，并事先告知全体业主。筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置公示。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。 筹备组正式开展筹备工作前，物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）应当对筹备组成员进行物业管理相关知识的培训。	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。 筹备组根据业主委员会委员候选人产生办法从按照前款方式推荐的人员中确定业主委员会委员候选人名单，报社区党组织。 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，通过法定程序担任业主委员会委员。
7	第十一条 筹备组成员应当符合下列条件： （一）具有完全民事行为能力； （二）本人及其配偶、直系亲属未在同一物业管理区域提供物业服务的企业任职； （三）无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为； （四）无不宜担任的其他情形。 筹备组中的业主成员还应当履行及时交纳物业服务费用、公共水电分摊费用、汽车停放费用和住宅专项维修资金等义务，不得有损坏房屋承重结构、违法建设、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等物业不当使用的行为；本人及其配偶、直系亲属未在本住宅小区开发建设单位任职。	第十一条 筹备组成员应当符合下列条件： （一）具有完全民事行为能力； （二）本人及其配偶、直系亲属未在同一物业管理区域提供物业服务的企业任职； （三）无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为； （四）无不宜担任的其他情形。 筹备组中的业主成员还应当履行及时交纳物业服务费用、公共水电分摊费用、汽车停放费用和住宅专项维修资金等义务，不得有损坏房屋承重结构、违法建设、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等物业不当使用的行为；本人及其配偶、直系亲属未在本住宅小区开发建设单位任职。	同上位法抵触。 中国人大网刊发《关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例》指出：部分地方物业管理条例未加区分地将业主未按时交纳物业服务费、专项维修资金等不履行业主义务行为与业主共同管理权挂钩，不适当地限制了业主的建筑物区分所有权，超越了立法权限。

8	第十九条 业主委员会委员应当由本物业管理区域内的热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。 业主委员会委员由业主大会选举产生，并在物业管理区域内显著位置公告。业主委员会由五至十一人的单数委员组成，每届任期三至五年，委员可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。业主委员会设主任一名。 业主有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员，已担任业主委员会委员的，应当按照业主大会议事规则，由业主委员会终止其职务并予以公示： （一）不具有完全民事行为能力的； （二）本人及其配偶、直系亲属与同一物业管理区域内提供物业服务的企业有利害关系的； （三）有损坏房屋承重结构、违法建设、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等物业不当使用行为且未改正的； （四）未按照规定交纳物业服务费用、公共水电分摊费用、汽车停放费用和住宅专项维修资金等相关费用且未改正的； （五）违反市人民政府有关房屋出租规定且未改正的； （六）牟取妨碍公正履行职务的其他利益且未改正的；	第十九条 业主委员会委员应当由本物业管理区域内的遵守法律、法规和管理规约、模范履行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。 业主委员会委员候选人可以通过下列方式产生： （一）业主自荐或者联名推荐； （二）社区（村）党组织推荐。 鼓励符合条件的社区居（村）民委员会成员、社区（村）党组织成员、中国共产党党员、人大代表、政协委员依法参选业主委员会委员。筹备组在确定候选人名单前应当征得物业所在地社区（村）党组织同意。 业主委员会委员由业主大会选举产生，并在物业管理区域内显著位置公告。业主委员会由五至十一人的单数委员组成，每届任期三至五年，委员可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。业主委员会设主任一名。 业主有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员，已担任业主委员会委员的，应当按照业主大会议事规则，由业主委员会终止其职务并予以公示： （一）不具有完全民事行为能力的； （二）本人及其配偶、直系亲属与同一物业管理区域内提供物业服务的企业有利害关系的；	同上位法抵触，落实政策需要。 1.中国人大网刊发《关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例》指出：地方物业管理条例作出直接限制业主委员会参选资格的规定，或对业主大会通过管理规约、业主大会议事规则限制业主的业主大会参会权、投票权等共同管理权的行使作出引导性规定，没有上位法依据，超越了立法权限。 2.与国务院《物业管理条例》修订内容保持一致。 3.《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）的通知》（中组发〔2022〕2号）第11项：街道社区党组织要加强业委会组建换届过程中人选把关。 4.与《江苏省物业管理条例》修正内容保持一致。 5.《深圳经济特区物业管理条例》第三十六条：业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组进行资格审查与确定。十名以上业主联名可以向筹备组推荐候选人，物业所在地社区党委也可以向筹备组推荐候选人。同一业主只能推荐一名候选人。筹备组在确定候选人名单之前应当征得物业所在地社区党委同意。 6.《北京市物业管理条例》第四十条：
---	--	---	--

	(七) 有不良信用记录情节严重的； (八) 有违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则，或者其他不宜担任业主委员会委员的情形。 未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，在物业所在地的街道办事处（镇人民政府）的指导、帮助下，根据业主大会议事规则召开业主大会会议，选举产生业主委员会或者增补业主委员会委员。	(三) 有损坏房屋承重结构、违法建设、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等物业不当使用行为且未改正的； (四) 未按照规定交纳物业服务费用、公共水电分摊费用、汽车停放费用和住宅专项维修资金等相关费用且未改正的； (五) 违反市人民政府有关房屋出租规定且未改正的； (六) 牟取妨碍公正履行职务的其他利益且未改正的； (七) 有不良信用记录情节严重的； (八) 有违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则，或者其他不宜担任业主委员会委员的情形。 未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，在物业所在地的街道办事处（镇人民政府）的指导、帮助下，根据业主大会议事规则召开业主大会会议，选举产生业主委员会或者增补业主委员会委员。	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。 筹备组根据业主委员会委员候选人产生办法从按照前款方式推荐的人员中确定业主委员会委员候选人名单，报社区党组织。 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，通过法定程序担任业主委员会委员。
9	第二十一条 业主委员会不得有下列行为： (一) 阻挠、抗拒业主大会行使职权； (二) 弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、	第二十一条 业主委员会委员不得有下列行为： (一) 阻挠、抗拒业主大会行使职权； (二) 弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、	补充上位法规定。 1.与《江苏省物业管理条例》修正内容保持一致。 2.《广州市物业管理条例》第四十二

隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料； （三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自使用业主大会或者业主委员会印章； （四）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人； （五）未经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，与物业服务企业签订物业服务合同； （六）擅自动用住宅专项维修资金，侵占业主共有财产； （七）违反法律、法规规定或者超越业主大会赋予的职权，侵害业主合法权益的其他行为。	隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料； （三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自使用业主大会或者业主委员会印章； （四）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人； （五）未经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，与物业服务企业签订物业服务合同； （六）擅自动用住宅专项维修资金，侵占业主共有财产； （一）以串通、挑拨、煽动等方式阻挠业主行使权利，破坏物业管理秩序； （二）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动； （三）未经业主大会决定擅自动用业主共有资金； （七四）违反法律、法规规定或者超越业主大会赋予的职权，侵害业主合法权益的其他行为。	条：业主委员会的委员、候补委员、专职工作人员应当遵守法律、法规和管理规约、业主大会议事规则，不得有下列行为： （一）挪用、侵占业主共有财产，未按照规定移交属于业主大会和业主委员会的有关财物； （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者有利害关系业主提供的利益或者报酬； （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业服务费； （四）违反物业服务合同拒不交纳物业服务费； （五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动； （六）伪造或者指使他人伪造业主的选票、表决票、书面委托书或者业主签名，冒充业主或者指使他人冒充业主进行电子投票； （七）未妥善保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料，伪造、变造、隐匿、故意销毁会计资料或者不按照规定提供、移交会计资料； （八）未按照本条例规定刻制、使用、移交业主大会或者业主委员会印章； （九）损害业主共同利益或者未正当履行其职责的其他行为。
--	---	--

			业主委员会的委员、候补委员有本条第一款规定行为之一的，业主委员会应当自发现之日起十日内召开业主委员会会议，作出中止其委员职务的决定，并提请业主大会会议决定终止其委员职务，但已按本条例第四十三条规定自行终止职务的除外。 专职工作人员有本条第一款规定行为之一的，业主委员会应当自发现之日起十日内召开业主委员会会议作出终止其职务的决定，并将决定通告全体业主。
10	第二十八条 物业管理区域应当根据建设用地规划许可证确定的红线范围，综合考虑物业共用设施设备、社区建设等因素划分。 物业管理区域需要分立或者合并的，应当形成区域调整方案，对调整后物业管理区域的道路、绿地、共用部位和共用设施设备的使用、维护等作出规定。 需要分立的，应当分别经拟新设立的物业管理区域专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意；需要合并的，应当分别经原物业管理区域专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意。 物业管理区域调整后，应当重新办理物业管理区域备案手续。	第二十八条 物业管理区域应当根据建设用地规划许可证确定的红线范围，综合考虑物业共用设施设备、社区建设等因素划分。 物业管理区域需要分立或者合并的，应当形成区域调整方案，对调整后物业管理区域的道路、绿地、共用部位和共用设施设备的使用、维护等作出规定。 需要分立的，应当依法分别经拟新设立的物业管理区域专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意的业主形成业主共同决定；需要合并的，应当依法分别经原物业管理区域专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意的业主形成业主共同决定。 物业管理区域调整后，应当重新办理物业管理区域备案手续。	同上位法抵触。 分立或者合并物业管理区域为重大事项，应当依据《民法典》第二百七十八条规定的比例人数，依法形成业主共同决定。

11	第三十一条 业主委员会委员、物业管理委员会中的业主成员、业主代表有下列情形之一的，其职务自行终止，并应当自终止之日起七日内移交其使用、保管的文书、印章以及其他属于全体业主所有的财物： （一）丧失本物业管理区域业主身份的； （二）以书面形式提出辞职的； （三）有本条例第十九条第三款规定的情形之一的； （四）符合管理规约、业主大会议事规则约定的其他资格终止条件的。 有前款情形之一的，业主委员会、物业管理委员会、业主小组应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。	第三十一条 业主委员会委员、物业管理委员会中的业主成员、业主代表有下列情形之一的，其职务自行终止，并应当自终止之日起七日内移交其使用、保管的文书、印章以及其他属于全体业主所有的财物： （一）丧失本物业管理区域业主身份的； （二）以书面形式提出辞职的； （三）有本条例第十九条第三款规定的情形之一的； （四三）符合管理规约、业主大会议事规则约定的其他资格终止条件的。 有前款情形之一的，业主委员会、物业管理委员会、业主小组应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。	条文前后一致需要。 原条例第十九条第三款已经删除。
12	第三十九条 普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价。需要对前期物业服务收费标准进行调整的，应当遵循下列程序： （一）物业服务企业委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计，审计报告在物业管理区域内显著位置公示三十日； （二）物业服务企业将拟调整的收费标准、服务内容和标准在物业管理区域内显著位置公示三十日，并书面告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会、区价格和物业管理行政主管部门； （三）调价方案经专有部分占建筑物总	第三十九条 普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价。需要对前期物业服务收费标准进行调整的，应当遵循下列程序： （一）物业服务企业委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计，审计报告在物业管理区域内显著位置公示三十日； （二）物业服务企业将拟调整的收费标准、服务内容和标准在物业管理区域内显著位置公示三十日，并书面告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会、区价格和物业管理行政主管部门； （三）调价方案经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主表决	同上位法抵触。 1. 物业服务收费调价方案为重大事项，应当依据《民法典》第二百七十八条规定的比例人数，依法形成业主共同决定。 2. 因政府机构改革，相关行政主管部门的职能和名称有了调整。

	面积过半数的业主且占总人数过半数的业主表决通过，表决结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。 业主对物业服务收费标准调整有异议的，可以向物业所在地价格行政主管部门投诉；认为物业服务收费标准调整违反前款程序的，可以向街道办事处（镇人民政府）投诉。	通过应当依法形成业主共同决定，表决决定结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。 业主对物业服务收费标准调整有异议的，可以向物业所在地价格行政主管部门投诉；认为物业服务收费标准调整违反前款程序的，可以向街道办事处（镇人民政府）投诉。	
13	第四十一条 物业承接查验的费用，由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明的，由建设单位承担。 物业交接后，发现存在隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。 业主大会成立、选举产生业主委员会的，前期物业服务企业应当向业主委员会备存承接查验相关资料并在物业管理区域内显著位置公告。	第四十一条 物业承接查验的费用，由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明的，由建设单位承担。 物业交接后，发现存在隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。 业主大会成立、选举产生业主委员会的，前期物业服务企业应当向业主委员会备存承接查验相关资料并在物业管理区域内显著位置公告。	同上位法一致。 与国务院《物业管理条例》修订内容保持一致。
14	第四十二条 本市建立统一的物业管理招标投标平台，为建设单位或者业主大会选聘物业服务企业提供服务 and 指导。 提倡业主大会通过统一的招标投标平台选聘物业服务企业。	第四十二条 本市建立统一的物业管理招标投标平台，为建设单位或者业主大会选聘物业服务企业提供服务 and 指导。 提倡鼓励业主大会采用招投标方式，公开、公平、公正地选聘物业服务企业。采取招投标方式选聘物业服务企业的，应当通过统一的市物业管理招标投标平台选聘物业服务企业进行	实操需要。 1.根据管理实践进行完善性修改。上位法中对业主大会选聘物业服务企业的形式没有具体规定，修改第二款的主要原因是行政主管部门对业委会选聘物业的行为缺乏有效监管手段。 2.参考《上海市住宅物业管理规定》

		招标。	第四十条：建设单位应当通过公开招标方式选聘物业服务企业，签订书面的前期物业服务合同，并作为房屋销售合同的附件。鼓励业主大会采用招投标方式，公开、公平、公正地选聘物业服务企业。采取招投标方式选聘物业服务企业的，应当通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台进行招标。
15	第四十三条 业主大会或者经业主大会授权的业主委员会与物业服务企业签订物业服务合同，应当载明下列内容： （一）物业服务内容、标准、收费价格和委托代收费事项； （二）各分项服务的标准（含人员配置）和费用分项测算； （三）分项费用和主要成本变动联动调整的约定； （四）物业服务标准的评估方式； （五）利用业主共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的核算和分配办法； （六）违约责任、履约保证措施和合同解除的条件； （七）与物业服务有关的其他事项。 业主大会可以委托第三方评估机构对物业服务企业履约情况开展评估，并向全体业主公布评估结果。物业服务企业应当配合评	第四十三条 业主大会或者经业主大会授权的业主委员会与物业服务企业签订物业服务合同，应当载明下列内容： （一）物业服务内容、标准、收费价格和委托代收费事项； （二）各分项服务的标准（含人员配置）和费用分项测算； （三）分项费用和主要成本变动联动调整的约定； （四）物业服务标准的评估方式； （五）利用业主共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益的核算和分配办法； （六）物业移交时承接查验费用承担； （六七）违约责任、履约保证措施和合同解除的条件； （七八）与物业服务有关的其他事项。 业主大会可以委托第三方评估机构对物业服务企业履约情况开展评估，并向全体业主公布评估结果。物业服务企业应当配合评估活动。	实操需要。 在合同中明确二手项目承接查验的费用。

	估活动。 业主依法享有的正当权益和根据物业服务合同享有的权利，应当受到保护。物业服务企业违反物业服务合同约定或者损害业主权益的，业主可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼；经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的，由物业管理行政主管部门录入物业服务企业信用档案。	业主依法享有的正当权益和根据物业服务合同享有的权利，应当受到保护。物业服务企业违反物业服务合同约定或者损害业主权益的，业主可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼；经仲裁裁决或者司法判决确认后仍不履行的，由物业管理行政主管部门录入物业服务企业信用档案。	
16	第四十四条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示： （一）物业服务企业的资质证书、项目负责人的基本情况、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、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等； （四）业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况，住宅专项维修资金使用情况、物业共用部位和共用设施设备经营所得收益； （五）房屋装饰装修及使用过程中的结构变动等安全事项； （六）其他应当公示的信息。 业主对公示内容有异议的，物业服务企	第四十四条 物业服务企业应当将下列信息在物业管理区域内显著位置公示： （一）物业服务企业的资质证书基本信息、项目负责人的基本情况、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、业主交纳物业费、公共水电分摊费等情况； （三）电梯、消防、监控等专项设施设备的日常维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等； （四）业主交纳物业服务费用、公共水电分摊费用情况，住宅专项维修资金使用情况、物业共用部位和共用设施设备经营所得收益； （五）房屋装饰装修及使用过程中的结构变动等安全事项； （六）其他应当公示的信息。 业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。	同上位法抵触。 1.依据《住房城乡建设部关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》（建设部令第164号）进行完善性修改。 2.对标《江苏省物业管理条例》第五十一条第一款、第二款：物业服务收费应当明码标价，物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况如实公示。 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定定期将物业费和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况如实公示。

	业应当予以答复。		
17	第四十五条 物业服务企业应当严格遵守法律、法规和物业服务合同的约定，提供相应的服务，并不得有下列行为： （一）违反物业服务合同约定降低物业服务标准； （二）未经业主大会同意提高物业服务收费标准； （三）未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定，处分属于业主共有的财产； （四）未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定，将物业服务费用、公共水电分摊费用、汽车停放费用等捆绑收费。 物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，造成业主损失的，应当承担相应的法律责任。	第四十五条 物业服务企业应当严格遵守法律、法规和物业服务合同的约定，提供相应的服务，并不得有下列行为： （一）违反物业服务合同约定降低物业服务标准； （二）未经业主大会同意提高物业服务收费标准； （三）未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定，处分属于业主共有的财产； （四）未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定，将物业服务费用、公共水电分摊费用、汽车停放费用等捆绑收费； （五）在物业管理招标投标活动中提供虚假信息骗取中标； （六）物业服务合同依法解除或者终止后拒不撤出物业管理区域，或者撤出时未按照规定办理交接手续； （七）未按照规定和合同约定履行房屋安全监管义务，导致物业管理区域内发生重大房屋安全事故； （八）骗取、挪用、侵占住宅专项维修资金、公共收益； （九）出售、泄露或者非法提供、使用业主信息； （十）对业主、业主委员会委员进行恶意骚扰，采取暴力行为或者打击报复；	落实上位法。 1.将原条例第四十九、五十条关于企业和项目负责人信用的内容调整为物业服务企业禁止行为。 2.统一物业费、公共水电分摊费、汽车停放费的表述。 3.《江苏省信用条例》第二十九条：实行严重失信主体名单制度，应当以法律、法规或者国家有关文件为依据。 地方性法规规定的严重失信主体名单制度，应当限定在国家有关文件规定的领域内，并限制在下列范围： （一）严重危害人民群众身体健康和生命安全的； （二）严重破坏市场公平竞争秩序和社会秩序的； （三）有履行能力但是拒不履行、逃避执行法定义务，严重影响行政机关公信力的。

		(十一) 无正当理由阻止装饰装修企业人员、材料等进出物业管理区域； (十二) 管理失职造成人员伤亡、财产损失等重大责任事故； (十三) 其他违反法律、法规规定的行为。 物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，造成业主损失的，应当承担相应的法律责任。	
18	第四十六条 物业服务企业退出物业管理项目时，应当按照规定和合同约定办理移交手续，并移交下列资料： (一) 建设单位按照本条例第四十条规定移交的资料； (二) 电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、维护保养记录等相关资料； (三) 物业管理用房、业主共用的场地和设施设备资料； (四) 物业管理服务期间配置的固定设施设备资料； (五) 物业服务企业建档保存的物业改造、维修、养护资料； (六) 利用共用部位、共用设施设备经营的相关资料、预收的物业服务费用、公共水电分摊费用交纳记录等资料； (七) 其他应当移交的资料。 对拒不退出或者移交资料的，经业主委员会请求，辖区内公安机关应当给予协助；	第四十六条 物业服务企业退出物业管理项目时，应当按照规定和合同约定办理移交手续，并移交下列资料： (一) 建设单位按照本条例第四十条规定移交的资料； (二) 电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、维护保养记录等相关资料； (三) 物业管理用房、业主共用的场地和设施设备资料； (四) 物业管理服务期间配置的固定设施设备资料； (五) 物业服务企业建档保存的物业改造、维修、养护资料； (六) 利用共用部位、共用设施设备经营的相关资料、预收的物业服务费用、公共水电分摊费用交纳记录等资料； (七) 其他应当移交的资料。 原物业服务企业不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，	实操需要。 1. 实践中项目交接矛盾突出，有必要对其进行强制规范。 2. 《北京市物业管理条例》第七十六条：业主共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起三十日内履行下列交接义务，并且退出物业管理区域： (一) 移交物业共用部分； (二) 移交本条例第二十一条、第七十一条规定的档案和资料； (三) 结清预收、代收的有关费用； (四) 物业服务合同约定的其他事项。 原物业服务人不得以业主欠交物业费、对业主共同决定有异议等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。原物业服务人拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业管理区域的，业主委员会或者物业管理委员会

	有破坏共用设施设备、毁坏账册等违反治安管理行为的，由公安机关依法处理。	不得以任何理由阻挠新物业服务企业进场服务。原物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。 新物业服务企业不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。 对拒不退出或者移交资料的，发生矛盾纠纷不能顺利交接的，经街道办事处（镇人民政府）、社区（村）居民委员会、业主委员会请求，辖区内公安机关应当给予协助；有破坏共用设施设备、毁坏账册等违反治安管理行为的，由公安机关并依法处理。	可以向街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设或者房屋主管部门报告，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。物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府、区住房和城乡建设或者房屋主管部门应当加强对物业服务人交接工作的监管。 原物业服务人应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。 新物业服务人不得强行接管物业，按照约定承接物业时，应当对共用部位、共用设施设备进行查验。 3.《深圳经济特区物业管理条例》第六十五条：物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起三十日内与业主大会办理交接，退出物业管理区域。 物业服务合同终止后，物业服务企业不得以业主欠交物业管理费、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会、筹备组以及行政主管部门的决定有异议等为由拒绝办理交接。 物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。
19	第四十七条 物业服务企业与业主委员	第四十七条 物业服务企业与业主委员会	实操需要。

	会或者其委托的新选聘的物业服务企业办理交接的，交接各方应当对物业管理区域内电梯、消防、监控等共用设施设备的使用维护现状给予确认，并报物业所在地的街道办事处（镇人民政府）备案。物业服务企业与业主委员会可以聘请第三方评估机构协助现场查验。 电梯、消防、监控等共用设施设备无法正常使用的，原物业服务企业应当修复或者承担相应责任。	或者其委托的新选聘的物业服务企业办理交接的，交接各方应当邀请物业所在地的区物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）参加，对物业管理区域内电梯、消防、监控等共用设施设备的使用维护现状给予确认，并报物业所在地的街道办事处（镇人民政府）备案。物业服务企业与业主委员会可以聘请第三方评估机构协助现场查验。 电梯、消防、监控等共用设施设备无法正常使用的，原物业服务企业应当修复或者承担相应责任。	1. 住房城乡建设部《关于全面开展城市体检工作的指导意见》（建科〔2023〕75号）规定：开展城市体检工作要坚持城市政府主导，建立城市住房城乡建设部门牵头，各相关部门、区、街道和社区共同参与，第三方专业团队负责的工作机制。 2. 解决实操矛盾，分清各方主体责任，推动行业良性发展的需要。 3. 住房城乡建设部关于印发《物业承接查验办法的通知》（建房〔2010〕165号）第四十五条：前期物业服务合同终止后，业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业之间的承接查验活动，可以参照执行本办法。根据这一规定，二手项目参照了前期物业承接查验。
20	第四十九条 物业服务企业未按照法律、法规规定、合同约定和技术标准、专业技术规范等提供日常物业服务的，应当录入物业服务企业信用档案。 物业服务企业有下列严重失信行为之一的，二年内不得在本市申报各类物业服务示范项目；失信行为改正前，物业管理行政主管部门不予开具诚信证明： （一）在物业管理招标投标活动中提供虚假信息，骗取中标的； （二）出租、出借、转让资质证书的； （三）物业服务合同依法解除或者终止	第四十九条 物业服务企业未按照法律、法规规定、合同约定和技术标准、专业技术规范等提供日常物业服务的，应当录入物业服务企业信用档案。 物业服务企业有下列严重失信行为之一的，二年内不得在本市申报各类物业服务示范项目；失信行为改正前，物业管理行政主管部门不予开具诚信证明： （一）在物业管理招标投标活动中提供虚假信息，骗取中标的； （二）出租、出借、转让资质证书的； （三）物业服务合同依法解除或者终止后	落实上位法需要。 《江苏省信用条例》第二十九条：实行严重失信主体名单制度，应当以法律、法规或者国家有关文件为依据。 地方性法规规定的严重失信主体名单制度，应当限定在国家有关文件规定的领域内，并限制在下列范围： （一）严重危害人民群众身体健康和生命安全的； （二）严重破坏市场公平竞争秩序和社会秩序的； （三）有履行能力但是拒不履行、逃

	后拒不撤出物业管理区域，撤出时未按照规定办理交接手续，或者未按照规定移交资料，造成物业管理混乱的； （四）未按照规定和合同约定履行房屋安全监管义务，导致物业管理区域内发生重大房屋安全事故的； （五）泄露业主信息的； （六）对业主、业主委员会委员进行恶意骚扰，采取暴力行为或者打击报复的； （七）其他违反法律、法规规定情形的。 物业服务企业有前款第一项、第二项情形之一的，物业管理行政主管部门一年内不将其纳入物业管理招标投标平台。	拒不撤出物业管理区域，撤出时未按照规定办理交接手续，或者未按照规定移交资料，造成物业管理混乱的； （四）未按照规定和合同约定履行房屋安全监管义务，导致物业管理区域内发生重大房屋安全事故的； （五）泄露业主信息的； （六）对业主、业主委员会委员进行恶意骚扰，采取暴力行为或者打击报复的； （七）其他违反法律、法规规定情形的。 物业服务企业有前款第一项、第二项情形之一的，物业管理行政主管部门一年内不将其纳入物业管理招标投标平台。	避执行法定义务，严重影响行政机关公信力的。
21	第五十条 物业服务项目实行项目负责人责任制。 物业项目负责人有下列严重失信行为之一的，应当录入项目负责人信用档案，同时录入其所属物业服务企业的信用档案： （一）骗取、挪用或者侵占住宅专项维修资金的； （二）擅自改变物业管理区域内物业服务用房、共用部位和共用设施设备用途的； （三）擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的； （四）擅自利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营的； （五）因管理失职造成人员伤害、财产	第五十条 物业服务项目实行项目负责人责任制。 物业项目负责人有下列严重失信行为之一的，应当录入项目负责人信用档案，同时录入其所属物业服务企业的信用档案： （一）骗取、挪用或者侵占住宅专项维修资金的； （二）擅自改变物业管理区域内物业服务用房、共用部位和共用设施设备用途的； （三）擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地的； （四）擅自利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行经营的； （五）因管理失职造成人员伤害、财产损	落实上位法需要。 《江苏省信用条例》第二十九条：实行严重失信主体名单制度，应当以法律、法规或者国家有关文件为依据。 地方性法规规定的严重失信主体名单制度，应当限定在国家有关文件规定的领域内，并限制在下列范围： （一）严重危害人民群众身体健康和生命安全的； （二）严重破坏市场公平竞争秩序和社会秩序的； （三）有履行能力但是拒不履行、逃避执行法定义务，严重影响行政机关公信力的。

	损失等重大责任事故的； （六）被价格行政主管部门认定乱收费或者收费不规范且未改正的； （七）其他损害业主利益情节严重的。 有前款规定情形之一的，业主可以向街道办事处（镇人民政府）、区物业管理行政主管部门投诉。街道办事处（镇人民政府）、区物业管理行政主管部门应当进行核查，并书面告知业主核查结果。	失等重大责任事故的； （六）被价格行政主管部门认定乱收费或者收费不规范且未改正的； （七）其他损害业主利益情节严重的。 有前款规定情形之一的，业主可以向街道办事处（镇人民政府）、区物业管理行政主管部门投诉。街道办事处（镇人民政府）、区物业管理行政主管部门应当进行核查，并书面告知业主核查结果。	
22	第五十六条 业主转让或者出租物业时，应当将临时管理规约、管理规约、物业服务收费标准等事项告知受让人或者承租人，并对物业服务费用的结算作出明确约定。受让人应当在办理产权交易手续之日起三十日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。 业主在处分本物业管理区域内不动产时，应当向物业买受人出具交纳物业服务费用的证明。	第五十六五十四条 业主转让或者出租物业时，专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务企业，应当将临时管理规约、管理规约、物业服务收费标准等事项告知受让人或者承租人，并对物业服务费用的结算作出明确约定。受让人应当在办理产权交易手续之日起三十日内，将物业产权转移情况、业主姓名、联系方式等告知物业服务企业和业主委员会。 业主在处分本物业管理区域内不动产时，应当向物业买受人出具交纳物业服务费用的证明。	落实上位法需要。 1.《民法典》第九百四十五条：业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。 业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。 2.统一物业费表述。
23	第五十七条 业主大会应当建立规范的财务管理制度，住宅专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营所得收益、业主大会和业主委员会工作经费应当按照财务要求建账、入账并定期在物业管理区域内显著位置公示。业主委员会应当妥善保管财务原	第五十七五十五条 业主大会应当建立规范的财务管理制度，住宅专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营所得收益、业主大会和业主委员会工作经费应当按照财务要求建账、入账并定期在物业管理区域内显著位置公示。业主委员会应当妥善保管财务原始凭证及	落实上位法需要，实操需要。 1.根据本章标题对相应内容进行调整，原条例第五十七条内容在原条例第二十四条中已有规定，因此删除相关内容。 2.《民法典》第二百八十二条：建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利

	始凭证及相关会计资料。	相关会计资料。 物业共用部位和共用设施设备经营所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金或者物业管理区域维修、建设，也可以按照业主大会的决定使用。业主大会成立前，应当将收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金。业主大会成立后，公共收益主要用于补充住宅专项维修资金的，补充比例应当高于百分之五十，剩余部分应当按照业主大会或者共同拥有该收益业主的决定，用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的审计费用、拥有该收益业主的物业维护费用或者物业管理方面的其他需要。	用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。 第二百八十三条：建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。 3.《江苏省物业管理条例》第六十六条第一款：业主大会成立前，需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，应当在前期物业服务合同中约定。物业服务企业应当将汽车停放费单独列账，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业费。 4.参考《上海市住宅物业管理规定》第五十一条第三款：公共收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。公共收益主要用于补充专项维修资金的，应当按季度补充专项维修资金，补充比例应当高于百分之五十；剩余部分应当按照业主大会或者共同拥有该收益业主的决定，用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的审计费用、拥有该收益业主的物业维护费用或者物业管理方面的其他需要。
--	-------------	--	---

24	第六十条 本条例施行后的新建住宅项目，建设单位未按照本条例第八条的规定提出成立业主大会书面报告之前，住宅共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造的，应当由建设单位承担维修责任。 建设单位已经按照规定提出成立业主大会书面报告但业主大会尚未成立期间，需要动用住宅专项维修资金的，物业服务人应当提出维修实施方案，由物业所在地社区居（村）民委员会组织征询业主意见，经全体共用部位业主依法讨论通过后，由住宅专项维修资金管理部门划转核准的资金。仅涉及部分共用部位的，可提交涉及共用部位的业主依法讨论通过。维修费用经物业管理行政主管部门指定的相关机构审价后，在住宅专项维修资金中列支。 超过一定额度的维修资金使用项目，应当采取招标投标、审价、监理等方式，保障资金安全。	第六十条 本条例施行后的新建住宅项目，建设单位未按照本条例第八条的规定提出成立业主大会书面报告之前，住宅共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造的，应当由建设单位承担维修责任。 建设单位已经按照规定提出成立业主大会书面报告但业主大会尚未成立期间，需要动用住宅专项维修资金的，物业服务人应当提出维修实施方案，由物业所在地社区居（村）民委员会组织征询业主意见，经全体共用部位业主依法讨论通过后，由住宅专项维修资金管理部门划转核准的资金。仅涉及部分共用部位的，可提交涉及共用部位的业主依法讨论通过。维修费用经物业管理行政主管部门指定的相关机构审价后，在住宅专项维修资金中列支。 超过一定额度的维修资金使用项目，应当采取招标投标、审价、监理等方式，保障资金安全。	同上位法抵触。 1. 违反《建设工程质量管理条例》第四十条：在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为： （一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限； （二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年； （三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期； （四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。 其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。 建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。。 2. 建设部《住宅专项维修资金管理办法》第二条第二款：本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。 3. 该条款无实质性意义，实践中反而增加了矛盾、投诉。且根据上位法有关规定，提出成立业主大会书面报告不应当成为维修资金使用的前置条件，建议删除。
25	第六十一条 住宅专项维修资金的增值	第六十一五十八条 住宅专项维修资金的	同上位法抵触，实操需要。

	收益，除去业主房屋分户滚存资金（利息）和必要管理费用外，剩余部分纳入相应物业管理区域住宅专项维修资金统筹分账。符合下列情形的可以优先使用： （一）受益人为全体业主的维修项目； （二）无法界定受益人的维修项目； （三）物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用的的项目。 经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，可以授权业主委员会将住宅专项维修资金利息在规定的额度内，统筹用于物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造。 住宅专项维修资金利息和统筹分账的使用额度，应当在管理规约中明确。	增值收益，除去业主房屋分户滚存资金（利息）和必要管理费用外，剩余部分纳入相应物业管理区域住宅专项维修资金统筹分账。符合下列情形的可以优先使用： （一）受益人为全体业主的维修项目； （二）无法界定受益人的维修项目； （三）物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用的的项目。 经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意依法形成业主共同决定，可以授权业主委员会将住宅专项维修资金利息统筹分账在规定的额度内，统筹用于物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造。 住宅专项维修资金利息和统筹分账的使用额度，应当在管理规约中明确。	1.同《民法典》第二百七十八条的规定一致。 2.住宅专项维修资金利息不是通过管理规约约定，而是通过中标专户银行在投标文件中载明的利息确定。
26	第六十二条 发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况，需要立即进行维修、更新和改造的，业主委员会、物业管理委员会、业主、物业服务企业、社区居（村）民委员会均可以凭应急维修工程项目说明、维修工程实施方案，向住宅专项维修资金管理部门提出资金使用申请： （一）电梯故障； （二）消防设施故障； （三）屋面、外墙渗漏；	第六十二条五十九条 发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况，需要立即进行维修、更新和改造的，业主委员会、物业管理委员会、业主、物业服务企业、社区居（村）民委员会均可以凭应急维修工程项目说明、维修工程实施方案，向住宅专项维修资金区物业管理行政主管部门提出资金使用申请： （一）电梯故障； （二）消防设施故障； （三）屋面、外墙渗漏；	实操需要。 1.前后表述一致，住宅专项维修资金管理部门包含在区物业管理行政主管部门之中。 2.电梯、消防应急使用矛盾突出，在前期问卷调查中老百姓强烈要求相关职能部门参与监管。 3.实操中电梯、消防应急使用情形专业性较强，需要相关职能部门事前参与、事中事后监督，共同保障资金使用安全。

	(四) 二次供水水泵运行中断, 但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外; (五) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍; (六) 楼顶、楼体外立面存在脱落危险; (七) 其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。 住宅专项维修资金管理部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起二个工作日内完成审核。应急维修工程竣工验收后, 应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。 住宅专项维修资金管理部门应当方便快捷地处理应急维修事项, 加强监督管理, 保障资金安全。	(四) 二次供水水泵运行中断, 但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外; (五) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍; (六) 楼顶、楼体外立面存在脱落危险; (七) 其他危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况。 申请电梯应急使用的, 市场监督管理部门应出具限期整改通知书; 申请消防应急使用的, 消防救援机构应出具限期整改通知书。项目维修结束后, 市场监督管理部门、消防救援机构应参与项目竣工验收, 并对工程完成情况进行监督检查。 住宅专项维修资金区物业管理行政主管部门应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起二个工作日内完成审核。应急维修工程竣工验收后, 应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。 住宅专项维修资金区物业管理行政主管部门应当方便快捷地处理应急维修事项, 加强监督管理, 保障资金安全。	4. 《上海市住宅物业管理规定》第七十三条第一款、第二款: 发生危及房屋安全等紧急情况时, 物业服务企业或者自行管理执行机构应当立即采取应急防范措施。 发生下列情况, 需要对住宅共用部位、共用设施设备进行维修、更新的, 物业服务企业或者自行管理执行机构应当及时制定维修、更新方案: (一) 水泵、水箱(池)故障, 影响正常使用的; (二) 电梯故障, 电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的; (三) 火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏, 消防部门出具整改通知书的; (四) 外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险, 经有资质的鉴定机构出具证明的; (五) 屋顶或外墙渗漏等情况, 严重影响房屋使用, 经有资质的鉴定机构出具证明的。
27	第六十四条 相关单位和个人可以通过市政务热线或者各行政主管部门公布的投诉、举报受理方式, 对物业管理的违法违规行为投诉、举报。 有关行政主管部门在接到投诉、举报后	第六十四条 相关单位和个人可以通过市政务热线或者各行政主管部门公布的投诉、举报受理方式, 对物业管理的违法违规行为投诉、举报。 有关行政主管部门在接到投诉、举报后应	同上位法抵触并重复。 1. 《江苏省信访条例》第二十九条: 人民政府信访工作机构以外的政府工作部门收到的信访事项, 应当在七个工作日内作如下处理:

	应当登记，属于本部门职权范围的事项，应当受理，并在五个工作日内予以回复；不属于本部门职权范围的事项，应当及时移交给有权部门，接受移交部门对管辖权有异议的，由所在区人民政府指定管辖，不得再移交。对于十名以上业主联名、业主委员会、社区居（村）民委员会或者物业服务企业投诉、举报的违法违规行为，有关行政主管部门应当于二个工作日内书面回复是否受理，并按时回复办理情况。 执法单位需要进入住宅小区开展执法工作的，物业服务企业、业主自治组织应当提供便利。	应当登记，属于本部门职权范围的事项，应当受理，并在五个工作日内予以回复；不属于本部门职权范围的事项，应当及时移交给有权部门，接受移交部门对管辖权有异议的，由所在区人民政府指定管辖，不得再移交。对于十名以上业主联名、业主委员会、社区居（村）民委员会或者物业服务企业投诉、举报的违法违规行为，有关行政主管部门应当于二个工作日内书面回复是否受理，并按时回复办理情况。 执法单位需要进入住宅小区开展执法工作的，物业服务企业、业主自治组织应当提供便利。	（一）属于本级行政机关职责范围的，应当受理并书面告知信访人； （二）属于下级行政机关职责范围的，应当转送、交办有权处理机关； （三）其他国家机关转送、交办的信访事项，不属于本机关以及下级机关职责范围的，应当退回并书面说明理由； （四）信访人提出的信访事项，不属于本机关以及下级机关职责范围的，不予受理并书面说明理由。 第四十条：负责处理信访事项的国家机关应当自受理之日起六十日内办理完毕；情况复杂的，经本机关负责人批准，可以适当延长办理期限，但是延长期限不得超过三十日，并告知信访人延期理由。法律、法规另有规定的，从其规定。对交办的申诉、求决类信访事项，负责处理的国家机关应当在指定期限内反馈办理结果，提交办结报告。 第四十一条：对于下列信访事项，负责处理的国家机关可以进行简易办理，一般应在三个工作日内决定是否受理，十个工作日内作出处理意见，除信访人要求出具纸质受理告知书、处理意见书的，可以当面或者通过网络信访平台、电话、手机短信等快捷方式告知、答复信访人： （一）事实清楚、责任明确、争议不
--	---	---	---

			大、易于解决的； （二）涉及群众日常生活、时效性强、应当即时处理的； （三）有关国家机关已有明确承诺或者结论的； （四）其他可以简易办理的。 2.与《江苏省物业管理条例》修正内容保持一致。
28	第六十六条 区物业管理行政主管部门履行下列职责： （一）负责物业管理项目的区域备案、前期物业承接查验备案和物业服务合同备案； （二）负责前期物业管理项目招标投标管理和住宅专项维修资金使用监管； （三）定期开展物业服务质量专项检查，做好物业服务企业及从业人员的信用信息征集、核查和监管工作，并接受查询； （四）组织开展辖区内物业管理项目调查，建立相关物业管理档案； （五）指导、服务和监督辖区内街道办事处（镇人民政府）调处物业管理矛盾纠纷； （六）责令限期改正或者撤销业主大会、业主委员会和物业管理委员会的违法决定； （七）负责房屋安全、房屋租赁等监督检查； （八）法律、法规规定的其他职责。	第六十六条六十二条 区物业管理行政主管部门履行下列职责： （一）负责物业管理区域的划分、物业管理项目的区域备案、前期物业承接查验备案和物业服务合同备案； （二）负责前期物业管理项目招标投标管理和住宅专项维修资金使用监管； （三）定期开展物业服务质量专项检查，做好物业服务企业及从业人员的信用信息征集、核查和监管工作，并接受查询； （四）组织开展辖区内物业管理项目调查，建立相关物业管理档案； （五）指导、服务和监督辖区内街道办事处（镇人民政府）调处物业管理矛盾纠纷； （六）责令限期改正或者撤销业主大会、业主委员会和物业管理委员会的违法决定； （七）负责房屋安全、房屋租赁等监督检查； （八）法律、法规规定的其他职责。	实操需要。 1.前期物业管理区域划分不合理，对后续物业管理会产生很大负面影响，例如有的将住宅、商业、科技用地全部划为一个物业管理区域，这就在源头上埋下了矛盾，并且在实践中很难进行再次分割。 2.《杭州市物业管理条例》第十条：建设单位应当自取得建设工程规划许可证之日起三十日内，向建设项目所在地的区、县（市）房产主管部门提出划分物业管理区域的申请。 区、县（市）房产主管部门应当会同街道办事处、乡镇人民政府，自收到申请之日起十个工作日内划分物业管理区域，并书面告知建设单位。物业管理区域的划分应当征求相关的居民委员会的意见。 新建物业出售时，建设单位应当将物业管理区域范围在销售现场的显著位置公布，并在房屋买卖合同中明示。

29	第六十八条 市、区相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的管理工作： （一）城乡建设行政主管部门负责建设单位履行房屋工程质量、燃气等监督检查； （二）规划行政主管部门负责物业管理区域的划分、住宅加装电梯的备案； （三）民政行政主管部门负责业主大会、业主委员会的备案； （四）城市管理行政主管部门负责违法建设、无照经营、乱设摊点、占用和损坏绿地，擅自伐、移、修剪树木，焚烧树叶、垃圾或者其他废弃物等监督检查； （五）公安机关负责依法查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为，对消防、监控安防、养犬、车辆停放等开展监督检查，并协助开展房屋租赁监督管理工作； （六）质量技术监督行政主管部门负责电梯等特种设备安全运行监督检查； （七）价格行政主管部门负责物业服务收费监督检查； （八）人防行政主管部门负责人防工程设施违法行为监督检查； （九）环境保护行政主管部门负责违法排放水污染物、饮食服务业油烟污染等监督检查； （十）水务行政主管部门负责供水、排	第六十八六十四条 市、区相关行政主管部门应当按照各自职责，负责下列事项的管理工作： （一）城乡建设行政主管部门负责建设单位履行房屋工程质量、装饰装修、燃气等监督检查； （二）规划和自然资源行政主管部门负责物业管理区域的划分、住宅加装电梯的备案审批； （三）民政行政主管部门负责业主大会、业主委员会的备案； （四）城市管理行政主管部门负责违法建设、无照经营、乱设摊点、占用和损坏绿地，擅自伐、移、修剪树木，焚烧树叶、垃圾或者其他废弃物等监督检查； （五）公安机关负责依法查处住宅小区内影响公共安全、公共秩序的违法行为，对消防、监控安防、养犬、车辆停放等开展监督检查，并协助开展房屋租赁监督管理工作； （六）质量技术监督市场监督管理行政主管部门负责电梯等特种设备安全运行监督检查； （七）价格行政主管部门负责物业服务收费监督检查； （八）人防行政主管部门负责人防工程设施违法行为监督检查； （九）生态环境保护行政主管部门负责违	落实政策需要。 1.因政府机构改革，相关行政主管部门的职能和名称有了调整。 2.根据《南京市既有住宅增设电梯实施办法》规定，规划资源部门负责既有住宅增设电梯的规划管理工作。
----	---	--	--

	水等监督检查。	法排放水污染物、饮食服务业油烟污染等监督检查； (十) 水务行政主管部门负责供水、排水等监督检查。	
30	第七十一条 业主委员会违反本条例第二十一条规定的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由区物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）指导所在地的社区居（村）民委员会组织召开业主大会会议选举新的业主委员会；相关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。 业主委员会委员因个人行为造成其他业主合法权益受到侵害的，应当承担相应的法律责任。	第七十一六十七条 业主委员会违反本条例第二十一条规定的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由区物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）指导所在地的社区居（村）民委员会组织召开业主大会会议选举新的业主委员会；相关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。 业主委员会委员因个人行为造成其他业主合法权益受到侵害的，应当承担相应的法律责任。 业主委员会委员有下列行为之一的，由区物业管理行政主管部门予以处罚： (一) 违反本条例第二十一条第一项规定的，责令限期改正； (二) 违反本条例第二十一条第二项规定的，责令限期改正；逾期不改正的，给予警告或者通报批评，可以并处一千元以上三千元以下罚款； (三) 违反本条例第二十一条第三项规定的，责令退还，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用、侵占金额二倍以下罚款。	落实上位法需要。 与《江苏省物业管理条例》修正内容保持一致。
31	第七十二条 业主委员会委员、物业管理委员会中的业主成员、业主代表资格终止	第七十二六十八条 业主委员会委员、物业管理委员会中的业主成员、业主代表资格终	参照上位法。 与《江苏省物业管理条例》修正内容

	后，违反本条例第三十一条规定，拒不移交其所使用、保管的文书、财务、印章等档案、资料，造成其他业主损失的，依法承担民事责任。	止后，违反本条例第三十一条规定，拒不移交其所使用、保管的文书、财务、印章等档案、资料， 责令限期改正；逾期不改正的，给予警告或者通报批评，可以并处一千元以上三千元以下罚款； 造成其他业主损失的，依法承担民事责任。	保持一致。
32	第七十三条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照下列规定进行处罚： （一）违反本条例第九条第一款、第四十条规定，未按照要求报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料或者未移交物业服务相关资料的，处五万元以上十万元以下罚款； （二）违反本条例第九条第二款规定，未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的，处五万元以上十万元以下罚款； （三）违反本条例第三十六条规定，未按照要求交存、补足物业保修金的，处二十万元以上三十万元以下罚款； （四）违反本条例第三十八条规定，未按照要求委托物业服务第三方评估机构对物业服务企业履行合同约定的服务标准进行评估的，处五万元以上十万元以下罚款； （五）违反本条例第五十九条规定，未按照要求交纳住宅专项维修资金的，处应交	第七十三六十九条 建设单位违反本条例规定，有下列情形之一的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，予以通报，并按照下列规定进行处罚： （一）违反本条例第九十条第一款、第四十条规定，未按照要求报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料或者未移交物业服务相关资料的，处五一万元以上十万元以下罚款； （二）违反本条例第九十条第二款规定，未按照要求交纳首次业主大会会议筹备经费的，处五万元以上十万元以下罚款； （三）违反本条例第三十六条规定，未按照要求交存、补足物业保修金的，处二十万元以上三十万元以下罚款； （四）违反本条例第三十八条规定，未按照要求委托物业服务第三方评估机构对物业服务企业履行合同约定的服务标准进行评估的，处五万元以上十万元以下罚款； （五）违反本条例第五十九七条规定，未按照要求交纳住宅专项维修资金的，处应交纳	参照上位法。 国务院《物业管理条例》第五十八条：违反本条例的规定，不移交有关资料的，由县级以上地方人民政府房地产行政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1万元以上10万元以下的罚款。 第六十一条：违反本条例的规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处10万元以上50万元以下的罚款。

	纳资金百分之十以上百分之三十以下的罚款。 违反本条例第三十四条规定，未按照要求配置物业服务用房的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处二十万元以上五十万元以下罚款。	资金百分之十以上百分之三十以下的罚款。 违反本条例第三十四条规定，未按照要求配置物业服务用房的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处二十万元以上五十万元以下罚款。	
33	第七十四条 物业服务企业违反本条例第四十四条规定，未公示相关信息的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上五万元以下罚款。	第七十四七十条 物业服务企业违反本条例第四十四条规定，未公示相关信息的，由区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以上五万元以下罚款。有下列行为之一的，由区物业管理行政主管部门予以处罚： （一）违反本条例第四十四条第一款第一项、第三项、第四项、第五项规定，未公示相关信息的，责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款； （二）违反本条例第四十五条第一项、第二项、第四项规定的，责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款； （三）违反本条例第四十五条第三项规定的，处五万元以上二十万元以下的罚款； （四）违反本条例第四十五条第八项规定的，责令其退还，给予警告，没收违法所得，可以并处骗取、挪用、侵占金额二倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任； （五）违反本条例第四十五条第十一项规	参照上位法。 1.《江苏省物业管理条例》第八十六条：违反本条例第五十一条第一款、第二款规定，物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业费和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况或者公示失实信息的，由县（市、区）市场监督管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。 2.国务院《物业管理条例》第六十二条：违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。 第五十七条：违反本条例的规定，建

		定的，责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上五万元以下罚款。	设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。 3.《住宅专项维修资金管理办法》（第 165 号令）第三十七条第一款：违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额 2 倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。 4.《广州市物业管理条例》第一百零七条：违反本条例第八十九条规定，物业服务人或者其工作人员有下列行为之一，由区房屋行政主管部门按照下列规定处罚；给业主、物业使用人、装饰装修企业造成损害的，依法承担赔偿责任： （一）有本条例第八十九条第一项和第二项规定行为的，责令限期改正，没收违法所得，并处五万元以上十五万元以下罚款； （二）有本条例第八十九条第三项和第四项规定行为的，责令限期改正；逾期未改的，处以二万元以上五万元以下罚
--	--	--	--

			款。
34	第七十六条 业主或者物业使用人违反本条例第五十五条第一款规定，给他人造成损失的，依法承担民事责任。有下列情形之一的，由相关行政主管部门按照下列规定进行查处： （一）违反第一项、第二项、第三项规定的，由物业管理行政主管部门依法查处； （二）违反第四项、第五项、第六项、第十二项规定的，由城市管理行政主管部门依法查处； （三）违反第七项、第八项、第十一项规定的，由公安机关依法查处； （四）违反第九项、第十项规定的，由环境保护行政主管部门依法查处； （五）违反第十三项规定的，由电力、通信行政主管部门依法查处。	第七十六七十二条 业主或者物业使用人违反本条例第五十三第一款规定，给他人造成损失的，依法承担民事责任。有下列情形之一的，由相关行政主管部门按照下列规定进行查处： （一）违反第一项、第二项、第三项规定的，由物业管理房屋安全行政主管部门依法查处； （二）违反第二项规定的，由装饰装修行政主管部门依法查处； （三）违反第三项规定的，由房屋租赁行政主管部门依法查处； （二四）违反第四项、第五项、第六项、第十二项规定的，由城市管理行政主管部门依法查处； （三五）违反第七项、第八项、第十一项规定的，由公安机关依法查处； （四六）违反第九项、第十项规定的，由生态环境保护行政主管部门依法查处； （五七）违反第十三项规定的，由电力、通信行政主管部门依法查处。； （八）违反第八项、第十四项规定的，由消防救援机构依法查处。	分清职责的需要。 1.《南京市城市房屋安全管理条例》第七条第一款：市房屋安全行政主管部门负责本市房屋使用安全的统一指导和综合监督管理，其所属的房屋安全机构和白蚁防治管理机构具体负责日常管理工作。区房屋安全行政主管部门负责辖区内房屋使用安全工作的指导和监督管理。 第十一条：禁止实施下列危害或者可能危害房屋结构安全的行为： （一）装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施、防火措施的； （二）超过设计标准增大荷载的； （三）未采取安全保障措施，紧邻或者穿越房屋基础进行深基坑、地下工程等施工的； （四）法律、法规禁止的其他行为。 2.《南京市装饰装修管理条例》第二十八条：住宅装饰装修不得有下列行为： （一）未经房产行政主管部门许可，拆改承重梁、柱、板和基础结构，拆除承重墙或者在承重墙上开挖壁柜、门窗洞口，超过设计标准增大荷载，在楼面结构层开凿洞口或者扩大洞口，为增加房屋使用空间降低房屋地面地坪标高； （二）将未经防水处理的房间或者阳

			台改为厨房间； （三）将房间、阳台改为卫生间； （四）将生活污水排入雨水管道； （五）损坏房屋原有节能设施、降低节能效果； （六）其他影响建筑物结构、使用安全的行为。 3.因政府机构改革，相关行政主管部门的职能和名称有了调整。 4.《南京市房屋租赁管理办法》第四条第四款：市房产部门是本市房屋租赁的主管部门，负责统筹、指导、督促、考核房屋租赁的监督管理工作。区、江北新区房产部门具体负责辖区内房屋租赁的监督管理工作。
35	第七十八条 本条例中下列用语的含义是指： （一）物业，是指各类房屋及其附属的设施设备和相关场地； （二）业主，是指登记在不动产登记簿中的权利人或者房屋买卖合同上记载的物业买受人； （三）物业使用人，是指实际使用物业的人； （四）物业服务企业，是指依法取得独立法人资格，具有相应资质，从事物业服务的企业。	第七十八七十四条 本条例中下列用语的含义是指： （一）物业，是指各类房屋及其附属的设施设备和相关场地； （二）业主，是指登记在不动产登记簿中的权利人或者房屋买卖合同上记载的物业买受人； （三）物业使用人，是指实际使用物业的人； （四）物业服务企业，是指依法取得独立法人资格，具有相应资质，从事物业服务的企业。	同上位法抵触。 依据《住房城乡建设部关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》（建设部令第164号）进行完善性修改。

36	第七十九条 对交付时间长、配套设施设备不齐全或者破损，房屋产权单位或者售房单位因客观原因未实施物业管理的老旧小区，市、区人民政府应当结合城市环境综合整治和更新改造工作，制定老旧小区物业管理规划和年度实施计划，完善配套城乡基础设施和公共服务设施，改善老旧小区综合环境，逐步实施物业管理。 老旧小区的范围由市、区人民政府确定。	第七十九条 对交付时间长、配套设施设备不齐全或者破损，房屋产权单位或者售房单位因客观原因未实施物业管理的老旧小区，市、区人民政府和江北新区管理机构应当结合城市环境综合整治和更新改造工作，制定老旧小区物业管理规划和年度实施计划，完善配套城乡基础设施和公共服务设施，改善老旧小区综合环境，逐步实施物业管理。 老旧小区的范围由市、区人民政府和江北新区管理机构确定。	落实政策需要。 《国务院关于同意设立南京江北新区的批复》（国函〔2015〕103号）正式批复同意设立南京江北新区。
37	第八十一条 市人民政府应当根据本条例制定实施细则，就物业服务第三方评估、物业保修金以及住宅专项维修资金管理等事项作出具体规定，并报市人民代表大会常务委员会备案。	第八十一七十七条 市人民政府应当根据本条例制定实施细则，就物业服务第三方评估、物业保修金、公共收益以及住宅专项维修资金管理等事项作出具体规定，并报市人民代表大会常务委员会备案。	实操需要。 1.公共收益不规范引发了系列矛盾，同时也是物业服务企业和业主委员会乱作为的重要原因。 2.实践中有判例，要求物业服务企业归还属于业主的公共收益。 3.将修正草案第五十五条的规定落到实处。