

关于《南京市住宅物业管理条例》（修正草案征求意见稿）的起草说明

为了进一步维护物业管理各方主体合法权益，提高我市物业管理水平，营造美丽的居住环境，促进和谐社区建设，根据市人大常委会2024年立法计划工作安排，市住房保障和房产局对《南京市住宅物业管理条例》（以下简称《条例》）进行了修正，形成了《条例》（修正草案征求意见稿）。

一、修改背景

《条例》由南京市第十五届人民代表大会第四次会议于2016年1月21日制定，自2016年7月1日起施行。现行《条例》对规范我市物业管理，维护业主和物业企业的合法权益，推动我市物业管理工作起到了积极的作用。随着社会经济的发展、《中华人民共和国民法典》等国家上位法相继出台，现行《条例》已经难以适应新形势下人民群众对物业管理的新需求。

一是相关法律法规及政策的变化。2020年《中华人民共和国民法典》出台，2020年《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》印发，2020、2021年《江苏省物业管理条例》两次修正，2023年全国人大网刊发《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》。上述法律法规及政策

都对物业管理工作提出了新的要求，因此，亟需按照上位法及政策的变化对我市的物业管理制度进行修改和完善。

二是提高基层治理水平的需要。住宅小区作为居民生活的基本场所，是城市管理的基本单元，是基层治理的重要领域。物业管理作为社区治理的重要组成部分，其服务水平直接关系到人民群众的满意度、获得感和幸福感。因此有必要建立社区党组织领导的，社区居民委员会、业主自治组织、业主、物业服务企业等共同参与的协商共治机制，将物业管理融入社区治理，打通基层治理的“最后一百米”。

三是解决实际问题的需要。近年来，我市物业管理矛盾诉求呈现多元化、复杂化的趋势，集中式问题的出现表明物业管理制度还存在一些漏洞，如在规范业主委员会、公共收益等方面监管手段欠缺，各部门因职能不清晰，致使执法进小区未得到有效落实等。同时在解决问题的过程中，主管部门总结、沉淀了成功的经验，这些经验需要在修正过程中将其制度化、规范化、法治化。

二、起草过程

自去年10月份开始，为了更好地推进《条例》修正工作，市住房保障和房产局高度重视，成立了由主要领导亲自挂帅、河海大学法学院参与的立法工作专班。专班在整理基础资料、梳理行业问题、收集前沿问题的基础上，对国内外物业管理制

度、修改热点趋势进行了深入研究。其次，专班还邀请省市人大、省住建厅、市司法局以及上海市房产局物业处法规处、四川省住建厅的专家，组织专题咨询会，对《条例》修改及物业行业存在问题进行了充分的研讨。同时，考虑到修正工作时间紧、任务重，建立了由市人大环资委、法制（工）委，市司法局及市住房保障和房产局共同参加的四位一体会议制度，从面上统筹推进《条例》修正工作。2023年11月，《条例》被正式列入立法计划，市住房保障和房产局在吸收前期课题组科研成果的基础上，广泛征求区局、街道、业主及企业的意见和建议，学习、借鉴先进城市的立法经验和做法，经反复修改，最终形成了目前的《条例》（修正草案征求意见稿）。

三、修改内容

《条例》（修正草案征求意见稿）共九章七十八条，分为总则、业主自治、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用与维护、公共收益与维修资金、监督检查、法律责任和附则。主要修改内容如下：

（一）明确部门职责。根据政府机构改革要求，重新明确了城乡建设、规划和自然资源、市场监督管理、发展和改革及消防救援机构的职责。进一步明确了房产部门内部职能，区分了房屋安全、房屋租赁与物业管理行政主管部门的职责。

（二）强化业主委员会监管。分别从三个方面规范业主委

员会的成立、运行，首先是引入党建引领，规定业主委员会候选人名单由物业所在地社区（村）党组织把关，其次是增加了业主委员会委员的禁止行为，并设置相应罚则，再次是通过规范小区公共收益来规范业主委员会。

（三）规范市场主体行为。在选聘物业方面，鼓励业主大会采用招投标方式，公开、公平、公正选聘物业服务企业，并通过本市物业管理招投标平台进行招标。在新老项目交接时，规定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，不得以任何理由阻挠新物业服务企业进场服务；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。

（四）加强资金监管。对于公共收益，明确业主大会成立前，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。同时，还授权市人民政府另行制定公共收益监管具体办法。此外，还将住宅专项维修资金第三方全过程监管试点经验上升为法条内容。