秦皇岛市人民代表大会常务委员会

关于修改《秦皇岛市物业管理条例》的

决定

（2022年10月19日秦皇岛市第十五届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2022年11月29日河北省第十三届人民代

表大会常务委员会第三十四次会议批准）

秦皇岛市第十五届人民代表大会常务委员会第十三次会议决定对《秦皇岛市物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条中的“《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》”修改为“《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》”。并将其他条款中的“《物业管理条例》”统一修改为“国务院《物业管理条例》”。

二、将第二条第一款中的“物业管理活动”修改为“住宅物业管理活动”。

三、增加一条作为第三条，表述为：“本市将物业管理活动纳入社区治理体系，坚持党委领导下的业主自治和政府依法监管相结合原则，推动在业主委员会和物业服务企业中成立党组织，鼓励、引导业主中的党员通过法定程序成为业主代表和业主委员会成员，建立完善社区（村）党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业和业主代表共同参与的议事协调机制，形成党建引领社区治理框架下的物业管理新格局。”

四、将原第三条调整为第四条，并将“鼓励采用新技术、新方法”修改为“建设智慧物业管理服务平台及业主共同决定事项电子表决系统”。

五、将原第四条调整为第五条，并将第一款中的“市、县、乡”修改为“市、县（区）、街道和乡镇”。

六、将原第五条修改为第六条，表述为：“市、县（区）人民政府应当加强对物业管理工作的领导，建立由街道办事处、乡（镇）人民政府和住建、城管执法、公安、民政等主管部门以及有关单位参加的物业管理联席会议制度，明确各级政府和有关部门、单位职责，建立协调联动机制，研究、解决辖区内物业管理重大问题。”

七、增加一条作为第七条，表述为：“街道办事处、乡（镇）人民政府应当强化属地管理责任，组织、协调、指导和监督本辖区内物业管理工作，将物业管理纳入社区治理体系。”

八、增加一条作为第八条，分为两款，第一款表述为：“居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡（镇）人民政府开展物业管理相关工作，指导、监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治。”第二款表述为：“尚未成立业主大会、业主委员会的住宅小区，在社区（村）党组织领导下依托居（村）民委员会开展业主自治。居（村）民委员会应当组织、指导业主依法表决需要由业主共同决定的事项。”

九、增加一条作为第九条，分为两款，第一款表述为：“街道办事处、乡（镇）人民政府和居（村）民委员会应当成立物业管理委员会，负责协调解决业主自治和物业管理中出现的问题。物业管理委员会成员中应当有一定数量的业主代表，业主代表通过社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐、业主自荐或者联名推荐方式产生。”第二款表述为：“物业管理委员会的组成方式、职责和工作规则由市人民政府另行制定。”

十、增加一条作为第十一条，表述为：“物业服务企业应当制定物业服务区域内突发公共事件应急预案。突发公共事件应对期间，物业服务企业应当服从政府统一指挥，在街道办事处、乡（镇）人民政府指导下积极配合居（村）民委员会开展工作，依法落实应急预案和各项应急措施。”

十一、增加一条作为第十二条，分为两款，第一款表述为：“物业管理相关主体应当遵守权责一致、质价相符、公平公开的物业服务市场规则，维护享受物业服务并依法付费的市场秩序，优化市场环境。”第二款表述为：“支持社会资本参与老旧住宅小区综合整治和物业管理。”

十二、将原第八条调整为第十四条，删除第一款中“法律行为”的表述，并在“认定为物业服务关系中的业主”前增加“可以”。

十三、将原第九条调整为第十五条，并将“已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时”修改为“已交付的专有部分面积占比超过二分之一时”。

十四、将原第十条调整为第十六条，并将第一款中的“已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时”修改为“已交付的专有部分面积占比超过二分之一时”；“三十户”修改为“三十名”。

十五、将原第十一条调整为第十七条，并将第一款中的“房产行政主管部门会同价格主管部门确定”修改为“居（村）民委员会核定，报街道办事处、乡（镇）人民政府确定”。增加一款作为第三款，表述为：“建设单位已经注销或者无法履行相关义务的，筹备经费参照本条例第二十八条规定执行。”

十六、将原第十二条调整为第十八条，并将第一款修改为：“首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处和乡（镇）人民政府代表、居（村）民委员会代表组成。筹备组成员人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的一半，筹备组组长由街道办事处、乡（镇）人民政府代表担任。业主代表通过社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐、业主自荐或者联名推荐方式产生。”

十七、将原第十四条调整为第二十一条，并将第一款中的“三百户”修改为“三百名”。在第二款“可以书面委托代理人参加，”后增加“委托书应当载明委托事项、权限和期限；”。

十八、将原第十六条调整为第二十二条，删除“，但应当有物业管理区域内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参加”“需要业主大会会议投票表决的事项，应当采取实名可追溯的方式进行。”的表述。

十九、增加一条作为第二十三条，分为两款，第一款表述为：“业主大会会议表决可以通过电子表决方式进行。”第二款表述为：“业主在投票表决期间登录电子表决系统参与表决的，应当作出同意、不同意、弃权的意思表示，未作出意思表示的视为弃权。”

二十、增加一条作为第二十四条，分为两款，第一款表述为：“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。”第二款表述为:“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

二十一、将原第十七条调整为第二十五条，并在第二款“业主委员会由五至十一人单数组成。”后增加“业主委员会委员候选人通过社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐、业主自荐或者联名推荐方式产生，由筹备组确定候选人名单。”

二十二、将原第二十二条调整为第三十条，并将第一款中“街道办事处、乡（镇）人民政府”修改为“政府有关部门、街道办事处和乡（镇）人民政府、居（村）民委员会”。增加一款作为第二款，表述为：“业主大会和业主委员会召开会议，应当提前告知社区（村）党组织和居（村）民委员会，接受社区(村)党组织领导和居（村）民委员会的指导、监督。社区（村）党组织和居（村）民委员会可以派员列席业主大会和业主委员会会议。”

二十三、将原第二十三条调整为第三十一条，删除“；协调不成的，由街道办事处、乡（镇）人民政府组织召开物业管理联席会议协调解决”的表述。

二十四、将原第二十四条调整为第三十二条，将“乡（镇）人民政府”修改为“乡（镇）人民政府和居（村）民委员会”。

二十五、将原第二十六条调整为第三十四条，并将第三款修改为:“业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当及时答复。业主对物业服务企业的答复不满意的，可以向居（村）民委员会或者业主委员会反映，居（村）民委员会或者业主委员会可以要求物业服务企业作出说明；经业主依法表决决定，可以对第一款第四项、第二款内容进行审计并公示审计结果，物业服务企业应当予以配合。”

二十六、将原第二十七条调整为第三十五条，并将第一款修改为“市住建主管部门应当建立健全物业管理项目考核标准，将业主满意度评价、街道办事处和乡（镇）人民政府以及居（村）民委员会评价纳入考核依据；建立物业服务企业信用管理信息系统和物业服务等级评定制度，对物业服务企业及其项目负责人从事物业服务活动实施动态监督管理，定期对物业服务项目开展专项检查。物业管理项目考核结果、物业服务企业信用信息评价和物业服务等级评定结果定期向社会公布。”删除原第二款。将原第三款作为第二款，并将“录入信用档案”修改为“录入物业管理项目考核、物业服务企业信用信息评价和物业服务等级评定档案”。修改原第四款内容作为第三款，表述为：“街道办事处、乡（镇）人民政府和居（村）民委员会应当协助开展辖区内物业管理项目考核、物业服务企业信用信息评价和物业服务等级评定工作。”

二十七、将原第三十条调整为第三十八条，并将第二款修改为：“签订前期物业服务合同应当符合法律法规有关规定，并参照省、市政府主管部门制定的《前期物业服务合同示范文本》。”

二十八、将原第三十一条调整为第三十九条，在“建设单位”前增加“住宅项目的”。

二十九、将原第三十三条调整为第四十一条，删除第二款第一项中“、环保”的表述。

三十、将原第三十八条调整为第四十六条，并将第一款修改为：“业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业订立的书面物业服务合同，应当符合法律法规有关规定，并参照省、市政府主管部门制定的《物业服务合同示范文本》。”

三十一、将原第四十条调整为第四十八条，并将第一款修改为：“除别墅外的住宅小区前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费，实行政府指导价，由市、县价格主管部门会同住建主管部门根据物业服务等级标准等因素，依法制定相应的等级基准价及其浮动幅度，向社会公布，并实行动态测算调整。”

三十二、将原第四十二条调整为第五十条，删除第三款中“组织召开物业管理联席会议”的表述。

三十三、将原第四十三条调整为第五十一条，删除第二款中“协调不成的，由街道办事处、乡（镇）人民政府组织召开物业管理联席会议协调解决；”的表述。

三十四、将原第四十四条调整为第五十二条，并将第二款中“物业管理联席会议”修改为“物业管理委员会”。在第四款“电梯运行等维持业主基本生活秩序的服务事项”后增加“，应急服务所需费用由业主共同承担”。

三十五、将原第四十五条调整为第五十三条，并将第二款中“物业经营用房所得收益经老旧住宅小区半数以上业主表决同意”修改为“物业经营用房所得收益经业主依法表决”。在第四款“乡（镇）人民政府”后统一增加“和居（村）民委员会”。

三十六、将原第四十六条调整为第五十四条，并将第二款修改为：“未完成分户改造的物业管理区域内的相关设施设备，按照专业经营单位和物业服务企业的约定实施维修、养护。”增加一款作为第三款，表述为：“专业经营单位、物业服务企业和业主之间对物业管理区域内相关设施设备的维修、养护责任有争议的，由街道办事处、乡（镇）人民政府协调解决。协调不成的，由市、县（区）物业管理联席会议研究解决。”

三十七、将原第四十七条调整为第五十五条，并将第一款中的“应当向物业服务企业或者房产行政主管部门申报登记。”修改为“应当告知物业服务企业，并向住建主管部门申报登记。”

三十八、将原第四十八条调整为第五十六条，并在第一款第三项“业主”后增加“一致”；“住宅”后增加“、车库”。将第二款“物业服务企业、业主委员会”修改为“业主大会或者业主委员会”。

三十九、将原第五十五条调整为第六十三条，删除第一款中“明确住宅专项维修资金管理机构”和“、监察”的表述。

四十、将原第五十七条调整为第六十五条，并将第四项修改为“负责物业管理项目考核、物业服务企业信用信息评价和物业服务等级评定”。将第五项修改为“负责对住宅专项维修资金进行管理和监督”。增加一项作为第八项，表述为：“负责及时处理居民有关保修期内房屋工程质量方面的投诉，督促建设单位履行保修义务，查处损坏和擅自改变房屋承重结构、主体结构等违法行为；”。

四十一、将原第五十八条调整为第六十六条，并将第一项修改为“负责对物业管理委员会的日常工作进行业务指导，对物业服务企业进行日常指导和监督，指导辖区内街道办事处、乡（镇）人民政府履行物业管理监管职责；”在第三项“投标”后增加“监督及”；增加一项作为第六项，表述为：“负责本县的住宅专项维修资金的使用管理；”增加一项作为第八项，表述为：“负责及时处理居民有关保修期内房屋工程质量方面的投诉，督促建设单位履行保修义务，查处损坏和擅自改变房屋承重结构、主体结构等违法行为；”。

四十二、将原第五十九条调整为第六十七条，删除条款中“应当设置专门机构或者配备专职人员，”“召集物业管理联席会议、”“社区”的表述，并增加一项作为第七项，表述为：“依法行使行政执法权；”。

四十三、将原第六十条调整为第六十八条，将第二项修改为“民政主管部门发挥指导城乡社区治理体系和能力建设职能作用，负责物业管理纳入社区治理相关政策的研究，指导物业管理委员会的组建，指导居（村）民委员会开展相关工作；”删除第三项中的“消防、”。增加一项作为第四项，表述为：“消防救援机构应当对物业管理区域内有关单位遵守消防法律、法规的情况依法进行监督检查。公安派出所应当负责日常消防监督检查、开展消防宣传教育；”将原第四项、第五项和第七项合并作为第五项，表述为：“市场监督主管部门负责物业管理区域内的电梯、锅炉等特种设备的安全监察工作，依法查处特种设备安装、改造、维修和使用中的违法行为；负责物业管理区域内物业服务收费的监督管理工作，依法查处各类价格违法行为；负责查处在物业管理区域内提供虚假资料取得市场主体登记、无照经营等违法行为；”将第六项修改为“生态环境主管部门等负有生态环境保护监督管理职责的部门负责物业管理区域的环境保护监督管理工作，按照职能分工依法查处烟尘污染、噪声扰民等违法违规行为；”增加一项作为第九项，表述为：“资源规划主管部门负责物业管理区域内违法建（构）筑物的认定；”。

四十四、将原第六十一条调整为第六十九条，将第一款中“本《条例》第六十条所列各有关部门应当向社会公布”修改为“本条例第六十八条所列各有关部门应当在物业管理区域内显著位置公布”。

四十五、将原第六十四条调整为第七十二条，并在第二款第一项“处二万元以上五万元以下罚款”前增加“由县（区）住建主管部门”。

四十六、将原第六十五条调整为第七十三条，并将第二款中的“由街道办事处、乡（镇）人民政府指导、监督社区居（村）民委员会组织召开业主大会会议选举新的业主委员会。”修改为“由政府有关部门、街道办事处、乡（镇）人民政府、居（村）民委员会指导、协助召开业主大会会议选举新的业主委员会。”

四十七、将原第六十六条调整为第七十四条，并将原第四款和第五款合并作为第四款，表述为“违反本条例第五十六条第一款第七项、第八项和第九项规定的，由公安机关查处。”

四十八、将原第六十九条调整为第七十七条，并将“行政处分”修改为“处分”。

四十九、将原第七十二条修改为第八十条，表述为：“根据国家、省法律法规规定和有关决定相对集中行使行政处罚权的，行政处罚权由相关政府部门或者街道办事处、乡镇人民政府行使。”

五十、删除原第七十三条。

另外，按照机构改革调整后的部门职责和规范名称，对条例中涉及的相关部门名称作相应调整。将“房产部门”“房产行政主管部门”“城乡建设部门”“住宅专项维修资金管理机构”统一修改为“住建主管部门”；将“规划主管部门”“城乡规划部门”统一修改为“资源规划主管部门”；将“质监部门”“质量技术监督部门”和第八章中的“价格主管部门”统一修改为“市场监督主管部门”；将“卫生部门”“卫生行政部门”统一修改为“卫健主管部门”；将“城市管理部门”修改为“城管执法主管部门”；将“环境保护行政主管部门”修改为“生态环境主管部门”；将“公安部门”修改为“公安机关”；将“人防部门”修改为“人防主管部门”。

本决定自公布之日起施行。

《秦皇岛市物业管理条例》根据本决定作相应修改并对条文顺序作相应调整，重新公布。