常州市人民代表大会常务委员会

关于修改《常州市住宅物业管理条例》

等三件地方性法规的决定

（2021年2月25日常州市第十六届人民代表大会

常务委员会第三十二次会议通过 2021年3月31日江苏省

第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议批准）

常州市第十六届人民代表大会常务委员会第三十二次会议决定：

一、对《常州市住宅物业管理条例》作出修改

（一）将第一条修改为：“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，根据《中华人民共和国民法典》、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。”

（二）将第三条第二款修改为：“街道办事处（镇人民政府）负责辖区内物业管理活动的指导和监督，协助上级人民政府及有关主管部门和机构做好物业管理相关工作。”

（三）将第四条第二款修改为：“城市管理、公安、民政、财政、自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理、生态环境、发展和改革、消防救援等主管部门和机构按照各自职责，做好物业管理相关工作。”

（四）将第八条第二款修改为：“业主大会决定下列事项：

“（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、监事会或者更换业主委员会、监事会成员；

“（四）改变和撤销业主委员会不适当的决定；

“（五）确定业主大会、业主委员会、监事会工作经费，业主委员会成员工作补贴和标准；

“（六）物业服务内容、服务标准和物业服务收费方案；

“（七）选聘、续聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

“（八）使用住宅专项维修资金和公共收益；

“（九）筹集住宅专项维修资金；

“（十）改建、重建建筑物及其附属设施；

“（十一）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

“（十二）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。”

增加一款，作为第三款：“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。决定前款第九项至第十一项规定的事项，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。”

（五）将第十条第三款修改为：“召开首次业主大会会议所需筹备经费由建设单位承担，其指导标准由市物业管理主管部门会同市发展和改革部门，根据物业管理区域规模、业主户数和建筑面积等因素制定。建设单位应当在办理房屋所有权首次登记前，将筹备经费交至街道办事处（镇人民政府）设立的专用账户，用于业主大会的组织筹备。”

（六）将第十九条第六项修改为：“（六）监督管理公共收入、公共收益及其使用”。

（七）将第二十一条第五项修改为：“（五）公共收入、公共收益的收支情况”。

（八）将第三十条第三款修改为：“物业管理委员会自新一届业主委员会产生之日起停止履行职责，并应当在七日内向新一届业主委员会移交相关资料和财物，移交后自动解散。由物业管理委员会管理公共收入、公共收益的，交接前，业主委员会可以委托专业机构进行审计，并将审计结果在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。”

（九）删去第三十二条第二款。

将第三款修改为：“前期物业服务合同期限届满后，建设单位未续聘或者另聘物业服务企业，物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。任何一方提出解除合同的，应当提前六十日书面通知另一方当事人和辖市（区）物业管理主管部门、街道办事处（镇人民政府），并在物业管理区域内显著位置公告。”

（十）将第三十三条第二款修改为：“建设单位销售物业时，应当将前期物业服务合同和临时管理规约向物业买受人明示并予以说明。”

（十一）将第三十四条第三款修改为：“承接查验的具体办法由市住房和城乡建设主管部门另行制定。”

将第四款修改为：“承接查验后，建设单位应当与物业服务企业签订承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等作出明确约定。”

（十二）将第三十六条第二款修改为：“建设单位重新选聘物业服务企业的，新物业服务企业服务内容、服务标准和物业服务收费方案应当由已销售物业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，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，并在物业管理区域内显著位置进行公示，公示期限不少于十五日。”

（十三）将第三十七条第二款第二项修改为：“（二）物业服务企业将拟调整的服务内容、服务标准和收费标准在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于三十日，并书面告知街道办事处（镇人民政府）、辖市（区）发展和改革、物业管理主管部门”。

将第二款第三项修改为：“（三）调价方案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，并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表决通过，表决结果在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日”。

将第三款修改为：“业主认为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）、辖市（区）物业管理主管部门投诉；对调整的收费标准有异议的，可以向物业所在地市场监督管理部门投诉。”

（十四）将第三十八条修改为：“前期物业管理期间，物业服务企业退出的，新物业服务企业进入前，由建设单位承担相应管理责任。尚未成立业主大会，建设单位已经注销或者无法承担相应管理责任的，物业服务企业退出物业管理区域九十日前，应当书面告知业主及街道办事处（镇人民政府）。街道办事处（镇人民政府）应当在物业服务企业退出前，组织成立业主大会、物业管理委员会，决定管理模式。”

（十五）将第四十条第一款第四项修改为：“（四）物业费、其他服务收费和公共收入、公共收益的收支情况”。

（十六）将第四十六条第二款修改为：“已投入使用的物业管理区域不得擅自变更。确需变更的，应当形成变更方案，向辖市（区）物业管理主管部门提出申请。变更方案应当对变更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，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，并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。”

（十七）将第四十七条第二款修改为：“有前款行为的，物业服务企业应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当向有关主管部门和业主委员会报告，有关主管部门应当及时处理。业主大会、业主委员会以及相关业主、物业使用人有权依照法律、法规、临时管理规约、管理规约的规定，以及前期物业服务合同和物业服务合同的约定，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；业主、物业使用人有权向相关主管部门报告或者投诉，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼；业主委员会对侵害业主共同利益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。”

（十八）将第四十九条修改为：“公共收入、公共收益应当单独列账、独立核算，不得擅自挪用。根据前期物业服务合同和物业服务合同约定，由物业服务企业管理的，物业服务企业应当单独列账；由业主委员会或者物业管理委员会管理的，应当纳入业主大会或者物业管理委员会账户进行管理。

“前期物业服务期间，建设单位和物业服务企业可以在前期物业服务合同中约定公共收入、公共收益的使用管理。前期物业服务期间公共收益作为本物业管理区域维修资金的比例不得低于百分之七十。

“成立业主大会后，公共收入、公共收益的分配和使用，按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定执行，公共收益主要用于本物业管理区域内共用部位、共用设施设备的维修养护、更新和改造等。”

（十九）将第五十条修改为：“公共收入、公共收益应当接受业主、业主大会、业主委员会、物业管理委员会、街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会的监督。

“公共收入、公共收益的收支情况应当至少每半年在物业管理区域内显著位置向业主公示一次，并按照规定在物业管理公共服务平台上公示。

“前期物业服务结束时以及公共收入、公共收益由物业服务企业代为管理的物业服务合同终止时，业主委员会或者物业管理委员会可以委托专业机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。

“业主委员会或者十名以上业主对公共收入、公共收益有异议的，可以要求查询有关财务账簿；经已交付使用物业专有部分占建筑物总面积百分之二十以上业主且占总人数百分之二十以上的业主提议，业主大会或者业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定，委托专业机构对公共收入、公共收益收支情况进行审计。

“对公共收入、公共收益收支情况的审计结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。”

（二十）将第五十四条修改为：“物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用，按照下列规定承担，可以在住宅专项维修资金中列支：

“（一）专有部分的所需费用，由拥有专有部分的业主承担；

“（二）部分共用部分的所需费用，由拥有部分共用部分的业主按照其专有部分面积所占比例承担；

“（三）全体共用部分所需的费用，由物业管理区域内的全体业主按照其专有部分面积所占比例承担。

“前款涉及尚未售出的房屋或者公有住房的，建设单位或者公有住房产权单位应当按照其专有部分面积所占比例承担。

“房屋未交存住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金余额不足的，业主应当按照其专有部分面积所占比例和本条第一款规定的原则承担；有约定的，按照约定执行。”

（二十一）删去第五十五条。

（二十二）将第五十九条改为第五十八条，第一款修改为：“市物业管理主管部门应当按照法律、法规和国家规定，建立覆盖建设单位、物业服务企业、物业服务企业负责人、物业服务项目负责人、业主委员会和物业管理委员会成员、业主、第三方机构等的物业管理信用体系，开展物业管理信用信息的认定、记录、归集、共享、公开、奖惩以及信用修复等工作，会同相关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。”

（二十三）将第六十条改为第五十九条，修改为：“建设单位出售、泄露、非法提供业主信息或者对物业承接查验过程中发现的工程质量问题拒不整改的，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统。”

（二十四）将第六十一条改为第六十条，修改为：“物业服务企业有下列行为之一的，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统：

“（一）在物业管理招投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

“（二）骗取、挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产的；

“（三）对业主或者业主委员会成员进行恶意骚扰、采用暴力等手段打击报复的；

“（四）出售、泄露或者非法提供业主信息的；

“（五）本条例第四十一条规定的行为且情节严重的。”

（二十五）删去第六十二条。

（二十六）将第六十三条改为第六十一条，修改为：“业主委员会成员、物业管理委员会成员有本条例第二十二条规定行为且情节严重的，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统。”

（二十七）将第六十四条改为第六十二条，修改为：“业主有欠交物业费行为，经生效的司法裁判文书、仲裁裁决确认后拒不履行的，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统。”

（二十八）将第六十五条改为第六十三条，修改为：“第三方机构在物业管理活动中弄虚作假、误导性陈述或者存在重大遗漏，出具的报告不符合客观实际的，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统。”

（二十九）增加一条，作为第六十四条：“认定失信行为应当以下列具有法律效力的文书为依据：

“（一）生效的司法裁判文书、仲裁文书；

“（二）行政处罚、行政裁决等行政行为决定文书；

“（三）法律、法规或者国家规定可以作为失信行为认定依据的其他文书。”

（三十）将第六十六条改为第六十五条，删去第四款。

将第五款修改为：“物业管理信用信息管理具体办法由市物业管理主管部门会同市发展和改革部门制定，报市人民政府批准后施行。”

（三十一）将第六十七条改为第六十六条，第五项修改为：“（五）配合市场监督管理部门对物业服务收费实施监督管理”。

（三十二）将第七十条改为第六十九条，第四项修改为：“（四）参与监督住宅专项维修资金和公共收入、公共收益的管理和使用”。

（三十三）将第七十一条改为第七十条，修改为：“市、辖市（区）相关部门应当依法履行职责，落实执法管理进住宅小区的要求，做好下列工作：

“（一）城市管理部门依法查处违反物业管理法律、法规以及违法搭建、破坏城市及物业管理区域容貌、制造社会生活噪声和建筑施工噪声、乱设摊点、占用和毁坏绿地和绿化、违规弃置废弃物等违法行为。

“（二）公安机关负责物业管理区域内的治安管理，依法查处阻碍业主自治、侵害业主权益的行为；监督检查安防设施的设置及维护；指导物业管理区域内汽车停放、停车泊位以及限速标志的设置，参与停车矛盾纠纷处理；协助开展房屋租赁的监督管理。

“（三）住房和城乡建设主管部门负责督促建设单位、施工单位及时履行物业交付后保修期内房屋以及相关设施设备的保修责任；按照规定受理并处理由房屋质量问题引发的投诉。

“（四）市场监督管理部门负责物业管理区域内特种设备安全、食品药品安全、违法经营活动、物业服务收费行为等方面的监督管理；依法查处物业管理中的价格违法行为。

“（五）排水主管部门负责物业管理区域内排水的监督管理，建立巡查机制，依法查处物业管理区域内涉及排水的违法行为。

“（六）城市绿化主管部门负责物业管理区域内绿化的日常指导和监督工作。

“（七）消防救援机构负责物业服务企业履行消防安全职责情况的监督检查，依法查处影响消防设施和消防通道使用等违反消防法律、法规的行为。

“（八）生态环境主管部门负责物业管理区域及其周边污染源的监督管理，依法查处违反环境保护法律、法规的行为。

“（九）发展和改革部门负责落实实行政府指导价的服务收费标准定期评估调整机制。”

（三十四）将第七十五条改为第七十四条，第四项修改为：“（四）违反本条例第四十九条第一款规定，物业服务企业未单独列账、独立核算的，处三万元以上十万元以下的罚款；挪用公共收益的，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用资金二倍以下的罚款”。

（三十五）增加一条，作为第七十八条：“其他管理人接受委托，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务的，适用本条例有关物业服务企业的规定。”

（三十六）增加一条，作为第七十九条：“本条例所称公共收入，是指利用业主共有部分产生的收入。公共收入的收支情况应当包含收入、使用和结余的情况。

“本条例所称公共收益，是指公共收入扣除合理成本之后的收益。”

（三十七）将第十六条、第十九条、第四十一条、第四十二条、第六十四条、第七十二条中的“物业服务费用”修改为“物业费”。将第四十条中的“物业服务收费”修改为“物业费”。

（三十八）将有关条款中的“业主委员会委员”修改为“业主委员会成员”，“物业管理委员会委员”修改为“物业管理委员会成员”，“规划主管部门”修改为“自然资源和规划主管部门”。

此外，对条文顺序、个别文字和标点符号作相应调整。

二、对《常州市电梯安全管理条例》作出修改

（一）将第五条第二款修改为：“自然资源和规划、住房和城乡建设、公安、民政、财政、教育、交通运输、卫生健康、文化广电和旅游、应急管理、发展和改革、消防救援等主管部门和机构应当按照各自职责，做好电梯安全监督管理相关工作。”

（二）将第十五条修改为：“既有住宅加装电梯应当遵循政府引导、业主自愿、保障安全的原则。既有住宅经鉴定不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯。”

（三）将第二十一条修改为：“在用电梯应当按照国家规定进行定期检验、检测。电梯使用单位应当配合开展电梯检验、检测工作，并及时对电梯检验、检测中发现的不合格项目进行整改。

“未按照国家规定进行定期检验或者检验不合格的电梯不得使用。”

（四）将第二十四条修改为：“在用住宅电梯安装刷卡系统，有约定的按照其约定；没有约定或者约定不明的，应当经本幢或者本单元房屋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，并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。

“电梯刷卡系统安装工作应当由电梯制造单位或者其委托的取得电梯安装修理许可的单位进行，按照国家规定属于重大修理的，应当经检验合格后方可投入使用。”

（五）将第五十三条第二款修改为：“消防救援机构应当按照规定配合电梯应急处置服务平台的运行管理。”

三、对《常州市天目湖保护条例》作出修改

（一）将第四条第三款修改为：“市人民政府自然资源和规划、水利、农业农村、生态环境等主管部门应当加强对天目湖保护工作的指导、协调和监督管理。”

将第四款修改为：“溧阳市人民政府发展和改革、财政、自然资源和规划、住房和城乡建设、交通运输、水利、农业农村、城市管理、文体广电和旅游等主管部门，按照各自职责，做好天目湖保护工作。”

（二）将第三十条第二款修改为：“任何单位和个人不得侵占、损毁、擅自移动生态环境监测设施设备（含污染物排放自动监测设备）及其通信线路或者改变其用途；不得挤占、干扰生态环境监测使用的无线电频率。”

（三）将第三十二条修改为：“溧阳市农业农村主管部门应当加强保护区内生态农业建设，强化渔业增殖控制，推进农业面源污染治理和农业废弃物综合利用工作。”

（四）将第四十条修改为：“违反本条例第十四条第二款规定，破坏、损毁或者擅自移动各类保护区地理界标、警示标志的，由溧阳市水利主管部门责令限期改正，可以处二百元以上二千元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。”

（五）将第四十一条第二项修改为：“（二）排放污染环境有机毒物的，由生态环境主管部门责令停止违法行为，处十万元以上五十万元以下罚款，并报经有批准权的人民政府批准，责令拆除或者关闭”。

将第三项修改为：“（三）设置废物回收（加工）场、有毒有害物品仓库、堆栈、煤场、灰场或者垃圾填埋场的，由生态环境主管部门责令停止违法行为，处十万元以上五十万元以下罚款，并报经有批准权的人民政府批准，责令拆除或者关闭”。

（六）将第四十二条第一项修改为：“（一）从事危险化学品装卸作业或者煤炭、矿砂、水泥等散货装卸作业的，由生态环境主管部门责令停止违法行为，处十万元以上五十万元以下罚款，并报经有批准权的人民政府批准，责令拆除或者关闭”。

（七）将第四十三条修改为：“违反本条例第十八条第一款第四项规定，组织进行垂钓或者其他可能污染水体的活动的，由生态环境主管部门责令停止违法行为，处二万元以上十万元以下罚款；个人游泳、垂钓或者从事其他可能污染饮用水水体的活动的，由生态环境主管部门责令停止违法行为，可以处一百元以上五百元以下罚款。

“在本条例第十条第一项规定的区域内从事围网、网箱养殖的，由生态环境主管部门责令停止违法行为，处二万元以上十万元以下罚款。”

（八）将第四十四条修改为：“违反本条例第三十条第二款规定，侵占、损毁、擅自移动生态环境监测设施设备（含污染物排放自动监测设备）及其通信线路或者改变其用途的，由生态环境主管部门责令限期改正，处二万元以上二十万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。”

（九）将有关条款中的“环境保护行政主管部门”修改为“生态环境主管部门”，“规划行政主管部门”修改为“自然资源和规划主管部门”，“农业行政主管部门”修改为“农业农村主管部门”，“水利行政主管部门”修改为“水利主管部门”。

本决定自公布之日起施行。

《常州市住宅物业管理条例》《常州市电梯安全管理条例》《常州市天目湖保护条例》根据本决定作相应修改，重新公布。