珠海市人民代表大会常务委员会关于修改

《珠海经济特区物业管理条例》等

三项地方性法规的决定

(2021年9月27日珠海市第九届人民代表大会常务委员会

第四十三次会议通过)

珠海市第九届人民代表大会常务委员会第四十三次会议决定，对《珠海经济特区物业管理条例》《珠海经济特区见义勇为人员奖励和保障条例》《珠海经济特区旅游条例》作如下修改：

1. 对《珠海经济特区物业管理条例》的修改

（一）将本条例相关条款中的“物业服务企业”修改为“物业服务人”。

（二）第二条增加一款，作为第三款：“物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。”

（三）将第八条第一款修改为：“自然资源、住房城乡建设、公安、价格、市场监管、人民防空、城市管理综合执法等行政管理部门应当按照法定职责加强物业管理区域内房屋安全、物业收费、治安消防、公共秩序、环境卫生、房屋和设施设备使用等方面的指导、监督和服务。”

（四）将第十八条第一款中的“规划行政主管部门”修改为“自然资源部门”。

（五）将第二十条中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

（六）删除第二十六条。

（七）将第二十七条第一款第三项修改为：“选聘、解聘物业服务人，监督物业服务人依法履行合同”；第四项修改为“决定使用建筑物及其附属设施的维修资金”；增加一项，作为第五项：“决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金”；第七项修改为“决定改变共有部分的用途或者利用共有部分、共用设施设备从事经营活动，以及所得收益的分配和使用。”

第二款修改为：“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。决定前款第五项、第六项和第八项规定的事项，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。”

（八）删除第三十条第二款、第三款。

（九）删除第三十五条。

（十）删除第四十一条第一款第二项；第三项中的“本人、配偶以及直系亲属”修改为“本人及其近亲属”。

（十一）将第五十一条修改为：“由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且总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，物业管理区域可以实行业主自行管理。

“实行自行管理的，应当将执行机构、管理方案、收费标准、管理期限和法律责任等内容提交业主大会会议表决。”

（十二）将第五十二条中的“承租人、借用人”修改为“承租人、借用人、居住权人”。

（十三）将第六十一条第一款修改为：“物业服务人可以将物业服务合同中的专项服务事项委托给专业性服务机构，并就转委托专项服务事项向业主负责，但不得将物业服务合同约定的全部事项委托给他人或者将全部服务支解后转委托。”

（十四）将第六十二条修改为：“物业服务人应当接受业主的监督并及时答复业主对物业服务情况提出的询问；执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；积极参与社区建设，支持居民委员会开展工作，积极配合公安、民政、生态环境、城市管理综合执法等部门共同做好有关工作。”

（十五）将第六十三条修改为：“物业服务人应当建立巡查制度和业主投诉处理制度，发现建筑物及其附属设施设备存在安全隐患，应当采取合理措施保护业主的人身、财产安全，及时告知业主和相关部门。

“物业服务人发现物业管理区域内存在违法装修、搭建、擅自改变房屋使用功能等行为的，应当采取合理措施制止，向有关行政管理部门报告并协助处理。”

（十六）将第六十五条修改为：“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

“业主未按照约定交纳物业服务费的，物业服务人、业主委员会可以通过上门催交、在物业管理区域显著位置公示等形式督促其限期交纳；逾期不交纳的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼。经仲裁裁决或者司法判决确认后有履行能力仍拒不履行的，按照有关规定纳入失信被执行人名单。

“物业服务人不得采取停止供电、供水、供燃气等方式催交物业费。”

（十七）将第六十六条第二款修改为：“物业服务收费实行酬金制的，物业服务人应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况；业主委员会可以根据业主大会的决定或者管理规约的约定，聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。”

（十八）将第六十七条修改为：“物业服务人应当在物业管理区域内显著的固定位置，将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等有关情况进行长期公示，并向业主大会、业主委员会报告”。

（十九）将第七十一条修改为：“物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知物业服务人。

“业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务人续签物业服务合同；决定另聘的，物业服务人应当按照物业服务合同约定的期限退出物业管理区域，物业服务合同未约定期限的，应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

“物业服务合同期限届满，业主大会没有作出续聘或者另聘决定，原物业服务人自愿按照原合同约定继续提供服务的，原物业服务合同自动延续至业主大会作出续聘或者另聘决定为止。当事人可以随时解除该物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

“物业服务人决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面告知业主委员会。”

（二十）将第七十二条修改为：“物业服务人退出物业管理区域时，应当向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人移交下列资料和财物，并配合新聘的物业服务人做好交接工作；没有业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人的，应当移交物业所在地镇政府、街道办代管：

“（一）本条例第五十七条规定移交的资料；

“（二）物业服务用房、业主共有的场地和设施设备；

“（三）物业服务期间配置的固定设施设备；

“（四）物业服务人应当建档保存的资料；

“（五）利用业主共有部分经营的相关资料、预收的物业服务费或者装修押金等其他应当移交的财物；

“（六）在物业管理服务期间产生的业主信息资料；

“（七）实行酬金制的，应当移交管理期限内的账本、凭证等全部财务资料；

“（八）其他应当移交的资料和财物。

“新聘的物业服务人应当在原物业服务人退出物业管理区域后，与业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人办理交接手续，原物业服务人应当如实告知物业的使用和管理状况。

“镇政府、街道办应当监督、指导新旧物业服务人的交接。”

（二十一）将第七十七条第一款中的“同意”修改为“一致同意”。

（二十二）将第七十八条第二款修改为：“建设单位、物业服务人等利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。业主共有收益主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。”

（二十三）将第八十一条修改为：“共有物业的维修、更新、改造费用，有约定的，按照约定分摊；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分摊。”

（二十四）删除第八十三条第二款。

（二十五）将第八十七条第一款第八项修改为：“法律、法规规定的其他行为。”

（二十六）将第八十八条第一项中的“或”修改为“或者”，第三项修改为：“法律、法规规定的其他行为。”

（二十七）将第九十一条中的“一万元以下”修改为“五万元以下”。

（二十八）将第九十五条第三项中的“未公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准”修改为“未公示物业服务的有关情况，或者未向业主大会、业主委员会报告的”。

（二十九）将第九十七条中的“行政处分”修改为“处分”。

（三十）删除第九十八条。

二、对《珠海经济特区见义勇为人员奖励和保障条例》的修改

（一）将第六条第二款中的“卫生”修改为“卫生健康”。

（二）将第二十一条第三款中的“有受益人的，受益人应当给予适当补偿”修改为“有受益人的，由受益人依法给予适当补偿”。

（三）删除第三十条。

（四）删除第三十一条。

（五）将第三十二条修改为：“见义勇为人员因见义勇为受益人、侵权人捏造事实诬告陷害造成损失的，可以向人民法院提起民事诉讼，要求受益人、侵权人承担赔礼道歉、赔偿损失、消除影响、恢复名誉等民事责任。受益人、侵权人捏造事实诬告陷害见义勇为人员，违反治安管理规定的，依法予以行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

三、对《珠海经济特区旅游条例》的修改

（一）将第五条第二款中的“卫生”修改为“卫生健康”。

（二）将第三十三条第一款第一、二项合并为一项，修改为：“（一）经有利害关系的业主一致同意”；第三十三条第一款第三、四项依次调整为第二、三项。

本决定自公布之日起施行。《珠海经济特区物业管理条例》《珠海经济特区见义勇为人员奖励和保障条例》《珠海经济特区旅游条例》根据本决定作相应修改后，重新公布。