上海市人民代表大会常务委员会

关于修改本市部分地方性法规的决定

（2020年12月30日上海市第十五届人民代表大会

常务委员会第二十八次会议通过）

上海市第十五届人民代表大会常务委员会第二十八次会议决定，对《上海市合同格式条款监督条例》等8件地方性法规作如下修改：

一、对《上海市合同格式条款监督条例》的修改

1.将第一条中的“《中华人民共和国合同法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

2.将第六条第一项修改为“（一）造成消费者人身损害的责任；”

3.将第十一条第一款第一项修改为“（一）房屋的买卖、租赁及其中介、委托合同；”

4.将第十一条第一款第二项修改为“（二）物业服务合同、住宅装潢合同；”

二、对《上海市遗体捐献条例》的修改

1.将第二条修改为：“本条例所称遗体捐献，是指自然人生前采用书面或者订立遗嘱的形式自愿表示在死亡后，由其执行人将遗体的全部或者部分捐献给医学科学事业的行为，以及生前未表示是否捐献意愿的自然人死亡后，由其配偶、成年子女、父母以书面形式共同决定将遗体的全部或者部分捐献给医学科学事业的行为。”

2.将第十二条第二款修改为：“生前未办理遗体捐献登记手续的自然人死亡后，其配偶、成年子女、父母以书面形式共同决定捐献其遗体的，上述人员应当持该书面决定、本人身份证、关系证明以及死者身份证办理遗体捐献登记手续；但死者生前明确表示不同意捐献遗体的除外。死者配偶、成年子女和父母之间意见不一致的，登记机构不得办理遗体捐献登记手续。”

三、对《上海市技术市场条例》的修改

1.将第一条、第十条中的“《中华人民共和国合同法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

2.将第二条第二款修改为：“技术交易包括技术开发、技术转让、技术许可、技术咨询、技术服务等交易活动。”

四、对《上海市住宅物业管理规定》的修改

1.将第一条、第十七条中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

2.将第十条第一款修改为：“尚未划分或者需要调整物业管理区域的，区房屋行政管理部门应当会同乡、镇人民政府或者街道办事处，按照第八条的规定，结合当地居民委员会、村民委员会的布局划分物业管理区域。调整物业管理区域的，还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，并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。”

3.将第十八条第一款、第二款修改为：“业主大会会议可以采用集体讨论形式，也可以采用书面征求意见的形式。业主大会会议应当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人数占比三分之二以上的业主参与表决。

业主大会作出决定，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。业主大会决定筹集建筑物及其附属设施的专项维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，或者改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营活动的，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。”

4.将第四十四条第二款修改为：“物业服务企业将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务企业不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。”

5.将第四十六条修改为：“物业服务合同期限届满前，业主委员会应当组织召开业主大会，作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，并将决定书面通知物业服务企业。业主大会决定续聘且物业服务企业接受的，业主委员会与物业服务企业应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。

物业服务企业决定物业服务合同期限届满后不再为该物业管理区域提供物业服务的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

物业服务合同期限届满后，业主大会没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业决定，物业服务企业按照原合同继续提供物业服务的，原合同继续有效，但是服务期限为不定期。在原合同继续有效期间，任何一方可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。”

6.将第四十九条第三款修改为：“业主应当根据物业服务合同约定，按时支付物业服务费；业主逾期不支付物业服务费的，业主委员会应当督促其支付；物业服务企业可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。”

7.将第五十三条第一款修改为：“经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，业主可以自行管理物业，并对下列事项作出决定：

（一）自行管理的执行机构以及负责人；

（二）自行管理的内容、标准、费用和期限；

（三）聘请专业机构的方案；

（四）其他有关自行管理的内容。”

8.将第五十八条第三款修改为：“在允许改变物业使用性质的区域范围内，具体房屋单元的业主需要改变使用性质的，应当符合法律、法规以及管理规约，经有利害关系的业主一致同意后报区房屋行政管理部门审批，并依法向其他行政管理部门办理有关手续。”

9.将第六十九条第一款修改为：“物业部分共用部分的维修、更新和改造，应当由部分共用的业主决定，由部分共用部分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，其中，涉及筹集专项维修资金或者改建、重建建筑物及其附属设施的，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；其他决定事项，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、对《上海市建筑市场管理条例》的修改

将第二十二条第二款修改为：“实行总承包的建设工程，工程质量由总承包单位负责。总承包单位经发包单位同意将所承包工程中的部分工作分包给其他单位的，总承包单位和分包单位应当就分包工程向发包单位承担连带责任。”

六、对《上海市建设工程质量和安全管理条例》的修改

将第四十条修改为：“因施工单位的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权请求施工单位在合理期限内无偿修理或者返工、改建。

发生结构性质量事故的，修理或者返工、改建后的建设工程应当经检测单位检测合格。”

七、对《上海市地下空间规划建设条例》的修改

将第一条中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

八、对《上海市农村集体资产监督管理条例》的修改

将第一条中的“《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

此外，根据本决定将相关地方性法规中“区、县”的提法统一修改为“区”，并对部分文字作相应调整。

本决定自2021年1月1日起施行。《上海市合同格式条款监督条例》《上海市遗体捐献条例》《上海市技术市场条例》《上海市住宅物业管理规定》《上海市建筑市场管理条例》《上海市建设工程质量和安全管理条例》《上海市地下空间规划建设条例》《上海市农村集体资产监督管理条例》根据本决定作相应修正后，重新公布。