吉安市人民代表大会常务委员会  
关于修改《吉安市住宅物业管理条例》的决定

（2024年4月22日吉安市第五届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过　2024年5月30日江西省第十四届人民代表大会常务委员会第八次会议批准）

吉安市第五届人民代表大会常务委员会第二十四次会议决定对《吉安市住宅物业管理条例》作如下修改：

一、将第一条中的“物业服务企业”修改为“物业服务人”，将“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

二、将第二条中的“物业服务企业”修改为“物业服务人”，并增加一款，作为第四款，规定：“本条例所称物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。”

三、增加一条，作为第三条，规定：“将物业管理纳入城乡社区治理体系，鼓励符合条件的物业服务企业和业主委员会成立基层党组织，构建党建引领下的居（村）民委员会、业主委员会（物业管理委员会）、业主、物业服务企业等共同参与的治理机制。”

四、将第十一条第四款修改为：住房和城乡建设主管部门在核发房屋预售许可证、办理竣工验收备案时，应当审查此项内容落实情况。建筑区划内依法属于业主共有的物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权，在办理房屋所有权首次登记时由登记申请人一并申请登记为业主共有。

五、将第十二条第二款修改为：采用出售、出租方式处置的，应当在预（销）售时约定出售价格或者出租方式、出租价格、出租期限等内容。同时，删除本条第三款。

六、将第十三条第二款修改为：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。

七、删除第十五条第一款，将第四款修改为：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。决定本条例第十四条第二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。决定本条例第十四条第二款其他事项，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、将第十八条第一款中“业主委员会不得有下列行为”修改为“业主委员会及其成员不得有下列行为”，并将第一款第五项修改为：违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，未经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，与物业服务企业签订物业服务合同。

九、删除第二十条第一款第二项和第五项，并将已担任业委会成员出现禁止担任情形的终止程序调整至修正后条例的第二十四条第三款。

十、将第三十七条第一款中“物业服务企业应当提供下列基本服务项目”修改为“物业服务企业一般提供下列基本服务项目”。第二款中“专业性服务企业”修改为“专业性服务组织或者其他第三人”，并删除“但不得将物业管理区域内的全部物业管理事项一并委托给他人。”

十一、将第四十条第二款增加“物业服务企业不同意续聘的，应当在物业服务合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是物业服务合同对通知期限另有约定的除外”。第三款增加“业主大会决定解聘物业服务企业的，应当提前六十日书面通知物业服务企业，但是物业服务合同对通知期限另有约定的除外；解除物业服务合同造成物业服务企业损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失”。第四款的“三个月”修改为“六十日”。

十二、将第四十二条第三款“不得以物业空置、存在开发建设遗留问题或者放弃共有权利为由拒绝交纳”修改为“不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付”；将“对经两次上门催交仍不交纳物业服务费用的业主，物业服务企业、业主委员会可以在物业管理区域显著位置公示督促其限期交纳”修改为“业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务企业可以催告其在合理期限内支付”；将“物业服务企业可以依法提起诉讼”修改为“物业服务企业可以依法提起诉讼或者申请仲裁”。

十三、将第四十三条第二款中“市、县（市、区）人民政府物业管理、市场监管主管部门应当加强对物业服务企业的服务内容、服务质量、收费项目、收费标准的监督检查”修改为“市、县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当加强对物业服务企业的服务内容、服务质量的监督检查；市场监督管理部门应当加强对物业服务企业收费项目、收费标准的明码标价等价格行为的监督检查”。

十四、将第四十四条第一款“需经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同意，并签订补充协议”修改为“需经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。”

十五、将第四十六条第三项修改为：将一个物业服务区域内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。

十六、删除第五十八条第一款中“依法缴纳物业质量保修金”的内容。

十七、将第五十九条第四款修改为：以上情况经县（市、区）物业管理主管部门核查属实，确需使用建筑物及其附属设施的维修资金进行应急维修，可以由业主大会或者业主委员会依法申请使用。

十八、将第六十四条修改为：物业服务企业违反本条例第四十六条第一款第一项规定，未持续公示收费项目、收费标准等内容的，由市场监督管理部门依法予以查处。

物业服务企业违反本条例第四十六条第一款第二项、第四项和第五项规定，未履行相关公示义务或者公示信息失实的，由物业管理主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上一万元以下罚款。

十九、增加一条，作为第六十八条，规定：“业主自行管理的住宅物业的管理活动可以参照本条例执行。”

二十、将条例中有关专有名词进行统一调整：“物业管理区域”修改为“物业服务区域”；“物业管理用房”修改为“物业服务用房”；“住宅专项维修资金”修改为“建筑物及其附属设施的维修资金”；“交纳物业服务费用”修改为“支付物业服务费用”。

本决定自公布之日起施行。

《吉安市住宅物业管理条例》根据本决定作修改，并对条款顺序作相应调整后，重新公布。