

大理市住房和城乡建设局

关于公布《大理市物业管理办法》征求意见的情况

为完善物业管理体系，在物业服务工作中充分发扬民主、体现民意、集中民智，增强政府部门规范性文件制定工作透明度和公众参与度，促进政府行政决策的民主化、科学化，根据市法制局要求，我局结合大理市实际，拟定了《大理市物业管理办法》（征求意见稿）（以下简称《办法》（征求意见稿）），于2021年1月征求了市公安局、城市管理综合行政执法局、工业信息和科技局、自然资源局、市场监管局、消防救援大队、卫健局、发改局、司法局、各街道办（乡镇）、社区等相关部门的意见，并在修订完善的基础上，于6月8日至6月23日在市政府门户网站向社会各界公开征求了意见，现将征求到的意见建议及采纳情况公示如下：

1. 《办法》（征求意见稿）第三条，“本市物业管理纳入社区治理体系，坚持党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建的工作格局。建立健全社区党组织领导下街道办事处（乡镇）、社区、业主委员会、业主、物业服务企业等共同参与的治理架构；推动在物业服务企业、业主委员会中建立党组织，发挥党建引领作用。”。建议增加：“在业主委员会任职的人员中党员比例不低于三分之一，建议社区居委会指派专人对物业服务企

业进行监管，业主委员会予以辅助，5万平方米以下小区可以统一指派一人进行监管。对于指派专人可参照大学生村官管理设置相应岗位，并在满足3年基层工作经验的基础上，设置相应的公务员考试政策。”不予采纳。原因为：《征求意见稿》第三十六条已有相应表述。

2. 《办法》(征求意见稿)第十条中建议新增：“鉴于优质小区、优质社区、优质城市三者间相辅相成的关系，建议每年召开城市服务业工作大会，表彰‘优秀物业服务企业’、‘百户文明业主’，充分发挥‘头羊效应’，形成良好氛围。”予以采纳。此条建议新增至七十二条中。

3. 《办法》(征求意见稿)第十六条“前期物业服务合同期限最长不超过二年”建议修改为三年。予以采纳。

4. 《办法》(征求意见稿)第十九条“前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业费，由建设单位承担。出售房屋交付之日的次月至前期物业服务合同终止之日的当月发生的物业费，由业主承担。”建议修改为“公告交付或实际交付之日前发生的物业费，由建设单位承担。出售房屋公告交付或实际交付之日的次月1日至前期物业服务合同终止之日的当月发生的物业费，由业主承担。”，不予采纳。

5. 《办法》(征求意见稿)第三十二条建议增加“业主不参加业主大会的，视为同意业主大会决议，参与的业主过半数则生效。

业主持不同意见的，按‘少数服从多数’的原则实施，或投票表决。”。不予采纳。原因为涉嫌侵权。

6. 《办法》(征求意见稿)第三十七条建议增加“候选人推荐不足的，由社区居委会直接指派。”。不予采纳。原因为三十七条前三款已能够满足要求。

7、《办法》(征求意见稿)第四十二条“业主委员会会议分为定期会议和临时会议。业主委员会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开，至少每两个月召开一次；经三分之一以上业主委员会委员提议，业主委员会应当召开临时会议。”建议修改为：“业主委员会会议分为定期会议和临时会议。业主委员会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开，至少每季度召开一次；经三分之一以上业主委员会委员提议，业主委员会应当召开临时会议。”予以采纳。

8. 《办法》(征求意见稿)第五十一条：“业主委员会应当代表业主与业主共同选聘的物业服务企业签订书面合同，就物业服务内容和标准、费用、物业服务用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。”建议修改为“业主委员会应当代表业主与业主共同选聘的物业服务企业签订书面合同，就物业服务内容和标准、物业服务收费标准、物业服务用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。”，此条部分采纳。最终按照《民法典》第九百三十八条修改。

9. 《办法》(征求意见稿)第五十八条建议新增：“业主连续三个月不缴纳物业费的，物业服务企业以书面形式进行催缴，催缴两次仍未缴纳的，向人民法院提起诉讼，人民法院实施快处机制。”，此条不予采纳，原因为：不符合民法典九百四十四条规定。

10. 《办法》(征求意见稿)第六十二条建议新增，“业主对物业服务费收费标准或业委会对选聘物业服务企业不统一的，以多数人意见为准，或者有分歧的，由社区居委会仲裁。”。此条不予采纳，原因为：不符合《民法典》第二百七十八条规定。

11、《办法》(征求意见稿)第六十七条建议新增，“同时大理市不动产登记部门应当积极为合法购买小区车位、车位权属清晰，具备登记条件的业主办理车位不动产权登记。”此条不予采纳，原因为：产权办理有相关规定，不宜在物业管理制度中规定。

12、《办法》(征求意见稿)第七十三条建议删除，此条予以采纳。

13、《办法》(征求意见稿)第七十七条中，“维修”建议修改为：“大中修”，此条不予采纳，原因为不符合《住宅专项维修资金管理办法》第二十条规定。

14、《办法》(征求意见稿)第七十七条中建议新增，“公用维修基金需要审批使用的，管理部门应及时完成审批。”此条

建议部分采纳，最终增加“公用维修基金需要审批使用的，在材料齐备及程序合法的情况下，管理部门应及时完成审批。”。

15、《办法》（征求意见稿）第八十一条“由于户型主管堵塞导致住户返水造成损失的，由权利侵害人承担赔偿责任，无法找到权利侵害人的，由共用该户型主管全体业主承担赔偿责任。户型管及户型主管以外的公共管道堵塞造成业主损失的，由物业服务企业承担赔偿责任。”建议修改为：“户型管及户型主管以外的公共管道堵塞造成业主损失的，物业服务企业未按物业服务合同约定进行维修养护的，导致业主私有部分损失的应承担赔偿责任；物业服务企业已按物业服务合同约定进行维修养护的，仍导致业主私有部分损失的可以免除赔偿责任。”部分采纳，修改后为：“楼栋共用管道堵塞造成业主损失的，物业服务企业未按物业服务合同约定进行维修养护的，导致业主私有部分损失的应承担赔偿责任；物业服务企业已按物业服务合同约定进行维修养护的，仍导致业主私有部分损失的可以免除赔偿责任。”

大理市住房和城乡建设局

2021年7月26日