

《四川省物业管理条例》宣贯培训材料

新修订《四川省物业管理条例》 学法讲座

主讲人:伍三明 《四川省物业管理条例》主要起草人

目录



01

两个基本情况

02

四个基本特征

03

十个主体权责

04

两大基本秩序

05

九大问题回应

06

十二个配套文件

07

三点建议

1 两个基本情况



(1) 起草背景及过程



2021年9月29日，省十三届人大常委会第三十次全体会议表决全票通过《四川省物业管理条例》



《四川省物业管理条例》修订立法工作调研，在温江恒大城召开座谈会

为衔接民法典物业管理相关规定、顺应基层社会治理需要，解决当前物业管理新问题，根据省委工作部署，自2020年3月起启动《条例》修订，2021年9月29日省人大审议通过，2022年5月1日施行。

1 两个基本情况



(2) 立法改革及创新



2020年8月25日，省人大城环资委、省住建厅一行赴温江区鹭湖宫小区调研并召开《四川省物业管理条例》修订立法调研会



2020年8月4日，省人大城环资委、司法厅、住建厅联合召开《四川省物业管理条例（修订）》听证会



2021年7月21日，省人大常委会法工委组成调研组深入青羊区金沙西园小区现场调研

- 新修订《条例》共9章106条，由旧条例8章79条11913字增到新条例的9章106条21841字，仅总字数就增加了近一倍，结构中增加物业服务人和监督管理章节。
- 新修订《条例》在立法思路、框架上做了一次全新调整，是我省物业管理制度的一次全面改革，对物业管理活动将产生较大影响。其中有25项制度创新，《条例》是一次全面的修订。
- 本次条例修订及时响应民法典的要求，顺应时代发展的新趋势，与基层社会治理政策保持协调统一，关注“五大主体”矛盾，进一步完善和发展了四川省物业管理规则，时代特色十分突出。《条例》具备很强的针对性和操作性，堪称科学立法的又一成功案例。

2 四个基本特征



四个基本特征

A 5个主要立法思路

一是处理发展和治理关系；二是处理行业监管和属地监管关系；三是处理政府公权力和业主自治领域的私权关系；四是处理政府监督与企业市场关系；五是处理物业行业经济属性和社会属性关系（关系民生）。

B 以人民为中心理念

与民法典涉及物业管理规定立法精神保持高度契合，注重保护业主合法权利，提升人民群众获得感、幸福感、安全感。

C 推动物业管理融入基层社会治理导向

加强党对物业管理工作的领导，强化党对业主委员会人选把关，基层党组织参与业主大会筹备组、业主委员会成员候选人的推荐等具体工作。压实街道、社区属地监管职责，将以聚焦对人的活动监督管理职责赋予街道和社区，推动物业管理融入基层社会治理，将物业管理作为基层社会治理的重要抓手。

D 问题导向和系统思维

聚焦执法难进小区，业主委员会成立难、履职难、罢免难和追责难，业主大会会议表决投票难和弄虚作假，物业服务信息不公开、服务不透明和新老物业交接难等问题，针对问题设计具体条款。

3 十个主体权责



主体一	具体权责	备注
市（州）人民政府 (7个具体权责)	1.首次业主大会会议筹备经费标准。 筹备经费标准由市（州）人民政府根据实际情况制定。	直接规定是市（州）落实
	2.业主委员会成员工作补贴标准。 市（州）人民政府可以结合本地实际，制定业主委员会成员工作补贴标准的指导意见。	
	3.物业管理委员会组建。 市（州）人民政府可以结合本地实际，制定物业管理委员会的组建、职责、解散以及监督管理的具体办法。	
	4.业主委员会表彰。 县级以上地方人民政府可以按照国家有关规定对本辖区内模范履职的业主委员会、业主委员会成员给予表彰。	县级以上地方人民政府，包括市级人民政府
	5.维修资金管理。 县级以上地方人民政府 应当 制定和完善建筑物及其附属设施的维修资金的管理办法，方便建筑物及其附属设施的维修资金的提取使用。	
	6.物业费指导价。 前期物业服务、保障性住房物业服务收费标准由 市（州） 或者 县（市、区）人民政府 根据省人民政府定价目录，结合当地实际和考虑物业服务质量、服务成本等因素制定政府指导价并公布。政府指导价实行动态调整。	
	7.物业服务保障机制。 县级以上地方人民政府 应当 加强对物业管理活动及其监督管理工作的领导，建立保障机制，将物业服务纳入现代服务业发展规划，推动物业服务行业向现代服务业发展。	

3 十个主体责任



主体二	具体权责	备注
区（市）县政府 (8个具体权责)	1.综合执法进小区。 县（市、区）人民政府 应当 建立健全物业管理违法行为投诉、举报处理制度，并在本行政区域内各物业服务区域显著位置公布相关行政主管部门负责执法事项、联系单位、举报电话。	(应当干)
	2.保障机制。 县级以上地方人民政府 应当 加强对物业管理活动及其监督管理工作的领导，建立 保障机制 ，将物业服务纳入现代服务业发展规划，推动物业服务行业向现代服务业发展。	
	3.应急物业保障机制。 县（市、区）人民政府 应当 建立 应急物业服务保障机制 。	
	4.落实街道机构、人员、经费。 县（市、区）人民政府 应当 明确街道办事处（乡镇人民政府）承担指导和监督物业管理活动的工作机构和人员，并保障工作经费。	
	5.首次业主大会会议筹备经费补助。 老旧小区以及建设单位已经不存在的物业服务区域筹备首次业主大会会议的，县（市、区）人民政府 可以 给予补助。	(可以干)
	6.表彰机制。 县级以上地方人民政府 可以 按照国家有关规定对本辖区内模范履职的业主委员会、业主委员会成员 给予表彰 。	
	7.物业费指导价。 前期物业服务、保障性住房物业服务收费标准由市（州）或者 县（市、区）人民政府 根据省人民政府定价目录，结合当地实际和考虑物业服务质量、服务成本等因素制定政府指导价并公布。政府指导价实行动态调整。 （如果市级没有出或者动态调整制度，县级可以干）	
	8.维修资金管理。 县级以上地方人民政府 应当 制定和 完善 建筑物及其附属设施的维修资金的管理办法，方便建筑物及其附属设施的维修资金的提取使用。 （县一级可以制定适合本地的维修资金管理办法）	

3 十个主体责任



主体三	具体权责	
区（市）县政府主要部门职责 (6个主要部门权责)	住建	<ol style="list-style-type: none">1.行业管理。负责物业管理活动的指导和监督管理，对物业行业协会进行指导和监督。2.开展培训。对街道办事处（乡镇人民政府）工作人员和业主委员会成员开展培训。3.健全制度。建立物业服务第三方评估等制度。4.业务：新建物业服务区域划分与备案；既有物业服务区域划分调整提出建议方案；核发预售许可证应对物业服务用房配置把关；配合业主大会筹备组申请查询建筑物面积清册、核实业主身份；对业主大会和业主委员会违法决定依法处理；物业承接查验确定买受人代表参与和物业承接查验受理备案；对业主委员会通过招投标方式选聘物业服务人活动监督指导以及业主委员会未成立，接受业主共同决定的委托组织公开招投标选聘物业服务人；接受业主、业主委员会抄送物业服务合同；原物业服务人拒不退出的责令限期退出移交；装饰装修破坏房屋承重结构、主体结构行为的监督；维修资金的紧急程序启动受理及各方主体不作为代为维修；对建设单位、物业服务人、业委会成员、专业经营单位处罚。 (12项主要业务工作)
	自然资源	<ol style="list-style-type: none">1.物业服务用房把关。自然资源主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当在许可证附件（图）中载明物业服务用房、业主委员会用房面积。不动产登记机构办理不动产登记时，应当注明物业服务用房、业主委员会用房室号。2.业主大会筹备资料查询配合。业主大会筹备组需要查询建筑物面积清册、核实业主身份等事项的，自然资源主管部门应当依法予以协助。3.维修资金交存监督。不动产登记机构在进行不动产权登记时，应当核验首期建筑物及其附属设施的维修资金交存情况。

3

十个主体权责



主体三	具体权责	
区（市）县政府各部门职责 （6个主要部门权责）	公安	<p>1.业主大会筹备组和业主委员会备案。辖区公安派出所参与业主大会筹备组。业主委员会备案，街道办事处（乡镇人民政府）发出备案通知书并抄送公安派出所。</p> <p>2.业主委员会换届交接。上一届业主委员会拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。</p> <p>3.物业服务人退出。物业服务人拒不办理退出交接手续、拒绝退出物业服务区域的，物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。</p>
	市场监管	<p>1.业主大会信用代码登记。业主委员会持备案通知书、印章等向物业所在地县（市、区）人民政府市场监管部门申请办理业主大会社会信用代码登记。</p> <p>2.执法。毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备的，由县（市、区）人民政府市场监管部门责令限期整改，并可对相关责任人处一万元以上五万元以下罚款。</p>
	金融督管	<p>银行开户。业主委员会到银行开设业主共有资金账户（业主大会）。</p>
	消防救援	<p>执法。在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，用电梯轿厢运载电动自行车的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上五万元以下罚款，对个人处警告或者五百元以下罚款。</p>

3

十个主体权责



主体四	具体权责		
街道办事处 (乡镇人民政府)	3大职责	组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届；指导、督促业主大会、业主委员会、 物业服务人 依法履行职责；调解处理物业管理纠纷，协调社区建设与物业管理的关系。	
	20项具体工作	① 指导应急应对工作	⑪ 业委会移交监督工作
		② 既有物业划分或者调整物业服务区域相关工作	⑫ 物业管理委员会组建工作
		③ 设立业主大会受理工作	⑬ 业委会培训工作
		④ 业主大会筹备组组建工作	⑭ 参加物业服务承接查验工作
		⑤ 业主大会筹备经费代存账户开设工作	⑮ 监督业委会选聘物业服务人工作
		⑥ 业主大会会议召开督促工作	⑯ 物业服务合同抄报受理工作
		⑦ 业委会备案工作	⑰ 自行管理相关材料受理工作
		⑧ 对业主大会和业委会监督工作	⑱ 确定应急物业服务人工作
		⑨ 业委会成员罢免监督及组织工作	⑲ 业主共有部分经营及共有资金账户监督检查工作
		⑩ 业委会换届监督及组织工作	⑳ 紧急维修特殊情形代维修工作

3

十个主体权责



主体五	具体权责	
居（村）民委员会	总体职责	居（村）民委员会指导物业服务人和业主委员会工作，根据需要设立环境和物业管理委员会，依法协助街道办事处（乡镇人民政府）开展相关工作。
	6项具体工作	<ol style="list-style-type: none">1.既有物业，物业服务区域划分与调整提出意见。2.派代表参与业主大会筹备组。3.可以担任筹备组组长。4.根据业主自荐和小区党组织建议，推荐业主委员会成员候选人。5.紧急情况下代为申请使用维修资金。未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，居（村）民委员会应当根据业主要求代为提出申请。6.对业主委员会指导和监督。



主体六	具体权责	
专业经营单位	6项具体工作要求	<ol style="list-style-type: none"> 1.收费。向产权分割后的最终用户计收有关费用 2.公示。专业经营单位应当在物业服务区域显著位置公示服务范围和联系方式 3.谁施工谁负责。供水、供电、供气共用设施设备及相关管线由专业经营单位依法组织具有资质的单位安装施工并通过竣工验收的，由供水、供电、供气专业经营单位进行维修养护 4.业主共同决定移交后负责。签订移交协议。供电专业经营设施主要移交高压设备 5.谁负责，谁承担费用。专业经营单位维修养护的共用设施设备及相关管线，其维修、养护、更新和改造等费用由专业经营单位承担，相关费用纳入企业经营成本 6.维修职责。移交专业经营单位管理的，不得申请使用维修资金

3

十个主体责任



主体七	具体权责		
建设单位	12项具体工作要求	①新建物业，物业服务区域划分申请和办理备案工作，并将备案的物业服务区域以书面说明和图纸形式在房屋销售现场的显著位置公示	⑦前期物业服务人选聘责任
		②物业服务用房配置责任	⑧前期物业服务合同、临时管理规约备案责任
		③新建物业按照规定配置邮件和快递送达设施、老年人活动场地等便民服务设施	⑨物业服务承接查验责任
		④设立首次业主大会书面报告责任	⑩未出售未交付物业或者交付但在整改期内的物业承担物业费责任
		⑤参加首次业主大会筹备组，对筹备组筹备工作和召开首次业主大会会议给予配合责任	⑪车位处置提前告知责任。销售房屋时，车位（库）规划配建数量、位置、租售价格等信息在房屋销售现场公示并书面告知买受人责任，租售车位提前告知责任
		⑥首次业主大会会议筹备经费承担责任	⑫物业保修责任

3

十个主体权责



主体八	具体权责		
物业服务人	15项具体工作要求	①政府应急措施执行和配合责任	⑧物业服务合同抄报责任
		②设立业主大会配合责任	⑨物业服务承接查验及备案责任
		③在物业服务区域独立核算	⑩物业费测算清单作为合同附件
		④十项法定义务	⑪安全防范和应急处置责任
		⑤八项公示事项	⑫退出交接责任
		⑥九项禁止行为	⑬安全隐患通知责任
		⑦十项档案资料责任	⑭房屋装修巡查监督责任
			⑮防空地下室及其设施设备的日常管理维护

3

十个主体权责



主体九	具体权责		
业主委员会	14项具体工作要求	① 会议召集责任 。召集业主大会定期会议和临时会议责任	⑧业委会部分成员罢免召开会议职责
		② 决定公示责任 。业委会作出决定三日内公示（并通过互联网方式告知）责任	⑨换届组建换届小组职责
		③ 备案责任 。产生之日起三十日内申请备案	⑩任期届满后交接职责
		④ 设立业主共有资金账户 。在共有资金账户中设立业主委员会工作经费和补贴科目	⑪代表业主签订物业服务合同职责
		⑤11项法定职责	⑫共有资金账户管理职责
		⑥8项公示职责	⑬代表业主移交专业经营设施职责
		⑦9项禁止行为	⑭紧急情况维修资金申请使用职责

3 十个主体权责



主体十	具体权责	
业主	6个方面要求	1.13项禁止行为
		2.业主转让、出租物业告知责任
		3.按约定支付物业费责任
		4.装修申报及配合职责。装饰装修房屋告知和配合检查义务，装修建筑垃圾，由业主、物业使用人负责清理责任
		5.业主应当为专业经营单位工作提供便利和协助责任
		6.交纳筹集维修资金责任

4 两大基本秩序



(1) 业主自治秩序

业主委员会
进入

业委会成
立更简单

规定：业主发起成立比例要求降低为20户以上业主联名申请；街道受理申请职责更清晰，不符合条件，受理申请之日起30日内书面告知原因，并在物业服务区域公示；公安派出所等参与筹备组，筹备工作更有保障；建设单位和物业服务人法定配合，不得阻扰；筹备组需要查询建筑物面积清册、核实业主身份等事项的，自然资源、住房城乡建设等部门依法协助；筹备时间延长为6个月；筹备经费更有保障，建设单位依法承担筹备费用，建设单位不存在的和老旧小区，政府可以补贴首次业主大会会议筹备及会议经费；业主电子投票表决系统，省住建厅应当建立，全省统一，业主投票表决更便捷；业主委员会备案为形式审查，备案材料齐备的应当备案等等。

议事更便捷

补位更到位

规定：不能依法产生业委会的，成立物业管理委员会（街道负责组建成立，确定业主代表进入物管会），物管会临时补位，条例直接规定物管会履行业委会相应职责，组织业主共同决定物业管理事项，推进选举业主委员会。

投票更容易

规定：业主可以委托他人参加业主大会会议，代表行使权力（投票表决）；全省统一的业主电子投票表决系统，书面线下投票和电子线上投票相结合，表决更便捷，更客观、更权威；业主签收书面表决票或者在投票期间登录电子投票系统，视为参与，解决参与双三分之二的要求难问题等等。

职责更清晰

法定职责
履职高压线

规定：业委会11项法定职责和9项禁止行为，职责更清晰

履职更透明

公示有要求

规定：8项公示事项，要求物业服务区域显著位置和通过互联网方式两种途径公示，每半年公示1次，每次公示不少于30日，解决信息不透明问题。业主委员会在管理规约、业主大会议事规则示范文本不一致的，应当在备案时作出书面说明，避免“藏私活”。

履职有保障

定期培训

规定：住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当定期组织开展业主委员会成员培训，提升其履职能力。

履职有奖惩

奖罚分明

规定：模范履职的业委会和业委会成员，政府可以表彰；违法行为的，对其行为责任人（成员）处罚5千到2万。

4 两大基本秩序



(1) 业主自治秩序

运作有保障

规定：市场监管部门申请办理业主大会社会信用代码登记，开设业主共有资金账户，业主大会“赋码”有身份证和资金账户，运作有保障。

共有部分收益有规定

规定：利用共有部分开展经营活动，经业主共同决定，可以授权业主委员会管理；业主共有部分收益应当优先用于业主公共支出，也可以按照业主大会的决定使用；共有部分收益应当单独列账，业主大会应当设立业主共有资金账户，共有部分收益应当及时转入该账户。共有资金账户由业主委员会管理。

共有资金有监督

规定：审计监督，业主共同决定可以约定审计，也可以发起审计，发起审计的，街道办事处（乡镇人民政府）应当进行指导监督。街道办事处（乡镇人民政府）应当每年开展一次对共有资金使用和收支情况的检查，检查情况应当在物业服务区域显著位置公示。

换届有依据

规定：拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。

退出有规定

规定：7种情形之一的，业委会成员资格自动终止；罢免业委会部分成员和罢免全体成员情形分类处理，规定具体，便于操作。

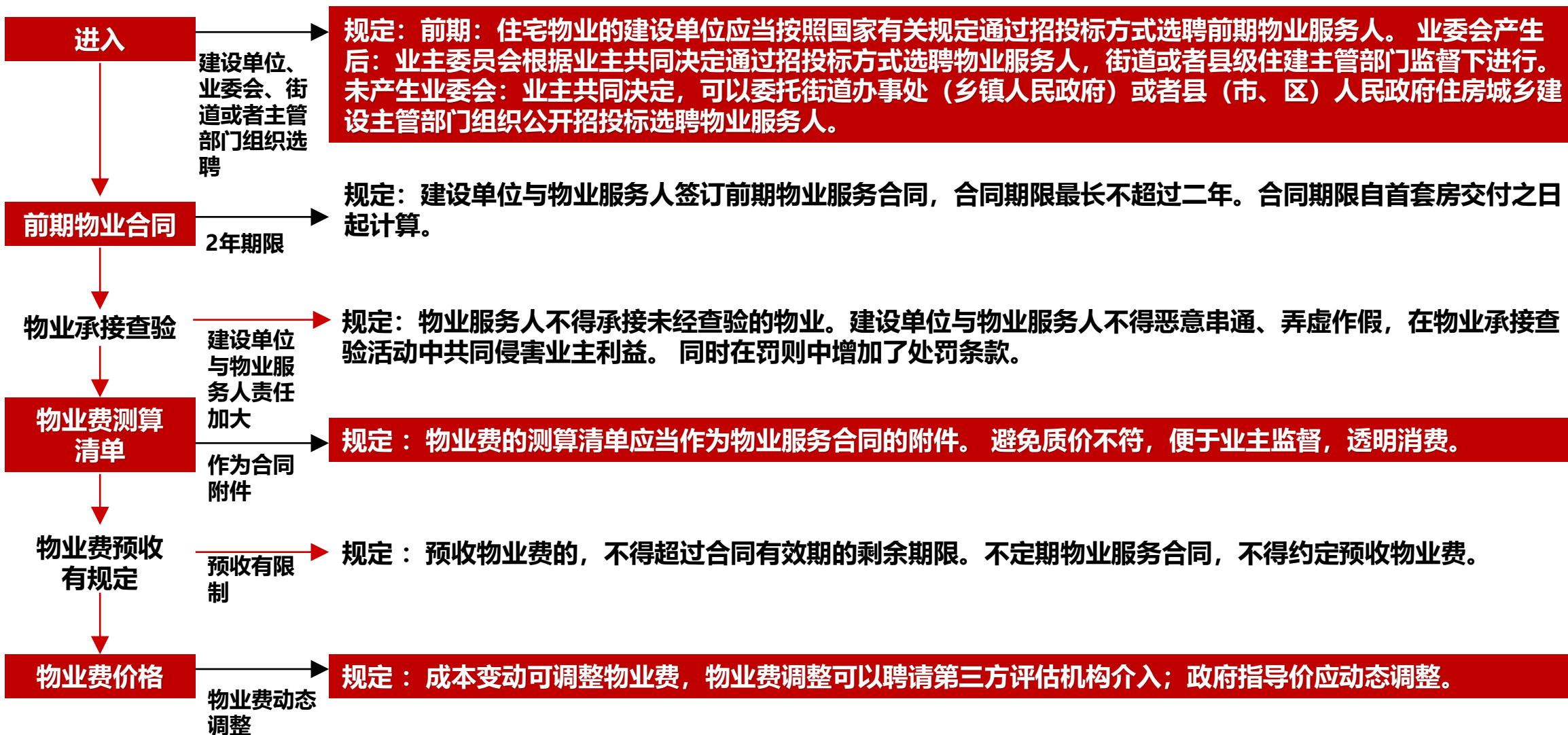
交接有保障

规定：拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。

4 两大基本秩序



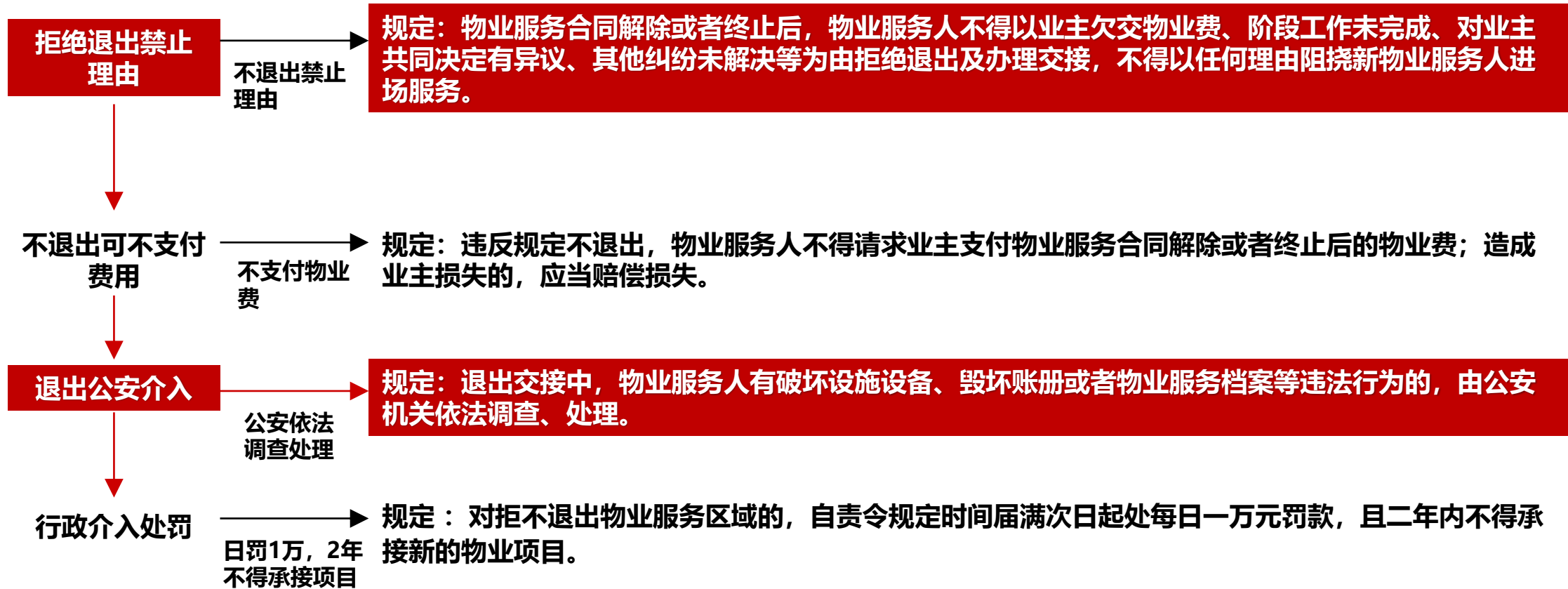
(2) 物业服务市场秩序



4 两大基本秩序



(2) 物业服务市场秩序



5 九大问题回应



九大问题回应

党的领导

一是规定党对物业管理工作的领导，解决当前基层党组织对住宅物业管理的政治引领、统筹协调作用发挥不充分的问题。

体制机制

二是理顺物业管理监督体制机制，解决当前物业管理监管体制不顺，机制不畅的问题。

业主自治

三是完善业主大会设立和业主委员会选举换届制度，对业主委员会履职行为进行引导和规范，解决业主大会设立难，业主委员会选举难、换届难、履职难、监督难的问题。

市场秩序

四是构建物业服务市场秩序，解决物业服务市场竞争不足，物业服务质量不高的问题。

公开透明

五是贯彻公开透明阳光化精神，解决物业服务信息不对称和信任缺失的问题。

5 九大问题回应



九大问题回应

资金管理

六是聚焦物业服务资金管理，解决物业服务“质价不符”和共有部分经营收益被侵占的问题。

承接查验

七是压实物业承接查验，解决建设单位与物业服务人在物业承接查验中恶意串通、弄虚作假，侵害业主利益的问题。

专业经营设施

八是推进共用设施设备及相关管线专业化运营管理，解决共用设施设备及相关管线维修与养护难的问题。

紧急维修

九是完善紧急维修制度，解决紧急维修情形下维修资金使用难的问题。

6 十二个配套制度



四川省物业管理体制体系

业主大会和业主委员会指导规则

业主电子投票表决规则

物业服务招标投标管理办法

物业服务人退出物业管理项目管理办法

四川省住宅专项维修资金管理细则

7个配套示范文本

一是修订四川省业主大会和业主委员会指导规则，拟定联合省委组织部、政法委、民政厅等共同印发。

二是制定四川省业主电子投票表决规则，省住建厅会同自然资源等部门，建立业主电子投票表决系统，打通商品房登记系统、不动产登记系统等数据信息，形成全省统一、分级管理、免费使用的电子投票表决系统，拟定联合自然资源厅、民政厅等共同印发。

三是制定四川省物业服务招标办法，规范业主、业主大会、业主委员会等选聘物业服务人，规范物业服务进入市场秩序，并制定评标规则等配套文本。

四是制定物业服务人退出物业管理项目管理办法，规范物业管理项目退出流程和退出物业服务市场秩序。

五是修订住宅专项维修资金管理细则，加强住宅专项维修资金的监督管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。

六是《前期物业服务合同（示范文本）》

七是《物业服务合同（示范文本）》

八是《临时管理规约（示范文本）》

九是《管理规约（示范文本）》

十是《业主大会议事规则（示范文本）》

十一是《业主委员会工作规则（示范文本）》

十二是《房屋使用说明书（示范文本）》

7 基层在落实《条例》施行的三点建议



一是县级人民政府。①厘定物业服务区域相关行政主管部门执法责任，健全物业管理违法行为投诉、举报处理制度，推进相关行政主管部门将负责执法事项、联系单位、举报电话在物业服务区域公示（综合执法进小区）；

②要厘定条例赋予住建主管部门或者镇街两个主体负责事项，结合县（市）区实际情况，条例规定两个主体可以干的工作事项，需要进行明确分工；

③建立应急物业服务保障机制。对弃管、存在重大物业矛盾纠纷影响社会稳定等特殊情形下的物业小区，要建立和及时启动应急物业服务保障机制，建立县级应急物业服务库，供镇街选择使用。

7 基层在落实《条例》施行的三点建议



二是县级部门。各部门落实新条例赋予职责，梳理工作流程和办事指南。

①住建部门要梳理新建物业服务区域划分、既有物业服务区域划分和调整等业务事项流程，健全物业管理制度，开展物业管理专业培训；

②自然资源部门（主要是不动产登记部门）落实物业服务用房、维修资金交存把关，为业主大会成立、业委会选举查询资料做好配合工作；

③公安部门要指导辖区公安派出所参与业主大会筹备组，接受镇街对业委会备案信息的抄送，要对新老业委会移交中，有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，以及物业服务人拒不办理退出交接手续、拒绝退出物业服务区域中有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的，公安机关要依法调查、处理；

④市场监管部门负责业主大会社会信用代码登记。要制定申请办理业主大会社会信用代码登记办事指南，设置该代码格式式样；

⑤金融监管部门要落实银行开设业主共有资金账户，今年5月1日条例施行，不再办理业委会开设账户，新账户申请的，一律办理共有资金账户。新条例施行之前的业委会资金账户全部要调整为业主共有资金账户；

⑥综合执法部门要加强与条例赋予执法责任部门的联动，畅通执法渠道，确保有法必依、执法必严、违法必究，条例各项规定能落到实处。

7 基层落实《条例》施行的三点建议



三是镇街及社区。 条例已将物业管理监督管理大量事权赋予镇街，特别是对业主大会设立、业委会选举及换届、罢免，业委会履职监督、应急物业服务、业主委员会通过招投标选聘物业服务人监督等具体事宜均要求镇街负责，对业主大会成立条件放宽，业委会备案规定为形式审查，因此亟需镇街对业主大会成立、业委会选举过程把控，镇街要尽快梳理工作流程，落实责任到个人，指导社区推进物业服务管理具体工作，确保条例赋予镇街及社区职责“接得住，做得好”。



伍三明微信号
微信手机号：13880368355

报告完毕，
谢谢大家！