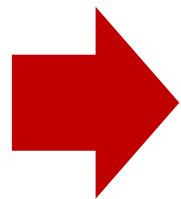


物业管理法律法规政策暨监管 实务操作解析讲座

主讲人:伍三明

2024年5月

目录



01

基础类 (8个要点)

02

业主自治类 (15个要点)

03

其他活动类 (15个要点)

1 基础类



(1) 街道、社区在物业管理活动主要职责

① 社区居民委员会和业主委员会是不是指导监督关系？

国务院《物业管理条例》

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开**15日**以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的**居民委员会**。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第二十条 业主大会、业主委员会应当配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其**指导和监督**。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居民委员会，并认真听取**居民委员会**的建议。

《四川省物业管理条例》

第三十六条 业主委员会应当履行下列职责：

- (一) 执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；
- (二) 召集业主大会会议，报告业主委员会履职情况；
- (三) 制定业主委员会财务、印章、会议等管理制度，并建立相关档案；
- (四) 拟定共有部分经营方案和共有资金使用与管理办法并提请业主共同决定；
- (五) 拟定物业服务人选聘、续聘、解聘方案并提请业主共同决定；
- (六) 代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与退出的物业服务人进行交接；
- (七) 听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；
- (八) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- (九) **支持、配合**居（村）民委员会依法履行职责，**接受社区（村）党组织、居（村）民委员会的指导和监督**；
- (十) 监督管理规约的实施；
- (十一) 法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

1 基础类



(1) 街道、社区在物业管理活动主要职责

② 街道面对业委会作出决定违法或者不履行职责怎么办？

国务院《物业管理条例》

第十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定**违反法律、法规**的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者**街道办事处、乡镇人民政府**，**应当**责令限期改正或者**撤销其决定**，并**通告全体业主**。

《四川省物业管理条例》

第一百零一条 业主委员会成员未履行本条例规定相关职责的，由物业所在地**街道办事处（乡镇人民政府）**责令限期履行；逾期未履行的，予以**通报**。

《四川省物业管理条例》

第三十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的**街道办事处（乡镇人民政府）**或者**县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门**自收到**投诉**或者发现之日起**三十日内**，**应当**依法作出处理决定，并**通告全体业主**。

1 基础类



(1)街道、社区在物业管理活动主要职责

③街道有没有监督物业企业的权利?

《四川省物业管理条例》

第七条 街道办事处（乡镇人民政府）履行以下职责：

（一）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；

（二）**指导、督促**业主大会、业主委员会、**物业服务人**依法**履行职责**；

（三）调解处理物业管理纠纷，协调社区建设与物业管理的关系；

（四）法律、法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

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。

中共中央政法委员会 民政部 住房和城乡建设部 文件

中组发〔2022〕2号

中共中央组织部 中共中央政法委员会 民政部 住房和城乡建设部印发《关于 深化城市基层党建引领基层治理 的若干措施（试行）》的通知

各省、自治区、直辖市党委组织部、政法委，政府民政厅（局）、住房和城乡建设厅（局），新疆生产建设兵团党委组织部、政法委、民政局、住房和城乡建设局：

现将《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员，鼓励业主委员会和物业服务企业党员负责人担任社区党组织兼职委员，健全完善党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，组织社区居民有序参与，做到决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，共同建设美好家园。健全街道党（工）委统一协调，相关部门联动执法，协同解决物业管理问题的工作机制。街道党（工）委要根据日常了解掌握的情况，对辖区物业服务企业提出评价意见，作为住房和城乡建设部门评价企业信用的重要内容记入信用档案。

1 基础类



(1) 街道、社区在物业管理活动主要职责

④ 社区居民委员会能不能代签物业服务合同？

民法典

第一百六十一条 民事主体**可以**通过代理人实施民事法律行为。依照**法律规定、当事人约定或者民事法律行为的性质**，应当由本人亲自实施的民事法律行为，不得代理。

住房和城乡建设部印发《业主大会业主委员会指导规则》

第五十八条 因客观原因**未能选举产生业主委员会**或者**业主委员会委员人数不足总数的二分之一的**，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的**居民委员会**在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，**代行**业主委员会的职责。

住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知

暂不具备设立业主大会条件的，探索组建由社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，**临时代替**业主委员会开展工作。

《四川省物业管理条例》第五十八条 业主委员会根据业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的，应当在街道办事处（乡镇人民政府）或者县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门监督指导下进行；**未产生业主委员会的**，经业主共同决定，**可以**委托街道办事处（乡镇人民政府）或者县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门组织**公开招投标**选聘物业服务人。

1 基础类



(2)街道、社区在物业管理活动履职风险

①诉讼风险

最高人民法院关于适用《中华人民共和国行政诉讼法》的解释（法释[2018]1号） 2018年2月8日起施行

第二十四条 当事人对村民委员会或者居民委员会依据法律、法规、规章的授权履行行政管理职责的行为不服提起诉讼的，以村民委员会或者**居民委员会**为被告。

当事人对村民委员会、居民委员会受行政机关委托作出的行为不服提起诉讼的，以**委托的行政机关**为被告。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》

第一条 公民、法人或者其他组织对行政机关及其工作人员的行政行为不服，依法提起诉讼的，属于人民法院行政诉讼的受案范围。

下列行为**不属于**人民法院**行政诉讼**的受案范围：

- (一)公安、国家安全等机关依照刑事诉讼法的明确授权实施的行为；
- (二)调解行为以及法律规定的仲裁行为；
- (三) 行政指导行为；**
- (四)驳回当事人对行政行为提起申诉的重复处理行为；
- (五)行政机关作出的不产生外部法律效力的行为；
- (六)行政机关为作出行政行为而实施的准备、论证、研究、层报、咨询等过程性行为；
- (七)行政机关根据人民法院的生效裁判、协助执行通知书作出的执行行为，但行政机关扩大执行范围或者采取违法方式实施的除外；
- (八)上级行政机关基于内部层级监督关系对下级行政机关作出的听取报告、执法检查、督促履责等行为；
- (九)行政机关针对**信访事项**作出的登记、受理、交办、转送、复查、复核意见等行为；
- (十)对公民、法人或者其他组织权利义务**不产生实际影响**的行为。

1 基础类



(2)街道、社区在物业管理活动履职风险

②文件效力风险

最高人民法院关于适用《中华人民共和国行政诉讼法》的解释（法释[2018]1号）
2018年2月8日起施行

第一百条 人民法院审理行政案件，适用最高人民法院**司法解释**的，应当在裁判文书中援引。

人民法院审理行政案件，可以在裁判文书中引用**合法有效**的规章及其他规范性文件。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》

第一百四十八条 人民法院对规范性文件进行一并审查时，可以从规范性文件制定机关是否超越权限或者违反法定程序、作出行政行为所依据的条款以及相关条款等方面进行。

有下列情形之一的，属于行政诉讼法第六十四条规定的“**规范性文件不合法**”：

- （一）**超越**制定机关的法定职权或者超越法律、法规、规章的授权范围的；
- （二）与法律、法规、规章等上位法的规定相**抵触**的；
- （三）**没有法律、法规、规章依据**，违法增加公民、法人和其他组织义务或者减损公民、法人和其他组织合法权益的；
- （四）未履行法定批准**程序**、公开发布程序，严重违反制定程序的；
- （五）其他违反法律、法规以及规章规定的情形。

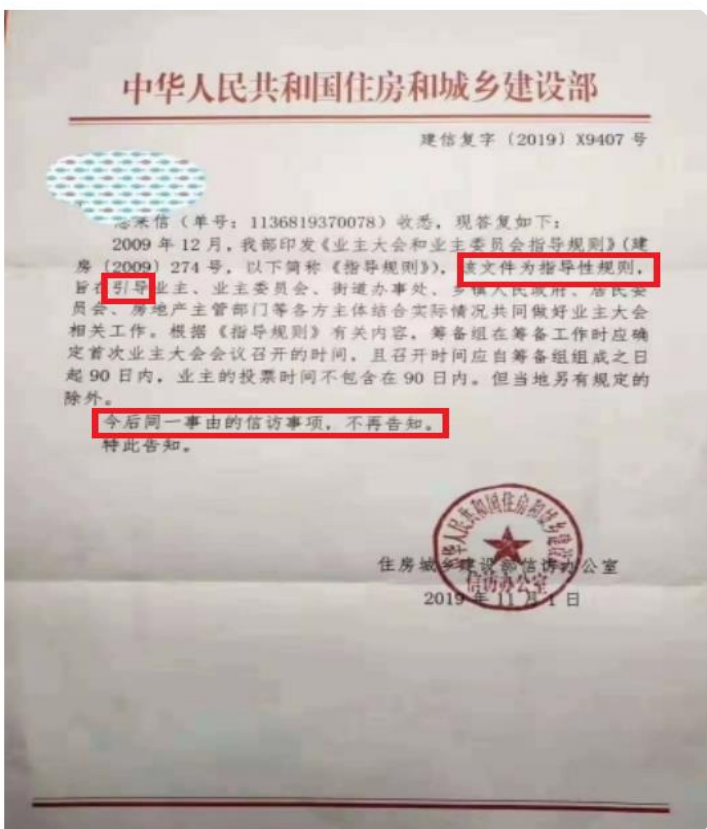
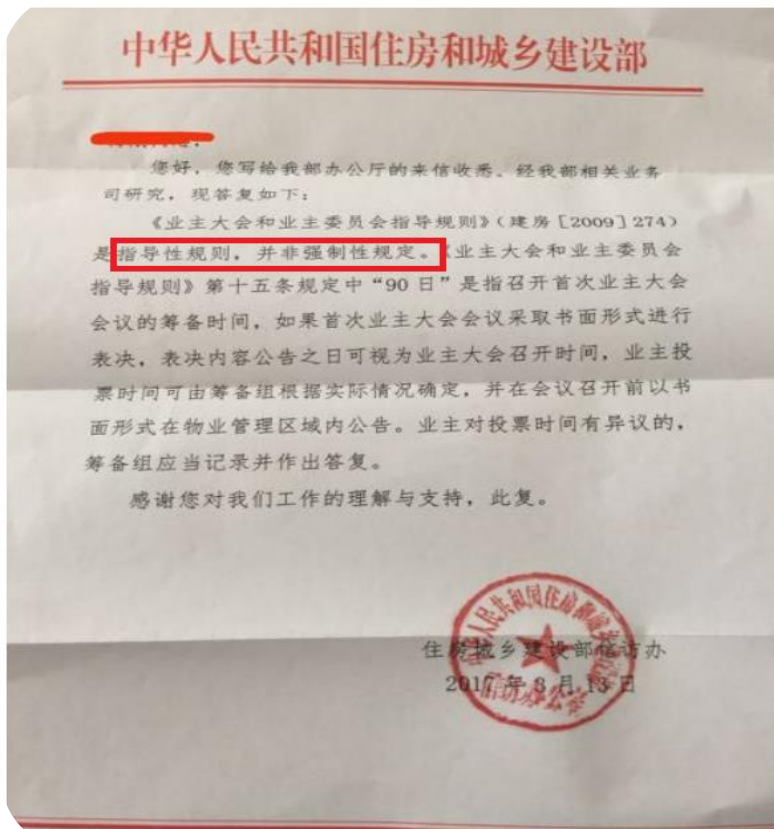
第一百四十九条 人民法院经审查认为行政行为所依据的规范性文件合法的，应当作为认定行政行为合法的依据；**经审查认为规范性文件不合法的，不作为人民法院认定行政行为合法的依据**，并在裁判文书中予以阐明。作出生效裁判的人民法院应当向规范性文件的制定机关提出处理建议，并可以抄送制定机关的同级人民政府、上一级行政机关、监察机关以及规范性文件的备案机关。

1 基础类



(2)街道、社区在物业管理活动履职风险

②文件效力风险



关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知
(建房[2009]274号)

1 基础类



(2)街道、社区在物业管理活动履职风险

②文件效力风险

四川省行政规范性文件管理办法

《四川省行政规范性文件管理办法》已经2021年12月23日四川省人民政府第93次常务会议审议通过，现予公布，自**2022年3月1日**起施行。

省长 黄强
2021年12月30日

第十条 规范性文件不得设定以下内容：

- (一)增加法律、法规、规章规定之外的行政权力事项或者减少法定职责；
- (二)增设行政许可、行政处罚、行政强制等事项,增加办理行政许可事项的条件,规定出具循环证明、重复证明、无谓证明的内容；
- (三)违法**减损**公民、法人和其他组织的合法权益或者增加其义务,侵犯公民人身权、**财产权、人格权、劳动权、休息权**等基本权利；
- (四)超越职权规定应当由市场调节、企业和社会自律、公民自我管理的事项；
- (五)违法制定含有排除或者限制公平竞争内容的政策措施,包括违法设置市场准入和退出条件、影响商品和要素自由流动、影响生产经营成本和影响生产经营行为等；
- (六)其他不符合法律、法规、规章和国家政策的规定。

第十一条 规范性文件一般使用“规定”“决定”“办法”“细则”“公告”“通知”“通告”“意见”等名称,一般不使用“报告”“请示”“批复”“议案”“函”“纪要”等名称。

第十三条 规范性文件应当标注有效期,有效期届满规范性文件自动失效。规范性文件有效期一般不超过**5年**,最长不得超过**10年**。确需超过5年的,制定机关应当在起草说明中载明理由。**规范性文件名称冠以“暂行”“试行”的,有效期不超过2年。**

1 基础类



(2)街道、社区在物业管理活动履职风险

②文件效力风险

四川省行政规范性文件制定和备案规定

四川省人民政府令

第188-1号

《四川省行政规范性文件制定和备案规定》已经2010年5月20日四川省人民政府第56次常务会议修订通过，现将修订后的《四川省行政规范性文件制定和备案规定》公布，自2010年8月1日起施行。

省长：蒋巨峰

二〇一〇年六月二十八日

第八条 规范性文件应当规定有效期，自施行之日起不超过5年；名称冠以“暂行”、“试行”的不超过2年。有效期届满，**规范性文件自动失效。** 安排部署工作有明确时限要求的规范性文件，工作完成自动失效。

规范性文件在有效期届满前6个月，制定机关或者实施机关认为需要继续实施的，应当组织对该规范性文件的实施情况进行评估，根据评估情况重新发布或者修订后发布。

1 基础类



(2)街道、社区在物业管理活动履职风险

②文件效力风险

四川省行政规范性文件管理办法

四川省人民政府令 第327号

《四川省行政规范性文件管理办法》已经2017年12月21日四川省人民政府第162次常务会议审议通过，现予公布，自2018年3月1日起施行。

省长尹力
2018年1月2日

第九条 规范性文件应当标注施行日期和有效期。有效期届满未明确延续的，规范性文件失效。未明确有效期的，其有效期为5年。

规范性文件名称冠以“暂行”“试行”的，有效期自施行之日起不超过2年。未明确有效期的，其有效期为2年。

安排部署工作有明确时限要求的规范性文件，工作完成后失效。

规范性文件在有效期届满6个月前，制定机关认为需要继续实施的，应当组织对该规范性文件的实施情况进行评估，根据评估情况重新发布或者修订后发布。

1 基础类



(2)街道、社区在物业管理活动履职风险

③其他风险

中国政府网 | 重庆市人民政府网

登录 | 注册



请输入关键词



首页 政务公开 渝快办 互动交流 数据发布 专题专栏 各区县局

您当前的位置: 首页>专题专栏>促进市场竞争>典型案例

重庆市市场监督管理局纠正花溪街道办事处滥用行政权力排除、限制竞争行为

2022年11月8日，重庆市市场监督管理局对重庆市巴南区人民政府花溪街道办事处（简称“花溪街道办事处”）涉嫌滥用行政权力排除、限制竞争行为立案调查。

经查，2022年3月17日，重庆市巴南区宗申动力城第三届业委会向全体业主发布《关于宗申动力城小区召开2022年第一次业主大会会议的公告（意见征求意见稿）》，拟召开全体业主大会，更换小区物业。

2022年3月31日，花溪街道办事处向重庆市巴南区宗申动力城第三届业委会发出《关于对〈召开2022年第一次业主大会会议的公告（意见征求意见稿）〉的指导意见函》，文件要求“**针对信息化技术征求业主意见，应当理解为采用由市住房和城乡建设委员会开发建设的业主决策信息系统进行电子投票**”。

重庆市市场监督管理局认为，当事人作为行政机关，出台政策文件时限定单位使用其指定的经营者提供的商品，排除、限制了当地物业行业电子投票系统领域的竞争。上述行为违反了《中华人民共和国反垄断法》第三十九条“行政机关和法律、法规授权的具有管理公共事务职能的组织不得滥用行政权力，限定或者变相限定单位或个人经营、购买、使用其指定的经营者提供的商品”之规定，构成滥用行政权力排除、限制竞争行为。

调查期间，当事人高度重视，积极整改，消除不良影响，**撤销滥用行政权力排除、限制竞争行为的原文件**，组织干部职工认真学习

《中华人民共和国反垄断法》等法律法规，全面清理废除妨碍统一市场和公平竞争的各种规定做法，要求今后制定涉及市场主体的政策措施过程中，要严格落实公平竞争审查制度。

1 基础类



(3)物业管理（服务）区域划分与调整

①物业管理区域划分意义

物业管理条例

第九条 一个物业管理区域**成立一个业主大会**。

物业管理区域的划分应当考虑**物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设**等因素。具体办法由**省、自治区、直辖市**制定。

第三十三条 一个物业管理区域由**一个物业服务企业**实施物业管理。

四川省物业管理条例

第六十三条第三款

同一物业服务区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的，物业服务收费应当执行同一价格标准。

1 基础类



(3) 物业管理（服务）区域划分与调整

② 物业管理区域划分原则

四川省物业管理条例
第十条 物业服务区域的划分，应当以**建设用地规划许可证确定的红线图**范围为**基础**，综合考虑**共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素**，遵循**规划在先、自然分割、功能完善、便民利民的原则**划定。县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门应当建立物业服务区域档案。

③ 新建物业管理区域划分标准及规定

四川省物业管理条例

第十一条 **新建物业**按照下列规定划分物业服务区域：

（一）分期建设或者二个以上单位共同建设的整体规划项目，应当按照其整体规划建设项目**确定的用地范围**，划分为一个物业服务区域；

（二）住宅和非住宅等不同物业类型，具有**独立的配套设施设备并能够独立管理**的，**可以**划分为不同的物业服务区域。

建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前，持**建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、项目规划设计方案**等资料，向项目所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门办理物业服务区域**备案**。住房城乡建设主管部门应当自受理之日起二十日内予以**备案**。对不符合物业服务区域划分规定的，应当告知建设单位重新划分。经备案的物业服务区域，由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门及时告知**物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）**。

建设单位应当将经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**。

④ 既有物业管理区域划分与调整

四川省物业管理条例

第十二条 已建成物业按照下列规定划分物业服务区域：

（一）已分割成二个以上相对封闭区域的，在**明确共用设施设备管理、维护责任的情况下**，**可以**划分为不同的物业服务区域；

（二）**建筑规模较小且地理上自然相连的物业**，**可以**合并为一个物业服务区域。

第十三条 ，或物业已投入使用但未划分物业服务区域的者已经划分物业服务区域需要调整的，经**业主委员会**或者**人数占比百分之十以上**的业主书面申请，由县（市、区）人民政府**住房城乡建设主管部门**征求街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、业主代表意见后，提出物业服务区域划分或者调整的**建议方案**，由业主共同决定后划定，并在相应区域内公告。

1 基础类



(4)共有部分

①共有部分界定

民法典

第二百七十四条 建筑区划内的**道路**，属于业主共有，但是属于**城镇公共道路的除外**。建筑区划内的**绿地**，**属于业主共有**，但是属于**城镇公共绿地或者明示属于个人的除外**。建筑区划内的**其他公共场所、公用设施和物业服务用房**，**属于业主共有**。

最高人民法院 关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释

第三条 除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也**应当认定**为民法典第二编第六章所称的共有部分：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，**通道、楼梯、大堂等公共通行部分**，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

（二）**其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有**的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

1 基础类



(5) 业主撤销权

民法典

第二百八十条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，**受侵害的业主**可以请求人民法院予以撤销。

最高人民法院 关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干**问题**的解释

第十二条 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序为由，依据民法典第二百八十条第二款的规定请求人民法院撤销该决定的，应当在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起**一年内**行使。

物业管理条例

第十条 同一个物业管理区域内的业主，**应当**在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的**指导**下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十九条第二款：业主大会、业主委员会作出的决定违反**法律、法规的**，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，**应当**责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

1 基础类



(5) 业主撤销权

最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组主编《中华人民共和国民法典物权编理解与适用》一书对此认为：**业主大会和业委会选举中的纠纷不属于人民法院民事案件受理审理范围**。审判实践中出现了当事人以业主的身份起诉业主大会，要求撤销业主大会成立业委会决议的案件。《民事诉讼法》中并未规定业主大会和业主委员会选举中的纠纷属于人民法院民事案件受理及审理范围。根据《物业管理条例》的有关规定，同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的指导下成立业主大会，并选举产生业委会。业主大会、业委会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。**撤销业主大会和业委会违反法律、法规的决定，是政府相关部门的职权，法律没有赋予人民法院相应的权力**。因此，业主大会和业委会选举中的纠纷不属于人民法院民事案件受理审理范围，业主不享有诉权，若其对业主大会和业委会选举中的事宜有异议，**应当向有关行政主管部门申请解决**。如果有关业主以此为由向人民法院提起民事诉讼的，人民法院应当根据《民事诉讼法》的规定，告知当事人向有关行政机关申请解决，当事人坚持起诉的，应当以不符合《民事诉讼法》关于起诉与受理的规定为据，裁定驳回起诉。

四川省高级人民法院在王某某、武侯区某某花园第三届业主委员会业主撤销权纠纷作出的民事裁定书指出，四川省高级人民法院经审查认为，**因小区业主委员会选举程序违法而引发的争议，不属于人民法院主管范围**，当事人起诉业主委员会要求撤销选举结果、确认选举无效等案件均应不予受理。作为业主撤销权法律依据的《中华人民共和国物权法》第七十八条规定的“决定”**不包括与选举有关的书面资料，如选举公告、选举结果、业委会成员名单等**。

1 基础类



(6) 业主公布权、查阅权

② 业主知情权（公布权、查询权）

最高人民法院 关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干**问题**的解释

第十三条业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的，人民法院应予支持：

- （一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- （二）管理规约、业主大会议事规则，以及**业主大会或者业主委员会**的**决定及会议记录**；
- （三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- （四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- （五）其他应当向业主公开的情况和资料。

1 基础类



(7) 业主、业主参与和投票从多认定

① 业主

民法典

第二百零九条
不动产物权的**设立、变更、转让和消灭**，经依法登记，发生法律效力；**未经登记，不发生效力，但是法律另有规定的除外。**

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

民法典

第三节 其他规定

第二百二十九条 因**人民法院、仲裁机构**的法律文书或者**人民政府**的征收决定等，导致**物权设立、变更、转让或者消灭**的，自**法律文书或者征收决定等生效**时发生法律效力。

第二百三十条 因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力。

第二百三十一条 因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。

第二百三十二条 处分依照本节规定享有的不动产物权，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力。

最高人民法院 关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释

第一条 **依法登记取得**或者**依据民法典第二百二十九条至第二百三十一条**规定取得建筑物专有部分所有权的人，**应当认定**为民法典第二编第六章所称的业主。

基于与**建设单位**之间的**商品房买卖合同民事法律行为**，已经**合法占有**建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，**可以认定**为民法典第二编第六章所称的业主。

1 基础类



(7) 业主、业主参与和投票从多认定

② 业主参与和投票从多认定

民法典

第二百七十八条 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。

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。

四川省物业管理条例

第三十一条第三款

业主签收书面表决票或者在投票表决期间登录电子投票表决系统的，视为参与表决。业主参与表决，应当作出同意、不同意、弃权的意思表示，未作出意思表示的视为弃权。

业主大会和业主委员会指导规则

第二十二条第二款

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。

1 基础类



(8)其他规定

① 包括本数和不包括本数的法律规定

民法典

第一千二百五十九条 民法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”，**包括本数**；所称的“不满”、“超过”、“以外”，**不包括本数**。**的业主同意。**

② 民法典适用的规定

民法典适用

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》时间效力的若干规定
(法释〔2020〕15号)

一、一般规定

第一条 民法典施行后的法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定。

民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。

民法典施行前的法律事实持续至民法典施行后，该法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。

2 业主自治类



(1) 业主大会设立相关主体义务

① 政府有关部门和社区居民委员会义务?

民法典

第二百七十七条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予**指导和协助**。

② 街道义务?

四川省物业管理条例

第七条 街道办事处（乡镇人民政府）履行以下职责：

（一）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；

.....

③ 建设单位义务?

四川省物业管理条例

第二十五条 符合本条例第二十四条规定应当召开首次业主大会会议情形之一的，建设单位应当在**三十日内**向**物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）**提出**设立业主大会的书面报告，并在物业服务区域内公告**。建设单位提交的书面报告应当附筹备首次业主大会会议所需的下列资料：

- （一）物业服务区域划分备案情况；
- （二）物业服务区域内建筑物面积清册；
- （三）包括专有部分面积、业主姓名和联系方式等内容的业主名册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）物业服务用房、业主委员会用房配置证明；
- （六）其他有关的文件资料。

四川省物业管理条例

第二十七条第三款 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、住房城乡建设等有关主管部门应当依法予以协助。

2 业主自治类



(1) 业主大会设立相关主体义务

③ 建设单位义务?

四川省物业管理条例

第二十六条 建设单位、业主、物业服务人**应当**对筹备组筹备工作和召开首次业主大会会议给予**配合，不得阻扰**。

第二十九条 首次业主大会会议筹备经费由**建设单位**承担。新建物业的建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前，将筹备经费交至街道办事处（乡镇人民政府）设立的专用账户，供业主大会筹备组使用。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。

(2) 建设单位不履行法定设立业主大会书面报告及承担经费怎么办?

四川省物业管理条例

第八十九条 建设单位未按照本条例第二十五条规定报告设立业主大会前，物业共有部分需要维修、更新和改造的，**建设单位应当**承担物业维修、更新和改造责任，**不得**动用建筑物及其附属设施的维修资金。

第九十九条 建设单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门予以处罚：
（一）违反本条例第二十五条规定，**未按时报告设立业主大会的**，或者违反本条例第二十九条规定，**拒不承担首次业主大会会议筹备经费的**，责令限期改正；逾期未改正的，处**五万元以上十五万元**以下罚款。

2 业主自治类



(3) 业主申请发起设立业主大会

① 业主发起人数要求和材料要求?

四川省物业管理条例

第二十五条第二款 建设单位未按时书面报告设立业主大会的，同一物业服务区域内**二十名以上**业主联名可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出**设立业主大会的书面申请**，并提供**业主身份证明材料**。

② 街道核实法定要求?

四川省物业管理条例

第二十六条 街道办事处（乡镇人民政府）**应当**在收到设立业主大会的书面报告或者书面申请后**十日**内，向商品房销售主管部门、建设单位或者物业服务人**核实**是否符合召开首次业主大会会议的情形。**符合的，应当**在收到书面报告或者书面申请后**三十日**内指导成立**业主大会筹备组**，筹备召开首次业主大会会议；**不符合的，应当**告知原因，并在该物业服务区域显著位置公示。**筹备组发布的通知或者公告，应当**加盖街道办事处（乡镇人民政府）印章。

2 业主自治类



(4)筹备组组成及业主代表确定

①筹备组组成

四川省物业管理条例

第二十六条第二款 筹备组一般由业主代表和街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成。筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

②筹备组业主代表确定

四川省物业管理条例

第二十六条第三款 筹备组中的业主代表由街道办事处（乡镇人民政府）根据业主自荐或者推荐确定，并在物业服务区域显著位置公示。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代表担任。

业主大会和业主委员会指导规则

第十四条 业主委员会委员候选人由业主推荐或者自荐。筹备组应当核查参选人的资格，根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素，确定业主委员会委员候选人名单。



(5)筹备组解散

①筹备组解散

四川省物业管理条例

第二十八条 筹备组应当自公告成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议，**逾期不能召开的，筹备组自行解散。**

筹备组应当在业主委员会依法成立之日起十日内，将筹备经费的使用情况在物业服务区域显著位置公示，在向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。

剩余筹备经费应当纳入业主共有资金账户。

问题：

- 一、筹备经费使用用途，能否用于聘请第三方机构参与筹备工作？
- 二、筹备期限不能超过6个月如何理解？
- 三、街道是否可以撤销筹备组？

2 业主自治类



(6) 业主委员会成员条件

① 业主委员会成员法定条件

物业管理条例

第十六条第二款 业主委员会委员应当由**热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力**的**业主**担任。

② 法定的积极条件和消极条件

四川省物业管理条例

第三十三条 业主委员会成员应当为本物业服务区域内的自然人业主或者**单位业主**授权的代表，并符合下列条件：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强，并提交**书面承诺**；
- (三) 具备履行职责的健康条件和**相应的时间**；
- (四) 法律、法规规定的其他条件。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员：

- (一) 被人民法院纳入失信被执行人名单的；
- (二) 在**物业管理活动中**，违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任的；
- (三) 本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；
- (四) 法律、法规规定或者业主大会议事规则约定其他不宜担任业主委员会成员的情形。

2 业主自治类



(6) 业主委员会成员条件

问题：欠付物业费业主能否参选业委会？

首页 | 赵乐际委员长 | 代表大会会议 | 常委会会议 | 专题集锦 | 网上直播 | 在线访谈 | 图片报道 | 代表名单 | English

中国人大网 www.npc.gov.cn 全国人大常委会法制工作委员会

当前位置： 首页 > 法制工作委员会 > 备案审查工作

工作动态 委员会介绍 研究与报告 询问答复 备案审查工作 基层立法联系点工作 图片报道

备案审查工作情况报告

更多>>

- 全国人大常委会法制工作委员会关于十三届全国人大以来暨2022年备案审查工作情况的报告2023-01-13
- 全国人大常委会法制工作委员会关于2021年备案审查工作情况的报告2023-01-13
- 全国人大常委会法制工作委员会关于2020年备案审查工作情况的报告2023-01-13
- 全国人大常委会法制工作委员会关于2019年备案审查工作情况的报告2023-01-13
- 全国人大常委会法制工作委员会关于2018年备案审查工作情况的报告2023-01-13

备案审查工作案例选编

更多>>

- 关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例2023-01-13

备案审查工作研究

更多>>

备案审查制度

更多>>

委员会组成人员

主任 沈春耀

副主任 李宁 张勇 许安标 武增 王瑞贺

工作委员会 法制工作委员会 预算工作委员会 香港基本法委员会 澳门基本法委员会

张勇同志与义乌基层立法联系点负责同志座谈

2023年3月27日 星期一 | 全国人大全媒体

全国人民代表大会 The National People's Congress of the People's Republic of China

中国人大网 www.npc.gov.cn

当前位置： 首页

关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例

来源： 中国人大网 浏览字号： 大 中 小 2023年01月13日 14:11:31

一、案例基本情况

2020年5月十三届全国人大三次会议审议通过《中华人民共和国民法典》，2021年1月1日起正式实施。此后，全国人大常委会法制工作委员会收到公民、组织提出的地方物业管理条例关于限制业主共同管理权有关规定与《中华人民共和国民法典》关于建筑物区分所有权有关规定不一致的审查建议43件，其中，针对“业主不按时交纳物业服务费不得参选业主委员会成员”相关规定提出的审查建议37件，涉及13件地方物业管理条例；针对“业主有拒付物业服务费、公共水电分摊费和交存物业维修资金等不履行业主义务行为的，业主委员会可以在管理规约、业主大会议事规则中对其参加业主大会、行

图片报道 更多>>

立法 >>

监督 >>

- 充分激发全体人民的主人翁精神
- 全国人大常委会法工委相关负责人...
- 现行有效法律目录（294件）
- 立法法跑出加速度 保善治回应新要...
- 代表热议立法法修正草案

2 业主自治类



(6) 业主委员会成员条件

问题：欠付物业费业主能否参选业委会？

全国人大常委会法制工作委员会依据《中华人民共和国立法法》第九十九条、第一百条以及《法规、司法解释备案审查工作办法》的有关规定，就地方物业管理条例相关规定制定背景和主要考虑征求制定机关意见，就相关民事争议和司法审判实践情况征求最高人民法院意见，就相关规定是否与国务院《物业管理条例》相一致征求司法部意见，并就有关问题召开座谈会，听取司法部、住房和城乡建设部、民政部等相关部门意见。

……

三、审查研究意见

综合各方面意见，全国人大常委会法制工作委员会**审查研究认为**，地方物业管理条例关于限制业主共同管理权的有关规定，一定程度上反映了地方社区管理的现实需求，**但在对公民的民事权利作出限制时，应遵循立法权限，厘清法律关系，与《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》的相关规定和精神保持一致。**

摘自2023年01月13日中国人大网《[关于地方物业管理条例限制业主共同管理权有关规定的审查研究案例](#)》

首先，从业主共同管理权的性质上看，业主共同管理权基于民事物权制度产生，是建筑物区分所有权的组成部分，**除法律规定、国家公共利益需要或所有权人基于自己的意思表示加以限制外，任何组织和个人不得限制。**

业主委员会参选资格、业主大会参会权及表决权等业主共同管理权是建筑物区分所有权的组成部分，**所有权是绝对权**，效力及于任何人，除法律规定、国家公共利益需要或所有权人基于自己的意思表示加以限制外，任何组织和个人不得限制或剥夺。

其次，从民事法律关系的角度看，业主不按时**交纳物业服务费、专项维修资金等未履行业主义务**的行为可能涉及民事违约责任与侵害物权的侵权责任等，可通过追究其相应合同责任、侵权责任，或适用物权保护方式等途径实现权利救济，**不宜一概限制或剥夺其所有权**。一方面，以限制所有权的方式保障物业服务合同的履行，或以业主物业服务合同义务的履行与否作为业主行使所有权的前提，一定程度**混淆了物权关系与合同关系**，不符合《中华人民共和国民法典》的基本原则和法治精神。

……

综上所述，部分地方物业管理条例未加区分地将业主未按时交纳物业服务费、专项维修资金等不履行业主义务行为与业主共同管理权挂钩，不适当地限制了业主的建筑物区分所有权，超越了立法权限，混淆了物权关系与合同关系，与《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》的有关规定不符，应予以纠正。此前，全国人大常委会组织开展了《中华人民共和国民法典》涉及法规、规章、司法解释等规范性文件专项清理工作，**地方人大及有关方面应结合清理工作**

2 业主自治类



(7) 业主委员会成员候选人推选

四川省物业管理条例

第三十四条 业主委员会成员候选人可以通过下列方式产生：

(一) 十名以上业主联名推荐；

(二) 社区（村）党组织、居（村）民委员会根据业主自荐和小区党组织的建议等，在**奉公守法、公道正派、热心公益**的业主中进行推荐。

社区（村）党组织引导业主中的党员积极参选业主委员会成员，通过法定程序担任业主委员会成员。

住房和城乡建设部等十部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知

二、健全业主委员会治理结构

(五) 优化业主委员会人员配置。街道负责指导成立业主大会筹备组、业主委员会换届改选小组，**加强对业主委员会的人选推荐和审核把关**。鼓励“**两代表一委员**”参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中**党员比例**。

四川省住房和城乡建设厅等13部门关于加快物业服务业转型升级发展助推城市基层治理能力提升的指导意见

探索建立小区党组织书记、业委会主任**培育选拔**工作机制，推进符合**条件的小区党组织书记或成员**通过**法定程序**担任业委会主任或成员，推动符合条件的**社区“两委”成员**通过**法定程序**兼任业委会成员。

2 业主自治类



(8) 业主委员会备案

四川省物业管理条例

第三十五条 业主委员会应当自选举产生之日起**三十日内**持以下材料向物业所在地**街道办事处（乡镇人民政府）备案**：

- （一）业主大会设立和业主委员会选举的情况；
- （二）业主大会表决通过的管理规约、业主大会议事规则；
- （三）业主大会决定的其他重大事项。

备案材料齐备的，街道办事处（乡镇人民政府）**应当**在收到备案材料**十五个工作日内**发出**备案通知书**，并抄送公安派出所、县（市、区）人民政府住房城乡建设**主管部门**。

业主委员会办理备案后，应当依法刻制业主大会、业主委员会印章。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，开设业主共有资金账户，在共有资金账户中设立业主委员会工作经费和补贴科目。

本条例施行前开设的业主委员会资金账户，按照前款规定依法变更为业主共有资金账户。

业主委员会应当将相关情况在物业服务区域显著位置公告。

业主大会和业主委员会指导规则

第十五条第二款

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并**选举产生**业主委员会之日起成立。

2 业主自治类



(9)分期开发成立业主委员会

物业管理条例

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

业主大会和业主委员会指导规则

第十六条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

四川省物业管理条例

第二十四条 一个物业服务区域设立一个业主大会，符合下列情形之一的，应当召开首次业主大会会议：

- (一) 交付的专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上；
- (二) 首套房屋交付已满二年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上；
- (三) 前期物业服务合同到期前九十日或者前期物业服务合同依法解除的。

分期开发的物业服务区域，先期开发的区域内交付使用的物业符合前款规定条件之一的，应当召开首次业主大会会议。

业主人数较少且经全体业主一致同意，可以不设立业主大会，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

成都市物业管理条例 第九十六条 划定为一个建筑区划的建设项目分期开发的，其前期物业服务招投标应当以该建筑区划为范围；先期开发的区域内交付使用的物业符合本条例第二十四条第一款规定条件之一的，应当设立业主大会，业主委员会组成人数应当按照分期开发的房屋建筑面积比例，在业主大会议事规则中予以约定；业主委员会应当根据分期建设的条件，按照业主大会议事规则的约定，增补业主委员会委员；业主大会可以就整个建筑区划的物业管理事项作出决定。

2 业主自治类



(10) 业主委员会成员分工及运行规范

物业管理条例

第十六条第三款 业主委员会**主任、副主任**在业主委员会成员中推选产生。

业主大会和业主委员会指导规则

第三十八条 业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。

业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

四川省物业管理条例

第三十二条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，五人至十五人单数组成，每届任期不超过**五年**，具体任期由业主大会决定。业主委员会主任、副主任由本届业主委员会在其成员中推选产生。业主委员会成员出缺时，设有候补委员的，由候补委员依次递补。

业主委员会召开会议应当有过半数成员出席，作出的决定应当经全体成员**过半数**同意。

业主委员会的决定应当自作出之日起**三日**内在物业服务区域显著位置公告，并通过互联网方式告知业主。

业主大会和业主委员会指导规则

第三十九条 业主委员会**应当**于会议召开7日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档，业主委员会会议作出的**决定**，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内公告。

第四十条 业主委员会应当建立**工作档案**，工作档案包括以下主要内容：

- (一) 业主大会、业主委员会的会议记录；
- (二) 业主大会、业主委员会的决定；
- (三) 业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- (四) 业主委员会选举及备案资料；
- (五) 专项维修资金筹集及使用账目；
- (六) 业主及业主代表的名册；
- (七) 业主的意见和建议。

第四十一条 业主委员会应当建立**印章管理规定**，并指定专人保管印章。

使用**业主大会印章**，**应当**根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用**业主委员会印章**，应当根据业主委员会会议的决定。

2 业主自治类



(11) 业主委员会成员资格终止

四川省物业管理条例

第四十条 业主委员会成员有下列情形之一的，其资格终止：

- (一) 不再是本物业服务区域的业主的；
- (二) 单位业主终止其代表资格的；
- (三) 被依法追究刑事责任或者被人民法院纳入失信被执行人名单的；
- (四) 有本条例第三十八条规定的禁止性行为之一且受到行政处罚的；
- (五) 本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；
- (六) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起满三十日的；
- (七) 法律、法规规定或者业主大会议事规则约定的其他情形。

业主大会议事规则可以对业主委员会主任、财务负责人离任审计事项作出约定。

业主委员会应当在**业主委员会成员资格终止之日起七日内**，将有关情况在物业服务区域显著位置公示。资格终止的业主委员会成员应当在终止之日起七日内向业主委员会移交由其保管的文件资料及财物。

(12) 业主委员会成员罢免

四川省物业管理条例

第四十一条 经专有部分面积**占比百分之二十以上**的业主且**人数占比百分之二十以上**的业主联名，可以向业主委员会提出罢免业主委员会部分成员的**书面建议**，业主委员会应当自收到罢免建议之日起**三十日**内提请业主大会表决。业主委员会未按时提请业主大会表决的，提出罢免建议的业主可以请求**街道办事处（乡镇人民政府）责令限期召开**业主大会会议；逾期未召开的，由**街道办事处（乡镇人民政府）组织**召开。

业主可以依照前款规定，向街道办事处（乡镇人民政府）提出**罢免业主委员会全体成员**的书面建议，街道办事处（乡镇人民政府）**应当**组织召开业主大会会议进行表决。

第四十二条 业主委员会成员资格终止或者被罢免的，由业主委员会依照业主大会议事规则增补、公示，并向业主大会、街道办事处（乡镇人民政府）报告。未及时增补、公示、报告的，由**街道办事处（乡镇人民政府）责令限期处理**。

业主委员会成员不足总数的二分之一或者**存在无法正常履行职责**的其他情形，**二十名以上**业主联名可以书面向街道办事处（乡镇人民政府）要求组织提前换届，街道办事处（乡镇人民政府）**应当**组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会成员。

2 业主自治类



(13) 业主委员会换届

四川省物业管理条例

第四十三条 业主委员会应当在距任期届满三个月前**书面报告**街道办事处（乡镇人民政府），在**街道办事处（乡镇人民政府）指导**下，按照业主大会议事规则组建换届小组，召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

业主委员会**未按期报告并组建换届小组的**，街道办事处（乡镇人民政府）**应当发出换届通知书**，督促其履行职责。业主委员会**任期届满未组建换届小组的**，街道办事处（乡镇人民政府）**应当参照**本条例关于**首次业主大会会议筹备组的规定**组建换届小组。业主委员会阻碍、拒绝换届的，作出的相关决议无效。

第四十四条 换届期间业主委员会不得就**选聘、续聘、解聘物业服务人、使用建筑物及其附属设施的维修资金**等共同管理事项组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全或者人身财产安全的紧急情况，需要立即使用建筑物及其附属设施的维修资金的除外。

(14) 业主委员会移交

四川省物业管理条例

第四十五条 新一届业主委员会产生之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。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。

业主委员会任期届满，**换届未产生新一届业主委员会的**，原业主委员会应当向街道办事处（乡镇人民政府）指定单位移交前款资料，**由指定单位代为保管**。

2 业主自治类



(15) 物业管理委员会

四川省物业管理条例

第四十七条 不能依法选举产生业主委员会的物业服务区域，**专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的**业主向**街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请**，街道办事处（乡镇人民政府）**应当**组建该物业服务区域的物业管理委员会。物业管理委员会作为临时机构，任期**一般**不超过二年，依照本条例规定履行业主委员会相应职责，**组织业主共同决定物业管理事项，推进选举业主委员会等。**

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。

3 其他活动类



(1) 物业服务招投标

《四川省物业管理条例》第五十八条 业主委员会根据**业主共同决定**通过**招投标方式**选聘物业服务人的，应当在**街道办事处（乡镇人民政府）**或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门监督指导下进行；**未产生业主委员会的，经业主共同决定，可以委托街道办事处（乡镇人民政府）**或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门**组织公开招投标**选聘物业服务人。

四川省物业服务招标投标管理办法

第八条 因前期物业服务合同主体灭失、前期物业服务合同依法解除、前期物业服务合同期满等原因，**物业服务项目交付的专有部分面积占比超过 50%**，**业主委员会**根据业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的，应当在街道办事处（乡镇人民政府）或者县（市、区）住房和城乡建设主管部门监督指导下进行；**未产生业主委员会的，经业主共同决定**，可以委托街道办事处（乡镇人民政府）或者县（市、区）住房和城乡建设主管部门组织公开招投标选聘物业服务人。

因前期物业服务合同主体灭失、前期物业服务合同依法解除、前期物业服务合同期满等原因，**物业服务项目交付的专有部分面积占比未超过 50%**的，**住宅建设单位**应按照前期物业服务合同条件，在物业服务区域显著位置公告后，按照本办法第六条规定选聘新的物业服务人。

第九条 业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的，应当**形成决议**，明确**招标方式、具体实施者**和**招标文件**有关事项。通过前款规定授权的业主委员会等组织选聘物业服务人的，应当持业主共同决定通过的选聘方案开展物业服务招标投标活动。

第二十三条

（三）开标过程应当记录，建设单位组织的招投标选聘前期物业服务人的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门派出的工作人员应在现场监督并在记录上签字；**业主大会或者其授权业主委员会组织**的招投标选聘物业服务人的，由**街道办事处（乡镇人民政府）**派出的工作人员**现场监督并在记录上签字**。现场监督签字的记录应存档备查。

（四）投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当现场作出答复，并做好记录。**开标、评标场所必须有摄像录音装置，开标和评标录音录像记录保存不少于 30 日。**

3 其他活动类



(2) 物业服务续聘、选聘

《成都市物业管理条例》

第七十四条：业主委员会应在物业服务合同期限届满**60**日前组织召开业主大会会议，对是否续聘物业服务企业或者其他管理人进行表决。双方续约的，应当重新签订物业服务合同；不再续约且需以委托方式管理的，业主大会应当及时依法选聘其他物业服务企业或者其他管理人。

业主大会选聘物业服务企业或者其他管理人前，应当召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

(3) 不定期物业服务合同

民法典

第九百四十八条 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，**物业服务人继续提供物业服务的**，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

当事人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。

(4) 应急物业服务

四川省物业管理条例

第七十三条 县（市、区）人民政府应当建立应急物业服务保障机制。物业服务区域**突发失管状态**或者**因物业服务合同终止引发重大矛盾纠纷**，街道办事处（乡镇人民政府）**应当确定**应急物业服务人，提供维持业主基本生活服务事项的应急服务。

街道办事处（乡镇人民政府）应当将应急物业服务的服务内容、期限、费用等内容在物业服务区域显著位置公示，应急物业服务期间的物业费**按照原标准**执行。

街道办事处（乡镇人民政府）应当自**确定应急物业服务人**之日起**六个月内组织业主**依法选聘新物业服务人，协调应急物业服务人与新物业服务人做好交接。

3 其他活动类



(5) 共有部分经营收益

民法典

第二百八十二条
建设单位、物业服务企业或者其他管理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。

四川省物业管理条例

第八十三条 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。

经业主共同决定可以对共有部分收益等共有资金进行审计，审计费用在共有部分收益中列支。

物业服务区域**专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主**对共有部分收益收支情况提出**书面异议**的，可以组织**业主审计小组**或者委托**第三方机构**进行财务审计，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**。

3 其他活动类



(6) 紧急情形下使用维修资金的情形和程序

民法典

第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。**经业主共同决定，可以**用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。**紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。**

四川省物业管理条例

紧急维修情形

第九十条

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。

发生下列严重影响物业使用的紧急情况，需要立即对物业共有部分进行**紧急维修、更新、改造**的，业主大会或者业主委员会可以按照紧急程序申请使用建筑物及其附属设施的维修资金：

- (一) 屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- (二) 电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；
- (三) 楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；
- (四) 消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能的；
- (五) 共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；
- (六) **尚未移交**给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵（水箱）损坏或者水管爆裂导致供水中断的；
- (七) **尚未移交**给专业经营单位运营管理和维护的供配电系统设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；
- (八) **业主委员会核实**有其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的。

3 其他活动类



(6) 紧急情形下使用维修资金的情形和程序

紧急程序

第九十一条 申请使用建筑物及其附属设施的维修资金的紧急程序，按照下列规定进行：

- （一）由**业主委员会提出申请**。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的要求代为**提出申请；
- （二）县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门收到申请后，应当在**三个工作日内**作出审核决定并办理相关手续；
- （三）建筑物及其附属设施的维修资金管理机构按照相关规定审核同意后，在建筑物及其附属设施的维修资金**中直接列支**；
- （四）应急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用**维修资金总额及业主分摊情况**在物业服务区域**显著位置公示**。

相关主体未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门、**街道办事处（乡镇人民政府）应当组织**代为维修，代为维修费用按照前款第三项、第四项规定在建筑物及其附属设施的维修资金中列支并公示。

3 其他活动类



(7) 物业费

民法典

第九百四十四条 业主应当按照**约定**向物业服务人支付物业费。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。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人**可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的**，物业服务人**可以提起诉讼或者申请仲裁**。物业服务人**不得**采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式**催交物业费**。

(8) 物业企业合理措施

民法典

第九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取**合理措施保护**业主的人身、财产安全。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取**合理措施制止**、向有关行政主管部门报告并协助处理。

(9) 高空坠物和抛物

民法典

第一千二百五十三条 建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明**自己没有过错的**，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人**赔偿后**，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。

第一千二百五十四条 禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的，由侵权人依法承担侵权责任；经调查难以确定具体侵权人的，除能够证明自己不是侵权人的外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。可能加害的建筑物使用人补偿后，有权向侵权人追偿。**物业服务企业**等建筑物管理人应当采取必要的**安全保障措施**防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。发生本条第一款规定的情形的，公安等机关应当依法及时调查，查清责任人。

3 其他活动类



(10)街道法定职责 (四川省物业管理条例)

主体	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 其他活动类



(11)社区法定职责 (四川省物业管理条例)

主体	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。

3 其他活动类



(12) 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。

3 其他活动



(12) 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。

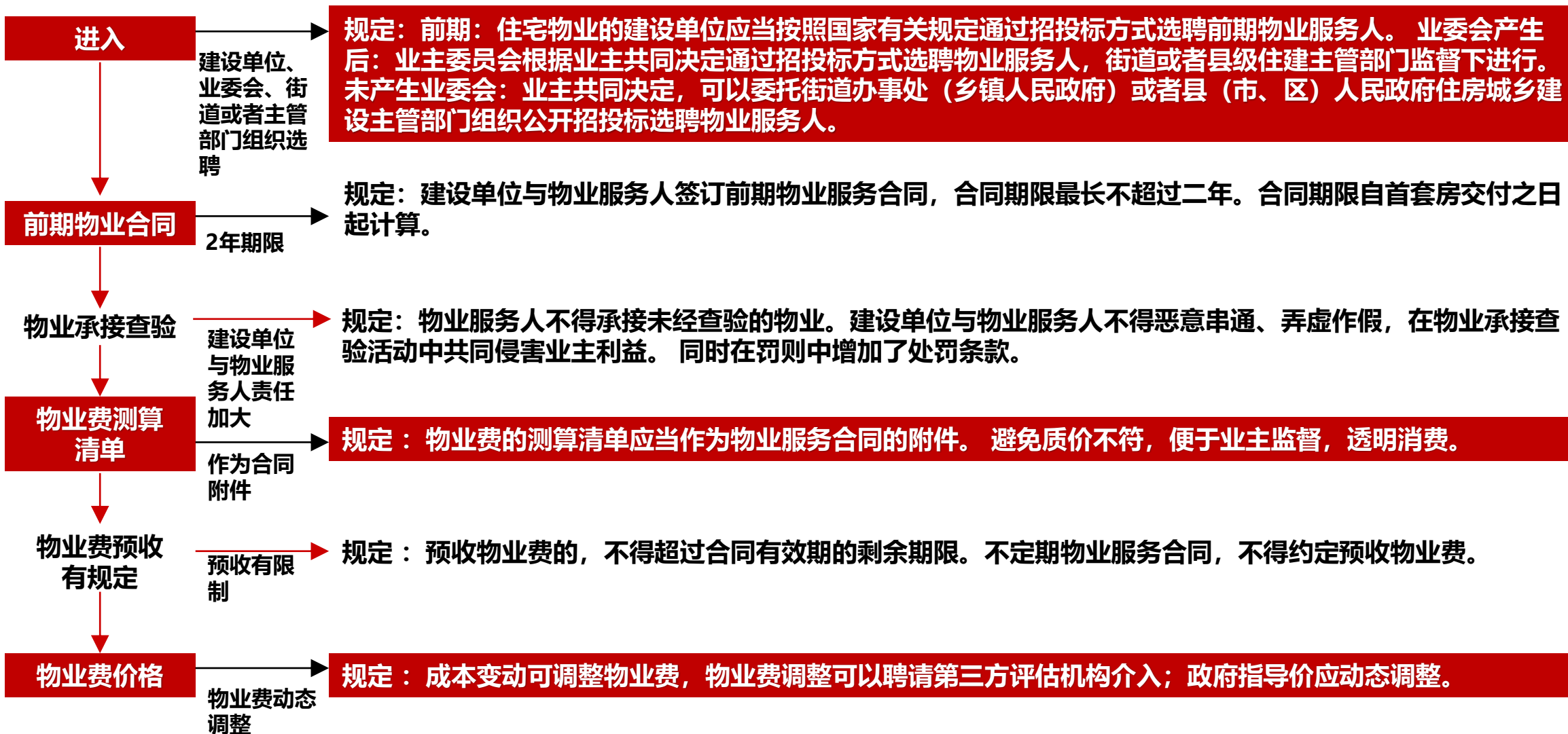
交接有保障

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。

3 其他活动



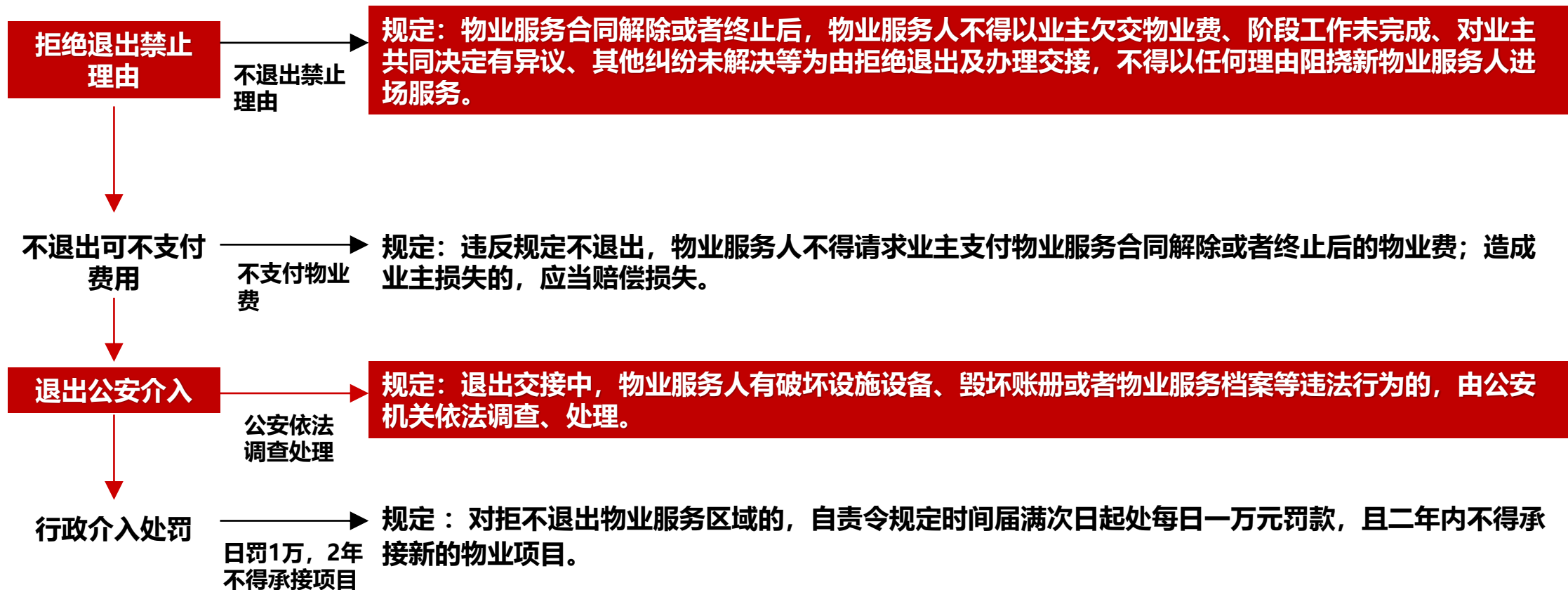
(13) 物业服务市场秩序



3 其他活动



(13) 物业服务市场秩序



3 其他活动



(14) 框架

民法典中物业管理基本制度体系

第二编 物权编

第三编 合同编

第七编 侵权责任编

其他编章

两个配套司法解释

第六章 业主的建筑物区分所有权(共17条)，主要涉及有专有部分的权利和义务，共有部分的权利和义务，建筑区划内道路、绿地等的权利归属，车位、车库的归属，车位、车库的首要用途，业主自治管理组织的设立及指导和协助，业主共同决定事项及表决，业主改变住宅用途的限制条件，维修资金的归属和处分，共有部分的收益归属，建筑物及其附属设施的费用分担和收益分配，建筑物及其附属设施的管理主体，业主和物业服务企业或其他管理人的关系，业主的相关义务及责任，业主合法权益的保护。

第二十四章 物业服务合同(共14条)，主要涉及有物业服务合同定义，合同内容和形式，合同的效力，前期物业服务合同的终止条件，物业服务转委托的条件和限制性条款，物业服务人的一般义务和信息公开义务，业主支付物业费义务和告知、协助义务，业主合同任意解除权，物业服务合同的续订，不定期物业服务合同，物业服务人的移交义务及法律责任，物业服务人的后合同义务。

第十章 建筑物和构件的损害责任(共6条)，主要涉及有建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷致害责任，建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物脱落、坠落致害责任，堆放物倒塌、滚落或者滑落致害责任，在公共道路上堆放、倾倒、遗撒妨碍通行的物品致害责任，林木折断、倾倒或者果实坠落等致人损害的侵权责任。

其他编章 在总则，物权编、合同编、侵权责任编的通则以及其他章节条中涉及相关规定。

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷适用法律若干**问题**的解释》
(2020.12.23) (共19条)
《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干**问题**的解释》
(2020.12.23) (共5条)

3

其他活动



(15)

四川省物业管理配套文件

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》，联合省委组织部、省委社会工作部等印发（2024年6月1日起施行）

二是制定《四川省业主电子投票表决规则》（2022年10月1日起施行）

三是制定《四川省物业服务招标投标管理办法》（2022年10月1日起施行）

四是制定《物业服务人退出物业服务项目管理办法》（2022年10月1日起施行）

五是修订《四川省住宅专项维修资金管理细则》（待修订）。

六是《前期物业服务合同（示范文本）》（2022年10月14日印发）

七是《物业服务合同（示范文本）》（2022年10月14日印发）

八是《临时管理规约（示范文本）》（2022年7月5日印发）

九是《管理规约（示范文本）》（2022年7月5日印发）

十是《业主大会议事规则（示范文本）》（2022年7月5日印发）

十一是《业主委员会工作规则（示范文本）》（2022年7月5日印发）

十二是《房屋使用说明书（示范文本）》（2022年7月5日印发）



伍三明联系微信号

微信手机号：13880368355

**报告完毕，
谢谢大家！**