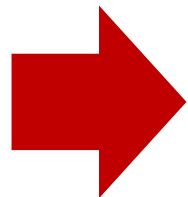


《德阳市物业管理条例》宣贯培训材料

# 《德阳市物业管理条例》宣贯培训 专题讲座

主讲人:伍三明

# 目录



01

三个基本情况

02

十八个主要规定

03

两个法律责任

# 1 三个基本情况



## (1) 起草背景及过程



2024年11月5日，德阳市第九届人民代表大会常务委员会第二十二次会议**修订通过**《德阳市物业管理条例》



2024年12月4日，四川省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次**会议批准**《德阳市物业管理条例》

《德阳市物业管理条例》于2018年10月出台、2019年4月1日起施行，随着《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国个人信息保护法》等上位法不断完善，特别是修订的《四川省物业管理条例》自2022年5月1日起施行，为遵循**法制统一**的原则，更好的贯彻落实上位法**新精神**，满足新形势下人民群众对物业管理的**新需求**，推进基层治理体系和治理能力现代化建设的**新要求**，贯彻以人民为中心的发展思想，启动《条例》修订工作。

市人大常委会将《德阳市物业管理条例(修订草案)》作为**重点立法项目**，纳入了2024年度立法计划。《条例》自**2024年11月5日**经市人大常委会审议通过，**2024年12月4日**经省人大常委会批准，自**2025年3月1日**施行。

# 1 三个基本情况



## (2) 总体情况



举办《德阳市物业管理条例》修订起草工作会



举办《德阳市物业管理条例》立法调研工作座谈会



开展《德阳市物业管理条例（修订草案）》立法汇报会

●新修订《条例》共**30条**，由旧条例**8章52条**调整到新条例的**30条**，按照市人大常委会关于“精简立法体例，以短小精细的方式开展地方立法”的要求，结合德阳实际，以问题为导向，按照“有几条定几条、管用几条定几条”的思路，开展“小切口、有特色”立法，聚焦**“精简重复、补充细化、突出特色”**。

●新修订《条例》重点回应三大民生关切：**厘清“谁来管”的问题**，明确住建部门为物业监管“主责部门”，细化发改、公安、城管等8部门职责分工，建立“党建引领+社区协同”机制，破解“九龙治水”难题。**规范“怎么管”的问题**，新增**物业服务评价、业委会任期审计**等制度，强化共有部分收益透明化、充换电设施建设标准、老旧小区加装电梯流程等监管。**压实“怎么办”问题**，针对物业服务人履职不力问题，区分“未制止”“未报告”等情节设定法律责任，明确对未按规定报告违法行为的物业企业予以处罚。

●新修订《条例》直击民生热点**关注充电桩、绿化修剪、共有收益透明化**等问题，有很强的针对性。

# 1 三个基本情况

## (3) 创新和细化规定

### 一、创新的主要条款

内容	具体规定
被提出罢免的业委会成员申辩权	<p><b>1.申辩权。第16条：</b>业主委员会成员应当依法履行职责，并接受业主监督。 专有部分面积占比百分之二十以上且人数占比百分之二十以上的业主依法提出罢免业主委员会成员的，应当提出<b>书面罢免理由</b>，被提出罢免的业主委员会成员<b>有权提出申辩意见</b>，业主大会应当在听取<b>罢免理由和申辩意见</b>后依法作出决定。</p>
鼓励购买保险	<p><b>2.保险。第26条第3款：</b><b>鼓励</b>物业服务人、业主委员会等购买<b>电梯安全责任、公众责任等保险</b>，保护业主的人身、财产安全。</p>
禁止过度修剪树木	<p><b>3.修剪树木。第30条第2款：</b>物业服务区域内树木生长影响安全、通风、采光等业主正常生活的，经<b>依法征求业主意见</b>，物业服务人<b>应当在县（市、区）人民政府园林绿化主管部门</b>指导下，及时采取修剪等<b>合理方式</b>处置，<b>禁止</b>过度修剪和损毁树木、破坏景观。</p>
业主的查阅权、复制权	<p><b>4.查阅权、复制权。</b> <b>第15条第2款：</b>业主委员会应当建立<b>工作记录制度</b>，对业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同签订等重要事项如实记录，建立档案并妥善保管。业主有权查阅、复制，业主委员会<b>不得拒绝</b>。 <b>第32条：</b><b>物业服务人或者业主委员会</b>利用共有部分开展经营活动的，收支情况应当单独列账，至少每半年公示一次收支情况。业主对收支情况有异议的，物业服务人或者业主委员会应当及时答复。<b>业主有权查阅、复制相关收支明细、合同等材料</b>。</p>

# 1 三个基本情况

## (3) 创新和细化规定

### 二、细化的主要条款

内容	具体规定
物业管理委员会	<b>1.物业管理委员会组建和组成。</b> 在《四川省物业管理条例》规定的基础上，细化了物业管理委员会组建 <b>法定情形</b> ，具体组建 <b>程序</b> 和 <b>时限</b> 要求、参加的 <b>成员和组成人数</b> 等。
物业承接查验	<b>2.物业承接查验买受人代表确定。</b> 在《四川省物业管理条例》规定的基础上，细化了参加物业承接查验 <b>买受人代表确定</b> 的程序及要求。
业主共有部分收益	<b>3.共有部分收益范围和使用规定。</b> 在《四川省物业管理条例》规定的基础上，细化 <b>共有部分收益范围</b> 和 <b>使用要求</b> 。
老旧小区	<b>4.老旧小区物业服务区域划分和组织实施基本物业服务。</b> 在《四川省物业管理条例》规定的基础上，细化 <b>老旧小区</b> 物业服务区域划分组织主体，规定了老旧小区实施基本物业服务的 <b>牵头责任</b> 。

# 2 十八个主要规定



## 规定一：县（市、区）住建主管部门职责

《条例》第6条第2款规定：**县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门**负责本行政区域内物业管理活动的指导和监督管理工作，履行下列职责：

- （一）办理物业服务区域划分**备案**；
- （二）办理前期物业服务合同和（临时）管理规约**备案**；
- （三）办理物业承接查验**备案**；
- （四）实施对物业服务人及从业人员的**监督管理**；
- （五）实施对专项维修资金的**监督管理**；
- （六）组织街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、业主委员会及物业服务人**培训**；
- （七）法律、法规规定的其他职责。

**3个备案业务工作**（①物业服务区域划分**备案**；②前期物业服务合同和（临时）管理规约**备案**；③物业承接查验**备案**）

**2个监督管理职责**（①实施对物业服务人及从业人员的**监督管理**；②实施对专项维修资金的**监督管理**）

**4个主体培训**（**组织**①街道办事处（乡镇人民政府）②居（村）民委员会③业主委员会④物业服务人**培训**）



# 2 十八个主要规定



## 规定二：市、县（市、区）有关部门职责（13个主要部门职责）

《条例》第7条规定：

- （一）**市场监督管理主管部门**负责对电梯等特种设备的使用、检验、检测和物业服务收费进行监督检查，依法查处涉及特种设备安全和物业服务收费等违法行为；
- （二）**公安机关**负责指导和督促物业服务人落实安全防范措施，依法查处产生社会生活噪音等违反治安管理行为；
- （三）**消防救援机构**负责指导和督促物业服务人履行消防安全职责，依法查处占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等违法行为；
- （四）**城市管理主管部门**负责对市容环境卫生工作的监督管理，依法查处违法建设、乱设摊点、乱贴乱画、损坏公共绿地、违规饲养家禽家畜等行为；
- （五）**自然资源和规划主管部门**负责对建设工程及其配套建筑的规划设计及调整变更的监督管理；
- （六）**生态环境主管部门**负责指导环境保护工作，依法查处有关环境污染等违法行为；
- （七）**园林绿化主管部门**负责树木砍伐、移植等监督管理；
- （八）**人民防空主管部门**负责人防工程建设和维护管理的监督检查，依法查处侵占、破坏、变相买卖人防工程等违法行为；
- （九）**发展改革主管部门**负责制定和调整涉及实行政府指导价的物业服务收费标准；
- （十）**司法行政主管部门**负责指导物业管理矛盾纠纷的人民调解，促进和谐社区建设；
- （十一）**卫生健康主管部门**负责指导传染病防治工作，对二次供水、现制现售饮用水等生活饮用水的卫生监督管理；
- （十二）**水利主管部门**负责指导节约用水和防洪应急抢险等相关工作；
- （十三）**民政部门**负责指导社区加强社区居家养老服务设施和社区管理服务设施的维护管理。

其他有关行政主管部门按照各自职责，共同做好物业管理相关监督管理工作。

**县（市、区）人民政府应当**在各物业服务区域内显著位置公布有关行政主管部门负责的**执法事项、联系单位、举报电话**。



# 2 十八个主要规定



## 规定三：街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会职责

《条例》第8条规定：

- （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）建立物业管理联席会议制度，协调处理物业管理活动中的**重大**问题；
- （五）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。

**业主大会、业主委员会和物业服务人应当**支持、配合居（村）民委员会依法履行职责，**接受**居（村）民委员会的**指导和监督**。



# 2 十八个主要规定



## 规定四：行业组织职责

《条例》第9条规定：物业服务行业组织应当接受住房城乡建设主管部门的**指导和监督**，加强行业自律管理，组织**业务培训**，规范行业经营行为，维护物业服务人的合法权益。

## 规定五：隐私和个人信息保护

《条例》第10条规定：开展物业管理活动，应当依法保护**业主、物业使用人**的**隐私和个人信息**。建设单位、物业服务人、业主大会筹备组、业主委员会等在处理业主或者物业使用人个人信息时，应当遵循合法、正当、必要和诚信原则，**不得泄露或将个人信息用于与物业管理无关的活动**。

## 规定六：业主投票方式

《条例》第12条第2款规定：业主大会会议表决可以**采用书面方式**，也可以采用**电子投票表决系统**或者其他具备**真实性和可追溯性**的方式。

## 规定七：业主委员会候补委员

《条例》第13条第2款规定：业主委员会**可以**设置候补委员，人数不得超过业主委员会成员总**人数的百分之五十**。候补委员的资格、条件参照《四川省物业管理条例》规定的业主委员会成员资格和条件，其选举产生、候补顺位、任职期限等事项在业主大会议事规则中约定。

## 规定八：业主委员会会议报告和告知义务

《条例》第13条第2款规定：

业主委员会组织召开业主大会会议或者业主大会临时会议，**应当在会议召开前**向所在地街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会**报告会议事项**，听取意见并接受**指导**。会议召开时，街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会**可以派员**参与指导。

业主委员会**应当**将会议决定**书面告知街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会**。

# 2 十八个主要规定



## 规定九：业委会建立接待工作制度和工作记录制度

《条例》第15条规定：

业主委员会**应当**建立**接待工作制度**，接受业主、物业使用人的**咨询、投诉**和**监督**。业主委员会应当建立**工作记录制度**，对业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同签订等重要事项**如实**记录，建立档案并妥善保管。业主有权**查阅、复制**，业主委员会不得拒绝。

记录  
真实

## 规定十：业主委员会罢免申辩

《条例》第16条规定：

业主委员会成员应当依法履行职责，并接受**业主监督**。专有部分面积占比百分之二十以上且人数占比百分之二十以上的业主依法提出**罢免业主委员会成员**的，**应当**提出**书面罢免理由**，被提出罢免的业主委员会成员**有权**提出**申辩意见**，业主大会**应当**在听取**罢免理由**和**申辩意见**后**依法**作出决定。

# 2 十八个主要规定



## 规定十一：组建物业管理委员会

《条例》第17条规定：

物业服务区域内符合下列情形之一的，**可以**申请组建物业管理委员会：

（一）符合《四川省物业管理条例》规定的召开首次业主大会会议情形，经物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）**指导后**，不能选举产生业主委员会的；

（二）业主委员会任期内，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，需要提前换届，经物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）**组织后**，不能选举产生新的业主委员会的；

（三）业主委员会**任期届满，不能选举产生新一届**业主委员会的。具有前款情形之一的，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）应当在收到**书面申请后十日内**进行核实是否符合组建物业管理委员会的情形。**符合的**，应当在收到书面申请后**六十日内**组建物业管理委员会；**不符合的**，**应当告知原因**，并在该物业服务区域内显著位置公示。

物业管理委员会作为临时机构，任期**一般**不超过**两年**，依照《四川省物业管理条例》的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，推进选举产生业主委员会。**

第18条 街道办事处（乡镇人民政府）、公安派出所、居（村）民委员会应当派员参加物业管理委员会。物业管理委员会由**七至十三人**的单数组成，**主任**由**街道办事处（乡镇人民政府）代表**或者**居（村）民委员会代表**担任。物业管理委员会中**业主成员**不得少于成员总数的**百分之五十**，业主成员的资格、条件**参照**《四川省物业管理条例》业主委员会**成员资格和条件**。

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，由市人民政府制定。



# 2 十八个主要规定



## 规定十二：新建物业承接查验交付制度

《条例》第19条规定：

**新建**物业实行**物业交付承接查验**制度。

物业交付承接查验**应当**邀请**买受人代表**以及物业所在地县（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）代表**参加，可以聘请有关专业机构协助进行。

建设单位**应当**在开展物业交付承接查验**十五个工作日前**，向物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门提出**确定买受人代表的书面请求**。买受人代表人数**一般不少于三人**。

县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门受理书面请求三个工作日内，在市人民政府住房城乡建设主管部门网站公开买受人代表的报名通知，并通过房屋交易网签系统向买受人手机短信发送报名信息。买受人代表由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门从公开报名的买受人中确定。未有买受人报名或者报名人数不足的，县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门可以通过邀请方式确定买受人代表。

县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门应当在承接查验开展三个工作日前，确定买受人代表名单，并在市人民政府住房城乡建设主管部门网站进行公示。

## 规定十三：物业服务合同抄报制度

第20条第2款

业主、业主委员会应当与选聘的物业服务人签订书面物业服务合同。

**物业服务人应当**自签订**物业服务合同之日起三十日内**，将物业服务合同**抄报街道办事处（乡镇人民政府）和县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门**。



# 2 十八个主要规定



## 规定十四：项目负责人告知义务

《条例》第21条规定：

物业服务人指派的项目负责人应当具备**相应专业技术和管理能力**，并在**到岗七日内**告知物业所在地的**居（村）民委员会**。



## 规定十五：政府指导价和物业费调整制度

第22条规定：**保障性住房**物业服务**和前期物业**服务收费实行政府指导价。

市、县（市）人民政府根据四川省定价目录，综合考虑物业服务质量、服务成本等因素制定、调整并公布政府指导价。市、县（市）人民政府住房城乡建设主管部门应当**每五年**委托第三方评估机构对保障性住房物业服务和前期物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度进行**评估**。市、县（市）人民政府发展改革主管部门结合评估结果动态调整政府指导价。

第23条规定：物业服务收费标准**应当保持**相对稳定。

因物业服务**成本、服务内容和**服务标准变动等原因，需要调整物业服务收费标准的，**物业服务人或者业主委员会**应当制定**物业费调整方案**并在物业服务区域内显著位置公示**不少于三十日**。双方共同委托第三方评估机构评估的，**评估结果也应当予以公示**。

调整物业服务收费标准**应当经业主共同决定**。

# 2 十八个主要规定



## 规定十六：限制业主进出

《条例》第24条第3款规定：  
物业服务人不得采取停止供水、供电、供气以及**限制业主进出物业服务区域、使用电梯**等方式催交物业费。

## 规定十七：高空抛物、坠物

《条例》第25条规定：  
业主、物业服务人**应当**加强对其所有或者使用的**窗户、空调外机等物品**的管理、维护，并**承担安全管理义务，防止高空坠物。禁止从建筑物中抛掷物品。**  
物业服务人发现存在高空坠物安全隐患的，**应当**通知业主、物业服务人**及时处理。物业服务人应当**采取**宣传、张贴警示标识**等必要的**安全保障措施。**  
业主、物业服务人对高空坠物安全隐患未及时处理的，**物业服务人应当**采取必要的防范措施，并向**业主委员会、物业所在地公安派出所报告。**

## 规定十八：房屋装修

《条例》第25条规定：  
业主、物业服务人装饰装修房屋的，**应当**事先**告知物业服务人**。物业服务人**应当**将装饰装修中的**禁止行为和注意事项告知**业主、物业服务人。

物业服务人应当对装饰装修活动进行必要的现场检查，**业主、物业服务人、装饰装修施工人员**不得**拒绝和阻碍**。业主、物业服务人装饰装修违反相关规定**破坏房屋承重结构、主体结构或者擅自拆改燃气、消防等设施**的，物业服务人应当及时**劝阻**，采取**合理措施制止**，并及时向住房城乡建设主管部门**报告**和**协助处理**。

物业服务人不得向业主、物业服务人**指定**装饰装修施工单位、材料供应商以及材料搬运人员。

# 2 十八个主要规定



## 规定十六：限制业主进出

《条例》第24条第3款规定：  
物业服务人不得采取停止供水、供电、供气以及**限制业主进出物业服务区域、使用电梯**等方式催交物业费。

## 规定十七：高空抛物、坠物

《条例》第25条规定：  
业主、物业服务人**应当**加强对其所有或者使用的**窗户、空调外机等物品**的管理、维护，并**承担安全管理义务，防止高空坠物。禁止从建筑物中抛掷物品。**  
物业服务人发现存在高空坠物安全隐患的，**应当**通知业主、物业服务人**及时处理。物业服务人应当**采取**宣传、张贴警示标识**等必要的**安全保障措施。**  
业主、物业服务人对高空坠物安全隐患未及时处理的，**物业服务人应当**采取必要的防范措施，并向**业主委员会、物业所在地公安派出所报告。**

## 规定十八：房屋装修

《条例》第25条规定：  
业主、物业服务人装饰装修房屋的，**应当**事先**告知物业服务人**。物业服务人**应当**将装饰装修中的**禁止行为和注意事项告知**业主、物业服务人。

物业服务人应当对装饰装修活动进行必要的现场检查，**业主、物业服务人、装饰装修施工人员**不得**拒绝和阻碍**。业主、物业服务人装饰装修违反相关规定**破坏房屋承重结构、主体结构或者擅自拆改燃气、消防等设施**的，物业服务人应当及时**劝阻**，采取**合理措施制止**，并及时向住房城乡建设主管部门**报告和协助处理**。

物业服务人不得向业主、物业服务人**指定**装饰装修施工单位、材料供应商以及材料搬运人员。

# 3 四个法律责任



**第四十六条** 有下列行为之一的，由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门予以处罚：

（一）**物业服务人**违反本条例第二十七条第三款规定，向业主、物业使用人指定装饰装修施工单位、材料供应商以及材料搬运人员的，责令限期改正，**予以通报批评，并处一万元以上五万元以下罚款**；

（二）**物业服务人**违反本条例第三十一条第四款规定，挪用、侵占、隐瞒业主共有部分收益的，责令改正，所得收益退还全体业主，并处**所得收益二倍以下罚款**；

（三）**业主委员会成员**违反本条例第三十一条第四款规定，挪用、侵占业主共有部分收益的，给予警告，可处**五千元以上二万元以下罚款**，有违法所得的，没收违法所得。给业主造成损害的，应当承担相应的赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）**物业服务人或者业主委员会成员**违反本条例第三十二条第四款规定，拒绝或者阻碍对共有部分收益进行财务审计的，责令限期改正；逾期未改正的，对**物业服务人处一万元以上五万元以下罚款**，对**业主委员会成员可处五千元以上二万元以下罚款**。





联系微信号

微信手机号：13880368355

**报告完毕，  
谢谢大家！**