

南通市人民代表大会常务委员会关于修改《南通市住宅物业管理条例》的决定

(2022年10月27日南通市第十六届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2022年11月25日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准)

南通市第十六届人民代表大会常务委员会公告

(第6号)

《南通市人民代表大会常务委员会关于修改〈南通市住宅物业管理条例〉的决定》已由南通市第十六届人民代表大会常务委员会第五次会议于2022年10月27日通过,经江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议于2022年11月25日批准,现予公布,自公布之日起施行。

南通市人民代表大会常务委员会
2022年12月1日

南通市第十六届人民代表大会常务委员会第五次会议决定对《南通市住宅物业管理条例》作如下修改:

- 将第一条中的“物权法”修改为“民法典”。
- 将第五条第二款中的“公安、价格、规划、环境保护、城市管理、卫生健康、应急管理、市场监督管理、人民防空、燃气管理、给排水管理等部门”修改为“公安、发展改革、自然资源和规划、生态环境、城市管理、卫生健康、应急管理、市场监督管理、人民防空、燃气管理、给排水管理等部门和消防救援机构”。
- 将第十一条第二款中的“组织业主推荐产生”修改为“组织业主协商推荐产生”。
- 第三款修改为:“筹备组成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于十五日。”
- 增加一款,作为第四款:“建设单位应当按照《江苏省物业管理条例》的规定向物业管理区域所在地的街道办事处(镇人民政府)报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料。”
- 第四款改为第五款,修改为:“筹备召开首次业主大会会议所需费用由建设单位承担。建设单位应当在办理房屋所有权首次登记前,将筹备经费交至街道办事处(镇人民政府)指定的账户。经费标准由市物业管理主管部门根据物业管理区域规模、业主户数 and 建筑面积等因素确定。”
- 将第十四条修改为:“业主委员会成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。”
- “业主委员会由五至十一人单数组成,每届任期三至五年。”
- “鼓励和支持业主中的中共党员、人大代表、政协委员和其他社会知名人士参加业主委员会选举。”
- 删去第十五条。

- 六、将第十六条改为第十五条,第二款修改为:“业主委员会成员有前款行为之一的,业主大会可以按照议事规则予以罢免,并在物业管理区域内显著位置公告。县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会应当给予指导和协助。”
- 七、将第十七条改为第十六条,删去第一款第四项,第二款修改为:“前款第一项应当长期公示,第二项、第三项公示时间不得少于六十日。”
- 八、将第十八条改为第十七条,第一款第二项中的“委员”修改为“成员”。
- 第三项中的“社区”修改为“住宅小区”。
- 九、将第二十条改为第十九条,第一款修改为:“业主委员会应当自换届工作小组成立之日起十日内,将其保管的财务账簿凭证、业主名册、会议记录、文书档案等资料、印章以及其他属于业主所有的财物移交街道办事处(镇人民政府)保管,业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的,街道办事处(镇人民政府)应当及时提供。业主委员会不按时移交的,街道办事处(镇人民政府)应当责令其限期移交;拒不移交的,公安机关应当协助移交。”
- 十、将第二十二改为第二十一条,第二款修改为:“物业管理委员会的人数为九至十三人的单数,其中业主成员不少于百分之六十,由街道办事处(镇人民政府)在业主中推荐产生。”
- 十一、将第二十三条改为第二十二条,修改为:“物业管理委员会应当自成立之日起三十日内向县级物业管理主管部门备案,并可以持备案回执刻制印章。备案事项变更的,物业管理委员会应当自变更之日起十五日内书面报告备案单位。”
- “物业管理委员会成员名单、备案以及变更情况应当及时在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于十五日。”
- 十二、将第二十五条改为第二十四条,第三款修改为:“自行管理方案通过之日起三十日内应当告知街道办事处(镇人民政府),并在物业管理区域内显著位置长期公示。”
- 十三、将第二十八条改为第二十七条,第二款修改为:“承接查验后,建设单位应当与物业服务企业签订物业服务承接查验协议,对承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等作出约定。”
- 十四、将第四章章名“物业保修金与住宅专项维修资金”修改为“住宅专项维修资金”。
- 十五、将第三十一条改为第三十条,其中的“签订委托协议”修改为“另行签订委托协议”。
- 十六、删去第三十二条、第三十三条、第三十四条。
- 十七、将第三十六条改为第三十二条,其中的“决定自行管理的”修改为“业主大会决定自行管理的”。

- 十八、将第三十七条改为第三十三条,修改为:“在国家规定的保修期限内,物业由建设单位负责保修。保修期届满后,物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担,物业部分共有部分的维修责任由部分共有的业主承担,物业专有部分的维修责任由该业主承担。”
- 十九、将第三十八条改为第三十四条,第一款中的“相关的业主不能形成法定多数意见的,物业服务企业、业主委员会或者相关业主可以提出应急处置方案,经住宅专项维修资金代管部门复核后进行应急处置”修改为“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”。
- 删去第二款中的“经过审计并”。
- 二十、将第四十一条改为第三十七条,第二款第一项修改为:“(一)业主大会成立前,占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车,所得汽车停放费收益的百分之七十”。
- 二十一、将第四十四条改为第四十条,第一款中的“制定”修改为“推行”。
- 二十二、将第四十七条改为第四十三条,第一款修改为:“物业服务企业退出物业管理的,应当按照规定向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人履行下列交接义务:“(一)移交承接查验资料;“(二)移交业主信息资料;“(三)移交电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、维护保养记录以及联系方式等相关资料;“(四)移交占用的物业共用部分、由前期物业管理开办费购买的物业办公设备等固定资产;“(五)移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料,运行、维护、保养记录,维修、更新和改造资料;“(六)移交利用物业共用部分、共用设施设备经营的相关资料,预收的物业费、公共水电费支付记录等资料;“(七)结清预收、代收和预付、代付的有关费用;“(八)法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。”
- 第三款修改为:“被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的,物业所在地的县级物业管理主管部门应当责令其限期撤出,业主委员会可以依法提起诉讼或者申请仲裁。”
- 二十三、将第四十八条改为第四十四条,第三款修改为:“实行政府指导价的,发展改革部门应当会同物业管理主管部门每三年内对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,并根据评估结果适时动态调整。”
- 二十四、将第五十一条改为第四十七条,第一款第十一项修改为:“(十一)电动自行车在楼梯间、楼道等疏散通道、安全出口、消防通道及

- 其两侧影响通行的区域停放。违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电”。
- 增加一项,作为第十七项:“(十七)在地下或者半地下建筑物内、高层建筑内使用瓶装燃气”。
- 增加一款,作为第二款:“物业服务企业应当加强对物业管理区域装饰装修活动的巡查,业主或者物业使用人、装饰装修施工人员不得拒绝和阻碍。”
- 第二款改为第三款,修改为:“有本条第一款所列行为之一的,物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻、制止;劝阻、制止无效的,应当及时报告有关主管部门和街道办事处(镇人民政府),有关主管部门、街道办事处(镇人民政府)应当及时依法处理;业主、物业使用人对侵害自己合法权益的行为,可以依法提起诉讼;业主委员会对侵害业主共同利益的行为,可以依法提起诉讼。”
- 二十五、将第五十二条改为第四十八条,修改为:“物业服务企业应当依法履行安全职责,发生安全事故、自然灾害、公共卫生等突发事件时,应当立即依法采取应急处置措施并向有关主管部门和街道办事处(镇人民政府)报告,协助做好应急救援和处置等相关工作。”
- 二十六、将第五十三条改为第四十九条,其中的“建立全市物业管理信用信息系统”修改为“依法制定物业管理领域信用管理制度”。
- 二十七、增加一条,作为第五十四条:“对违反本条例规定的行为,法律、法规已有处罚规定的,从其规定。”
- 二十八、将第五十八条改为第五十六条,修改为:“违反本条例第十五条第一款规定,业主委员会成员侵犯业主合法权益的,按照以下规定处理:“(一)违反第二项、第三项、第四项、第六项、第七项规定的,由县级物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,给予通报批评,可以并处一千元以上三千元以下罚款。“(二)违反第五项规定,挪用、侵占物业公共收益等业主共有财产的,由县级物业管理主管部门责令退还,给予通报批评,没收违法所得,可以并处挪用、侵占数额二倍以下罚款。“(三)违反第八项规定,挪用住宅专项维修资金的,由县级物业管理主管部门依法处理。“(四)构成违反治安管理行为的,由公安机关依法处理。”
- 二十九、将第五十九条改为第五十七条,修改为:“违反本条例第十六条第一款规定,业主委员会未按照要求公示业主委员会成员名单等信息的,由县级物业管理主管部门责令限期改正。”
- 三十、将第六十条改为第五十八条,修改为:“违反本条例规定,物业服务企业有下列情形的,按照以下规定处理:“(一)违反本条例第二十七条第一款规定,

南通市住宅物业管理条例

(2020年3月20日南通市第十五届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 2020年5月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准 根据2022年10月27日南通市第十六届人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2022年11月25日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准的《南通市人民代表大会常务委员会关于修改〈南通市住宅物业管理条例〉的决定》修正)

目 录	
第一章 总则	
第二章 业主和业主组织	
第三章 前期物业管理	
第四章 住宅专项维修资金	
第五章 物业服务与监督	
第六章 法律责任	
第七章 附则	
第一章 总 则	
第一条	为了规范住宅物业管理活动,维护物业管理各方合法权益,营造良好居住环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《江苏省物业管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。
第二条	本市行政区域内的住宅物业管理活动及其监督管理,适用本条例。
	本条例所称住宅物业管理(以下简称物业管理),是指业主通过选聘物业服务企业或者自行对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套设施和相关场地进行维修、养护和管理,维护环境卫生和相关秩序的活动。
第三条	建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制,发挥社区党组织在基层社会治理中的领导作用。
第四条	市、县级人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导,将物业服务纳入现代服务业发展规划、社区建设和社会治理体系;制定扶持政策,引导老旧小区、保障性住房的业主选聘物业服务企业开展物业管理活动;建立完善部门联动管理体制,协调处理物业管理工作中的突出问题,提高物业服务和管理水平。
第五条	市、县级物业管理主管部门负责物业管理活动的统一监督管理工作。
	公安、发展改革、自然资源和规划、生态环境、城市管理、卫生健康、应急管理、市场监督管理、人民防空、燃气管理、给排水管理等部门和消防救援机构按照各自职责,建立物业投诉处理等制度,会同物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)在物业管理区域内公示相关职责事项和联系方式,依法做好物业管理的相关工作。
	街道办事处(镇人民政府)具体负责物业管理工作的指导、协调和监督。
	居(村)民委员会应当协助街道办事处(镇人民政府)做好物业管理的相关工作。
第六条	市物业管理主管部门应当会同相关部门组织建立物业管理公共服务平台,用于电子投票、信息公开、招投标、纠纷投诉处理等。市物业管理公共服务平台应当纳入市人民政府的公共服务平台。
	鼓励物业服务企业运用互联网等新技术,提高物业服务水平。
第七条	物业管理协会应当建立完善行业诚信和自律机制,协助物业管理主管部门做好信用信息管理,维护业主及物业服务企业合法权益。

第八条	建立物业服务第三方评估制度,业主自治组织、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方评估机构开展物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。具体办法由市物业管理主管部门制定。
第二章 业主和业主组织	
第九条	房屋的所有权人为业主。业主应当依照法律、法规和管理规约行使权利、履行义务。
第十条	业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主大会选举产生业主委员会。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、业主委员会的职责。
第十一条	符合成立业主大会条件的,街道办事处(镇人民政府)应当在收到建设单位或者十人以上业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内,组织成立首次业主大会筹备组。
	筹备组由业主、建设单位、街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会、公安派出所等派员组成。筹备组中的业主成员由街道办事处(镇人民政府)组织业主协商推荐产生。筹备组人数应当为五至十一人的单数,其中业主成员不少于百分之六十。
	筹备组成员名单应当在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于十五日。
	建设单位应当按照《江苏省物业管理条例》的规定向物业管理区域所在地的街道办事处(镇人民政府)报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料。
	筹备召开首次业主大会会议所需费用由建设单位承担。建设单位应当在办理房屋所有权首次登记前,将筹备经费交至街道办事处(镇人民政府)指定的账户。经费标准由市物业管理主管部门根据物业管理区域规模、业主户数和建筑面积等因素确定。
第十二条	首次业主大会应当制定业主大会议事规则和管理规约。
	业主大会议事规则和管理规约的示范文本由市物业管理主管部门制定。
第十三条	业主户数超过三百户的,可以成立业主代表大会,履行业主大会的职责。
	同一物业管理区域有两幢以上房屋的,可以按幢、单元或者结合实际情况组成业主小组,推选业主代表参加业主大会会议。业主代表在业主大会会议召开前应当征集本小组业主的意见和建议,需要业主书面投票表决的,由业主本人签字确认。
第十四条	业主委员会成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。
	业主委员会由五至十一人单数组成,每届任期三至五年。
	鼓励和支持业主中的中共党员、人大代表、政协委员和其他社会知名人士参加业主委员会选举。

第十五条	业主委员会及其成员不得有下列行为:“(一)阻挠业主大会行使职权,拒绝执行业主大会决定;“(二)违反规定使用业主大会或者业主委员会印章;“(三)转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料,或者拒绝、拖延提供业主有权查询的文件、资料;“(四)未经业主大会决定,擅自与物业服务企业签订或者解除物业服务合同;“(五)挪用、侵占物业公共收益等业主共有财产;“(六)索取、收受房屋建设、物业服务、维修保养等单位或者利害关系人提供的财物或者其他利益;“(七)利用职务之便为自己或者他人从业收费、停车等方面谋取不当利益;“(八)挪用住宅专项维修资金;“(九)打击报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人;“(十)其他侵害业主合法权益的行为。”
	业主委员会成员有前款行为之一的,业主大会可以按照议事规则予以罢免,并在物业管理区域内显著位置公告。县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会应当给予指导和协助。
第十六条	业主委员会应当及时将下列信息在物业管理区域内显著位置公示,并及时更新:“(一)业主委员会成员名单、职责分工和联系方式;“(二)业主大会、业主委员会的决定;“(三)业主大会、业主委员会每半年的工作经费收支情况和业主委员会成员工作补贴等费用情况;“(四)其他应当向业主公示的信息。”
	前款第一项应当长期公示,第二项、第三项公示时间不得少于六十日。
第十七条	业主委员会有下列情形之一的,县级物业管理主管部门应当责令限期改正;拒不改正的,由县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)指导、协助业主召开业主大会会议,调整或者重新选举业主委员会:“(一)不能正常开展工作的;“(二)成员人数不足总数二分之一的;“(三)不依法履行职责,严重影响住宅小区和谐稳定的。”
	实行差额选举的业主委员会成员出现缺员时,可以从候补成员中按照得票多少顺序依次递补。
第十八条	业主委员会在任期届满三个月前,应当书面告知街道办事处(镇人民政府)和居(村)民委员会。街道办事处(镇人民政府)应当指导、协助业主和业主委员会成立换届工作小组,由换届工作小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届工作小组成员构成参照首次业主大会筹备组人员构成。
第十九条	业主委员会应当自换届工作小组成立之日起十日内,将其保管的财务账簿凭

	证、业主名册、会议记录、文书档案等资料、印章以及其他属于业主所有的财物移交街道办事处(镇人民政府)保管,业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的,街道办事处(镇人民政府)应当及时提供。业主委员会不按时移交的,街道办事处(镇人民政府)应当责令其限期移交;拒不移交的,公安机关应当协助移交。
	街道办事处(镇人民政府)应当在新一届业主委员会备案后十日内,将其保管的前款所列资料、印章、财物等移交新一届业主委员会。
第二十条	有下列情形之一的,可以成立物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责:“(一)不具备成立业主大会条件的;“(二)具备成立业主大会条件但未成立,经县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)指导后仍不能成立的。”
	业主委员会长期不能正常开展工作,经县级物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)多次指导重新选举,不能产生新的业主委员会的,可以成立物业管理委员会代行其职责。
	物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责期间,街道办事处(镇人民政府)对能够成立业主大会的,应当指导筹备工作,成立业主大会;能够选举产生业主委员会的,应当指导产生业主委员会。
第二十一条	物业管理委员会由街道办事处(镇人民政府)组织成立,成员由业主以及街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会、社区服务务机构、建设单位、公安派出所等派员组成。
	物业管理委员会的人数为九至十三人的单数,其中业主成员不少于百分之六十,由街道办事处(镇人民政府)在业主中推荐产生。
第二十二条	物业管理委员会应当自成立之日起三十日内向县级物业管理主管部门备案,并可以持备案回执刻制印章。备案事项变更的,物业管理委员会应当自变更之日起十五日内书面报告备案单位。
	物业管理委员会成员名单、备案以及变更情况应当及时在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于十五日。
第二十三条	物业管理委员会自新的业主委员会产生或者原业主委员会恢复履行职责之日起停止履行职责,并于十日内向业主委员会移交相关资料和财物,移交后自动解散。
第二十四条	单体物业或者规模较小的物业,业主或者业主大会决定对物业实施自行管理的,应当在街道办事处(镇人民政府)的监督指导下制定自行管理方案,对下列事项作出决定:“(一)自行管理的内容、标准、费用和期限;“(二)聘请专业机构的方案;“(三)业主、业主委员会的权利和义务;“(四)其他自行管理的内容。”
	电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备,应当按照有关规定维修和养护。
	自行管理方案通过之日起三十日内应当告知街道办事处(镇人民政府),并在物业管理区域内显著位置长期公示。

	承接物业未进行查验的,由县级物业管理主管部门责令限期改正。
	“(二)违反本条例第四十二条第一款第二项、第四项、第五项规定,未公示物业服务内容等信息或者公示失实信息的,由县级以上市场监督管理部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上五万元以下罚款。”
	“(三)违反本条例第四十二条第一款第七项规定,未公示物业承接查验情况的,由县级物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上十万元以下罚款。”
	“(四)违反本条例第四十三条第一款规定,退出物业管理未按照规定履行交接义务的,由县级物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上十万元以下罚款。”
	“(五)违反本条例第四十三条第三款规定,被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的,由县级物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五万元以上二十万元以下罚款。”
第三十	一、将第六十一条改为第五十五条,修改为:“违反本条例规定,建设单位有下列情形的,按照以下规定处理:“(一)违反本条例第十一条第四款规定,未按照规定报送文件资料的,由县级物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处三千元以上三万元以下罚款。“(二)违反本条例第十一条第五款规定,不承担首次业主大会筹备费用的,由县级物业管理主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上五万元以下罚款。“(三)违反本条例第二十八条第一款规定,未按照规定配置必要的物业服务用房的,由县级物业管理主管部门责令限期改正,给予警告,没收违法所得,并处十万元以上五十万元以下罚款。”
第三十二	、增加一条,作为第六十条:“其他管理人接受委托,在住宅物业管理区域为业主提供物业服务的,适用本条例有关物业服务企业的规定。”
第三十三	、将有关条款中的“社区居(村)民委员会”修改为“居(村)民委员会”,“物业公共服务费”“物业服务费用”修改为“物业费”,“公共能耗费”修改为“公共水电费”,“业主委员会委员”修改为“业主委员会成员”,“候补委员”修改为“候补成员”,“业主委员会及其委员”修改为“业主委员会及其成员”,“价格主管部门”修改为“发展改革部门”。
	此外,对部分文字作出修改,并对条文顺序作相应调整。
	本决定自公布之日起施行。
	《南通市住宅物业管理条例》根据本决定作相应修改,重新公布。
	(下转 A4版)