

关于《福州市物业管理若干规定 (修订草案)》的说明

(2024年10月28日在福州市第十六届

人大常委会第二十次会议上)

福州市住房和城乡建设局局长 金晖辉

主任、各位副主任，秘书长，各位委员：

受市人民政府委托，现就《福州市物业管理若干规定(修订草案)》作如下说明：

一、修订的必要性和起草过程

2005年1月1日，我市正式施行《福州市物业管理若干规定》(以下简称《若干规定》)，2012年又进行了修改，对规范我市物业管理活动，发挥了积极作用。但随着《中华人民共和国民法典》的施行以及国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》的修改，《若干规定》部分条款出现与上位法不相符的情况，同时，随着我市物业管理实践的不断丰富，出现了一些新情况、新问题。因此，亟需对《若干规定》进行再次修改完善。

根据市人大常委会立法计划的安排，市住建局作为起草责任单位，会同市人大、市司法局等单位并邀请人大代表，共同赴青岛、济南、杭州等地进行立法调研，并借鉴参考北京、上海、杭州、广州城市物业管理立法经验，起草了《若

干规定》修改初稿，同时，会同市司法局多次召集各界代表、属地政府及相关市直部门研讨，并根据市人大常委会立法专班的指导意见和市政府专题会议有关要求，反复论证、修改完善，形成了《若干规定》（修订草案送审稿），经市政府常务会议研究同意，现提请市人大常委会审议。

二、主要内容说明

《若干规定》（修订草案）共 62 条，主要围绕党建引领物业、加强业主委员会和物业企业管理等方面进行修改规范，重点包括 7 个方面内容：

（一）修改与上位法表述不一的相关内容

一是对照《民法典》《福建省物业管理条例》等法律法规，将行政主管部门对物业企业管理和物业企业对业主（使用人）的服务行为区分开来，将所有物业服务行为表述为“物业管理”的，统一修改为“物业服务”；二是因国务院《物业管理条例》取消了物业企业资质制度，故删除《若干规定》中有关物业企业资质的规定。

（二）增加党建引领相关内容

针对政府对业主委员会的管理缺乏有效手段的问题，《若干规定》（修订草案）要求“推动在业主委员会中建立党组织”（第二十条）。

（三）增加将物业管理融入基层治理相关内容

党中央高度重视基层治理工作，强调物业管理是基层治

理的重要工作,《若干规定》(修订草案)规定将物业管理工作纳入社区治理范畴(第三条),进一步明确了镇街、村(居)民委员会的具体职责(第七条、第八条)。

(四)修改业主委员会成立、增补相关内容

针对群众反映业主委员会成立难、监管难等问题,修改相关内容。

一是针对业主委员会成立难问题。全市现有住宅小区4391个,其中有业主委员会的仅有473个,占10.77%。业主委员会成立难的重要原因:有的业主没有常住小区,有的工作繁忙,有的行动不便,难以参加现场投票。针对这一问题,《若干规定》(修订草案)规定建立全市智慧物业管理平台,方便业主通过平台上的电子表决系统参与投票(第十七条)。

二是针对业主委员会在任期内常常出现委员人数不符合要求问题。业主委员会成立之初,人数均符合规定,但随着时间推移,有的委员因卖出小区房产等原因丧失委员资格,导致委员人数出现双数或者少于5人的情况,不符合相关规定,原《若干规定》又缺乏增补委员的条款,影响业主委员会正常履职。针对这一问题,《若干规定》(修订草案)增加了对业主委员会委员进行增补的规定(第二十四条)。

三是针对部分小区规模较大、业主希望分区域设立业主委员会的诉求。《若干规定》(修订草案)第二十六条规定小

区“已自然形成多个相对独立区域的，经各自区域业主共同决定，可以成立业主委员会分会，独立管理本区域的共同管理事项”。

四是针对业主委员会职责不明确，部分业主委员会不正常履职的问题。《若干规定》（修订草案）第二十七条增加规定了业主委员会具体职责，同时还明确业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的，乡镇人民政府、街道办事处可以责令其限期组织召开。仍不组织召开的，由乡镇人民政府、街道办事处按照业主大会首次会议召开程序组织召开。

（五）修改物业行业监管相关内容

物业企业资质审批取消后，行业主管部门对物业企业的监管存在困难。针对这一问题，《若干规定》（修订草案）新增了物业服务企业信用评价制度（第三十八条、三十九条），对物业企业形成必要约束。

（六）修改小区公共收益管理相关内容

近年来，群众对物业企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题反映比较强烈。《若干规定》（修订草案）第四十一条、第四十二条对属于业主共有的公共收益范围、收支情况公示等进行了规定。

（七）增加规范物业服务收费管理相关内容

针对群众对物业服务收费过高、收费标准与服务品质不匹配投诉多的问题，《若干规定》（修订草案）对政府指导价

和市场调节价进行了规范（第四十五条）。

修订草案及以上说明请予审议。