关于《通化市物业管理条例（草案）》

政策解读

一、条例必要性

随着通化市经济社会发展和城市化进程加快，物业管理领域出现诸多新情况、新问题。如物业服务标准不明确、物业收费纠纷频发等，这些问题影响居民生活质量和社会和谐稳定。制定（草案）十分必要，它能规范物业管理活动，明确各方权利义务，提升物业服务水平，保障业主合法权益，促进物业行业健康发展，为通化市构建宜居环境、推动城市精细化管理提供有力法治保障，是实现城市现代化治理的重要举措。

二、条例起草情况

为规范物业管理活动，维护相关主体合法权益，改善居住环境，根据相关工作要求，结合通化市实际，市执法局于2024年初启动条例调研工作。2024年6月21日，受市人大委托，市执法局牵头起草修改《条例》，并于7月列入立法计划。2024年10月末，结合调研成果和各方意见，参考国务院及吉林省条例，形成《条例》初稿。初稿通过正式文件、政府官网、媒体平台等渠道向各县（市、区）行管部门、市直相关部门以及社会各界广泛征求意见建议，并根据意见修改完善了草案。2025年1月22日，邀请各界代表召开立法听证会，会后，根据反馈意见形成《条例（草案）》。经合法性审查后，于2025年5月13日经市政府常务会审议通过，现提请市人大常委会审议。

三、《条例》主要内容

《条例》总计八章107条，第一章 总则，明确立法目的、适用范围、物业管理定义及工作格局，规定市、县物业行政主管部门及街道办事处等职责；第二章 物业管理区域及设施，规定物业管理区域划分原则、调整程序，明确物业服务用房配置标准及共有部分范围；第三章 业主、业主组织及物业管理委员会，涵盖业主权利义务、业主大会成立与职责、业主委员会选举与职责等内容；第四章 前期物业管理，规定前期物业服务人选聘方式、收费标准、合同签订及承接查验程序；第五章 物业服务、使用及监督管理，规范物业服务企业资质、服务内容、收费管理，明确物业服务合同履约金制度；第六章 专项维修资金，明确专项维修资金交存、使用、管理及公开查询制度；第七章 法律责任，对违反条例规定的行为设定相应处罚，包括对物业服务人、业主及相关部门工作人员的处罚；第八章 附则，规定本条例的施行时间。