

《福建省物业管理条例》解读

2018年9月30日，省第十三届人民代表大会常务委员会第六次会议表决通过《福建省物业管理条例》，自2019年1月1日起施行。

新修订的《福建省物业管理条例》（以下简称《条例》）是在2007年施行的我省物业管理条例的基础上，针对我省物业管理过程中出现一些新矛盾、新问题，对物业管理的相关制度进行创新和完善，使修订后的条例更具操作性，条例修订历时3年。《条例》注意厘清行政管理与业主自治的边界，力求通过法规的引导、教育、规范、惩戒功能，来加强行业监管，提高物业服务质量，促进物业服务行业的健康发展。现将《条例》解读如下。

一、完善业主自治制度

（一）放宽申请筹备召开业主大会首次会议的条件

目前，由于业主们参与小区管理的意识不强、参与率较低，且开发商存在配合不积极等情况，我省物业小区成立业主大会和业主委员会的比例较低，业主大会召开难、业主委员会成立难的情况较为普遍。而上位法对召开首次业主大会的条件规定不明确，为解决现实矛盾，《条例》降低申请召开首次业主大会的门槛，第九条不仅规定建设单位具有提出筹备申请的义务，同时也放宽了业主申请筹备召开业主大会首次会议的条件，明确规定“十个以上业主也可以向所在地的乡（镇）人民

政府或者街道办事处提出书面申请”，筹备召开业主大会首次会议。



（二）进一步明确管理规约的约束力

由于国务院《物业管理条例》对管理规约内容的规定比较简单，小区业主违章搭盖、野蛮装修和乱停车等行为，物业服务企业目前可以采取的措施只有口头劝阻或向业委会、行政机关报告，无法及时有效制止和处理，由此导致业主之间、业主与物业之间矛盾激化。为此，《条例》第十八条对管理规约内容进行了具体规定，借鉴村民自治组织制定村规民约的做法，通过业主集体授权的方式，在制定管理规约时授权物业服务企业有限度处置权（属民事性质），明确提出物业服务企业在物业管理区域内限制违规装修施工人员和施工机具、车辆进入，根据管理规约约定的方式对违规停放车辆采取临时管理措施。

（三）具体规定业主委员会委员入选资格

在实践中，业主委员会委员的人选资格争议较大，物业使用人不是产权人的业主（如公共租赁住房承租人、业主直系亲属等），要求进入业主委员会；有的业主恶意欠缴物业服务费、违法搭建、违法出租等，也要求进入业主委员会。对此，《条例》第十四条第三款、第二十一条对入选业主委员会委员的资格作了具体规定。其中，针对目前公共租赁住房承租人数逐年增长，其居住年限长，在物业管理中的相关权利不宜简单和其他中短期承租人等同，为维护其合法权益，《条例》赋予其准业主地位，规定公共租赁住房承租人可根据租赁合同的约定，代行部分业主权利。这在全国省级地方立法中属于首创。一些业主的直系亲属对小区公共事务管理比较热心，但由于其并非产权记载的业主，参加业委会委员选举往往不被认可，《条例》根据现实需要对此适当放宽，规定业主可以通过书面形式，委托父母、配偶或成年子女在委托期间代其行使全部或部分业主权利。

此外，村（居）民委员会中任职的干部在平常工作中，与业主、业主委员会、物业服务企业接触广泛，因此，鼓励其兼任业主委员会委员有利于处理物业管理矛盾纠纷，协调业主、业主委员会、物业服务企业之间的关系，同时也可有效防止因利益关系业主委员会被物业企业或者个别业主把持，更有利于更好地促进城乡社区治理体系和治理能力现代化。

（四）增加侯补委员的规定

一些规模较大的小区出现业主委员会委员空缺时，再行召开业主大会选举难度很大，为保证业委会工作的延续性，建议

增设候补委员制度。为此，《条例》第二十条第二款规定了业主大会可以根据物业管理区域规模、业主户数等因素，选举业主委员会候补委员，同时对候补委员设置比例、相关权利、递补程序等予以明确。

（五）业主委员会成立采用备案或登记双轨制模式

目前，业主委员会作为物业管理活动中全体业主利益的代表，仅作为业主代表大会的执行机构，没有独立的法人资格，在实践中维护业主利益力量较弱。考虑业主委员会自治能力和管理水平不一的实际，《条例》第二十四条、第二十五条规定业主委员会成立采用备案或登记双轨制，业主委员会可以向所在县（市、区）人民政府物业管理主管部门备案，符合非营利法人登记条件的也可以向物业所在地县（市、区）人民政府民政部门申请登记。

（六）明确业主大会和业主委员会运作的经费保障

在业主大会、业主委员会日常工作中，经费短缺是一个非常突出的问题，而经费是业主大会、业主委员会正常开展工作的物质基础，没有工作经费，相关工作就难以开展。《条例》第二十九条第一款明确了业主大会和业主委员会工作经费的列支方式，有利于保障业主大会和业主委员会的正常运作。

（七）加强对业主委员会换届的监督

目前，我省已成立业主委员会的小区，业主委员会委员大多数是兼职人员，对于物业管理相关法律法规缺乏深入了解，业主委员会缺位或运作不规范的现象时有发生，存在着部分业

主委员会擅自替代业主大会对小区重大事项做出决策并执行，或不进行换届选举，或因利益关系换届后不移交相关资料及公章，或矛盾暴露后纷纷辞职等情况，使得业主委员会无法真正发挥作用、维护业主权益。《条例》）第二十九条规定，业主委员会必须执行“任内公示、离任清查、异议审计”的制度，加强了对业主委员会换届前后的监督管理。

（八）建立临时物业管理委员会制度

目前，大部分业主并不热心参与涉及小区公共利益的事务，前期物业服务期结束后也往往未能及时成立业主大会，一些物业管理区域业主大会成立难、召开难、做出决定难。为切实维护前期物业合同到期至业主大会成立前全体业主的合法权益，参照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于加强和改进城市社区居民委员会建设工作的意见》提出的无物业管理小区依托社区居委会实行自主管理的有关精神，《条例》第二十二条第二款设置了临时物业管理委员会，为保证无物业管理小区业主的权益提供了组织保障。



二、规范和改进物业服务

（一）完善物业承接查验制度

住建部《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）规定，前期物业服务企业要对开发建设的相关项目进行承接查验。由于前期物业服务企业的承接查验多流于形式，对开发建设遗留问题特别是隐蔽工程、安防监控系统、电梯质量问题等，在承接过程中敷衍了事，留下一些物业安全隐患。为督促建设单位能按照国家规定和合同约定，向业主和前期物业服务企业交付权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业，《条例》对此作了较全面的规定。一是建立了由村（居）民委员会、业主代表、物业管理行业协会或者专业机构参与承接查验的监督制度，并明确承接查验相关费用由建设单位承担（第四十三条第二款）；二是建设单位、物业服务企业要做好承接查验的资料的存档、移交工作（第四十四条）；三是明确商品房预售许可部门在核发房屋预售许可证、不动产登记机构在办理房屋所有权首次登记时，应当审查物业服务用房的建筑面积和具体位置，以减少物业服务用房争议而引发的矛盾（第四十五条第三款）。四是对建设单位、物业服务企业未履行承接查验相关义务的法律责任作了规定（第八十条）。

（二）建立健全物业服务合同备案管理制度

根据国务院“放管服”改革有关决定，住建部已废止《物业服务企业资质管理办法》，物业行业监管面临缺乏行业准入和清出手段等新情况。由过去的管资质、把入口，改成评信用、管项目、管事中、管事后，监管思路从“管企业”向“管项目”转变。因此，《条例》第三十四条第三款规定，前期物

业结束后新签订的物业服务合同应当进行备案，从而加强对物业服务项目的动态监管。

（三）明确物业服务企业应履行的法定义务

物业服务企业资质取消后，一些企业未按照合同的约定或者有关规定要求提供物业服务，损害了业主的合法权益，但无法通过企业资质进行监管。因此，有必要对物业服务企业的基本义务予以明确。《条例》第三十条规定了物业服务企业的法定义务，对物业服务企业的责任边界作出清晰划分，引导物业服务企业从资质时代的“严进宽出”转变为后资质时代的“宽进严管”的新思路，有利于进一步规范物业服务企业行为，增强企业的服务意识。

（四）完善物业服务企业退出程序

为了解决物业服务企业突然撤离、被解聘的物业服务企业拒绝撤出、前期物业服务合同结束后与新选聘物业服务企业的交接不畅，造成服务脱节，小区物业管理秩序混乱等问题。

《条例》第四十条规定了合同期满时物业服务企业的退出程序以及要移交的物业管理用房及其他相关资料。同时，在第七十九条、第八十二条对违反规定拒不移交有关资料和拒不退出物业管理区域的规定了相应的处罚条款。

（五）规范房屋装饰装修中的行为

实践中，群众对房屋装修及产生的垃圾清运等问题投诉较多、影响了邻里关系和小区环境。为此，《条例》第五十一条对房屋装饰装修的程序和行为作了明确规定。

（六）强化行业自律

目前，物业服务企业的经营管理水平参差不齐，一些物业服务企业服务不规范，未能严格按照物业服务合同约定履行职责，存在不作为、乱作为和轻服务、重收费等损害业主合法权益的行为，引发物业服务企业与业主之间的矛盾，造成部分业主不满并拒交物业服务费。为加强行业自律，《条例》第六十八条规定，建立物业服务企业信用评价体系及惩戒机制，加强对物业服务企业服务内容、服务质量、收费项目、收费标准的监督检查，同时建立物业服务第三方评估机制。

同时，鉴于行业协会对物业服务企业的指导和管理职能尚不明确，行业协会的作用没有充分发挥。《条例》第六条、第七十二条强调了物业管理行业协会的自律管理作用，要求物业管理行业协会加强对物业服务企业和从业人员的自律性管理，推动物业管理行业持续健康发展。

三、完善物业服务收费机制及公共收益分配

（一）放开前期物业服务收费价格

根据国家发改委《关于放开部分服务价格意见的通知》（〔2014〕2755号）要求，放开非保障性住房物业服务价格，建立质价相符的物业服务收费机制。据此，《福建省人民政府关于印发福建省定价目录的通知》（闽政〔2017〕56号）仅将保障性住房物业服务收费标准纳入政府定价项目，因此除保障性住房外物业服务收费实行市场定价。《条例》第四十六条第一款，规定商品房的物业服务收费，实行市场调节

价，并遵循合理、公开、收费标准与服务质量相适应的原则，采取酬金制、包干制等方式收取。按照国家和本省的有关规定实行政府指导价的除外。

（二）物业服务收费标准调整要经“双过半”业主同意

实践中，一些物业服务企业不经过“双过半”业主同意，单方面提高物业服务收费标准。为防止物业服务企业擅自调整收费标准，《条例》第四十六条第四款规定，因服务成本变化需要调整物业服务费标准的，应当经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。同时规定，物业服务企业应当将服务内容、收费项目标准等在小区公示，接受业主监督。

（三）可对不交纳物业服务费的业主进行公告

对于业主不按时交纳物业费，物业服务企业将业主信息公之于众，容易引发业主强烈不满。《条例》第四十八条第二款赋予了业主委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业对经两次催缴仍不交纳物业服务费业主可予以公告。

（四）明确公共收益分配和支出范围

实践中，由于业主分散，尤其是未成立业主委员会的小区，业主维权乏力，很多小区公共收益基本由物业服务企业收取支配，侵害了广大业主的利益，导致物业管理区域内的公共收益分配纠纷不断。为保护业主合法权益，《条例》第六十三条对物业管理区域内公共收益分配和支出范围作出相关规定，业主共用部位产生的公共收益归全体业主所有，可用于抵扣业

主的物业管理费用，物业服务企业可以扣除不超过公共收益30%作为其经营管理费用。

四、专项维修资金的管理及使用

（一）完善专项维修资金未交与续交制度

住建部《住宅专项维修资金管理办法》对专项维修资金续筹作了原则性规定，但没有相应的制约措施。同时，个别业主的法律意识淡薄，特别是个别拆迁安置房、经济适用房的业主急于交纳专项维修资金，造成一些小区的公共部位、共用设施设备维修、更新、改造非常困难。随着房屋使用年限的增加，一些小区因缺少维修资金，对公共部位、共用设施设备无法及时维修，易引发一些小区矛盾纠纷。针对专项维修资金续筹难问题，《条例》第五十七条规定了续交的具体操作流程，并对本《条例》实施前应交未交或者拒不续交专项维修资金的业主进行公告催交，明确仍不缴纳的可以向人民法院提起诉讼。

（二）简化紧急情况小额专项维修资金使用程序

在保障专项维修资金规范使用的前提下，通过设立紧急情况小额专项维修资金专户简化使用程序等方式，为紧急情况下小额资金的使用提供更为便捷快速的通道。《条例》第六十一条第三款对此作了具体要求，业主大会可在管理规约中规定，抽取一定比例的专项维修资金，设立紧急情况下小额专项维修资金专户。具体抽取比例以及紧急情况小额专项维修资金的使用条件和程序由省人民政府物业管理主管部门规定。

（三）明确紧急情况下专项维修资金的使用情形及程序

专项维修资金使用难是当前物业管理实践面临的突出问题。目前，专项维修资金申请过程周期较长，在发生紧急情况下，物业共用部位、共用设施设备无法得到及时维护，严重影响业主的日常生活。为保证专项维修资金紧急使用既安全又高效，《条例》第六十条明确了紧急情况下使用专项维修资金的十种情形及使用程序，包括：共用部位屋顶及外墙出现严重渗漏，消防系统故障不能正常使用，电梯出现安全隐患无法正常运行等。



五、其他规定

（一）将物业管理纳入社区治理范畴和现代服务业发展规划

党中央、国务院高度重视城乡社区治理，2017年4月中共中央、国务院专门下发《关于加强和完善城乡治理的意见》

（中发〔2017〕13号），明确指出城乡治理事关党和国家大政方针贯彻落实，事关人民群众切身利益，事关城乡基层和谐稳定，要求着力补齐城乡治理短板，改进社区物业服务管理。该文件也是本次物业管理条例修订的一个重要依据。物业管理是社会管理的重要组成部分和一项基础性工作，也是各级政府创新社会管理、创建平安社区的重要载体。《条例》第四条对地方各级人民政府推动物业管理发展提出要求，将物业管理纳入社区治理范畴和纳入现代服务业发展规划，为物业行业发展打造较为宽松的环境，有利于积极培育和规范物业服务市场，实现我省物业服务业转型升级。

（二）明确物业管理相关部门职责分工

为解决政府相关部门在物业管理活动中的职责不清和执法不力等问题，《条例》第五章明确了相关部门、村（居）民委员会在社区治理方面的权责清单，专门对相关部门、村（居）民委员会在物业管理活动中具体职责作了明确规定。

（三）建立物业服务纠纷便捷处理和投诉受理机制

物业纠纷案件具有标的小、数量多、群体性强、系列纠纷突出、事实清楚等特点，建立快速调解机制能有效减轻法院的压力和当事双方的人力、物力、财力、精力投入。目前，物业纠纷案件逐年递增，在无法协商解决的情况下，当事双方只能诉诸法院。为充分发挥政府基层组织的作用，利用乡（镇）人民政府或者街道办事处及村（居）民委员会对辖区内居民相对熟悉等优势，《条例》第七十四条建立了以乡（镇）人民政府

或者街道办事处、村（居）民委员会为主的物业服务纠纷调处机制，以提高群众办事效率，降低社会治理成本。

（四）增加业主自主管理模式的规定

根据中发〔2017〕13号文件精神，无物业管理小区依托社区居委会实行自行管理的有关要求，《条例》第十九条规定，经小区双过半业主同意，业主可以自主管理物业。同时，明确自主管理可以决定的有关事项，但对电梯、消防等有特定要求的公共设施设备，要求委托专业机构进行维修和养护。

（五）规定小区车位（库）应优先满足业主需要

目前，个别开发商为促销车位（库），快速回笼资金，擅自规定本小区车位（库）只售卖不承租，引发业主与开发商、物业服务企业之间的矛盾。为解决车位销售不规范问题，《条例》第六十四条第三款规定，物业管理区域规划设置的机动车车位（库）应当首先满足业主需要。建设单位不得将物业管理区域内规划的车位（库）出售给本区域以外的单位或者个人。业主要求承租尚未处置的规划车位（库）的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。

（六）对饲养犬只行为作出规定

针对群众反映强烈的小区内养犬扰民问题，在本次法规修订中，专门对养犬管理作出一些规定。《条例》第五十条第二款规定业主、物业使用人饲养犬只的，不得干扰他人正常生活，不得破坏环境卫生和公共设施；携犬出户时，应当束犬链牵引，携大型犬出户时，还应当为大型犬配戴嘴套。同时，在

第八十三条对违反规定作了相应处罚条款，为规范管理小区养犬提供法律依据。

（七）引导老旧小区改造整治

目前，一些老旧小区配套设施不全、公共部位破损严重、共用设施设备不能正常工作。为补齐民生基础设施建设的短板，顺应群众期盼，推动老旧小区改造提升，完善老旧小区市政配套设施，帮助解决居民的用水、用电、用气、通讯等问题。《条例》第六十五条规定，鼓励具备条件的老旧住宅小区结合改造整治，依法建设经营性用房、车位（库），经营收益归全体业主共有，可以纳入专项维修资金管理。

（八）建立业主信用制度

一些小区业主法律意识淡薄，物业消费观念难以改变，物业费欠缴情况较为普遍。且业主拒交物业费会对正常物业管理活动带来严重影响，侵犯了已交费业主权益。根据权利与义务对等的原则，《条例》在交纳物业费方面引入诚信体系，第八十四条第一款规定，业主无正当理由拒不交纳物业服务费，且拒不履行经人民法院司法确认的调解协议，或者拒不履行人民法院生效判决的，作为失信行为记入个人征信系统。

（九）建立公告公示制度

为保障物业管理各方主体依法享有的知情权，提高物业管理区域事项透明度，促进物业服务企业规范运营，推进业主自治组织（业主委员会、临时物业管理管委会）规范运作，实现物业管理服务水平再提升，《条例》多处条文对物业服务企

业、业主大会、业主委员会等需要公示公告的内容作出具体规定。

