

# 中山市住房和城乡建设局

中建函〔2020〕573号

## 中山市住房和城乡建设局关于对中山市政协 十二届四次会议提案第 124356 号的答复

张强等委员：

你们提出通过制定《中山市物业管理条例》对业主大会议事规则进行详尽规范的提案收悉，现答复如下：

提案反映了近年来我市物业小区业主大会议事过程中存在的客观问题，我局和会办单位十分赞同通过对业主大会议事规则进行详尽规范，解决业主议事难的问题的建议。我局联合会办单位对提案的建议、内容进行调研，结合我市实际情况，在工作中加以完善，以规范我市物业小区业主大会议事的行为，维护物业管理活动中各方主体的合法权益。

### 一、我市物业管理方面的纠纷情况分析

提案认为近年来我市物业管理方面的纠纷一直呈上升趋势，分析其原因，一方面是由于业主维权意识的逐步觉醒，另一方面部分没有房地产开发背景的物业服务企业急需承接更多的物业项目做大其业务，加上部分物业服务企业确实存在未能较好地履行物业服务合同的情况，得过且过，引起业主不满，上述多重因素的叠加，使得我市近年来住宅小区更换物业服务企业的情况较为频繁，但由于法律法规的不健全，导致物业小

区在更换物业服务企业过程中经常出现各种不规范的操作，使得各种纠纷频发。提案提出尽快制定《中山市物业管理条例》，并从首次业主大会筹备组的成立，业主委员会制定业主大会会议议题的形式、内容和业主委员会在组织换届选举中的职责等方面，加强对业主大会议事规则详细的规范和引导，解决业主议事难问题等建议。

## 二、对提案的采纳情况

### （一）关于制定《中山市物业管理条例》的建议

#### 1、《中山市物业管理条例》立法的概况

按照市人大常委会《中山市 2017 年-2021 年度地方性法规制定规划》安排，“中山市小区业主委员会管理条例”列为计划审议的地方性法规项目。2019 年，市司法局向各部门征集 2020 年地方性法规建议项目时，我局报送了“中山市物业管理条例”作为 2020 年地方性法规建议项目，并提出调整“中山市小区业主委员会管理条例”项目的建议，该建议列入《中山市人民政府 2020 年地方性法规立项建议书（草案）》，并由市政府报市人大常委会。但市人大常委会制定的《中山市 2020 年立法工作计划》未将“中山市物业管理条例”列为计划审议项目。我局已就相关情况积极与市人大常委会法制工作委员会进行了沟通，下一步我局将继续与市人大常委会法制工作委员会、市司法局的对接，积极推进《中山市物业管理条例》立法的相关工作。

#### 2、继续做好《中山市物业管理条例》立法前期准备工作

我局将继续积极做好《中山市物业管理条例》立法相关前

期准备工作，前期已委托有关机构就《中山市物业管理条例》立法相关情况开展社会调研，并组织工作人员到东莞市就制定物业管理方面地方性法律法规等的工作进行学习。同时，我局参考广州、深圳、珠海、佛山等周边城市已出台的物业管理方面的地方性法律法规，初步形成了《中山市物业管理条例》内部讨论草稿，并组织相关工作人员和法律顾问进行内部讨论，通过积极学习积累工作经验，为推进相关立法工作打好基础。

## （二）多措并举，积极化解业主议事难的问题

1、完善我市物业管理方面的规范性文件，进一步规范业主议事流程，减少纠纷

为规范我市成立业主大会和选举业主委员会等物业管理相关的活动，我局先后制定出台了管理规约、业主大会议事规则、《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引（试行）》《中山市物业服务行业诚信管理办法（试行）》等文件。2020年，我局根据相关文件的实施情况，结合目前我市业主大会相关活动发展的新形势，组织对《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引（试行）》《中山市物业服务行业诚信管理办法（试行）》进行了修订：对业主大会筹备组中的业主代表、业主委员会委员候选人的任职资格作了进一步的完善，对业主大会筹备组开展工作的要求作了明晰，进一步规范成立业主大会和选举业主委员会及业主大会运作等方面的物业管理活动，在一定程度上缓解了业主议事难的问题；同时，建立物业服务企业红黑榜，把A级企业列入红榜，D级企业列入黑榜，对信用等级为D

级的企业，规定招标人可在招标文件中设定不受理其参与投标，并将其信用信息抄报市信用管理部门，实施联合惩戒。加强对物业服务企业的诚信管理力度，提高了物业服务企业违法失信成本，敦促物业服务企业依法开展经营，尤其是在承接物业小区项目方面，不得干扰、阻挠业主大会的相关工作，进一步保障了物业小区业主大会的合法运作。

## 2、强化各镇街住建部门对辖区物业管理活动的监管措施

我局在“事权下放”的基础上，制定了《中山市物业服务行业诚信行为记分办法（试行）》，根据属地管理原则，将物业服务行业诚信记分权限下放至各镇街住建部门。各镇街住建部门负责对辖区内物业小区的物业管理活动开展监督检查，在监督检查中发现物业服务企业未按物业服务合同的约定做好物业小区管理工作或未按法定要求做好配合业主大会相关工作，存在故意阻挠、干扰业主大会相关活动的，由各镇街住建部门责令其整改，对于逾期未整改的物业服务企业，进行诚信扣分处理，进一步强化各镇街住建部门对辖区物业管理活动的监管措施，规范我市物业服务企业参与业主大会相关活动时的行为，保障业主的合法权益。

## 3、加强物业管理培训，引导物业管理活动各方参与主体规范开展工作

我局每年组织开展一次全市性的物业管理培训班，对镇街住建部门、社区居委会、物业服务企业、业主委员会等进行物业管理活动相关法律法规、政策的培训。并在全市性培训的基

础上，联合市物业服务行业协会开展“送教下乡”培训活动，根据各镇街的培训需求，组织相关法律顾问、市物业行业协会的专家深入镇街举办物业管理活动相关法律法规、政策培训班，进一步提高了各镇街住建部门、居委会的业务知识水平，引导物业服务企业、业主委员会规范参与业主大会相关活动，尤其是引导业主委员会规范设置选聘物业服务企业、业主委员会换届选举、处置公共收益等关系业主核心利益方面的议题和开展相关工作，化解目前业主议事难的问题，保障我市物业管理活动各方参与与主体的合法权益。

4、加强对物业管理活动相关法律法规、政策的宣传力度，提高我市物业管理活动各方参与主体的法律知识水平

通过参加“民声热线”节目、利用“中山日报”等新闻媒体和我局微信公众号等渠道，对广大市民较为关注的物业管理方面的问题进行解答，并开展相关法律法规、政策的宣传，进一步提高了我市物业管理活动各方参与主体的法律知识水平，引导我市物业管理活动各方参与主体规范开展相关活动。

5、开展物业管理专项整治工作，规范物业管理活动，依法保护业主合法权益

为贯彻落实《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈2020年广东省物业管理专项整治工作方案〉的通知》有关工作部署，进一步加强对我市物业管理活动的监管，规范物业管理活动，依法保护业主合法权益，2020年8月，我局制定了《2020年中山市物业管理专项整治工作方案》，对物业服务企业、建设单位、业

主委员会及其委员等物业管理活动的参与主体的违法违规行为进行专项整治，把在业主委员会选举过程中伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书和业主委员会存在违反业主大会议事规则、业主大会决议行为等的情况纳入整治范围。通过开展物业管理专项整治工作，进一步规范我市物业管理行为，增强企业服务意识，提升物业服务水平，同时也规范了业主委员会及其委员的行为，切实解决物业服务行业中存在的突出矛盾和热点难点问题，集中处理一批群众意见大、信访投诉多、涉黑涉恶等突出问题，依法查处一批违法违规行为，不断提升全市人民群众的获得感、幸福感、安全感，促进我市物业管理工作健康有序发展。

诚挚感谢您们对我市物业管理工作的关心支持。

专此函复。

中山市住房和城乡建设局

2020年10月14日

(联系人及电话：袁锦亮，88337876)

公开方式：主动公开

抄送：市政府办公室，市政协提案委，市司法局。

中山市住房和城乡建设局办公室

2020年10月14日印发