

无锡市人民代表大会常务委员会关于修改《无锡市物业管理条例》的决定

（2021年8月26日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第四十一次会议通过 2021年9月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准）

无锡市第十六届人民代表大会常务委员会公告第38号

《无锡市人民代表大会常务委员会关于修改〈无锡市物业管理条例〉的决定》已由无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第四十一次会议于2021年8月26日通过，经江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于2021年9月29日批准，现予公布，自2022年1月1日起施行。

无锡市人民代表大会常务委员会
2021年10月9日

无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第四十一次会议决定对《无锡市物业管理条例》作如下修改：

- 将第一条中的“物权法”修改为“民法典”。
- 将第二条修改为：“本市行政区域内的物业管理及其监督管理活动，适用本条例。”
- 将第三条第二款修改为：“街道办事处（镇人民政府）应当明确负责物业管理的部门，配备专职工作人员，并履行以下职责：“（一）组织、指导业主大会成立和业主委员会选举、换届和物业管理委员会组建；“（二）指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责；“（三）指导物业承接查验及物业管理项目的交接；“（四）监督、指导物业服务人依法履行义务；“（五）统筹协调、监督指导辖区内其他物业管理活动；“（六）落实旧住宅小区、拆迁安置房小区管理工作。”
- 第三款修改为：“社区居（村）民委员会应当协助、配合街道办事处（镇人民政府）开展物业管理的相关工作，发挥党建引领下的社区居（村）民委员会、物业服务企业协调运行机制在社区治理中的作用。”
- 将第四条修改为：“市物业管理行政主管部门履行下列职责：“（一）制定物业管理相关政策并组织实施；“（二）指导、监督县级市、区物业管理行政主管部门开展物业管理的监督管理工作；“（三）指导、监督住宅专项维修资金的筹集、管理和使用；“（四）建立健全业主委员会、物业管理委员会成员培训制度；“（五）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本和相关标准；“（六）建立统一的物业管理信用信息、业主电子共同决策等信息系统；“（七）指导行业协会制定和实施自律性规范；“（八）实施物业管理方面的其他监督管理职责。“区物业管理行政主管部门履行下列职责：“（一）贯彻执行物业管理相关政策和制度；“（二）监督管理辖区内物业服务企业和从业人员；“（三）负责辖区内住宅专项维修资金的筹集、管理（梁溪区、滨湖区、新吴区除外）、审批和使用；“（四）组织对辖区内业主委员会、物业管理委员会成员开展培训；“（五）指导街道办事处（镇人民政府）实施与物业管理相关工作；“（六）落实物业管理方面的其他监督管理职责。“县级市物业管理行政主管部门应当履行本条第一款第一项、第四项至第七项和第二款规定的职责。“发展改革、民政、财政、自然资源规划、城市管理、公安、市政园林、人民防空等相关部门应当按照各自职责，共同做好物业管理活动的有关监督管理工作。”
- 将第五条第二款、第三十一条、第三十二条、第三十四条第二款和第三款、第三十五条第一款和第三款、第三十七条、第四十六条第二款中的“物业服务企业”修改为“物

业服务人”。

六、将第五条第二款中的“换届改选”修改为“选举、换届”。

增加一款，作为第三款：“建立健全人民调解、行业调解、行政调解、司法调解等相衔接的多元纠纷解决机制，调处、化解物业管理矛盾纠纷。”

七、增加一条，作为第六条：“突发事件应对期间，物业服务人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作；街道办事处（镇人民政府）应当指导物业服务人开展应对工作，并给予物资和资金支持。”

“对于物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。”

八、将第七条改为第八条，第二款修改为：“筹备组由业主成员以及街道办事处（镇人民政府）、建设单位、公安派出所、社区居（村）民委员会等派员组成。筹备组人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员应当不少于筹备组人数的百分之六十。筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）指定人员担任。业主成员由街道办事处（镇人民政府）组织业主推荐产生。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。”

第三款修改为：“筹备组中业主成员的推荐办法应当由街道办事处（镇人民政府）征求全体业主意见后确定。”

九、删去第八条。

十、将第九条第二款修改为：“业主代表参加业主大会的，在业主大会会议召开前，应当就会议议题征集业主意见；涉及事项需要业主书面投票表决的，应当征得业主本人对表决意见的签字确认。”

增加一款，作为第三款：“业主大会会议可以采用书面形式或者通过电子投票系统进行表决。市物业管理行政主管部门应当制定电子投票管理办法。”

十一、将第十条中的“业主委员会委员”修改为“业主委员会成员”。

十二、将第十一条修改为：“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。业主委员会成员候选人的资格应当符合法律、法规的规定和业主大会议事规则的约定。业主委员会成员候选人名单应当予以公示，当选人名单应当予以公布。“业主委员会成员资格终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。”

十三、将第十二条修改为：“物业管理行政主管部门应当对街道办事处（镇人民政府）物业管理工作人员、社区居（村）民委员会相关人员、业主大会筹备组成员、业主委员会成员、物业管理委员会成员进行物业管理法律、法规和业务知识培训，提高物业管理水平。”

十四、将第十三条修改为：“业主大会和业主委员会应当按照物业管理相关法律、法规和本条例等有关规定履行职责。

“业主委员会成员不得实施下列行为：

“（一）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料，拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

“（二）擅自使用业主大会、业主委员会印章；

“（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同；

“（四）将业主共有财产借给他人或者设定担保等挪用、侵占业主共有财产；

“（五）泄露业主信息；

“（六）侵害业主合法权益的其他行为。”

“业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的县级市、区物业管理行政主管部门或者街道办事处（镇人民政府）应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”

十五、增加一条，作为第十四条：“业主委员会未按照业主大会议事规则组织召开业主大会会议的，街道办事处（镇人民政府）可以督促限期召开；业主委员会不能正常工作

的，由街道办事处（镇人民政府）组织召开业主大会临时会议对业主委员会进行调整。

“业主委员会任期内成员出缺的，按照法律、法规以及业主大会议事规则规定递补或者重选。”

十六、将第十四条改为第十五条，修改为：“业主委员会任期届满三个月前，应当书面告知街道办事处（镇人民政府）。

“街道办事处（镇人民政府）应当指导、协助成立换届选举小组，由换届选举小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届选举小组人员的构成参照业主大会筹备组。

“换届选举小组成立至选举产生新一届业主委员会期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务人等共同管理事项，组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况，需要立即使用住宅专项维修资金进行维修、更新、改造的除外。”

“业主委员会逾期未能换届选举的，由街道办事处（镇人民政府）指导、协助业主，组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。”

十七、将第十五条改为第十六条，将第一款中的“三十日”修改为“十日”。

十八、将第十六条改为第十七条，修改为：“业主委员会应当对工作经费及其所管理的公共收益的收支情况建立财务管理制度，妥善保管收支原始凭证以及相关会计资料，至少每半年公布一次工作经费、公共收益的使用情况。

“由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，或者存在管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形，业主大会或者业主委员会应当委托专业机构对业主大会、业主委员会工作经费、公共收益等进行审计。”

“业主委员会拒绝按照前款规定进行审计的，街道办事处（镇人民政府）可以督促审计。“审计结果应当向全体业主公示，审计费用可以在公共收益中列支。”

十九、将第十七条改为第十八条，其中的“反复”修改为“多次”。

二十、将第十八条改为第十九条，将第二款中的“物业管理委员会的成员资格应当符合本条例第八条的规定”修改为“物业管理委员会组建的具体办法由市物业管理行政主管部门制定”。

二十一、将第二十条改为第二十一条，将第三款修改为：“物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的县级市、区物业管理行政主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”

二十二、增加一条，作为第二十二条：“物业管理委员会代行业主大会或者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，应当指导选举产生业主委员会。

“物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处（镇人民政府）重新组建物业管理委员会。”

二十三、增加一条，作为第二十三条：“业主大会、业主委员会依法作出的决定对业主具有法律约束力。

“业主应当遵守管理规约、业主大会议事规则、业主大会和业主委员会依法作出的决定。”

二十四、将第二十三条改为第二十六条，删去第二款。

二十五、将第二十九条改为第三十二条，删去第一款中的“依法取得物业服务企业资质，并在资质等级范围内承接物业项目”。

删去第二款中的“资质证书”。

二十六、将第三十一条改为第三十四条，删去第一项中的“资质证书”。

将第三项修改为：“（三）包含秩序管理、设备维护、公共能耗费用分摊内容的服务报告”。

二十七、将第三十三条改为第三十六条，将第二款修改为：“未经业主大会同意，物业服务合同约定的服务标准和收费标准不得擅自调整。”

二十八、将第三十四条改为第三十七条，删去第二款中的“在本物业管理区域内公示”。

二十九、将第三十五条改为第三十八条，其中的“经营性收益”修改为“公共收益”。

第二款中的“物业专项维修资金”修改为“住宅专项维修资金”。

三十、删去第三十六条。

三十一、将第三十九条改为第四十一条，修改为：“物业服务企业未按照合同约定、技术标准、专业技术规范等提供物业服务被认定为失信行为的，录入物业服务企业诚信信息系统；损害业主权益的，应当承担相应法律责任。

“物业服务企业有下列严重失信行为之一的，两年内不得申报各类物业服务示范项目，物业管理行政主管部门不予开具诚信证明：

“（一）在物业管理招投标活动中提供虚假信息，骗取中标的；

“（二）将项目的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务肢解后分别转委托给第三人的；

“（三）被解聘后拒不撤出物业管理区域，或者撤出时未按照规定办理交接手续，或者非法进驻造成物业管理混乱的。”

三十二、将第四十条改为第四十二条，删去第六项。

将第七项改为第六项，其中的“价格管理部门”修改为“发展改革部门”。

增加四项，作为第七项至第十项：“（七）采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费的；

“（八）出售、泄露或者非法提供业主信息的；”

“（九）损害业主或者公共利益情节严重的；”

“（十）违反法律、法规规定和合同约定的其他行为。”

三十三、增加一条，作为第四十三条：“失信行为的认定依据和标准按照国家和省有关规定执行。”

三十四、将第四十一条改为第四十四条，将第二款中的“经生效判决或者仲裁裁决确认的”修改为“经生效判决或者仲裁裁决确认后仍不履行的”。

三十五、将第四十五条改为第四十八条，增加一款作为第一款：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”

将第一款改为第二款，修改为：“建设单位应当向全体业主公布车位、车库的处分情况。未出售或者未附赠的车位、车库，应当优先出租给本物业管理区域内的业主。业主要求承租车位、车库的，建设单位不得只售不租，期满后可以优先续租。在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的，可以出租给本物业管理区域外的使用人，但租赁期限不得超过六个月。”

三十六、将第四十六条改为第四十九条，删去第一款第三项中的“有关人均建筑面积、使用功能等”。

三十七、将第四十七条改为第五十条，修改为：“市、县级市、区相关部门应当按照各自职责，负责物业管理活动的有关监督检查工作，建立违法行为投诉登记制度，并在物业管理区域内显著位置公布联系人姓名和联系方式，依法处理物业管理区域内相关违法行为。

“城市管理部门负责违法搭建、占道摆摊、损坏绿地、有关社会生活噪声超标等监督检查。

“住房和城乡建设部门负责建设单位履行房屋工程质量保修责任等监督检查。

“公安机关负责治安、技防、养犬、车辆停放、室内居民噪声等监督检查。

“消防救援机构负责火灾预防、火灾扑救等消防监督管理工作。

“市政园林部门负责供水、排水、功能照明、燃气等监督检查。

“市场监管部门负责无照经营的监督检查，电梯安全运行等监督检查，物业服务收费的监督检查。”

三十八、将第四十八条改为第五十一条，第一款中的“初始登记”修改为“首次登记”，第一款、第二款中的“物业专项维修资金”修改为

“住宅专项维修资金”。

三十九、将第四十九条改为第五十二条，第一款修改为：“住宅专项维修资金的增值收益，除去业主房屋分户账滚存资金（利息）和必要管理费用外，剩余部分纳入住宅专项维修资金滚存使用。”

删去第二款、第三款。

四十、将第五十条改为第五十三条，第一款中的“物业专项维修资金”修改为“住宅专项维修资金”。

第二款中的“专项维修资金”修改为“住宅专项维修资金”，第五项修改为：“（五）未经业主大会决议同意的新增、新建配套设施、设备所需的费用”。

四十一、将第五十二条改为第五十五条，修改为：“发生屋顶墙面防水损坏造成渗漏、楼体单侧外立面脱落、电梯故障、消防设施损坏、专用排水设施功能故障或者其他危及房屋、人身财产安全情形等紧急情况下，需要动用住宅专项维修资金，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金，报县级市、区物业管理行政主管部门核准。

“业主大会、业主委员会应当做好使用方案公示和沟通解释、施工过程协调监管以及竣工后的验收工作。”

四十二、将第五十三条改为第五十六条，修改为：“本条例所称旧住宅小区，是指建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区，具体范围由市、县级市人民政府确定并公布。”

四十三、将第五十五条改为第五十八条，删去第二款中的“资金由产权人和政府按比例分担”。

四十四、将第五十六条改为第五十九条，删去第一款中的“旧住宅小区改造完成后”和“给予适当的财政补贴”。

第二款中的“市政、工商”修改为“市政园林、市场监管”。

删去第三款。

四十五、将第五十七条改为第六十条，第二款中的“移交、接管”修改为“交接”。

四十六、将第六十条改为第六十三条，第二款中的“经营性收益”修改为“公共收益”。

四十七、将第六十一条改为第六十四条，其中的“专项维修资金”修改为“住宅专项维修资金”。

四十八、将第六十二条改为第六十五条，修改为：“违反本条例第十一条第二款、第十六条第一款规定，未及时移交有关财物、档案资料、印章的，由街道办事处（镇人民政府）责令限期改正；造成严重后果的，依法追究相应的法律责任。”

四十九、将第六十三条改为第六十六条，修改为：“违反本条例第二十九条第二款、第三款规定，建设单位未按照规定配置物业服务用房，由物业管理行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处以二十万元以上五十万元以下罚款。”

五十、删去第六十五条。

五十一、将第六十六条改为第六十八条，修改为：“违反本条例第四十八条第二款规定，按照下列规定给予处罚：

“（一）建设单位将未出售或者未附赠的车位、车库不优先出租给本物业管理区域内业主，或者将多余车位、车库出租给本物业区域外使用人的租赁期限超过六个月的，由县级市、区物业管理行政主管部门责令限期改正，没收违法所得；逾期未改正的，并处以五万元以上十万元以下罚款。

“（二）建设单位对业主要求承租的车位、车库只售不租的，由县级市、区物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以二十万元以上五十万元以下罚款。”

五十二、将第六十八条改为第七十条，其中的“给予行政处罚”修改为“给予处分”。

五十三、将第六十九条改为第七十一条，修改为：“市人民政府及其有关部门应当根据本条例制定相关的具体实施规定，农村集中居住区物业管理相关规定另行制定。”

本决定自2022年1月1日起施行。

《无锡市物业管理条例》根据本决定作相应修改并对条款顺序作相应调整，重新公布。

无锡市物业管理条例

（2015年4月29日无锡市第十五届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2015年5月29日江苏省第十二届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准 根据2021年8月26日无锡市第十六届人民代表大会常务委员会第四十一次会议通过，2021年9月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准的《无锡市人民代表大会常务委员会关于修改〈无锡市物业管理条例〉的决定》修正）

目 录

第一章 总则
第二章 业主大会、业主委员会和物业管理委员会
第三章 前期物业管理
第四章 物业服务
第五章 物业的使用和维护
第六章 旧住宅小区物业管理
第七章 拆迁安置房小区物业管理
第八章 法律责任
第九章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，营造良好的居住和工

作环境，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《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 本市行政区域内的物业管理及其监督管理活动，适用本条例。

第三条 市、县级市、区人民政府应当加强对物业管理工作的领导和组织，制定和落实扶持政策，建立物业管理目标责任机制，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

街道办事处（镇人民政府）应当明确负责物业管理的部门，配备专职工作人员，并履行以下职责：

- （一）组织、指导业主大会成立和业主委员会选举、换届和物业管理委员会组建；
- （二）指导、监督业主大会、业主委员会、物

业管理委员会依法履行职责；

（三）指导物业承接查验及物业管理项目的交接；

（四）监督、指导物业服务人依法履行义务；

（五）统筹协调、监督指导辖区内其他物业管理活动；

（六）落实旧住宅小区、拆迁安置房小区管理工作。

社区居（村）民委员会应当协助、配合街道办事处（镇人民政府）开展物业管理的相关工作，发挥党建引领下的社区居（村）民委员会、物业服务企业协调运行机制在社区治理中的作用。

第四条 市物业管理行政主管部门履行下列职责：

- （一）制定物业管理相关政策并组织实施；

（二）指导、监督县级市、区物业管理行政主管部门开展物业管理的监督管理工作；

（三）指导、监督住宅专项维修资金的筹集、管理和使用；

（四）建立健全业主委员会、物业管理委员会成员培训制度；

（五）制定临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同等示范文本和相关标准；

（六）建立统一的物业管理信用信息、业主电子共同决策等信息系统；

（七）指导行业协会制定和实施自律性规范；

（八）实施物业管理方面的其他监督管理职责。

区物业管理行政主管部门履行下列职责：

（一）贯彻执行物业管理相关政策和制度；

（二）监督管理辖区内物业服务企业和从业人员；

（三）负责辖区内住宅专项维修资金的筹集、管理（梁溪区、滨湖区、新吴区除外）、审批和使用；

（四）组织对辖区内业主委员会、物业管理委员会成员开展培训；

（五）指导街道办事处（镇人民政府）实施与物业管理相关工作；

（六）落实物业管理方面的其他监督管理职责。

县级市物业管理行政主管部门应当履行本条第一款第一项、第四项至第七项和第二款规定的职责。

（下转第7版）