**关于《承德市城镇住宅物业管理条例》的 政策解读**

《承德市城镇住宅物业管理条例》经2022年4月28日承德市第十五届人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2022年7月28日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准，已于2022年9月1日起施行。《条例》的颁布施行，对提高人民群众居住质量，推动物业服务行业规范健康发展，促进社会和谐稳定发展意义重大。

《条例》从立法理念上，重点围绕着业主与物业服务人两大平等主体的法律关系主线，突出解决了谁来管物业、如何做好物业、如何管护和使用物业的问题。明确了政府主管部门的监督管理职责，建立物业纠纷调解机制，依法赋予街道、乡镇和社区组织相应管理权限，解决了业主自治组织成立难、业主自治组织运行难问题，解决了物业服务企业、专营单位和其他物业管理人保证规范服务的问题，解决了业主、物业使用人违法违规问题。

《条例》坚持法治统一原则。立法主要依据《中华人民共和国民法典》、国务院条例、部委规章、省政府规定等，同时参照中共中央、国务院和省委、省政府包括国家部委的一些决定、实施意见等。法律法规已有明确规定的，只作原则性规定，不照抄原文。

《条例》共七章五十三条。

第一章总则（第一条至第八条）。主要明确了立法目的、立法依据、适用范围、主体责任、体制机制等内容。提出了坚持“党建引领、政府监管、属地管理、业主自治、专业服务”的原则，明确了监管主体职责，对建立健全物业管理体制机制作出规定，重点明确街道、乡镇和社区在物业管理中的职责和作用。

第二章业主、业主大会和业主委员会（第九条至第十五条）。明确了业主大会的设立、业主委员会的产生以及法定职责，对如何发挥业主自治组织、发挥街道社区职能作用等内容作出规定。

第三章物业服务（第十六条至第二十八条）。明确了物业服务人在物业管理中的职责、义务，对物业服务合同、物业服务质量、物业收费、业主交费、物业服务人员管理等内容作出规定，重点规范了物业服务人的行为。

第四章物业使用（第二十九条至第三十七条）。明确了物业权属、业主义务和物业使用的禁止行为，明确了物业专业运营单位的职责，对住宅小区违规停车、违规养犬、私搭乱建、乱堆杂物、损坏物业设施设备和住宅维修资金使用等内容作出规定。

第五章监督管理（第三十八条至第四十二条）。明确各有关部门和单位在物业管理中的职责，依法加强物业监督管理。是针对物业管理部门职能分工不明确、管理机制不理顺的问题，对我市物业管理体系、相关部门管理职责、工作考核和法律责任作出规范。

第六章法律责任（第四十三条至第五十二条）。明确了法律责任，依据上位法对违反本条例行为作出处罚规定。

第七章附则（第五十三条）规定了条例实施时间。