《韶关市物业管理办法（2024年修订版）》

修订说明

1. 修订背景

《韶关市物业管理办法》（下称《办法》）经2022年7月14日第十五届市政府19次常务会议审议通过，自2023年2月1日起施行。《办法》施行以后，对规范我市物业管理发挥了重要作用。随着《广东省物业管理条例》的重新修订和全国人大法工委在对地方物业管理立法的审查备案中提出的研究意见，为加强与新法、新政策的衔接，进一步提高《办法》的可行性，更好地发挥地方性立法的引领和推动作用，我局对《办法》的部分条款进行了修订。

二、修订的主要内容

1. 删除第六条第一款第六项“确认业主委员会选举违法”。

 理由：该项违反了《民法典》第277条、《规章制定程序条例》（2017年修订）第三条的规定。

1. 删除第十二条中的“依据《广东省物业管理条例》第六条的规定对违反法律、法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责”。

理由：《广东省物业管理条例》（2023年修正）删除原第六条的“对违反法律法规和行业规范的行为给予通报批评和公开谴责”。

（三）将第二十一条中的“9-15人”修改为“7-15人”。

理由：《广东省物业管理条例》（2023年修正）第十三条第四款规定：“业主大会筹备组由业主代表、建设单位以及街道办事处、乡镇人民政府代表七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置公告”。

（四）将第三十六条第一款第三项“根据物业服务合同缴交物业服务费，缴交专项维修资金，模范遵守物业管理制度”修改为“遵守管理规约，无损害公共利益行为”。

理由：修改内容与《广东省物业管理条例》（2023年修正）第二十五条第三项的规定一致。

1. 删除第三十七条第一款第二项“违反物业服务合同约定连续三个月以上（含本数，下同）或者累计六个月以上拖欠物业服务费用或者专项维修资金的”，将第三项“违法泄露业主资料的”修改为“违法泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动”。

理由：修改内容与《广东省物业管理条例》（2023年修正）第三十条的规定一致。

（六）在第七十一条“物业服务人”前增加“业主委员会和”。

理由：修改依据有两个，一是《民法典》第九百四十五条第二款：“业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。”二是《广东省物业管理条例》（2023年修正）第五十七条：“业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。”