《上海市住宅物业管理规定》修改审议通过

近日,市十六届人大常委会会议表决通过了《上海市人民代表大会常务委员会关于修改〈上海市住宅物业管理规定〉的决定》。此次修改深入贯彻党中央、国务院关于推动城市高质量发展的决策部署,认真落实习近平总书记考察上海重要讲话精神,聚焦物业管理中的裉节难题完善制度设计,为推动实现社区高效能治理、物业行业高质量发展、人民群众高品质生活提供有力法治保障。修改内容主要包括以下五个方面:

突出党建引领 完善物业管理体系

新规明确,本市加强党对物业管理工作的领导,构建党委领导、政府主导、居民自治、社会协同的工作格局,完善党建引领下的物业管理体系。同时强化政府责任,新增市政府统筹协调职责,明确区政府建立相应的经费支持机制,街镇为业主大会、业委会规范运作提供支持和服务。

强化业委会规范运作 健全业主自我管理机制

针对业委会组建难、换届难、选人难等问题,进一步明确街镇及时组建筹备组或者换届改选小组、居村委会推荐委员候选人等要求,并设立候补委员制度。完善业主大会会议形式,明确可以通过互联网方式进行表决。推动提升业委会履职能力,明确居村委会可以选派社区工作者提供专业化支持和帮助,并加强对业委会委员的监督约束,明确禁止行为及惩戒措施。

新设物业治理委员会 发挥临时补位、救济功能

针对因业委会缺位导致物业治理失灵失效的情形,新增物业治理委员会相关制度规范:符合业主大会成立条件但在规定时间内无法选举产生首届业委会,或者未能完成业委会换届改选的,街镇应当及时组建物业治理委员会。

提升物业服务质效 推动行业高质量发展

为构建质价相符的物业行业市场调节机制:明确推进智慧物业建设,完善本市统一的物业管理监管与服务信息平台功能;明确物业管理活动中的信用信息归集要求,探索建立物业服务企业综合评价制度;鼓励物业服务企业因地制宜开展多种形式生活服务。

统筹效率与安全 规范共有资金管理

为进一步守好业主"钱袋子",提高共有资金管理的规范化、透明度,新规加强对利用共有部分获取收入的管理,要求以物业管理区域为单位开立专门账户,将有关情况纳入业委会年度报告和财务审计内容;规范专项维修资金的管理,明确专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的管理原则,并对紧急情况下使用专项维修资金的情形和程序作了进一步优化。

新修改的《上海市住宅物业管理规定》将于2026年11月1日起施行。市房屋管理局将会同各区、各部门认真做好贯彻实施工作,持续提升本市住宅物业管理水平。也欢迎广大市民和社会各界共同学习、遵守和监督,携手建设美好温馨家园。

来源:房可圆

9月20日起,装修、交物业费都能用公积金了

9月20日起,新修订的《住房公积金管理条例》(以下简称"条例")正式施行。这是该条例继2002年、2019年之后的又一次系统性重大调整。

新条例将原来6种提取情形修改为9种,装修自住住房、支付物业费都能用公积金,灵活就业人员也可自愿缴存住房公积金。公积金变得更"好用"了。

一是拓宽提取和使用范围。对提取住房公积金支付房租,不再设置房租超过家庭工资收入规定比例的门槛限制;新增装修自住住房、支付自住住房物业费、国务院批准的其他住房消费情形等可以提取住房公积金的情形。适当拓宽住房公积金投资运用渠道,明确住房公积金管理中心可以将住房公积金用于购买政策性金融债。

二是提升管理服务效能。简化职工申请提取住房公积金的手续,缩短住房公积金贷款申请的审查时限,实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认,推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。

三是强化风险防控。国务院住房城乡建设主管部门确定住房公积金领域公共信用信息,住房公积金管理中心建立全面完整准确的信用记录并纳入全国信用信息共享平台;对以欺诈、伪造证明材料等手段违法提取住房公积金、获得住房公积金贷款的行为,规定了明确的法律责任。

四是扩大制度覆盖面。明确个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员可以自愿缴存住房公积金,按照规定享受相应的政策支持。

来源:央视新闻

物业公司在长期空置房屋张贴催缴通知,是否构成有效送达?

业主房屋长期空置,无人实际居住,物业公司在该空置房屋张贴物业费催缴通知,能否证明催缴意思表示有效到达业主,业主能否以诉讼时效抗辩?看这起案例:

以案释法

高某是上海某小区业主。2018年1月15日,该小区业主大会与A公司签订《物业服务合同》,约定A公司为该小区提供物业服务。高某房屋在2018年至2023年期间持续处于无人居住的空置状态,高某亦未缴纳2018年至2023年期间物业服务费。A公司称其于2022年1月开始不定期在高某房屋大门张贴《物业服务费催缴通知单》,2023年12月31日之后即从案涉小区撤场,不再提供物业服务。2025年2月,A公司诉至法院,请求判令高某支付2018年1月至2023年12月期间的物业服务费。

法院经审理认为,物业服务合同中每一期债务均系独立债务,应当根据物业服务协议所约定的每期物业费缴纳时间确定诉讼时效期间。A公司主张的2018年至2020年期间物业服务费适用《中华人民共和国民法总则》关于诉讼时效的规定、2021年期间物业服务费适用《中华人民共和国民法典》关于诉讼时效的规定,上述期间距离A公司起诉之日均已超过法定三年诉讼时效,同时A公司张贴催缴函的场所系高某长期空置、未实际居住的房屋,不发生有效送达意思表示的法律效力,A公司未能举证证明存在其他产生诉讼时效中断的事由,故高某诉讼时效抗辩权成立,对A公司主张的2018年至2021年期间物业服务费诉讼请求不予支持。

法治建议

实践中,大量有关物业公司的案件均涉及业主欠付物业费的催缴问题。根据法律规定,对于业主逾期不支付物业费的,物业公司可催告其在合理期限内支付。该催告程序给予物业公司和业主直接沟通、协商的时间和空间,亦能督促一部分因各种原因忘记或暂时无法支付物业费的业主尽快履行合同,有利于双方面对面解决纠纷、减少诉讼,但物业公司应当关注催告行为的有效性。

对此,建议如下:

规范送达,确保催缴行为产生法律效力。物业公司催缴物业费时,规范送达方式,确保催缴意思表示有效送达业主。上门送达时,若非业主本人当面签收,应留存签收人身份信息及联系方式;若业主拒签,也应及时录音录像记录。寄送催缴单时应保留快递单与签收记录。电子送达亦需业主确认接收方式,并有相应回执。同时避免出现违法催缴行为,如停水停电、泄露业主个人信息等。

柔性治理,采取多元化沟通方式。物业服务的本质是合同关系、契约责任、社区共治,业主享有接受合格服务的权利,同时负有按时缴费的义务,物业公司享有收费权利,更负有全面履约、安全保障、规范管理等法定责任。物业公司应提高物业服务水平,畅通意见渠道,搭建协商平台。业主有权对物业服务不足之处提出合理建议和意见,物业公司则应增强服务意识,积极改进工作,提高服务质量,从源头减少纠纷发生。

协同监管,强化前端治理,统一规范指引。业委会积极履行监督职责,发挥桥梁作用,在物业公司与业主产生争议时主动介入调解,推动纠纷在小区内部就地化解。居委会、街道办将纠纷纳入基层矛盾排查化解范畴,提供法律咨询、人民调解服务,普及相关法律知识,提升各方履约意识和履约能力。

相关法条

《中华人民共和国民法典》第一百九十五条有下列情形之一的,诉讼时效中断,从中断、有关程序终结时起,诉讼时效期间重新计算:

(一)权利人向义务人提出履行请求;

(二)义务人同意履行义务;

(三)权利人提起诉讼或者申请仲裁;

(四)与提起诉讼或者申请仲裁具有同等效力的其他情形。

第九百四十四条业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

来源:上海二中院

装修拆飘窗被物业阻拦,业主起诉索赔,法院如何判决?

装修时飘窗能不能拆?这是不少业主会遇到的问题。近日,一起物业服务合同纠纷案,业主因拆改结构性飘窗受阻,起诉物业公司要求赔偿装修延期损失,法院依法判决驳回其全部诉讼请求。

业主李某买了套二手房后开始装修,打算对房屋飘窗进行拆改,并自行委托一家具有建筑工程甲级资质的设计公司出具了改造方案。小区物业公司发现后,多次上门劝阻,明确告知该飘窗是结构性飘窗,不可拆改,并送达了书面整改通知书,同时将情况上报住房城乡建设主管部门。楼下邻居也明确提出担忧,担心影响房屋安全。

尽管多方劝阻,李某仍坚持施工。住房城乡建设主管部门等到场协调后,李某仍执意安排工人带着切割机械进场。物业公司采取措施制止施工,李某认为物业故意刁难导致工期延误,一纸诉状将物业公司告上法庭,要求赔偿装修延期损失、施工人员误工费共计800元,并要求物业公司书面赔礼道歉。

法院审理后认为,业主对房屋专有部分享有权利,但权利的行使有边界,绝不能危及建筑物的安全、损害其他业主的合法权益。案涉飘窗与房屋结构梁、楼板整体浇筑,属于结构性飘窗,本身就是外墙和承重体系的一部分。小区的《前期物业服务协议》和《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》中明确告知套内所有飘窗不得拆除。针对李某提出的"甲级设计公司出具了改造方案"的抗辩,法院认为,该设计公司并非案涉小区的原设计单位,没有小区整体的完整图纸和地质勘查数据,单户出具的改造方案不能改变飘窗本身的结构性属性。承重结构事关整栋楼的安全,绝非一户的私事。物业公司履行劝阻、报告职责,系依法维护小区公共安全,并无不当。装修延期的根源,是李某自身违法拆改在先,由此产生的损失,依法应由其自行承担。最终,法院判决驳回李某的全部诉讼请求,案件受理费也由李某负担。

一审判决后,双方当事人均未上诉,判决现已生效。

房屋装修不是"想怎么改就怎么改",建筑安全是不可逾越的红线。装修过程中遇到拿不准的结构问题,应当仔细查阅《住宅使用说明书》和原设计图纸,主动向物业公司、住房城乡建设主管部门或专业机构咨询,切莫心存侥幸。从法律后果看,擅自拆改房屋承重结构,可能面临责令改正、5万元以上10万元以下罚款的行政处罚,还要承担房屋检测、加固、恢复原状的费用;造成邻居墙体开裂、渗水等损害的,还要承担修复费、鉴定费、贬值损失等民事赔偿责任;造成严重后果、危及公共安全的,还可能触犯刑法,承担刑事责任。在此提醒广大业主,为了几个平米的空间改造,赌上整栋楼的安全和自身的法律风险,得不偿失,切莫大意。

来源:中国物业管理