第37号：关于将《物业管理条例》普法宣传纳入全市“九五”普法规划的建议

（市六届人大六次会议）

关于将《物业管理条例》普法宣传纳入全市“九五”普法规划的建议

第37号（监察和司法类9号）

金安代表团：许娟代表

案由：

当前，我市物业管理领域，尤其是在已购买但未办理拿房手续、已拿房但长期不入住、已入住但无正当理由不缴物业费和安置房、公租房项目中，普遍存在业主缴费意识淡薄、物业费收缴率长期偏低（仅30%～50%）的突出问题，导致物业服务企业运营困难、服务质量下降，严重影响社区和谐与基层治理成效。究其根源，全民物业管理法律意识薄弱、法规宣传不到位是重要因素之一。为从根本上提升业主法治观念、改善物业费收缴状况、推动物业服务行业健康发展，有必要将《物业管理条例》及相关法规的系统性普法宣传纳入全市法治宣传教育整体规划，形成长效宣传机制。

案据：

现实紧迫性：物业费收缴率低已成为制约物业管理行业

可持续发展的瓶颈，直接影响小区公共设施维护、环境卫生和安全秩序，易引发物业服务企业与业主之间的矛盾，不利于基层社会治理现代化。

法律普及不足：许多业主对《物业管理条例》规定的权利义务、物业费性质、欠费法律后果等缺乏基本认知，特别是保障性住房和空置房业主群体法律意识尤为薄弱。

政策协同需要：我市正积极推进“九五”规划编制与法治社会建设，将物业管理普法纳入全市法治宣传体系，有助于提升社区治理法治化水平，增强市民契约精神和诚信意识。

方案：

建议市人民政府在编制和实施全市“九五”全民法治宣传教育规划时，将《物业管理条例》普法宣传列为专项重点任务，具体举措如下：

1、纳入规划顶层设计

在《市“九五”普法规划》中增设“物业管理法治宣传专项行动”，明确市司法局、市住房和城乡建设局为牵头单位，街道、社区、物业服务企业协同落实，制定年度宣传计划与考核指标，确保责任到位、推进有力。

2、创新普法宣传方式

针对不同区域（如经济适用房、公租房、空置房集中区）和人群（年轻业主、老年人等），采用“线上+线下”结合方式：

线上通过社区微信群、短视频平台等推送案例解读、法律问答;

线下利用宣传栏、电梯广告、服务大厅等载体展示核心条款，定期组织“普法进社区”活动，由司法人员、律师、物业专家提供现场咨询。

3、强化重点群体宣教

对经济适用房、公租房、空置房业主，在办理入住时须签署《物业管理权利义务告知书》，并定期组织专题法治讲座，结合真实诉讼案例阐明缴费义务与欠费风险，从源头培育“花钱买服务”的契约意识。

4、建立协同激励约束机制

推动普法宣传与社区治理、信用体系建设联动:

对长期按时缴费业主给予社区公示表扬等激励;

对经多次宣传仍拒不缴费的，依法追缴并探索纳入个人信用记录，营造“守法受益、违法受责”的社区氛围。

5、保障宣传经费与人员

建议市、区财政安排专项普法经费，支持宣传材料编制、活动开展及人员培训；鼓励法律志愿者、社区工作者参与，形成可持续的普法力量。

物业管理事关群众切身利益与基层和谐稳定。将《物业管理条例》普法宣传系统纳入全市法治宣传教育规划，是提升市民法治素养、破解物业收费难题、推动社区治理法治化

的关键举措。建议市人大常委会审议列为重点议案并督促市政府尽快落实，为建设和谐宜居城市奠定坚实法治基础。