

《上海市住宅物业管理规定》修改审议通过 创新机制，守好业主“钱袋子”

9月18日，市十六届人大常委会第34次会议表决通过修改《上海市住宅物业管理规定》(以下简称《规定》)的决定，将于今年11月1日起施行。新增“物业治理委员会制度”、用好“业委会秘书”……多个关键词，折射出上海为持续提升本市住宅物业管理水平、提升居民获得感所做的持续探索。

市人大常委会法工委相关负责人介绍，《上海市住宅物业管理规定》制定于2004年，历经数次修正。本次修改针对物业管理中业委会组建难、换届难、运行缺乏有效监督，专项维修资金和公共收益的使用不规范、监管不到位等现实工作中普遍存在的“痛点”问题，完善法规制度设计。

针对业委会组建难、换届难、选人难等问题，《规定》进一步明确，街镇应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。

针对因业委会缺位导致物业治理失

效情形，《规定》新增“物业治理委员会”制度。“物业治理委员会”任期一般不超过一年，最长不超过两年，并在业委会依法成立后自行解散。上海市人大常委会法工委副主任常江介绍，这一机制上的探索创新，具体来说是明确符合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，由街镇及时组建“物业治理委员会”；同时，也明确了“物业治理委员会”的人员组成、工作职责、会议规则等事项。

为构建质价相符的物业行业市场调节机制，《规定》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。市房管局副局长、二级巡视员张冰介绍，针对业主大会投票难、参与难问题，本市物业管理监管与服务信息平台的电子投票系统已建成并投入使用，面向业主大会投票提供免费服务。配套政策也在抓紧制定中。

“业委会秘书”也被写入法条：居(村)委会可以选派社区工作者为业委会提供专业化支持和帮助。并且，加强对业委会委员的

监督约束，明确业委会委员禁止行为及相应的法律责任。

种种尝试，都是为了让地方立法真正管用、有力，推动物业管理健康规范运行。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，新规加强了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，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。与已在今年4月1日生效的《上海市住宅小区公共收益管理办法》形成完整的制度衔接。

张冰介绍，修法过程中，已出台一批配套文件，包括《关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的实施意见》《上海市住宅小区公共收益管理办法》《上海市物业服务招标投标管理办法》等。接下来，还将加快出台住宅专项维修资金管理办法政府规章、物业服务企业综合评价管理办法、相关示范文本等配套文件，提供更加完备的制度保障，力争从根本上解决一批长期困扰基层的物业治理难题。

综合自“房可圆”公众号、新华社等

本月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。

《条例》对住房公积金提取情形作出重要调整。公积金提取情形由6种扩充为9种。支付房租提取不再设置房租占家庭收入比例门槛；新增装修自住住房、支付自住住房物业费提取公积金的住房消费场景，国务院批准的其他住房消费情形也被纳入提取范围。购买、建造、翻建、大修自住住房，偿还购房贷款本息，离休退休，完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系，出境定居等原有提取情形予以保留。

新规明确，个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员，可自愿缴存住房公积金，享受对应政策支持。

放宽使用的同时，风控也在收紧。公积金管理中心将建立完整信用记录，接入全国信用信息共享平台，并针对骗提骗贷划出法律红线。

《条例》还有一个重要变化：实现公积金缴存记录全国互信互认，简化提取手续，压缩贷款审查时限，异地转移接续、异地贷款业务办理更加便捷。市民可通过公积金App、小程序、网上大厅线上办理，也可前往线下服务窗口申请。受理后，管理中心需在3日内作出提取审批决定。市民办理前，可通过当地公积金平台或拨打12329热线，核实自身提取资格与所需材料。

综合

新条例实施，装修、交物业费也可提取公积金

荣誉榜			
上海乐惠餐饮管理有限公司	上海海舟餐饮服务管理有限公司	上海昌麓家具有限公司	上海圣盾机械设备有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
2026年比地招标最具竞争力食材供应商	2026年比地招标最具竞争力食材供应商	信用中国守信激励单位	信用中国守信激励单位
上海南房(集团)有限公司	上海台姆超声设备有限公司	上海闵行后勤管理有限公司	上海沙林物业管理有限公司
信用编码: 14628007	信用编码: 01757151		
荣获	荣获	荣获	荣获
全国11315立信单位	全国11315立信单位	上海市合同信用等级AAA级企业	上海市合同信用等级AAA级企业
上海立扶特电梯有限公司	上海乐惠米业有限公司	上海团金农业投资发展(集团)有限公司	上海浦东自立彩印厂有限公司
信用编码: 18229645	信用编码: 09542406	信用编码: 74986911	项目: 浦东自立包装数字化智能工厂
荣获	荣获	荣获	荣获
全国11315立信单位	全国11315立信单位	全国11315立信单位	2026年度促进高端装备产业高质量发展专项立项项目
上海中闽石材工艺有限公司	长兴程淇节能科技有限公司	江苏天之泽幕墙装饰工程有限公司	江苏晶博特玻璃科技有限公司
备案证号: BH(石)-25-20260008 备案产品: 天然花岗石建筑板材	备案证号: BW(综)-21-20260007 备案产品: 聚合物水泥防水砂浆	备案证号: BW(综)-28-20260014 备案产品: 铝合金门窗(成品窗)	备案证号: BW(玻)-29-20260026 备案产品: 建筑用安全夹层玻璃、中空玻璃、建筑用安全钢化玻璃
荣获	荣获	荣获	荣获
上海市建设工程材料正规备案产品	上海市建设工程材料正规备案产品	上海市建设工程材料正规备案产品	上海市建设工程材料正规备案产品
上海松林米业有限公司	上海可靓贸易有限公司	上海尊理检测技术有限公司	山东康信肉食品有限公司
荣获	荣获	业务范围: 化工、石化及医药; 冶金、建材; 机械制造、电力、纺织、建筑和交通运输等行业领域	受检产品: 午餐肉罐头
荣获	荣获	荣获	荣获
全国绿色食品标识使用典型单位	上海政府购买服务供应商	上海市职业卫生技术服务正规机构	上海市罐头产品质量监督抽查合格产品