

|       |                               |       |                  |
|-------|-------------------------------|-------|------------------|
| 索引号:  | 11220000013544541J/2022-04598 | 分类:   | 政策解读;其他          |
| 发文机关: | 吉林省住房和城乡建设厅                   | 成文日期: | 2022 年 10 月 18 日 |
| 标题:   | 《吉林省前期物业管理办法》政策解读             |       |                  |
| 发文字号: |                               | 发布日期: | 2022 年 10 月 26 日 |

## 《吉林省前期物业管理办法》政策解读

2022 年 10 月 18 日,吉林省住房和城乡建设厅正式印发了《吉林省前期物业管理办法》(吉建联发〔2022〕40 号),按照相关要求,作以下政策解读:

### 一、制定背景

《吉林省物业管理条例》于 2021 年 8 月 1 日起施行,其中规定建设单位应当选聘前期物业服务人,签订前期物业服务合同,但前期物业选聘方式、备案合同、交付条件、保修责任、垃圾清运、续聘方式等事项都需要进一步细化。为健全物业管理法规政策体系,规范前期物业管理活动,保障各方主体的合法权益,依据《吉林省物业管理条例》,结合本省实际,制定本办法。

### 二、制定过程

省住房城乡建设厅于 2022 年 3 月份开始起草《吉林省前期物业管理办法(征求意见稿)》;2022 年 8 月 3 日起先后向省直相关部门、各市(州)、梅河口市、长白山管委会、部分街道和社会公众征求意见;2022 年 8 月 23 日,召开专家论证会并组织风险评估,经专家组讨论,认为《吉林省前期物业管理办法》内容可行,依据充分,程序合法,风险可控,一致同意并提交会议讨论;2022 年 9 月 13 日,通过厅合法性审查;2022 年 9 月 16 日,召开厅长办公会,讨论并通过《吉林省前期物业管理办法》;2022 年 10 月 18 日,正式印发《吉林省前期物业管理办法》。

### 三、主要内容

《吉林省前期物业管理办法》共 14 条,主要针对业主、业主大会选聘物业服务人前,规范建设单位选聘物业服务人提供物业服务的行为。主要内容:一是选聘方式。建设单位应当通过招投标的方式选聘前期物业服务人,前期物业服务收费实行政府指导价。二是备案合同。前期物业服务合同签订之日起 15 日内,建设单位应当报送物业属地街道(乡镇)备案。三是交付条件。新建物业的配套建筑、设施设备和相关场地经竣工验收合格后,建设单位方可交付,未达到交付条件交付的,建设单位承担前期物业费,前期物业服务人发现有质量问题的,应当及时向建设单位进行反馈。四是保修责任。保修事项由建设单位承担的,建设单位与物业服务人应明确双方权利义务。建设单位将保修事项委

托物业服务人的，物业服务人应当就发现的质量问题及时修复。五是垃圾清运。前期物业服务人不得强制收取装修垃圾清运费，业主自行清运装修垃圾的，应随时自行清运出小区。六是续聘方式。前期物业服务合同期限届满前六个月，居（村）民委员会可以组织业主就是否继续聘用前期物业服务人等事项进行表决。经表决继续聘用前期物业服务人的，应当及时签订物业服务合同，物业服务收费实行市场调节价。