

第 28 期

省十二届人大常委会第三十二次会议简报组

2017 年 9 月 29 日

9 月 29 日下午,省十二届人大常委会第三十二次会议分组审议《湖南省物业管理条例(草案)》。第三组由**李小平**委员召集,**段桂生、田平莲、彭根南、王刚、王善平、周发源、董岳林**委员先后发言。

段桂生委员说,物业管理涉及千家万户,立法非常必要,条例还有大量工作要做。建议:1、条例涉及到调整规范政府职能部门、业主委员会、物业管理公司及各业主等多方关系。但调整的关系不够清晰,应该把这几大主体的权利、关系、职能更加清晰明确。2、初稿有三十页,重复上位法文字是不是多了一些?要解决的问题涉及面这么宽,存在的问题那么多,必须坚持问题导向原则,很有必要做广泛的调查研究,把问题尽可能收集起来,认真研究归纳梳理好。从实际出发,根据上位法,根据本省面临的现实困难和问

题来设置各条款。3、业主、业主大会及业主委员会三者的责权利关系，条文不明晰，应要更明确界定。4、第四条提出“业主大会的成立……”，街道办事处依法监督指导成立，这里是“成立”还是“召开”，请斟酌。

田平莲委员说，制定条例很有必要。1、条例的使用范围不够完整。应该是维护业主和物业各方的利益，物业管理落脚点是保护、维护业主的利益。2、条例文字有点太长、太空，缺乏操作性。如第四十九条，“物业管理区域内禁止下列行为……”，如果有下列行为怎么处理？等等。3、法律责任太原则，不便于操作，不利于管理。

彭根南委员说，制定条例很迫切很有必要，但前期基础工作做得不够，涉及到几个细则，应该早制定。比如物业的承接查验实施细则、建筑区划划分办法、房屋安全监管办法、商品住宅地下车库管理办法等等。要试图在物业条例里包罗万象，即使十审都达不成共识。很多条款如果不制定细则，就不能解决问题。建议：1、授权主管部门制定实施细则。2、对适用的范围要明确。3、目前买房的人是产权人，才能做业主委员会成员，不能通过授权担任，这对组织管理是非常不利的，可否调整业委会成员条件。

王刚委员说，一审重点是重要性、必要性、可行性。条例涉及各方面利益关系的调整，物业方面反映的问题矛盾很多，究竟是修订省政府的规章还是省人大立法，需要在议案说明中讲具体理由。

1、2003年制定的国务院条例有六十八条；省政府的规章2012年制

定,有四十八条,这个条例草案六十五条。议案说明中没有说明相对于国家行政法规和省政府规章,有几个方面的具体规定。2、政府议案说明与环资委的审议意见报告,篇幅相同。说明中有五种方式征求意见,唯独没有事先征求人大专工委的意见。如果事先工作衔接好,重点突出了,这六十五条就比较好审议。人大讲民主立法、科学立法,作为起草单位,是不是也要民主起草、科学起草,加强工作衔接,以便法规审议修改。3、这个立法的定性是调整民事法律关系。国家有物权法,国务院有行政法规,这些关系应该是清楚的。民事法律关系在实施当中,是因为上位法的规定还不够细化,所以还要地方立法。依靠行政手段开展物业管理,不符合定位。4、对条文意见。第十条,召开首次业主大会条件当中的第(二)项,“交付使用……百分之五十以上”,才可以开业主大会。与第十七条第二款第(二)项“占总人数 20%……提议召开”,又讲了人数,是什么关系,不太清楚。第十七条,“业主委员会……召开”,有三个主体,是选择的,关键是监督员,怎么能够跟业主委员会并列,是三项选择还是两项选择,请斟酌。第三十五条第十款删除“QQ、微信”。

王善平委员说,物业管理、物业管理公司是很复杂、很重要的问题,亟待立法理清。建议:1、物业管理到底要管谁?必须立场明确,重点突出,否则就没有实际价值。特别需要加强管理的一是物业管理公司,二是有权力又不怕事、在惹事的人。2、怎么管才能够有效果?第一、区分不同的情况,用不同的办法来管。比如对物业

管理公司的管理就要有别于对业主、业主委员会的管理,不同的事项应该有不同的管理办法。第二、实施正常的手段还不能够解决问题的情况下,应该有补救措施。如要求业主委员会过半数参加,会议决定才有效,如果参会人数总达不到半数的,要有补救办法。第三、要突出解决目前存在的突出矛盾,如物管公司只收钱不服务、道路停车、破坏性装修等。3、物业管理的问题,涉及面太多,涉及的主体很复杂,可以在第二稿出来之后,到矛盾比较集中的小区去征询意见和建议。

周发源委员说,条例草案感觉内容空泛,条文太多,管用的比较少。建议:1、要真正深入调研,不要抄文件。要到小区多开座谈会,或在网上征求意见,树立问题导向,梳理以后,再来确定条例写哪些条、怎么设置。2、要理清几个关系。至少涉及业主、业主委员会、物业管理公司、政府这四个方面。看了草案后,觉得这四个方面的权利都没赋予足,责任都没有到位,好像物业管理都是老百姓自治自管。每一个主体的权利、责任、义务都要清晰。条例涉及十多个部门,综合落脚在街道办事处,或者在乡镇人民政府,实际上是小区。比如物业的验收,应该是政府部门监管,验收出问题,政府部门要负责。业主委员会、业主监督委员会、业主监督员的费用应该谁出?这个费用应是从物业管理费里出。总之,要坚持问题导向,处理好四个方面关系,深入调研,把问题清单列出来以后,再重新梳理。

董岳林委员说,条例非常有必要。建议:1、第二章业主大会和

业主委员会,建议增加一“业主”条款,要把业主的权利、责任写清楚。2、物业小区很多矛盾是由于服务不到位,服务的条款要进一步细化。3、增强物业公司的权益和物业公司员工权益保护的条款。对于物业公司的激励机制也要有体现,增强物业公司的荣誉感和责任心。

本组出席情况

缺席 2 人：宋甲武 张开国

抄送：省委常委，省十二届人大常委会组成人员，副省长
省十二届人大常委会第三十二次会议列席人员
省人大各专门委员会、常委会各办事机构和工作机构
省政府办公厅、省政府法制办、省住房和城乡建设厅

(印 180 份)
