

第 26 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)》。第一组由**钟实**委员召集,**韩永文、王柯敏**副主任,**詹鸣、向德伟、李曦、徐文龙、徐晨光、姜玉泉**委员先后发言。列席的省十二届人大代表**彭庆光**也发了言。

韩永文副主任说,物业管理关系到千家万户,关系到每一个人的切身利益,是重大的民生问题。这部法规的制定,一定要慎重严谨。建议:1、在二审修改过程中,选几个不同层次的地市,选一些物业管理做得比较好的和不太好的进行调查,多开几个物业公司、业主参加的座谈会。坚持问题导向,制定出切实管用、针对性强的条例。2、对物业公司要加强约束和管理。业主和业主委员会、物业公司之间的关系是双向的,物业公司和业委会之间很容易产生信息不对称,影响物业管理与服务,也会造成与业主之间的矛盾与纠纷。建议增加一章,对物业公司加强规范。

王柯敏副主任说,出台物业管理条例是非常必要和重要的。我附议彭庆光代表的三个观点:一是解决业主委员会成立难的问题。降低成立门槛很重要,有相关部门督促也很重要。街道办事处有责任,但这个法规对街道办事处有没有约束力?关键的问题是如何确保业主委员会的成立。二是业主代表资格的问题。业主身份只有一个,但是共有产权的人是很多的,不一定要要求写在房产证上的户主才能够代表,户主推荐的共有产权人都应当可以代表。三是成立监督委员会很有必要。现在来看,不仅是维修基金,还有很多公用部分的出租,都是有利益空间的,所以对业主委员会要有监督。

詹鸣委员说,物业管理是一个非常重要的民生问题,牵涉到居民的幸福感,条例制定要“管用”、“好用”、“耐用”。管用就是要有针对性的问题导向,要直面并解决反映最突出的问题、最强烈的问题。比如,第一,物业服务合同规范的问题。辽宁省住建厅出台了物业服务合同规范文本,我省也应有,免得让业主陷入物业服务个别约定的陷阱当中。第二,高层建筑电梯更新的问题。几十年以后维修基金就没有了,电梯肯定是要坏要更换的,这个资金来源怎么办?第三,车库所有权的问题。业主花钱买的车位是经营性还是非经营性?小区道路停车收费是经营性还是非经营性?媒体经常报道此类问题导致的纠纷。第四,买到房子才发现质量有问题,解决途径是什么?谁的责任?如何处理?这些问题恐怕还是要在条例中明确规范。建议走人大主导立法和开门立法的路子,二审稿提交常委会会议审议前,在网上广泛征求意见。具体修改建议:1、第四页业主大会,后面应紧跟着补一句话:业主大会由全体业主

组成。2、第十一条“建设单位没有申请的,业主可以申请”,这条不好操作,可改为“可以由十名以上业主联名申请”。3、第十四条,“业主人数较多的可以成立业主代表会议”,多少人数算较多?可修改为“业主户数超过300户的,可以成立业主代表会议”。4、第二十一条规定业主委员会委员“无故缺席业主委员会连续三次以上的终止资格”,建议删除“无故”两个字,缺席总是有故的。5、第四十九条物业管理区域内禁止行为中,建议把“擅自”删除,就是不允许搞。难道“违法搭建”、“变动承重结构”等行为还可以经过批准后实施?

向德伟委员说,建议:1、第十二条第三段“筹备组中的业主成员被提名为业主委员会……”,有几个问题:一是对业委会的成员,比如说筹备组的人员是不是也要有资格方面的要求(如守法、不违建等)?不然就没有公信力。二是筹备组的成员可以提名为业委会的候选人,建议不要留这个口子。三是补充筹备组中的成员不能提名家属(配偶、子女)成为业委会成员的内容。2、第十四条第二段“业主可以以幢、单元或者楼层为单位”,建议改成“区域为单位”。比如别墅小区,往往就是一个项目里面分了几个小的区域,很少以楼层为单位的。3、第五条“决定是否设立业主监督委员会或者聘请监督员”,建议不要有这个内容。业委会本身就是一个社区自治、业主自治的组织,没有必要再去搞一个监督委员会,加重业主的负担,不要搞的行政色彩太浓厚。与此相关的还有第二十三条,如果一定要保留,建议把这条提到前面去。法规中提到了业主监督委员会,就必须解释业主监督委员会是什么性质,怎么组成,并且要制定议事规则。建议成立业主监督委员会这个事情要

慎重。4、第三十五条物业服务企业应当履行的义务,加入明确物业防火防盗的内容。5、第四十九条第四点关于改建的问题,建议限定在公寓楼里不能做这种改造,对别墅来说不一样。6、第五十一条第二段“制止无效的,及时报告业主委员会和有关行政主管部门。”建议加入“查处”两字,就是查明处理的意思,而不是简单的报告就行了。7、第五十五条,“业主大会可以在管理规约和议事规则中约定对专项维修资金……投票表决”,本身物业维修基金的使用很麻烦,意见很难统一,现在要求投票表决,会效率低下,建议删除这条。

李曦委员说,小区的和谐安宁,是社会稳定的基石。一个小区好不好,关键是物业服务到不到位,要想物业服务到位,就必须成立业主大会,选举出业主委员会。只有成立业主委员会,才能有效督促物业服务企业尽职尽责,做好服务;才能收回公共收益,妥当筹集物业维修基金和使用维修基金。现在普遍存在成立业委会难的现象,究其原因,也就是利益链所使。如果业委会成立不起来,小区的公共收益被物业服务企业长期占有。建议今后对街道一级的政府职能部门实行问责制,并设立相应的监察、监督机构,业主可直接投诉,这样可切实改观成立业委会难的现象。另外,业委会、业主大会属民间社团组织,成立业委会备案工作,应向区县一级民政部门申报,而不应向与开发商有直接关联的区县房产部门申报备案,这样可避免政社一体,也符合国家法律法规的要求。

徐文龙委员说,第四十九条物业管理区域内禁止下列行为,建议再加入四个禁止:一是禁止随意燃放烟花鞭炮。二是禁止随意开挖占用公共道路,如果维修的话要设置标志。三是禁止随意揭

开下水道井盖,如果维修,夜晚应加防护措施。四是禁止人畜随地大小便。对所禁止行为处罚要更严厉。

徐晨光委员说,一审主要是审立法目的意义和立法框架。从立法目的上来讲,提了三个目的,规范物业管理活动、维护物业管理各方的合法权益、营造良好的生活和工作环境。法律框架上,现在这几章,好像很难看明白。物业管理应该分三种类型:一种是物业管理企业来管理,一种是业主委员会,还有一种其他形式的管理。对此都应该有规范。

姜玉泉委员说,建议:1、第十八条关于业委会委员人选,这里讲了五种情形要在选举材料中载明,妥不妥当?据我们前期调研,做这项工作基本上是无偿性的。要从积极的方面来规定人选有什么要求,比如说热心公益、办事公道、在本小区有较高威信等,这些条款都是避免性的情形,没讲禁止,是否妥当?应从正面规定业委会委员人选具备什么样的条件。2、第十七条第二款讲到“占总人数百分之二十以上的业主或者业主代表提议召开”,“占总人数”这个写法不准确,应该是“占总数”。这个比例是不是低了?次数多开不开得了?可不可以提到百分之三十。还有好多地方讲了百分之二十,这个比例要斟酌,可适当提高。

省十二届人大代表**彭庆光**说,建议:1、关于业主合法身份的问题。我们一直提倡小区建设全民共建、全民参与,条例不应该把一个小区里面的居民分成一部分有权参与,一部分没有权参与。2、小区业委会的成立严重滞后。根据长沙市住建委的统计,成立了业委会的不到28%。这个情况的出现主要的是门槛要求过高,要求双过半,也就是入住人数必须超过50%,入住的面积必须超过

50%，很多小区很长时间达不到。个别的小区入住人数足够了也无法成立，原因是楼盘过大，20%以上业主联名申请也需要几千人或上万人，根本无法进行联络组织，单纯依靠业主自发开展工作，几乎是不可能。建议适当降低比例要求。3、关于业主监督委员会。有必要成立。建议在区一级的物业主管部门指导下成立，业委会和监委会由两种不同的模式产生，其目的就是增强监督的责任，防止个别业主操纵业主委员会。监督委员会不介入业主委员会的全面管理和资金的运作，监督委员会不必要拿津贴，完全就是一种公益性行为。4、关于物业维修基金比例。在房屋的交付使用后，要有一个多部门、多方面的验收，比如房地产商、建设方、主管部门包括住建厅、住建委等等方面的验收，验收以后才会交付出售。把3%改为1%比较妥当。交付以后要规定一个退还的时间，一旦期满以后，及时退还。

本组出席情况

缺席2人：汤立斌 邱则有

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

(印 180 份)
