省十三届人大常委会

第五次会议文件（十四）

湖南省人民代表大会法制委员会

关于《湖南省物业管理条例（草案）》

审议结果的报告

——2018年7月16日在省十三届人大常委会第五次会议上

|  |  |
| --- | --- |
| 省人大法制委员会副主任委员 | 曾东楼 |
| 省人大常委会法制工作委员会副主任 |

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

省十三届人大常委会第四次会议审议了《湖南省物业管理条例（草案·二次审议稿）》（以下简称二次审议稿）。常委会组成人员对二次审议稿提出了继续修改和完善的意见。会后，法工委会同省住建厅逐条研究了常委会组成人员和其他列席人员的审议意见，对二次审议稿进行了修改，并再次在网上公开征求意见。6月中旬，携稿赴长沙市四个物业小区进行实地调研，同时，委托市州人大法工委调研征求意见；下旬，法工委主持召开三场座谈会，分别邀请业主及业主委员会代表、物业服务企业及建设单位代表、监管部门等参加。21日下午，常委会法工委还专门就有关问题与省人大环资委、省政府法制办进行沟通协调。在综合各方面意见和建议的基础上对二次审议稿进行了反复修改。经常委会领导同意，省人大常委会办公厅就条例草案二审修改稿修改的主要问题书面征求省人民政府的意见。7月5日，省人大法制委召开第六次全体会议对修改后的条例草案进行统一审议，省人大环资委有关同志列席了会议。7月14日，主任会议听取了法制委关于条例草案修改情况的汇报，决定将条例草案三次审议稿（以下简称三次审议稿）提请本次常委会会议审议。

法制委审议认为，条例草案经过常委会两次审议和多次修改，与宪法、法律、行政法规不相抵触，符合我省实际，建议常委会三次审议后予以表决。现将修改的主要情况报告如下：

一、关于社会主义核心价值观入法

有的常委会组成人员建议应将社会主义核心价值观入法，法工委修改时注意将社会主义核心价值观的要求落实到具体制度中，如要求业委会委员候选人应当奉公守法、品行良好、公道正派等，对物业服务企业，通过系列制度规范其诚信敬业。

二、关于物业管理区域

基层调研反映物业管理区域的规定操作性不强，因此，对二次审议稿第八条、第九条、第十条分别从物业管理区域划分原则、调整、备案及公告等方面进行了细化。（三次审议稿第八条、第九条、第十条）

三、关于业主委员会委员候选人

基层调研反映应当加强对业主委员会委员的监管、明确选任的条件。因此，在二次审议稿第十八条第二款增加规定：“业主委员会委员候选人应当从奉公守法、品行良好、公道正派、热心公益、责任心强、有一定组织能力的业主中产生。”同时将原第二款内容修改为第三款规定：“业主委员会委员的选举材料应当载明候选人是否受到过刑事处罚，是否有不良信用记录，是否违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则的情况等信息，并向业主公开。”（三次审议稿第十八条）

四、关于租赁人的权利义务

有的常委会组成人员建议根据国家“租购并举”政策，明确租赁户的有关权利义务。因此，在三次审议稿的第二十一条关于业主委员会的信息公开、第三十六条第四项关于物业服务企业提供有关档案资料及财务账册的免费查询服务、第四十三条第三款关于物业服务企业的公示义务、第四十八条第二款关于违反有关禁止行为规定的投诉举报、第六十一条关于对物业服务企业有关信息的监督中增加了“物业使用人”这一权利主体，以保障租赁人对物业活动享有知情权和监督权。

五、关于物业承接查验

根据常委会组成人员关于加强物业承接查验强制备案的审议意见，将二次审议稿第二十五条第二款修改后专作一条规定物业承接查验备案。（三次审议稿第二十九条）

根据常委会组成人员审议意见和省人大环资委审议意见报告，就住宅物业住房品质分类，在二次审议稿第二十七条中增加第二款作引导性规定：“鼓励实行住宅物业住房品质分类。规划设计对住宅物业住房品质有明确标准要求的，前期物业服务企业应当按要求进行查验。”（三次审议稿第二十七条）

六、关于物业服务费的调整和催交

基层反映应当严格提高物业服务费的有关程序，因此，在二次审议稿第三十九条中增加了提高物业服务费，应当“与业主委员会协商，并经业主大会同意；没有成立业主大会的，需经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，并签订变更协议”的规定。（三次审议稿第四十条）

常委会组成人员对二次审议稿关于业主欠交物业服务费的，物业服务企业能否进行公示催交的规定存在分歧意见。法制委认为，根据物业服务合同约定按时交纳物业服务费是业主的基本义务；业主欠交物业服务费的，物业服务企业可以依法催交。至于催交的手段，只要不违反法律及公序良俗即可，不必由地方立法规范。因而，将该条进行相应修改。（三次审议稿第四十一条第二款）

七、关于物业应急管理和应急维修

根据常委会组成人员关于增强物业应急管理和应急维修制度的操作性的意见，对应急管理，在二次审议稿第四十五条基础上，区分成立业主大会和尚未成立业主大会两种情形，明确申请物业应急管理的主体分别为“业主委员会”和“十名以上业主联名”；对应急维修，在二次审议稿第五十三条关于组织应急维修的主体中增加了“业主、业主委员会”。（三次审议稿第四十六条、第五十五条）

八、关于物业管理区域的禁止行为

常委会组成人员建议增加禁止高空抛物等危险行为的规定以及规范禁止行为处理程序，因此，在二次审议稿第四十七条第一款中增加：“禁止高空抛物、随意弃置垃圾、排放污水”的规定；将第二款也做了相应修改。（三次审议稿第四十八条）

根据常委会组成人员关于加强对小区内犬只管理的审议意见，在二次审议稿中增加一条明确了饲养犬只的规定。（三次审议稿第四十九条）

九、关于车库、车位管理

根据常委会组成人员关于加强车库车位出租管理的审议意见，在二次审议稿第四十八条中增加规定：“建设单位不得将物业管理区域内规划的车库、车位出售给本区域以外的单位或个人。业主要求承租尚未处置的规划车库、车位的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。”（三次审议稿第五十条）

十、关于老旧小区电梯增设

根据常委会组成人员关于支持在老旧住宅小区增设电梯的审议意见，在二次审议稿第五十八条中增加第二款规定：“老旧住宅小区业主需要增设电梯的，规划、国土资源、住房和城乡建设、质量技术监督、财政、消防等有关部门应当根据国家和省有关规定予以支持。”（三次审议稿第五十八条）

十一、关于监督管理

1.根据常委会组成人员关于进一步明确社区居委会在物业管理中职责的审议意见，在二次审议稿第五条第二款中增加居（村）民委员会“对业主大会筹备、召开进行具体指导”的规定。（三次审议稿第五条）

2.根据常委会组成人员关于加强专项维修资金监管的审议意见，在二次审议稿中增加一条规定：“住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。”“住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当依法接受财政部门监督。”（三次审议稿第六十条）

3.根据常委会组成人员关于落实市、县两级政府在物业管理活动中监管职责的审议意见，在二次审议稿第六十一条中增加第一款规定：“设区的市、自治州、县（市、区）人民政府应当建立物业管理联席会议制度，定期研究解决物业管理活动中的重大问题”。（三次审议稿第六十四条）

十二、关于法律责任

有的常委会组成人员提出，对物业服务企业在合同终止后拒不退出的，应当增设法律责任，基层调研也有相同的意见，因此根据上位法及国家其他有关规定，在二次审议稿中增加有关规定。（三次审议稿第六十六条）

十三、其他

1.根据常委会组成人员关于明确物业服务行业管理标准、规范物业服务行为的审议意见，在二次审议稿第六条中增加了有关内容。（三次审议稿第六条）

2.基层建议降低业主大会会议召开的条件。因此，删除二次审议稿第十七条中“经占总人数百分之二十以上的业主提议”的规定。（三次审议稿第十七条）

3.基层反映物业管理用房最低不少于五十平方米的标准过低。因此，借鉴外省市的做法，将二次审议稿第二十九条第一项的“五十平方米”修改为“八十平方米”。（三次审议稿第三十条）

4.基层反映保障性住房小区、国有土地上房屋征收或者农村集体土地征收拆迁安置住房小区的经营性用房的产权并不当然属于全体业主共有。经研究认为，产权归属应按国家法律确定或者由当事人约定。因此，删除了二次审议稿第三十条第二款中“经营性用房产权属于全体业主共有”的规定。同时明确“经营性用房的收益主要用于物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和业主委员会工作经费”。（三次审议稿第三十一条）

5.根据常委会组成人员审议意见，在二次审议稿增加公示的具体含义：“公示，是指在物业管理区域的公告栏及其他显著位置和物业管理信息平台公开张贴、发布信息。”（三次审议稿第七十二条第五项）

6.根据常委会组成人员关于政府相关部门在一定时间内出台相关配套实施细则以保障条例落实的审议意见，在二次审议稿中增加第七十三条：“业主大会及业主委员会指导细则、前期物业招投标制度、管理规约示范文本、物业管理区域划分及住宅物业住房品质分类制度等，由省人民政府物业管理主管部门按照《湖南省地方立法条例》的有关规定制定。”（三次审议稿第七十三条）

此外，还对条例草案作了一些文字性修改。

以上报告和三次审议稿是否妥当，请予审议。