

第 1 期

省十三届人大常委会第五次会议简报组

2018 年 7 月 16 日

7 月 16 日下午,省十三届人大常委会第五次会议分组审议《湖南省物业管理条例(草案·三次审议稿)》。第一组由**王刚**委员召集,**胡伯俊**秘书长,**谢卫东、蔡建和、蒋洪新、肖国安、石潇纯、刘尧臣、张云英、段林毅**委员先后发言,列席的省十三届人大代表**李兰**也发了言。

胡伯俊秘书长说,这次会议是第三次审议,赞成提交会议表决。第二稿审议的时候提的一些意见和建议,第三稿已经做了修改,没有更多新的意见。有一个问题想请再斟酌一下,第二章关于业主大会和业主委员会中,对政府的行政主管部门物业管理区划分别由物业所在地县(市、区)人民政府……这里面有县,有市、区,但没有自治州,条例后面又有自治州,建议在一个条例中首尾表述要一致。第 14 页第 33 条“建设单位在竣工验收备案前,应当按照物业建筑安装总造价百分之三的比例向设区的市县……”这里,城

市区又没有了,跟县市区表达不一致,是不是城市区没有这个权利?第25页第58条“设区的市、自治州、县(市、区)人民政府应当采取措施”,自治州也放进来了。第26页,61、64条也涉及到这方面内容。

谢卫东委员说,物业管理条例确实非常重要,关系到千家万户和每一位业主的切身利益。条例草案经过几次审议,章节和内容已比较成熟,赞同提请本次会议表决。建议:1、第4条规定“县级以上人民政府物业行政主管部门负责本行政区的物业管理活动的监督管理工作”,同时规定了六项职责,这些主管部门能不能明确出来?现在不知道到底是哪些部门管这些事?一个法规,行政主管部门如果不明确,就难以落实法定的责任。条例第六章第59条也列了一些,共有八个部门,是部门监管,并没有完全明确是物业管理活动的主管部门,这里能不能明确出来哪几个主要的,有必要落实部门的责任。包括这一条的最后一句话“县级以上人民政府其他有关行政管理部门按照各自职责……”到底是哪一个部门?第四项处理物业管理中的投诉,业主委员会到哪里投诉?这是一个缺失。2、第13条关于业主大会的召开、筹备、组成。一个小区要召开业主大会或者业主委员会,现在一个小区少的有几百户,多的上千甚至上万,召开业主大会在实际工作中能不能实行得了?这么大规模,小区的配套用房肯定是不可能建有这么大一个大会堂。业主大会在实际当中是不可行的。现在草案里面有一个办法,经业主大会同意可以搞业主代表大会。因此,建议就规定搞业主代

表大会,业主代表大会在实际工作中具有可操作性。3、第 15 条第五项关于业主委员会的工作津贴。应该给业主委员会发放津贴,而不是可发可不发。要做好这项工作,必须加大业主委员会的责任,同时也相应给予一定的津贴。小区物业管理,业主委员会工作量很大,不给一点报酬,不给激励措施,愿意干的人不会多,即使干也不会尽心尽力。建议要给予明确,应当给予津贴,有利于物业管理。

蔡建和委员说,出台物业管理条例很有必要,现在小区管理是城市管理、社会治理的重点和难点,有很多不稳定、不和谐因素都与物业管理有关。建议:1、第 18 条对业主委员会的组成人员要明确相应的资格条件。一个小区少则千把人,多则上万人,实质上业主委员会的政治素质怎么样?服务精神怎么样?是不是公道正派?对于小区的物业管理至关重要。应该像选举村民委员会主任一样,要明确资格条件,而且要开出负面清单,反党、反政府、反社会的,应该要把他们剔除,有种种劣迹的人员,不能作为业主委员会成员。业主委员会组成应该由社区的党组织来进行审查。2、根据中央组织工作会议精神,要不断扩大党的组织覆盖和工作覆盖,要在街道社区党组织的指导之下,建立小区党组织。党组织要起到宣传党的政策、协调关系的作用。最近到长沙市做了一些调研,岳麓区在小区建立了党支部,党支部在小区发挥了很多好的作用。3、小区要留足公共面积,满足老人的日间照料和儿童放学以后的活动空间,增强小区的和谐,提升楼盘的品质。表面上是掏出一些

面积没有卖钱,实际上反而提升了楼盘的价格,是很有好处的。所以不管多大楼盘,最低不低于 80 平方米的要求太低。凡属大中型楼盘都应该根据业主的需要,预留足够的公共面积。

蒋洪新委员说,除了业主委员会之外,建议在条例中设立一些东西,比如党支部,要倡导一种文化,就是积极向上的文化观念。现在湖南师大做的就是通过社区学院的建立,把学院建到社区。另外,万一出现矛盾,业主和物业委员会或者是跟物业公司的矛盾,找谁?虽然有监督管理,但是监督管理以后,写了很多部门,具体找谁?一定要公布,必须找得到人,要在显著的位置公示,要写具体。比如说出现紧急情况,第 55 条应急维修,业主、业主委员会和物业服务企业应该立即组织应急维修,谁维修?到底是大家凑钱出,还是物业公司出?物业委员会的成员是谁给钱?另外,物业公司与周边水电部门出现矛盾,业主受苦,经常停水、停电,由谁来把关?条例实施后,由谁来解释,谁来负责,应该完善。

肖国安委员说,这次是第三审,已经比较成熟了,同意通过。建议:1、三个主体的责任明确和权利的明确比上一稿要好很多。政府及其部门,这是一个主体,它的职责在哪里?它做什么?第二个是业主、业主大会或者业主代表会议,以及业主委员会实际上是一个主体,也可以分为三个主体。第三个是物业公司,可以进一步明确这些主体的职责。2、关于第 25 条前期物业服务企业的选聘,应加两条:一是由建设单位选聘,改为公开招聘;二是提交政府部门备案。3、第 41 条规定“业主欠缴物业服务费的……可以依法催

交”。但又明确了禁止性的催交行为,能否明确一些可以催交的形式。4、第 49 条关于依法养犬、文明养犬问题,第二款只限制了对环境的影响,建议增加一款规定,即养犬以后,要对它进行安全防护。如果造成了人身伤害的,要负起法律责任。

石潇纯委员说,同意表决通过。建议:1、将业主委员会按劳取酬写入条例。事实上现在的业主委员会有的也是拿了钱的,本来也是理所应当,因为他付出了劳动。但如果不写入条例,一方面他拿的心里不坦然,另一方面,其他业主以其拿钱说事。如果有法律条款明确规定,将业主委员会按劳取酬写入条例,大家都好说。2、小区里边有一些经营性的收入,以及广告收入,这些收入应该是属于全体业主的。业主委员会也好,物业也好,只是一个代管机构,代管、代用都可以,但要信息公开、财务公开,业主知道钱是用在自己头上,矛盾也就少了。3、要投诉有门。要明确一个协调处理业主与物业管理部门之间矛盾的主管部门。

刘尧臣委员说,同意提交表决,建议:1、第 14 条(五):“确定首次业主大会会议表决规则”,筹备组确定表决规则是不准确的,业主大会的表决规则应当由业主大会通过,筹备组应该提出规则(草案)。2、业主代表大会在人数比较多的物业区域难以运行。建议对设立业主代表会议做进一步规定,如明确多少业主以上的应当设立业主代表会议,并对业主代表会议代表的产生办法作原则规定。3、第 41 条业主欠交物业服务费的,物业服务企业可以依法催交,下面接着规定不得采取什么措施,这段话给人的感觉是倾向于

对业主不交物业费采取比较宽容的态度。对不交物业服务费的还是要有一些严厉措施,不然不单单损害物业企业的利益,实际上也侵害了其他业主的利益。建议修改补充为:“业主欠交物业管理费的,物业服务企业依照有关规定采取通知提醒、上门敦促、在一定范围公示或者将信息交有关机构纳入社会信用信息系统等措施依法催交。”

张云英委员说,建议:1、第 16 条关于业主召开大会,业主集中开会比较难,不太现实。第 7 页第二段业主大会需要投票表决的,业主要委托代理人表决的,应该用现在的技术平台表决更切实际。业主委托投票应为辅。对于有一些故意不交,拖欠物业费的,可否让业主与物业公司签订承诺,违约不交的要加收滞纳金。2、第 66 条关于物业服务企业拒不移交有关资料和财务的问题。“无正当理由”很难约束,执行起来很难,建议改写为“不可抗拒的原因外”,不能移交的都应该要负法律责任和经济责任,要不然业主还是处于弱势地位,正当权益保障不了。不保管好就是要承担处罚后果。

段林毅委员说,一是赞同这次会议交付表决。二是建议对第 49 条做进一步修改完善。现在养宠物越来越多,但是宠物有人爱也有人受害,还要增加一些限制性的条款。比如犬只不单单是养犬、养狗,养宠物还有养猫的。西方养宠物住的是低矮的别墅,我们住的是高层,30 几楼电梯房,如果有十户养狗的,日子怎么过?要从实际出发,进一步明确宠物管理办法。

省十三届人大代表**李兰**说,建议:1、第 16 条,明确业主大会表

决结果生效的方式。是业主大会半数以上通过有效,还是三分之二业主同意生效,还是全体业主同意生效。2、第 54 条第三款,建议修改利用业主交存的专项维修资金购买国债的内容,应当经业主大会同意,没有成立业主大会的,应当经专有部分占建筑总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上业主同意。

本组出席情况

缺席 7 人：王善平 肖红林 邹学校 宋智富 张 勇
袁运长 童小娇

抄送：省委常委，省十三届人大常委会组成人员，副省长
省十三届人大常委会第五次会议列席人员
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、省住房和城乡建设厅、省政府法制办

（印 180 份）