

## 第 2 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)》。第二组由**李平**委员召集,**梁肇洪、李曦**委员,**杨维刚**副主任,**赵为济、雷震宇、黎定军、邓军民**委员先后发言。

**梁肇洪**委员说,本条例涉及的法律关系比较复杂、涉及面比较广,社会各界也高度关注。法律文本基本成熟,同意提请大会表决通过。建议:1、第 27 条第八项增加“垃圾分类收集和集中储运设施”的内容。2、第 27 条第九项“配套设施标志标识”后增加“和安全标识”。因为安全标识不一定会在规划设计中体现。“建筑物及其配套设施标识完整、清晰”要写明确。3、关于物业费催交,可以在小区内公示催交。

**李曦**委员说,赞同提请本次会议表决通过。建议:1、第 11 条第三款“总户数百分之五十以上”,有相当一部分小区交付使用达不

到百分之五十,所以没有那么多业主签字。以湘江世纪城为例,目前无法达到百分之五十业主来签字,就成立不了物业委员会,业主和物业之间矛盾无法解决,要再降低这个比例。2、第18条“业主委员会……三至五年”改为“两到三年”,长了也不适合业主委员会进行调整。3、第22条“经占总人数百分之二十以上…委员资格”,应改为“只要有人举报,一经查实就免其委员资格”。4、第24条“业主大会可以设立…”,改为“应当设立业主监督委员会”。5、第25条、第26条,前期物业应该是由第三方来进行监督和交付,不能由建设方房地产公司自己成立的物业作为前期物业来监督交付。6、既然是物业管理条例,对业主也要有些条款进行限制。比如有些大型楼盘,住改商是物业管理中非常头疼的问题,既损害了其他业主的权益,也影响业主和物业公司之间的沟通。对于有些业主把房子出租出去住改商的,物业公司有权进行管理和协调,责令改正,可以加入这一条。

**杨维刚**副主任说,建议:1、第49条的“养犬”改为“宠物”,并进行相应修改。现实生活中人们不仅养犬,还有养其他宠物的。2、第48条第4款,“共用部位”中把“屋顶”单列出来进行强化,屋顶种菜、养宠物等这些情况很多。

**赵为济**委员说,条例较为成熟,原则同意。建议:1、第22条第一款改为“丧失履行职责的资格或能力”。对业主委员会委员的要求体现了社会主义核心价值观的要求,也是地方立法应该遵循的基本原则要求。业主委员会委员不宜继续担任,有一些并不是能

力问题,比如说有些其他的非诚信经营或者道德丧失的行为,也不一定是利用业主委员会委员的身份牟取不正当利益,侵害小区权益,法律法规中也没有明确规定,但他可能已经完全丧失了资格。

2、第 66 条改为“并处一万元以上十万元以下罚款”。

**雷震宇**委员说,同意提请表决通过。建议:1、第 41 条增加“业主与物业使用人约定,由物业使用人交物业服务费的,从其约定业主负连带交纳责任”。2、第 49 条增加“禁止在物业管理区域内饲养烈性犬和大型犬”。3、第 67 条,对业主违反禁止规定的违法行为的法律责任要尽可能量化细化,如违反规定饲养烈性犬和大型犬的,由公安机关没收犬只,并处一定金额罚款。

**黎定军**委员说,建议:1、第 43 条中第三款和第五款“公共水电费用及其分摊”重复。2、第 50 条“占用业主共有的道路…属于业主共有”,要明确如何使用和管理。3、第 22 条中“经占总人数百分之二十以上……三分之一以上业主委员会委员提议”一句应删除。

**邓军民**委员说,建议:1、第 4 条“有关行政管理部门”要明确是哪个部门? 2、第 36 条第一款增加“保证物业管理区业主人身及财产安全”,住在商业小区,业主最关注的是安全问题,人身安全、财产安全才是最重要的。还有小区内业主之间发生纠纷由谁管? 这些都应该由物业服务企业管理。3、第 36 条中增加“物业管理公司要行使宣传宪法、宣传社会主义核心价值观的职责”的相关内容,增加对物业管理公司资质认定的内容。

## 本组出席情况

缺席 5 人：叶红专 刘明建 蒋祖烜 谭平 魏旋君

---

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）

---