

楚雄州住房和城乡建设局关于《楚雄彝族自治州 物业管理办法(草案征求意见稿)》 听证报告的公告

为贯彻落实科学立法和民主立法精神,广泛听取社会公众的意见和建议,凝聚民智、吸收民意,提高政府规章立法质量,根据《中华人民共和国立法法》《规章制定程序条例》《云南省人民政府立法工作规定》和重大决策听证制度的要求,楚雄州住房和城乡建设局于2020年8月18日举行了《楚雄彝族自治州物业管理办法》(草案征求意见稿)(以下简称《办法》草案征求意见稿)立法听证会,现将听证会有关情况公告如下:

一、听证会举行情况

2020年8月18日下午15:00—18:00,听证会在楚雄州住房和城乡建设局举行,听证会由楚雄州住房和城乡建设局局长刘建云主持,听证代表应到20人,实到19人,1人因有事请假未能出席听证会。州住房城乡建设局副局长余志宏、房地产市场和物业管理科科长程微、法规科技科科长刘学华、法规科技科副科长文佳作为听证决策人到会。州纪委监委驻市场监管局纪检监察组张咏梅、州司法局依法行政与法规科科长邹洪涛作为听证监察人到会。

听证会按照下列程序进行:

- (一) 听证主持人介绍参会人员情况和宣布听证会纪律;
- (二) 决策发言人就《办法(草案征求意见稿)》的主要内容作说明;

(三) 听证代表对《办法(草案征求意见稿)》发表意见和提问;

(四) 主持人总结归纳各方代表的主要观点和理由;

(五) 听证代表对听证会发言记录进行审阅并签名。

二、听证意见和建议的采纳情况

针对 19 位听证代表所提的 78 条意见建议(包括重复的意见建议),在州人大的指导下,州住房和城乡建设局会同州司法局认真研究后采纳 55 条,未采纳 23 条,进一步完善了《办法(草案征求意见稿)》,现将听证代表意见建议采纳情况汇总如下:

(一) 关于建立物业管理综合协调机制的问题

听证代表提出,要进一步细化和明确各部门的职责。物业管理关系广大人民群众切身利益,事关人民群众安居乐业,对于优化人居环境、维护社会稳定、构建和谐社会有着重要意义,同时物业管理也是社会管理的重要组成部分,既有业主、建设单位、物业服务企业之间平等的民事法律关系,也有相关政府部门对物业服务活动监督的行政法律关系,在强调物业服务企业和业主自律的同时,需要进一步强化政府及相关部门的监督管理职责,有效解决管理中缺位、越位、不到位等问题。经过合议,采纳代表意见,在《办法(草案征求意见稿)》总则中第三条中规定州、县(市)人民政府将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系,建立物业管理综合协调工作机制;第四、五、六条进一步明确了各级各部门的职责,州住房城乡建设主管部门负责全州物业管理活动的监督管理工作,县(市)住房城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理,指导街道

办事处、乡（镇）人民政府实施与物业管理相关的行政管理工作；州、县（市）相关行政部门依法履职；街道办事处、乡（镇）人民政府建立物业管理联席会议制度，统筹、协调和指导本行政区域物业管理工作；形成齐抓共管的工作格局。

（二）关于建立物业管理联席会议制度的问题

听证代表提出，由住建部门牵头成立物业管理联席会议制度。物业管理既涉及多个部门和行业，又涉及物业服务企业和业主之间的民事关系，是社会治理体系中重要的一个部分。经过合议，对代表提出的意见部分采纳，在《办法（草案征求意见稿）》第六条中明确由街道办事处、乡（镇）人民政府建立物业管理联席会议制度，负责召集住房城乡建设部门、公安、城管、村（居）民委员会、业主委员会、物业服务企业等方面的代表参加，定期研究解决物业管理工作中遇到的问题，统筹、协调和指导本行政区域物业管理工作，真正将物业管理纳入社区管理和网格化管理。

（三）关于城镇老旧小区、安置小区和突发失管状态的应急措施问题

听证代表提出，未实施物业管理的城镇老旧小区、安置小区和物业企业非正常撤出等突发失管时候如何保证小区正常的生活秩序。城镇老旧小区、安置小区是乡镇、社区的一个组成单元，物业管理是属于委托管理、购买服务的市场行为，街道办事处、乡（镇）人民政府应当协调指导村（居）民委员会建立与业主沟通协调机制，依法组织业主选择选聘物业服务企业、自行管理、委托其他人管理等物业管理模式。在物业企业非正常撤出、业主委员会非正常解散等失管状态下，参照住房城乡建设部《业主大

会和业主委员会指导规则》第五十八条的规定，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡（镇）人民政府的指导和监督下，代行业主委员会职责，采取物业应急措施。经过合议，采纳代表意见，在《办法（草案征求意见稿）》总则中第六条中规定了街道办事处、乡（镇）人民政府协调和指导未实施物业管理的城镇老旧小区、安置小区等的物业管理服务工作，建立物业应急管理工作机制，指导村（居）民委员会在物业管理区域突发失管状态时采取物业应急措施。

（四）关于增加街道办事处职责的问题

代表提出，根据目前行政区划的实际，应当在乡（镇）人民政府一级增加街道办事处。目前楚雄市正在进行行政区划的改革，拟设置街道办事处，街道办事处是市辖区、不设区的市人民政府的派出机关，和乡（镇）同属乡级行政区。根据实际情况，采纳代表意见。

（五）关于组建首次业主大会会议筹备组的问题

代表提出，成立首次业主大会会议筹备组时候，筹备组组长应当由住房城乡建设部门代表担任。根据住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处、乡（镇）人民政府代表和居民委员会代表组成，筹备组组长由街道办事处、乡（镇）人民政府代表担任，住房城乡建设部门负责指导工作。经过合议，不采纳代表意见。

（六）关于由选举业主代表组成和参加业主大会的问题

代表提出，有的小区业主人教较多，难以召开业主大会，建

议采取按幢或者片区推选出业主代表，由业主代表对小区事务进行表决。《中华人民共和国民法典》中明确规定，小区共有和共同管理的重大事项由业主共同决定，业主共同决定事项，应当依法进行表决。住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》中规定，物业管理区域内人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议，推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。经过合议，采纳代表意见，在《办法（草案征求意见稿）》第十八条中规定了业主共同决定的事项应当依法在业主大会会议上进行表决，除此之外，还明确业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者网络实名投票方式进行表决，除召开大会现场表决之外，可以书面征求意见，还可以充分利用“互联网+”智慧化表决方式，一方面既维护全体业主的合法权益，另一方面又解决了现场表决难以组织的困难。

（七）关于业主委员会备案的问题

代表提出，业主委员会备案应当由住房城乡建设部门办理，不应该由乡（镇）人民政府办理。我州执行的是住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，业主委员会向物业所在地的住房城乡建设部门、街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续，实行的是双备案制度。经过合议，不采纳代表意见。

（八）关于业主委员会开立基本存款账户、加强财务管理的问题

代表提出，业主委员会不是法人组织，无法开立基本存款账户。业主委员会是业主大会的执行机构，通过业主大会选举产生，属于群众自治组织，但是物业共有设施共有部分经营收益均通过

业主委员会代表全体业主进行管理，故应当加强财务管理，开立基本存款账户来管理业主共有的资金，保护全体业主的合法权益。我州目前有业主委员会已成功开立基本存款账户，具有可操作性。经过合议，不采纳代表意见。

（九）关于业主委员会委员工作津贴的问题

代表提出，县（市）应该制定指导意见明确业主委员会委员工作津贴的标准。业主委员会委员由业主大会会议选举产生，履行业主大会赋予的职责，需要投入一定的时间、精力，完全无偿的公益性服务制约了业主委员会委员的工作积极性、能动性，故在《办法（草案征求意见稿）》中规定可以由业主大会决定给予业主委员会委员适当的工作津贴，并规定了具体津贴标准、资金筹集、管理和使用办法应当由业主大会决定，县市无权对业主委员会委员工作津贴制定标准。经过合议，不采纳代表意见。

（十）关于加强业主委员会培训的问题

代表提出，应该加强对业主委员会的培训，增强业主委员会履职能力。业主委员会履行业主大会赋予的职责，但是在现实生活中，业主委员会不作为、乱作为的现象时有发生，为了规范业主委员会的运作。经过合议，采纳代表意见，在《办法（草案征求意见稿）》总则第四条中规定州住房城乡建设部门建立健全业主委员会培训制度，各县市住房城乡建设部门组织对辖区内业主委员会开展培训。

（十一）关于在新一届业主委员会成立前由居民委员会代行业委会职责的问题

代表提出，在新一届业委会成立前由居民委员会代行业委会

职责难以操作。参照住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》第五十八条的规定，因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡（镇）人民政府的指导和监督下，代行业主委员会职责。村（居）民委员会可以采取物业应急措施或者组织业主选择选聘物业服务企业、自行管理、委托其他人管理等物业管理模式，具备可操作性。经过合议，不采纳代表意见。

（十二）关于空置物业交纳费用优惠比例的问题

代表提出，空置物业交纳费用优惠 30% 的规定损害了物业服务企业的合法权益。物业服务费是物业服务企业按照物业服务合同的约定向业主收取的费用。根据《中华人民共和国民法典》第九百四十四条之规定：业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。空置物业虽然没有业主入住，但是物业服务企业依约对房屋及配套设施设备和相关场地进行了维修、养护和管理，提供了相应服务，业主应当支付费用。经过合议，采纳代表意见，删除此款规定。

（十三）关于明确细化住宅专项维修资金提取使用的问题

代表提出，住宅专项维修资金提取使用困难，需要进一步明确和细化提取使用程序。经过合议，采纳代表意见，住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则，常规提取使用方式已在《住宅专项维修资金管理办法》中有明确的规定，《办法（草案征求意见稿）》不再重复，但是针

对发生紧急情况时候表决难导致的提取使用困难的问题，根据《中华人民共和国民法典》第二百八十一条相关规定在《办法(草案征求意见稿)》第四十六条中规定了发生危及房屋使用安全的紧急情况下的应急使用支取程序，明确了支取范围、支取程序，流程清晰明确。

除上述主要意见外，我们还采纳了代表提出的文字修改意见。

楚雄州住房和城乡建设局

2020年9月1日