资阳市人大法制委员会

关于《资阳市物业管理条例（草案）》修改情况和主要问题的汇报

**2022年4月24日在资阳市第五届人民代表大会**

**常务委员会第四次会议上**

**资阳市人大法制委员会主任委员肖 浩**

市人大常委会：

《资阳市物业管理条例（草案）》（以下简称草案）已于2021年8月30日经资阳市第四届人大常委会第三十九次会议进行了第一次审议。会后，法制委、法工委在以下几个方面开展了工作：一是在《资阳日报》刊载公告，在资阳人大网站全文公布草案文本，广泛征求社会公众意见；二是书面征求立法咨询专家、基层立法联系点、市级有关部门、各县（区）人大常委会的意见；三是线上组织召开了立法协商座谈会，征求了10名政协委员的意见建议；四是组织市司法局、市住房城乡建设局等10个政府相关部门对草案进行了为期3天的集中讨论修改。五是召开市五届人大法制委员会第一次全体会议对草案进行了统一审议，形成了草案二审稿。现将修改情况和主要问题汇报如下：

一、关于条例篇幅

有部分常委会组成人员和立法咨询专家提出，新修订的《四川省物业管理条例》（以下简称省条例）对物业管理规定得十分详细，我市草案篇幅冗长，应该精简。法制委员会认为，省人大常委会在修改省条例过程中，广泛征求了各方意见建议，并到我市征求修改意见建议。省人大常委会吸纳了各市（州）及其他各方意见建议后，在物业服务区域及设施、业主及业主大会和业主委员会、物业服务人、物业服务、物业的使用与维护、监督管理、法律责任等方面进行了细化和完善，形成的省条例2.2万余字。我市草案形成于省条例修改过程中和颁布前，1.9万余字，存在重复、抵触、篇幅过长等情形。法制委员会建议，采纳该意见，并坚持删除抵触条款、非必要不重复、增加党建引领等本地特色、注重体现业主自治与依法监管相结合、基层治理与物业管理融合等思路改稿和统一审议，形成了草案二审稿，1.5万余字。

二、关于删除部分

**一是**删除了草案一审稿中公安机关负责监督指导物业服务人建设人脸识别、定期公布业主委员会成员和候补委员交纳物业服务费等费用情况、前期物业可以采用协议方式选聘物业服务人等与上位法抵触的规定。

**二是**删除了重复部分。删除了业主的认定、首次业主大会设立条件、首次业主大会筹备、筹备组职责、业主委员会成员递补、业主委员会换届期间禁止规定、应急物业、自行管理、车位车库管理、物业紧急维修等在上位法中有明确规定的内容。

**三是**删除了省条例中已规定的建设单位、物业服务人、专业经营单位违反条例规定的部分法律责任及业主委员会及其成员、业主、物业使用人违反条例规定的法律责任和国家机关及其工作人员的渎职责任。

三、关于完善部分

**一是**在草案第三条中增加坚持党建引领为物业管理的原则，并在草案第二十一条第三款作了有机衔接规定。

**二是**新增首次业主大会筹备组组长担任、业主委员会会议列席、公共收益管理、老旧小区管理等制度设计，最大限度动员社会各界参与社会综合治理，实现物业服务领域科学发展。

**三是**增加规定公开事项，保障业主等知情权。在筹备经费的使用情况、业主大会和业主委员会的经费使用情况、审计结果、物业管理委员会成员名单、建设单位销售物业信息等方面要求公示。

**四是**细化部分。在住房和城乡建设主管部门和其他相关行政主管部门的职能职责、业主权利、业主义务、物业管理行业协会职能职责、对业主共有部分经营收益与开支和业主委员会工作经费等收支情况的审计监督、物业管理委员会、物业服务费承担、物业承接查验及资料移交、物业服务人责任安全防范等方面进行了细化规定。

**五是**补充部分**。**在物业管理综合信息平台建设、业主委员会职责、业主委员会会议、工作经费与工作补贴的筹集管理、前期物业招标公告发布、物业服务人信用管理等方面进行了补充规定。

此外，法制委员会还对个别文字进行了修改。

《资阳市物业管理条例（草案二审稿）》连同以上修改情况和主要问题的汇报，请予审议。