

城事

《广州市物业管理条例》提请市人大二审 业委会“滥权”街镇可提议罢免 物业应采取措防止高空抛物

防止高空抛物坠物、指导监督垃圾分类、突发事件落实应急措施,未来这些事情物业统统有责。8月26日,《广州市物业管理条例(草案二次审议稿)》(下称“二审稿”)提请广州市第十五届人大常委会第四十次会议审议。二审稿改动颇多,其中进一步明确了物业职责,包括防止高空抛物、高空坠物,指导、监督垃圾分类,发生突发事件应执行应急处置措施等。值得关注的是,二审稿明确,六类情形下,街镇可提议解散业委会。

■新快报记者 沈逸云



■二审稿明确,六类情形下,街镇可提议解散业委会。新快报记者 李小萌/摄(资料图片)

六类情形街镇 可提议解散业委会

针对业委会的运行存在权力边界不清晰、权责不对等、运行不规范、行政监管空白、违法成本较低等问题,二审稿从把好人选关、增加备案制度、明确职责、强化信息公开、增加禁止性规定等方面进行规范,细化街道办事处、镇政府以及居民委员会的监督途径和方式。

其中,二审稿提出,业委会有下列六类情形之一,街道办事处、镇政府责令其改正但拒不改正,造成严重后果的,街道办事处、镇政府可向业主大会提议罢免业委会全体委员,涉嫌违法行为的,应当向相关行政管理部门报告。

而这六类情形包括:不执行业主大会决定;业主自行管理期间存在安全生产、消防安全隐患;未按照规定组织召开业主大会会议;业主大会决定由业委会管理维修资金或者业主共有资金的,未按照规定筹集、使用、管理维修资金或者业主共有资金;挪用、侵占维修资金或者业主共有资金;违反法律、法规规定,侵害业主合法权益的其他行为。

物业有责任指导监督垃圾分类

市人大常委会副主任委员陈宁表示,有立法咨询专家和市民群众认为,一审稿只规定了物业服务的一般性要求以及物业服务人的安全管理职责,对物业服务人在垃圾分类、高空抛物、房屋外立面管理等方面的职责规定不明确,建议根据《民法典》明确物业服务人的具体职责。

对于近年来频发的高空抛物、高空坠物伤人事件,二审稿明确,物业服务人应当负责房屋外立面的维修、养护和管理;制定安全管理制度,配置必要的安全防范设施及物资,设置安全警示标志,发现有安全隐患的,及时采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告;采取必要的安全保障措施,防止从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害等。

二审稿亦规定,物业服务人应指导和监督业主、物业使用人进行生活垃圾分类;对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防、养犬、城市管理法律、法规的行为,及时采取合理措施制止、向有关行政管理部门报告并协助处理。

物业应对突发事件 应执行应急处置措施

令人关注的是,社区在疫情联防联控中作为第一线,不少小区物业管理企业在抗疫方面均发挥了重要作用。而二审稿相较一审稿增加了“突发事件应对”,明确了物业服务人在突发事件应对方面的责任和政府的保障职责。具体规定为发生自然灾害、公共卫生等突发事件以及火灾和供水、排水、供电、供气等安全事故时,物业服务人应当采取应急措施,并及时向有关行政管理部门和专营服务单位报告,协助做好处置工作。

同时,物业服务人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,积极配合开展相关工作。市、区人民政府应当给予必要的物资和资金支持。

行业协会 制定物业费市场参考价

有人大常委会组成人员、市人大常委会城建环资委、市住建局认为,实践中因物业服务收费引发的矛盾纠纷较多,存在调价机制不完善、传统包干制收费方式弊端多、信息不透明、业主恶意欠费等问题,有必要在条例中对物业服务费、收费方式、调价程序、交纳义务等作出具体规范。

物业费交多少才合理?二审稿明确,物业服务费实行政府指导价和市场调节价。其中,实行市场调节价的,物业服务行业协会应当在房屋行政主管部门的指导、监督下,根据本行政区域经济发展水平和成本变动情况,定期发布各类物业服务项目、服务标准及参考价格,供业主和物业服务人参考。

此外,二审稿还增加了关于物业服务费及其动态调整机制的规定。其中明确,物业服务费标准应当保持相对稳定。因物价变动、职工最低工资标准调整等原因,需要调整物业服务费标准的,物业服务人应当遵守下列规定:委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计,将审计报告在物业服务区域内显著位置公示三十日以上;制定调整收费标准的方案,调整方案包括拟调整收费标准的范围 and 理由,调整后的收费标准、服务内容和标准等事项,将调整方案在物业服务区域内显著位置公示三十日以上;调整方案应当与业主委员会协商,并由调价范围内同类型物业的业主共同决定。

《广州市优化营商环境条例(草案)》提请市人大一审 广州有望推行“免申即享” 惠企政策不用申请即可享受

新快报讯 记者沈逸云报道 8月26日,《广州市优化营商环境条例(草案)》提请广州市第十五届人大常委会第四十次会议一审。草案提出,完善人才积分落户政策,推动长三角、珠三角等城市户籍准入年限在广州市累计认可。同时,针对一些企业反映惠企政策渠道不畅通的问题,广州有望推行“免申即享”,通过政府部门信息共享等方式,实现符合条件的企业免于申报、直接享受政策。

拟认可长三角、珠三角人才入户积分

市司法局局长廖荣辉介绍,草案在总结改革经验的基础上,对标国际一流标准,聚焦当前营商环境存在的突出问题,重点在开办企业、办理建筑许可、获得电力、登记财产、获得信贷等12个领域,研究提出具体的改革制度。

其中明确,完善以信用为基础的监管制度,全面推行综合执法和包容审慎监管,对市场主体的轻微违法经营行为免予行政处罚和行政强制,力争“无事不扰”。

值得一提的是,草案还提出,广州市完善人才积分落户政策,推动长三角、珠三角等城市户籍准入年限在广州市累计认可;建立健全粤港澳大湾区人才引进平台,支持粤港澳人才合作示范区先行先试。

为了进一步减证便民,草案称,广州市构建以大数据、区块链等现代科技手段为基础、以人工智能为支撑的跨部门数据共享与业务协同机制,逐步压缩证明事项的设定范围。相关部门应当公布证明事项清单,未纳入清单的证明事项和盖章环节,不得要求市场主体提供。同时,各区人民政府及其相关部门应当加强证明的互认共享,不得重复向市场主体索要证明。

政府不得以换届调整为借口不履行承诺

草案明确,国家机关、事业单位应当履行向市场主体依法作出的政策承诺以及依法订立的各类合同,不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替等为由拒绝履行、不完全履行或者迟延履行。因国家利益、社会公共利益需要改变政策承诺、合同约定的,应当依照法定权限和程序进行,给市场主体造成损失的,应当依法予以补偿。

同时,国家机关、事业单位不得违反合同约定拖欠市场主体的货物、工程、服务等账款,也不得在约定付款方式之外变相延长付款期限。此外,广州市建立拖欠账款行为约束惩戒机制,通过预算管理、绩效考核、审计监督等,防止和纠正国家机关、事业单位拖欠市场主体账款。

通过信息共享等实现惠企政策免申

市人大常委会主任委员郭凡透露,为进一步优化惠企政策审批流程,修改建议稿增加本市推行“免申即享”,实现符合条件的企业免于申报、直接享受政策的内容。

对此,修改建议稿专门一条明确了“政策兑现”的规定,即广州市推行“免申即享”的惠企政策,通过政府部门信息共享等方式,实现符合条件的企业免于申报、直接享受政策。对确需企业提出申请的惠企政策,应当合理设置并公开申请条件,简化申报手续,加快实现一次申报、全程网办、快速兑现。

此外,郭凡表示,经济委员会就市政府提请审议的草案广泛征求了意见,进行了审议并通过了审议意见报告和修改建议稿。为加大宣传力度,不断增强全社会的法治意识,修改建议稿将广交会秋交会开幕日作为“广州营商环境日”,进一步提高广州营商环境关注度、美誉度和影响力。

广州四市直部门换帅

新快报讯 记者沈逸云报道 8月26日,广州市第十五届人大常委会举行第四十次会议。会议表决通过任命李穗为广州市发展和改革委员会主任,郭昊羽为广州市规划和自然资源局局长,洪谦为广州市商务局局长,

欧阳资文为广州市体育局局长。

会议表决通过任命李穗为广州市第十五届人民代表大会预算委员会副主任委员、广州市人大常委会预算工作委员会副主任等人事任免事项。