

头条

小区公共收益明年起不能再是秘密

《广州市物业管理条例》即将实施,9个配套文件2月28日前全部出台

新快报讯 记者王彤报道 2021年1月1日,广州立法史上成本最高、难度最大、耗时最长的一部地方性法规《广州市物业管理条例》(下称《条例》)即将实施,这也是民法典实施后国内第一部规范物业管理的地方性法规。12月28日,《广州市物业管理条例》新闻发布会在市人大常委会召开,有关负责人就市民关心的问题进行解答。

2014年,广州市出台了《广州市物业管理暂行办法》及系列配套文件,对于规范物业管理活动,维护小区的安全、舒适、文明、和谐起到了积极作用。但随着经济社会的快速发展和人民群众对物业管理要求的提高,物业管理工作面临新形势、新问题和新要求。

市人大常委会法制工委主任邓成明指出,三年前,广州即着手起草《条例》,所耗费的成本堪称广州立法史上最高。“成本高,主要指时间成本和人力成本高。因为物业管理立法难度相当大,是兼有民事规范、行政监管和社会治理等内容的综合性法规。政府在起草阶段,与高校合作起草,进行多方论证调研。人大在立法过程中赴北京、武汉、上海、青岛等外地调研,通过深入基层调研、召开座谈会及论证会、网上公开征求意见等多种形式,广泛听取社会各方意见建议”。

据介绍,实践中普遍存在的物业服务质量和收费标准不一,物业服务费缺乏定期调整机制,新旧物业交接冲突,物业服务人退出机制不健全等突出问题。如何通过制度设计解决这些问题,是立法的一大难点。



■12月8日,在某社区,老人带着小朋友在社区广场休闲。

新华社发

难点1 公共收益不见踪影

物业公司需按时公布收支,否则将面临罚款

广州市中级人民法院房产庭庭长邓娟闰表示,实践中物业公司状告业主不交物业费的案例占比较高。而与之对应的,是物业公司关于小区公共收益的遮掩态度。

“调研过程中,许多物业公司都抱怨不赢利,却没有一家愿意退出。物业利用公共场所经营所得的收益事实上向不明,”广州大学法学院副教授李伟说。

《条例》规定,物业服务企业应当每年向全体业主公开物业服务费年度预决算、每季度公布物业服务费收支情况、每季度公开业主共有资金的收支情况。违反相关规定可以由区住房建设局依法查处。其中,对物业服务企业未依法公布物业服务费的年

度预决算及收支情况的,可处以1万元以上10万元以下罚款;对物业服务企业未公开共有资金收支情况的,可处以15万元以上30万元以下罚款。

市住建局局长王宏伟指出,市住建局将指导和督促各区住房建设局认真贯彻落实条例,严格执法,依法查处违反《条例》的各种违规行为。此外,发挥业主、业主委员会、物业管理委员会的监督作用,对物业服务企业信息公开情况进行监督,举报违法行为。“收支能否按时公布,业主是最关心的。希望通过《条例》的发布引起各界的广泛关注,通过各方的共同努力,确保《条例》能够真正地落地实施”。

难点2 业委会成立难、决策难、换届难

创设物管委和业主电子投票系统,56万余人用它投票

记者了解到,广州于1998年开始出现业主组织,包括业主大会和业主委员会。目前,广州已成立业主组织976个,占比不足三成。业主委员会“成立难、决策难、换届难”,物业服务企业“监管难”,对于这些物业管理深层次问题,《条例》亦进行了破解。

广州市司法局副局长张建山指出,针对业主委员会“成立难、决策难、换届难”的问题,《条例》从两方面予以破解。一是创设物业管理委员会制度,由物业管理委员会负责业主大会筹备和业委会换届工作,打造由街镇政府牵头,居委会、区房屋行政主管部门、物业服务企业以及业主代表广泛参与的物业管理新模式。同时简化清册查询、延长筹备期

限,破解业主大会“成立难”和“换届难”;二是推广使用业主决策电子投票系统,创新异议处理机制,破解业主大会“决策难”。据悉,到目前为止,广州已有3300个住宅小区完成数据建库,参与投票业主总人数达56万余人。

值得注意的是,《条例》规定,业委会委员、候补委员或专职工作人员有挪用、侵占业主共有财产,未按照规定移交属于业主大会和业委会的有关财务等行为的,可由区房屋行政主管部门责令限期改正,给予警告;逾期未改的,处以一千元以上三千元以下罚款;情节严重的,处以三千元以上一万元以下罚款;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任。

难点3 投票程序存瑕疵

已确定9个配套文件,明年2月28日前全部出台

发布会上,广州市中级人民法院房产庭庭长邓娟闰讲述了一个在司法实践中遇到的困惑。“个别业主提起了关于撤销业主大会决议的诉讼,因为表决程序不符合法定条件,法院按照法律的规定,会做出撤销相关决议的判决;而这个决议正是解聘现有物业。我们很难辨明诉讼人的目的,提起诉讼的业主可能与物业服务存在利害关系,这时候法院的裁决有可能不利于小区业主的真实愿望和物业管理改善”。

邓娟闰指出,《条例》将投票表决的规则程序完善,同时辅以配套的电子投票技术,能够让业主能够更加便利地表达关于小区公共事务的意见。“我们在面对争议的时候,可以依据业主电子投票系统了解大多数人的真实需求,做出更合理的判断。”当然表决参与度要求的提高,也隐含了业主应当慎重做出决策,尽量维护管理稳定的导向。

记者了解到,广州市住建局已着手研

究并确定了9个需要细化的配套文件,包括《广州市业主自行管理物业服务区域暂行办法》《广州市物业服务人信用管理办法》《广州市维修资金管理办法》《广州市前期物业管理招标投标管理办法》《广州市业主共有资金管理办法》《广州市业主决策电子投票规则》6个规范性文件,以及《物业服务合同》《管理规约》《业主大会议事规则》3个示范文本。

目前,9份文件正在加紧制定或修订当中,其中3份文件将于明年1月31日前颁布实施,其余文件将于2月28日前全部出台。配套文件的制定出台有利于《条例》各项规定进一步落地。

此外,《条例》明确了最新的表决规则,提高了召开业主大会会议的门槛,但降低了业主共同决定相关事项的表决通过门槛。补充非法人组织业主参与投票如何行使表决权的规定(业主为非法人组织的,由非法人组织确定的代表人行使表决权)。

难点4 物业费调价难

需审计,1233家企业已纳入信用管理系统

面对物业公司提高物业服务费的需求,《条例》也做出了细化规定。前期物业服务一般实行政府指导价,要求价格部门制定物业服务费基准价及其浮动幅度。对物业服务费实行市场调节价的,由物业服务行业协会负责制定物业服务标准和物业服务费市场参考价,供物业服务人和业主参考。

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,要求物业服务人应当委托会计师事务所进行审计,并制定调整收费标准的方案。审计报告和调整方案向业主公示,调整方案

需经业主共同表决。

为强化对物业服务企业的事后监管,广州市住建局在全国率先出台了《广州市物业服务企业信用管理暂行办法》,将物业服务企业的8类守信行为和82类失信行为纳入信用体系监管,同步建立跨部门、跨领域的守信联合激励和失信联合惩戒机制。

目前,广州市物业管理信用系统已正式上线,公众可以通过市住房城乡建设局官网实时查询企业信用状况。到目前为止,广州有1233家物业服务企业、428家建设单位及4441个物业服务管理项目完成数据入库。