

B类

公开

株洲市住房和城乡建设局文件

株建字〔2022〕75号

株洲市住房和城乡建设局 对市政协十届一次会议第2101016号提案的 答 复

民革届委员：

您提出的关于《加快物业管理立法，强化基层社区管理》的提案已收悉，经局长办公会研究同意，现答复如下：

近年来，我市物业管理工作在市委、市政府的正确领导下，在各民主党派的关心关注下，取得了长足的进步。但正如《提案》所言，随着社会的发展，物业管理面临的问题越来越多，行政执法难进小区，矛盾难解决、前期物业管理监督缺位、业主组织运行不规范、物业服务质量不高等问题依然存在，物业管理立法势在必行，为此我们做了以下工作：

一、努力推进株洲市物业管理条例立法

2020年7月，省人大来株调研《湖南省物业管理条例》立法回头看工作，座谈会上市人大代表、各区物业管理部门、街道等参会人员围绕“业主大会召开难、业主委员会成立难、物业不作为、业委会不作为、业主监督委员会无法发挥作用、业委会过度维权”等18个问题，提出近百条意见和建议。省人大建议我市通过地方性立法解决小区矛盾。

2020年8月，我局向市人大立法科、市司法局立法科汇报物业立法相关工作。

2020年10月，市政协召开“促进小区物业和谐共建”微协调会议，会议提出通过立法明确执法部门与物业管理公司、业主委员会的职责和关系，将物业管理纳入社会治理范畴。

2021年2月，我局召开“规范物业管理、构建和谐社区”提案见面协商座谈会，民革常务副主委汪迎伟及5位政协委员参加，对物业立法等提案内容开展交流讨论。2021年4月，我局组织区物业指导中心、市物业服务行业协会、部分街道社区负责人召开调研座谈会，并组织相关部门赴怀化市、长沙市、宁波市等地考察学习地方立法经验。

2021年5月，我局与市人大代表、政协委员见面座谈，就《推进物业管理地方立法建议》建议、提案，围绕“将物业管理纳入社区管理范畴”的立法目标，进行了商讨。

2021年6月，我局召开局长办公会专题讨论通过了立法调研工作方案，成立立法调研工作领导小组，并聘请湖南誉翔律师

事务所负责立法考察调研以及条例草案的起草工作。6月24日，我局组织召开了条例立法调研的物业管理部门及行业代表座谈会，座谈会上各代表从明确党领导物业管理工作的原则，完善物业管理机制；完善物业管理监管机制；完善细化前期物业管理制
度；完善规范业主委员会行为的制度；切实落实法律责任；完善规范物业服务企业行为的制度；完善物业设施的使用与维护管理制度7个方面共提出56条意见和建议。

2021年8月，因我市及计划外出调研城市受到疫情影响，调研工作延期。根据市人大要求，湖南誉翔律师事务所律师团队在立法调研工作领导小组的组织下起草了条例草案的初稿。8月20日，我局组织物业行业代表对条例草案的初稿进行讨论修改，并向市人大汇报。

2021年9月，根据市人大要求，律师团队前往人大坐班并编制了《株洲市物业管理条例立法参阅资料》。9月14日，我局组织召开了条例立法调研的业主委员会代表座谈会，座谈会上各代表从明确党领导物业管理工作的原则，完善物业管理机制；完善规范业主委员会行为的制度；完善规范物业服务企业行为的制度；完善物业管理监管机制4个方面共提出29条意见和建议。

2021年10月，根据市人大要求，律师团队撰写了关于条例重点问题的研究报告，针对违规搭建、装修垃圾清运、车辆乱停乱放占用消防通道、餐饮店油烟污染、公共收益管理、维修资金统筹、电梯维修保养、违规装修、业主委员会不作为乱作为、业主大会成立难、物业条例与生活垃圾条例衔接、老旧小区加装电

梯、破坏小区绿化环境、物业服务企业退出难、物业服务预收费监管、物业专项维修资金用于加装电梯等 16 个问题，从问题的表现形式、上位法有关规定、外地可借鉴经验、建议解决方案、建议条文五个方面进行分析研究。10 月 21 日，市人大组织召开了条例立法调研的物业服务监管部门座谈会，围绕物业服务监管的实施情况、物业管理服务制度的实施情况、物业管理中存在的突出问题及立法建议开展调研。

2022 年 2 月，我局组织相关部门赴嘉兴市、海口市、三亚市等地考察学习地方立法经验。

2022 年 3 月，我局向市人大环资委汇报立法调研工作情况，恳请将《株洲市物业管理条例》立法纳入市人大常委会“条件比较成熟、任期内拟提请审议的法规草案”类别。

二、大力争取各方支持

今年以来，我局多次向市委组织部、市委政法委、司法局等部门，汇报物业管理存在的主要问题，解决的方法和亟需地方立法的原因，在今年《条例》立法延后的情况下，于 2022 年 3 月，我局已向市人大环资委汇报立法调研工作情况，恳请将《株洲市物业管理条例》立法纳入市人大常委会“条件比较成熟、任期内拟提请审议的法规草案”类别。

再次感谢您对我市物业管理工作的关注和支持！欢迎您继续对我局工作提出宝贵意见建议。

承办负责人：何安国

承 办 人：殷群

联系电话：28686947



