

省人大常委会举行《广东省物业管理条例(修订草案)》听证会 代表激烈交锋不理超时提醒

□本版撰文
信息时报记者 朱小勇
实习生 周秋敏
本版摄影
信息时报记者 陆明杰

在昨日召开的《广东省物业管理条例》立法听证会上,广东各界代表围绕着小区车位如何优先业主、该不该全面禁止“住改商”等五个议题进行观点阐述以及辩论。据悉,这是广东人大历史上的第三次立法听证。

会上 19 名陈述人针锋相对,为维护各方代表的利益激烈辩论。不少代表发言时情绪激动,完全忽略了会议工作人员的超时提醒。



工作人员举牌向发言的代表示意“时间到”。

19 名陈述人组成

- 7 名业主和业委会成员
- 3 名物业管理企业代表
- 4 名物业管理行业协会代表
- 3 名法律界人士
- 2 名开发商代表

听证会的五个议题

- 一是关于基层组织在物业管理中的职责的规定
- 二是关于筹备业主大会的规定
- 三是关于业主委员会委员、候补委员产生和业主委员会委员职务终止的规定
- 四是关于将车位、车库优先出售给本区域业主和优先出租给本区域业主、物业使用人的规定
- 五是关于“住改商”、第三项关于“房中房”的规定以及第六十六条相应的法律责任的规定

行政权介入业委会引发大辩论

听证会现场,代表相关利益各方还就行政权能否介入业委会等问题展开了辩论。这些听证代表以及陈述代表分别来自业委会、房地产公司、物业管理公司、物业管理协会、律师事务所、立法专家等各相关领域。

政府不宜过度参与和干涉

相关代表普遍认为由于小业主的惰性,有政府部门出面参与引导业主自治是有必要的,但是政府部门不能介入过深,例如像新条例上政府机关成员

进入首次业主大会筹备组的内容就应该删除。

广东格林律师事务所的律师赵绍华认为,业主大会是业主的自治组织,国家和政府也支持业主的自治,业主大会的召开及业主委员会的成立属于业主自治的范畴,政府不宜过度参与和干涉。政府部门的指导和协助,并不代表要参加到业主的筹备小组中来。

深圳福田区景洲大厦业委会主任邹家健认为,业委会的成立就应该由业主自发成立,如果小区没有能力成立自己的业委会,可以委托律师组织

等中介机构来帮助成立。邹家健举了一个委托中介成立业委会的成功例子。据介绍,深圳金湖山庄的业主多年盼望成立业委会,但不熟悉复杂的选举运作,也无时间去组织。为此该小区聘请专业咨询机构,协助筹备组织,发票统计备案全程协助,一个月内召开了业主大会,选举了业委会,并顺利完成了政府备案。

万科风险管理部总经理颜雪明表示,政府不是万能的上帝,也不是天然公正的机构,上海社保基金案涉及的是多少亿的违规资金,所以政府不是天

然能帮我们办成事情的,就像国际歌说的“从来就没有什么救世主”,业主自己的权利,应该由我们自己来完成。

业主需要政府指引

不过,佛山市物业公司代表吴小姐则提出不同意见,她认为,业委会是一个民间的组织,应该由政府协助组织业委会,因为大部分的业主并不十分懂得管理,很容易被误导。吴小姐指出,应该尊重物业管理公司的企业道德和专业性,他们应该有多重的政府监督,具有专业性。

基层组织介入是越俎代庖吗

在政府参与物业管理事务这个问题上,相关代表展开激烈的争辩,拥护者认为政府参与物管事务,是制度创新。反对者则言辞激烈指责政府部门“越俎代庖”。

基层政府参与物管符合法律规定

来自深圳市物业管理行业协会的代表鹿钦连认为,街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会等基层政府、基层组织参与物业管理事务,是对原条例的突破与创新,是必要的也是符合法律规定的。

物业管理的主体只能是业主

但万科风险管理部总经理颜雪明则认为关于基层政府以及居民委员会在物业管理中的地位的规定,不符合业主自治的原则。

颜雪明说,物业管理不是社区管理,不是社会管理,也不是对居民的管理,物业管理是业主对自己的不动产进行自主管理的行为。物业管理的主体只能是业主,业主自治是物业管理的核心,也是物业管理立法最重要的原则。

颜雪明认为,应当鼓励业主自治,而不是强化行政干预,代替业主作主。从法理上看,物业管理的核心是业主自治;从法律规定上看,行政机关介入物业管理只能是指导、协助、监督。

颜雪明认为,“街道办事处、乡镇人民政府会同房地产行政主管部门,组织协调处理物业管理中的重大问题”的规定,显然已经超过了指导、协助、监督的范围,而是要代替业主做重大决策,这既不符合上位法的规定,也违反法律。

车位问题 车位产权属谁是焦点

车位问题是群众关注的热点问题之一。作为物业管理公司的代表温潜认为,条例应当首先明确小区车位、车库的权属,同时还应当在不违反上位法的原则基础上,作出更具操作性的规定。

作为业委会成员代表,深圳景洲大厦业委会主任邹家健表示,在《物权法》实施之前,小区的车库、车位大多数是作为公共配套设施实施建

设规划的,因此其产权更应该属于全体业主所有。

不过,代表开发商的美林基业集团风险管理中心总监宋红成则认为,不适合在物业管理条例中对车库权属作出规定。

车库租售要经业主大会讨论通过

海珠区雅苑业委会主任李卓章建议,车库如

果要出租或者出售给非业主,要经过业主大会或者业主委员会的讨论。伍嘉穗说:“我在退休之前一直在搞物业开发的投资管理和开发分析的,我很清楚这个成本是怎么回事,实际上,车库就是白拿的一块收入!”

优先租售应有时间限制

广州市物业管理行业协会会长李卓章认为,小

区车位车库优先出售,优先满足本区域的业主,是正确的,但这需要有时间、年限的限制,优先的时间是20年、30年,还是一辈子,修订草案不清晰。

李卓章建议,优惠时间期限可以设定为4到5年。李卓章说:“作为建设单位的投资方,优先权的时间设定过长会造成投资积极性不高,容易造成将来小区的停车难就更难。”



深圳福田区景洲大厦业委会主任邹家健:如果小区没有能力成立自己的业委会,可以委托律师组织等中介机构来帮助成立,而不应该由政府组织的街道和居委会来包办。



市物业管理行业协会会长李卓章:不光是要限制“住改商”,“商改住”也要严格限制。



万科风险管理部总经理颜雪明:就像国际歌说的“从来就没有什么救世主”,业主自己的权利,应该由我们自己来完成。

“住改商”问题壁垒分明

在住改商问题上,与会代表针锋相对,一方提出必须严厉规范“住改商”的问题,另一方则要求“住改商”问题不能“一刀切”,要具体问题具体分析。

广东省人大立法顾问庄伟燕表示,条例中禁止擅自改变房屋用途,是合法合理的。庄伟燕说,“住改商”会带来诸多问题,影响其他居民的正常生活,破坏小区的安定,造成小

区水电、电梯等公共设施使用紧张,还会增加小区众多不安全的因素。

江门市物业管理协会会长谭婕建议在增加“改编住房使用性质或外观,必须征得相邻业主和业主委员会的书面同意,并报有关部门审批。”

市物业管理行业协会会长李卓章提出,擅自改变房屋用途是应该禁止的。但目前来说,不光是

要限制“住改商”,“商改住”也要严格限制。“广州楼房很多二楼、三楼是商业场所,如果改为住房或者以住房形式出租,就会对商业区产生油烟污染,所以条例很有必要增加擅自进行‘商改住’的处罚措施。”

荣德花园业委会代表大会代表钱东奇则认为,对“住改商”问题,要区别对待,不能简单地一律封杀。

钱东奇说,作为在全国范围适用的《物权法》及《物业管理条例》都没有禁止住改商,而是在对住改商、对住宅改为经营性用房进行了限制和引导。

钱东奇认为,房屋的使用权是业主物权的追求内容,在不违背法律、不损害公共利益和其他业主的合法权益的前提下,业主有权自由使用,地方法规不应该限制。