**附件二**

**关于《珠海经济特区物业管理条例》的补充意见**

市人大常委会法制工作委员会：

《珠海经济特区物业管理条例（草案）》经修改后的现稿与之前相比有了较大进步，但整体感觉条款内容过于庞杂，有些内容是重复上位法的规定（如第二章物业管理区域在《广东省物业管理条例》中有规定，第三章中业主的权利义务、业主大会及业主委员会的职权等），有些属于《珠海市业主大会与业主委员会指导规则》的具体内容和各小区《业主大会议事规则》规定的内容，建议删减相关条款，节约法规资源，便于学习和掌握。此外，《条例》与其他省市的法规相比在制度创新方面仍有提升空间，具体意见及理由如下：

一、关于第1条立法目的，建议明确具体的法律依据，即根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》及，《广东省物业管理条例》等法律法规的规定，结合珠海经济特区实际，特制定本条例。

### 二、第5、6、7条关于各级物业主管部门职责，建议明确具体责任单位名称，并且按照不同级别分别明确具体职责，以明确各自的职责权限，避免相互推诿。建议参考《深圳经济特区物业管理条例》实施若干规定第2、3、4、5条的相关内容（附文后）。

三、第三章业主及业主大会建议增加一条关于业主的界定内容。虽然最高院的司法解释中对业主的范围作了相关解释，但由于不动产登记制度与婚姻法关于房屋共有的内容可能存在冲突，对房屋产权证未登记姓名的配偶业主身份存在不同的理解，造成实践中的困惑，应当予以明确。建议参考《深圳经济特区物业管理条例》实施若干规定第15条的相关内容（附文后）。

四、关于第四章业主委员会中第55条委员资格终止的情形应当增加：向物业企业销售商品、承揽业务的，其他侵害业主合法权益的行为；第56条委员资格的终止应当由业主大会议事规则规定具体罢免程序，而不得由政府决定；第57条委员行为禁止应当明确：委员不得接受物业费、停车费减免，不得挪用、侵占共有资金等，并规定应当定期公布委员物业缴费情况。

五、关于第五章物业配套设施设备，其他法律法规中没有明确此部分内容，应当明确相关概念及范围。建议增加一条：物业配套设施，指为城镇居民创造卫生、安全、宁静、舒适的居住环境而必需的住宅附属设施，包括配套工程设施和配套居住设施。配套工程设施主要包括：供电、供水、弱电、供热、燃气、安防、停车管理、电梯、楼宇避雷系统等；配套居住设施主要包括：会所、物业管理用房、健身场馆、花园、绿地、喷泉、亭台座椅、排水设施、停车场、停车库、公共照明、信报箱等，以及开发建设单位应当按照房屋买卖合同的约定，为业主完善物业管理区域内的配套设施设备和相关场地。

实践中关于会所的归属、使用、收益等极易产生矛盾，上位法又无具体规定，应当明确。建议增加一条：商品住宅项目附属会所的，系指规划部门批准的商业配套用房中用于向业主提供商业、娱乐、文体等配套服务的场所。

如开发建设单位在开发过程中将会所作为独立产权报建，会所面积未进入[公摊面积](https://www.baidu.com/s?wd=%E5%85%AC%E6%91%8A%E9%9D%A2%E7%A7%AF&tn=44039180_cpr&fenlei=mv6quAkxTZn0IZRqIHckPjm4nH00T1d9PWcdrAw-rj-WP1w9mW010ZwV5Hcvrjm3rH6sPfKWUMw85HfYnjn4nH6sgvPsT6KdThsqpZwYTjCEQLGCpyw9Uz4Bmy-bIi4WUvYETgN-TLwGUv3EPH6dPHfsPjTd)，且其无偿提供的物业管理服务用房不包括会所在内，则会所产权应属开发建设单位所有；如开发建设单位将会所作为公共配套报建，包括在物业管理服务用房面积内，或将会所面积计入公摊的，或者在销售时承诺会所产权归业主所有的，会所产权应该由业主共同享有。

属于全体业主共有的会所不得出售，出租取得的收益属于全体业主所有，可以纳入物业维修专项资金账户。属于开发建设单位所有的会所，开发建设单位有权决定转让、变更、处置、使用，但在出租、出售会所时，应将已向业主承诺的具体用途和[服务方式](https://www.baidu.com/s?wd=%E6%9C%8D%E5%8A%A1%E6%96%B9%E5%BC%8F&tn=44039180_cpr&fenlei=mv6quAkxTZn0IZRqIHckPjm4nH00T1d9PWcdrAw-rj-WP1w9mW010ZwV5Hcvrjm3rH6sPfKWUMw85HfYnjn4nH6sgvPsT6KdThsqpZwYTjCEQLGCpyw9Uz4Bmy-bIi4WUvYETgN-TLwGUv3EPH6dPHfsPjTd)约定为租售合同的内容，承租人和受让人应按租售合同的约定经营使用，不得擅自改变。开发企业、会所的承租人、受让人及其他经营者需改变已向业主承诺的经营[服务方式](https://www.baidu.com/s?wd=%E6%9C%8D%E5%8A%A1%E6%96%B9%E5%BC%8F&tn=44039180_cpr&fenlei=mv6quAkxTZn0IZRqIHckPjm4nH00T1d9PWcdrAw-rj-WP1w9mW010ZwV5Hcvrjm3rH6sPfKWUMw85HfYnjn4nH6sgvPsT6KdThsqpZwYTjCEQLGCpyw9Uz4Bmy-bIi4WUvYETgN-TLwGUv3EPH6dPHfsPjTd)和具体服务功能的，应按物业管理的有关规定，与[业主委员会](https://www.baidu.com/s?wd=%E4%B8%9A%E4%B8%BB%E5%A7%94%E5%91%98%E4%BC%9A&tn=44039180_cpr&fenlei=mv6quAkxTZn0IZRqIHckPjm4nH00T1d9PWcdrAw-rj-WP1w9mW010ZwV5Hcvrjm3rH6sPfKWUMw85HfYnjn4nH6sgvPsT6KdThsqpZwYTjCEQLGCpyw9Uz4Bmy-bIi4WUvYETgN-TLwGUv3EPH6dPHfsPjTd)协商并征得业主代表大会同意。

第65条建议增加一款：利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场地作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主和业主大会的同意，并依法办理相关手续，所得收益依法归全体业主共有。

第66条关于物业服务用房，建议参考《[杭州](http://www.66law.cn/hangzhou/)市[物业管理条例](http://www.66law.cn/tiaoli/79.aspx)》第二十九条的规定，其除千分之三的物业及业委会办公用房外，还有千分之四的经营用房，从事相关物业配套经营的，其经营方案应由业主委员会同意。这样的规定更加符合小区民主自治的需要，属于积极的制度创新。

北京师范大学珠海分校法律与行政学院教授 白非

2016年9月15日

　　附1： **《深圳经济特区物业管理条例》实施若干规定**

第二条 市住房和建设部门是本市物业管理行政主管部门(以下简称市主管部门)，履行下列物业管理监督管理工作职责：

　　(一)组织实施《条例》以及其他关于物业管理的法律、法规、规章，执行物业管理的有关规定;

　　(二)研究拟定或者制定物业管理相关政策措施;

　　(三)指导、协调区政府物业管理行政主管部门(以下简称区主管部门)以及其他相关行政管理部门、街道办事处、行业协会等依法开展物业管理相关工作;

　　(四)依照《条例》以及其他有关物业管理的法律、法规、规章作出行政处罚等具体行政行为;

　　(五)统一监督管理全市物业专项维修资金;

　　(六)指导、监督和管理全市物业管理招投标活动;

　　(七)建立物业管理电子投票信息系统、网络信用平台和诚信档案制度;

　　(八)依法处理物业管理重大信访事项;

　　(九)法律、法规、规章和市政府规定的其他物业管理监管职责。

　　第三条 区主管部门接受市主管部门的业务指导，履行辖区内下列物业管理监督管理工作职责：

　　(一)指导街道办事处履行物业管理监管职责;

　　(二)确认未能依法选举产生业主委员会或者业主委员会集体辞职的情形，责令严重违法的业主委员会限期整改、解散;

　　(三)撤销违反法律、法规规定的业主大会、业主委员会的决定，撤销管理规约中违反法律、法规规定和显失公平的内容，决定管理规约中对特定业主显失公平的内容对该特定业主无效;

　　(四)会同街道办事处处理物业管理区域划分的争议;

　　(五)指导、监督和管理物业管理招投标活动;

　　(六)办理物业管理区域、业主委员会及其委员、物业服务合同、物业管理招投标、管理规约、业主大会议事规则、业主大会和业主委员会印章、行业协会制裁、安全防范应急预案等备案事项;

　　(七)批准协议选聘前期物业服务企业的申请;

　　(八)依照《条例》以及其他有关物业管理的法律、法规、规章作出行政处罚等具体行政行为;

　　(九)依法处理物业管理信访事项;

　　(十)法律、法规、规章和市、区政府规定的其他物业管理监管职责。

　　区主管部门可以根据管理实际，委托街道办事处以区主管部门的名义办理前款第(六)项规定的备案事项和第(八)项规定的行政处罚，但业主委员会成立和行业协会制裁的备案除外。

　　第四条 街道办事处在区主管部门指导下，负责组织、协调业主大会成立及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，具体负责下列物业管理监督管理工作职责：

　　(一)负责核实业主大会成立条件并组织、协调成立首次业主大会会议筹备组，指导筹备组开展筹备工作，依照本规定垫付筹备费用;

　　(二)对未能依法选举产生业主委员会、业主委员会集体辞职、业主委员会被区主管部门解散、业主委员会不按规定召集业主大会会议且拒不执行限期召集决定的情形，组织召集业主大会会议;

　　(三)对业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，负责指定1名委员召集和主持业主委员会会议;

　　(四)调查违反法律、法规规定的业主大会、业主委员会的决定，责令限期改正或者报区主管部门予以撤销;

　　(五)业主委员会未依法完成换届选举的，监督业主委员会组织换届选举，或者组织换届选举;

　　(六)代为管理已经解散或者任期届满但未完成换届选举工作的业主委员会的财物、资料;

　　(七)组织召开街道物业管理联席会议;

　　(八)依法处理物业管理信访事项;

　　(九)法律、法规、规章和市、区政府规定的其他物业管理监管职责。

　　街道办事处应当明确机构、人员和工作经费，依法贯彻落实其物业管理监管职责。

　　社区工作站协助街道办事处开展物业管理相关工作。街道办事处可以依法委托社区工作站办理物业管理相关事务，但受区主管部门委托的事项不得转委托。

　　第五条 规划国土、城管、公安、环境保护、市场监管、民政等部门，按照各自职责对辖区内物业管理活动依法进行监督管理。

市房地产权登记机构应当为主管部门、街道办事处核实业主身份信息提供必要的协助。

第十五条 下列主体在物业管理活动中依法享有业主权利、履行业主义务：

　　(一)房地产权利证书或者不动产登记簿记载的所有权人;

　　(二)尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分的人;

　　(三)因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的人;

　　(四)因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的人;

　　(五)因合法建造取得建筑物专有部分所有权的人;

　　(六)其他符合法律、法规规定的人。

符合前款规定的主体，应当提供合法、有效的证明文件。

**附2： 2014年《**[**杭州**](http://www.66law.cn/hangzhou/)**市**[**物业管理条例**](http://www.66law.cn/tiaoli/79.aspx)**》**

第二十九条（物业管理用房） 建设单位应当在办理房屋所有权初始登记前，按照不少于物业实测地上总建筑面积千分之七的比例提供物业管理用房，其中千分之三为办公用房，千分之四为经营用房。但物业管理区域内的物业均为非住宅的，按照不少于物业实测地上总建筑面积千分之三的比例提供物业管理办公用房。城乡规划主管部门批建为商业或者办公用途的地下部分建筑面积计入地上总建筑面积。

物业管理用房的具体位置和面积应当在建设工程规划许可证及附件附图中载明，并在办理物业销售(预售)证之前予以确定。物业管理用房的所有权属于该物业管理区域内的全体业主，其所有权不得分割、转让和抵押，其用途不得擅自改变。

业主委员会成立之前，物业管理用房由区、县(市)房产主管部门代为接收后移交前期物业服务企业使用和经营。前期物业服务企业出租物业经营用房的，租赁期限最长不超过业主委员会成立后十二个月。业主委员会成立后，物业管理用房的使用和经营方案应当经业主委员会同意并公告。