



编者按

为更好地规范物业管理行为,提升市民生活质量,吕梁市人大常委会坚持“小切口、有特色”立法理念,通过立法推进全市物业管理工作规范化、法治化建设。历时8个月,《吕梁市住宅物业管理条例》于2024年11月22日经山西省第十四届人大常委会第十五次会议批准,将于2025年5月1日起正式施行。《条例》围绕物业服务、监督保障、法律责任等内容,进一步规范物业管理中各方主体的行为,明确物业服务主管部门及相关部门、基层组织在物业管理中的职责,保障物业管理规范运行,切实回应人民日益增长的美好生活需要,让群众的幸福感、获得感、安全感更加真切。

《吕梁市住宅物业管理条例》即将施行 以“小切口”破解物业管理“顽疾”

□ 本报记者 梁英杰



图为《吕梁市住宅物业管理条例》颁布实施新闻发布会现场。

住宅物业管理既是群众身边的“关键小事”,又是基层治理的“民生大事”,住宅物业管理的好坏直接影响居民的获得感、幸福感、安全感。

2024年11月22日,山西省第十四届人大常委会第十五次会议批准通过了《吕梁市住宅物业管理条例》,将于2025年5月1日起正式施行。这部“小切口、有特色”的地方性法规,围绕物业服务、监督保障、法律责任等内容,规范了物业服务管理中各方主体的行为,明确了物业服务主管部门及相关部门、基层组织在物业管理中的职责,将为我市物业管理规范化、法治化提供坚实支撑,对促进市域社会治理现代化发挥积极作用。

顺民意,物业立法正当时

物业管理是城市管理的基础,也是城市管理的延伸,直接体现了一个城市的品位。近年来,在吕梁市委、市政府的重视和相关部门的共同努力下,在吕梁市人大常委会的依法监督推动下,吕梁市物业管理水平不断提升,但与人民群众期盼、与现代化城市管理标准还存在一定差距。

根据吕梁市住房和城乡建设局的数据显示,截至2024年底,全市住宅小区共1957个,提供专业化物业服务小区908个,涉及物业服务企业587个,物业从业人员近1万余人。随着物业规模的不断扩大,住宅物业服务质量与业主、物业使用人的期望值之间的差距越来越大,出现了很多新问题和矛盾,住宅物业服务投诉成为广大群众投诉较为集中的领域。用地方性法规规范物业服务管理中各方主体的行为,明确物业服务主管部门及相关部门、基层组织在物业管理中的职责,保障物业管理规范运行,对于预防和解决物业管理矛盾纠纷十分重要。

“一方面,物业服务人服务意识不强,存在服务态度不好、服务质量不高的问题,业主不满意;另一方面,业主和物业使用人对物业服务人的配合不够,存在欠缴物业费 and 占用消防通道堆放杂物等问题,物业服务人与业主、物业使用人之间的矛盾时有发生,物业投诉也比较多,加之吕梁市的物业服务市场不成熟,大多数住宅小区业主大会开不起来,业委会、物管会成立困难,成为广大人民群众反映强烈的突出问题。”市人大常委会法工委主任李瑞青的话语直戳我市物业管理痛点。

此外,随着城市住房制度改革的推进,物业管理日益成为社区治理的重要组成部分。

中共中央国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》《关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见》等中明确提出“改进社区物业服务管理”;山西省《宜居住宅建设标准》中强调,宜居住宅除既要“建得好”,更要“管得好”。通过地方立法,构建住宅物业服务管理的制度体系,规范街道、社区相关职责职权,实现社会治理重心下移,对打造共建共治共享的社会治理格局,推进吕梁高质量发展具有重要意义。

听民声,开门立法把准脉

物业管理涉及面广,矛盾较为突出,如何做到兼顾各方利益,凝聚各方共识,对《吕梁市住宅物业管理条例》的起草是一大挑战。市人大常委会副主任闫玉萍认为:“坚持‘开门立法’,做到‘问需于民、问计于民’,才是找到治理平衡点的关键。”

2024年4月,市人大常委会成立了由市人大常委会法工委、市发展和改革委员会、市司法局、市市场监督管理局、市住房和城乡建设局、市城市管理局等相关部门组成的立法工作小组。6月初,由市人大常委会副主任闫玉萍带队,法工委组织立法工作小组先后深入岚县、柳林县、汾阳市、离石区的12个住宅小区,实地查看物业管理情况,了解掌握广大居民住户对物业管理的意见,发掘好的经验做法,广泛征求业主、物业使用人、物业服务人、职能部门对立法工作的意见建议。

在调研中,立法调研组为确保调研结果真实可靠,每到一处都详细了解小区的环境设施、物业服务的实际运作情况,与小区住户、业主委员会成员、物业服务企业工作人员等进行面对面交流,在倾听他们心声和诉求的同时,也在寻找物业管理工作中好的经验和做法。这一举措不仅得到了广大群众的一致认可,也得到了物业公司 and 业主委员会的积极响应和支持。大家纷纷表示,将积极参与物业管理法规的制定和实施,共同推动物业管理行业的健康发展,为创造更加舒适、和谐的居住环境一起努力。

在广泛调研的基础上,立法工作小组形成《吕梁市住宅物业管理条例(草案)》初审稿,提交市四届人大常委会第十八次会议进行初审。随后,市人大常委会、常委会法工委书面征求了一府一委两院、各县(市、区)人大常委会的意见建议,并通过《吕梁日报》、“吕梁人大之声”微信公众号全文刊登《吕梁市住宅物业管理条例(草案)》初审稿,向社会公开

征求意见。同时,深入多个街道办、社区和住宅小区,广泛收集群众意见建议。

在《吕梁市住宅物业管理条例》的制定过程中,吕梁市人大常委会还多次组织召开专业研讨座谈会,邀请政府部门、法律专家、物业企业代表、业主和市民代表等多方人士共同参与,大家围绕物业管理的各个方面,如服务标准、收费规范、纠纷解决机制等展开深入讨论。通过思想的碰撞和交流,为条例的完善提供了多元化的思路和方案。闫玉萍告诉记者:“研讨座谈会可以为社会各界提供了一个很好的沟通对话平台,各部门、单位和群众代表坐下来互相倾听、充分沟通、发表观点,进一步明晰依法执法的服务理念,优化人民至上的服务态度,让全过程人民民主理念更加可知可知,真正做到科学立法、民主立法、依法立法。”

2024年9月13日,立法工作小组召开了《吕梁市住宅物业管理条例(草案)》座谈会,就《条例(草案)》的重点内容、条款设置、措辞用语等多方面提出意见和建议。

“小区居民搭建一些小房子,或者车棚,该怎么处理?”

“关于物业费的收取和使用,应该建立一个透明的规范的机制,物业公司应当定期公开费用的收支情况,接受业主的监督。”

“物业管理纠纷易多发,且形式多样,建议明晰物业管理中的政府职责和部门职责。”

……

在座谈论证会上,立法咨询专家、基层立法联系点、市直相关单位、街道办、物管中心、物业行业协会、业主、业主委员会、物业服务人和市民代表等结合实际,积极发言、各抒己见。经过一次次“面红耳赤”的激烈讨论和一遍遍“咬文嚼字”的修改,各方之间的“同心圆”渐渐有了轮廓,“公约数”慢慢有了答案。

解民忧,科学立法开良方

良法是善治的前提。《吕梁市住宅物业管理条例》始终坚持问题导向,借鉴全国及我省其他市立法的成功经验,结合我市“小切口”立法特色,充分发挥地方性法规实施性、补充性、探索性功能,贯彻实施民法典住宅物业的有关规定,补充细化上位法,探索总结我市物业管理提升的有关经验,为破解物业管理难题开出法治良方。

遇到物业问题到底该找谁?物业管理涉及政府多个职能部门,因职能交叉,有时会陷入“谁都能管,谁也没管”的怪圈。为避免县

级以上政府主管部门、基层政府和办事处出现职责不清、履职不到位、监管缺失的问题,《条例》分别对市县乡(镇)三级人民政府,住房和城乡建设、居(村)委会在住宅物业管理方面的职责做了具体规定,确立了协调联动机制,推进住宅物业服务管理力量下沉,发挥属地管理优势。同时,进一步细化了住宅物业服务主管部门的组织、指导、监督管理职责,以及街道办事处、乡镇人民政府和村委会在住宅物业管理中的指导、协助职责。

物业管理纠纷易多发,且纠纷类型多种多样,怎样加强基层化解力度?《条例》分别对业委会和物管会的法律地位、成立条件和职责等进行了规定。一是明确规定业主委员会的产生、组成和工作职责,确保业委会依法成立;二是赋予街道办事处、乡(镇)人民政府、居(村)民委员会在业委会逾期不召开会议时有权组织召开会议,确保业委会发挥实效;三是明确规定业委会及其委员的各项禁止行为,促进业委会规范履职;四是明确物管会的组建和职责,充分发挥基层人民调解组织的作用,及时预防、排查、疏导、化解物业管理各类矛盾纠纷,做到“大事化小,小事化了”。

严守立法底线,维护法治统一,是地方立法最基本的要求。《条例》严格遵循“不抵触”原则,上位法有规定的,在规定的处罚种类和幅度范围内,作了进一步细化、具体化;上位法规定较为笼统的,参照其他省市并结合我市实际予以确定,避免与上位法冲突、抵触,切实维护法治统一。

“物业小事”牵动的是“民生大事”。《吕梁市住宅物业管理条例》的诞生,是我市住宅物业管理工作的重要里程碑,承载着广大居民对美好生活的向往,标志着我市住宅物业管理进入了规范化、法治化的新阶段。也是吕梁市人大常委会通过法治手段和运用法治力量,不断保障和改善民生的又一重要实践。闫玉萍表示,《条例》正式实施后,市人大常委会将适时通过执法检查等多种方式进行监督,推动《条例》落地见效,让广大居民享受到更加规范、高效、满意的物业服务,不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

民生无小事,枝叶总关情。随着城市化进程的加快,物业服务与广大居民的生活息息相关,它不仅关乎着居民的日常生活质量,还影响着城市的形象和发展。相信随着《吕梁市住宅物业管理条例》的正式施行,必将更好推动我市住宅物业服务管理高质量发展,满足全市人民群众高品质生活需求,进一步实现社会高效能治理。

立法“小切口” 护航“大民生”

□ 梁英杰

在立法实践中,“大块头”的综合性法律固然重要,但那些发力准、见效快的“小切口”立法,正以“四两拨千斤”的姿态,成为破解社会治理难题、回应民生关切的关键抓手。从即将实施的《吕梁市住宅物业管理条例》,到列入今年立法计划的《吕梁市志愿服务条例》,“小切口”立法以其灵活性与实效性,展现了“法治吕梁”建设“小中见大”的治理智慧。

传统认知里,地方立法往往深陷“大而全”“原则性强”的刻板印象,可操作性与针对性不足。吕梁市人大常委会反其道而行之,紧抓“问题导向”这把钥匙,精准切入民生痛点。住宅物业管理既是群众身边的“关键小事”,又是基层治理的“民生大事”,住宅物业管理的好坏直接影响居民的获得感、幸福感、安全感,市人大常委会便出台《吕梁市住宅物业管理条例》,明确物业服务主管部门及相关部门、基层组织在物业管理中的职责,为我市物业管理规范化、法治化提供坚实支撑,让立法真正成为解决民生问题的有力武器。

一套行之有效的机制是吕梁市人大常委会“小切口”立法的坚实保障,“党委领导、人大主导、政府依托、各方参与”的立法格局,使立法规划与党委决策紧密相连。志愿服务是社会文明进步的重要标志,市委五届九次全会暨市委经济工作会议专门提出,要加强社会治理,全力打造“志愿之城、好人之城、温暖之城、文明之城”。为保障吕梁志愿服务事业规范化发展,加快建设“志愿吕梁”,市人大常委会积极将《吕梁市志愿服务条例》列入今年立法计划,并前往各相关部门以及协会组织进行深入调研,使立法规划与重大决策紧密相连,确保法规体现党委主张、适应改革发展、满足人民期盼。

良法是善治之前提。“小切口”立法以其务实、敏捷、包容的特性,既织密了民生保障网,又丰富了全过程人民民主的实践内涵。它如同法治的“绣花针”,在社会的肌理间穿针引线,绣出治理现代化的锦绣画卷。期待我市持续深化“小切口”立法模式,让法治之光在更多地方照亮民生之路,以“小切口”成就大治理,以法治之力推动社会不断进步。