附件

北京市人民代表大会城市建设环境保护委员会关于北京市第十五届人民代表大会第五次会议

主席团交付审议的代表提出的

议案的审议意见

北京市第十五届人民代表大会第五次会议期间，伊彤等20名代表提出的“关于修订《北京市物业管理条例》”的议案和陈昶屹等18名代表提出的“关于加快推动北京市老旧小（街）区更新立法”的议案，经大会主席团决定，交城市建设环境保护委员会审议，并向市人大常委会提出审议结果的报告，由市人大常委会审议。

城市建设环境保护委员会审议意见如下：

一、关于伊彤代表提出的修订《北京市物业管理条例》的议案

议案提出，《北京市物业管理条例》在第三十九条第三款第四项中对业主委员会委员设置了“按时足额交纳物业费”的条件，实践中可能会出现将一部分有法院判决支持等有正当理由未交纳物业费的业主或在参选前及时完成补交的业主排除在业委会委员候选人之外的情况，建议尽快修订《北京市物业管理条例》，删除第三十九条第三款第四项中“按时足额交纳物业费”的内容。

各方面普遍认为，《北京市物业管理条例》（以下简称《条例》）对破解业主大会和业委会成立难、物业服务企业监管难、物业费调价收缴难等物业管理难题发挥了积极作用。《条例》将“按时足额交纳物业费”等要求作为业委会委员的任职条件，在实践中对把好业委会委员人选关具有积极导向作用，但“按时”“足额”的文字表述不够具体，在实际操作中容易产生歧义，导致把握尺度的宽严不一，应予以进一步明确。

城市建设环境保护委员会认为，《条例》实施以来，本市党建引领社区治理框架下的物业管理体系不断完善，物业管理“三率”水平得到全面提升，有力推动了物业管理的规范化、制度化和法治化。为更好发挥《条例》对实际工作的指导作用，可以考虑对“按时”“足额”的表述进一步予以细化完善，适时开展本市《条例》的修改工作。

二、关于陈昶屹代表提出的加快推动北京市老旧小（街）区更新立法的议案

议案提出，当前本市正处于城市更新发展的关键阶段，居住在多层住宅的居民对社区公共设施便利化、更新化需求迫切，有必要通过专门立法或在城市更新条例中设立专章，统筹处理好老旧小（街）区改造中的眼前与长远、整体与个体、居民与政府、私人设施与公共设施等关系，进一步明确相关主体权利义务及法律责任，研究建立改造项目弹性选择、相关利益补偿等机制。

城市建设环境保护委员会认为，老旧小区改造是践行“以人民为中心”发展思想的重要体现，是改善居民居住条件、补齐公共服务和基础设施短板、提升人居环境质量的重要举措，通过立法予以推动和保障非常必要。考虑到《北京市城市更新条例》（以下简称《条例》）目前已经进入到起草阶段，老旧小区改造作为城市更新的主要类型之一，已经纳入《条例》的调整范围，因此建议一并研究，不再单独制定老旧小（街）区方面的法规。代表议案所提的确立更新基本原则、明确相关主体基本权利义务、建立相关利益补偿机制等具体建议，我们将在《条例》起草中认真研究，充分吸纳。