

北京、深圳等地陆续取消物业费缴纳与业委会参选资格挂钩 修法推动业主法定权利回归

过去将物业费缴纳与业委会参选资格强制捆绑，曾被视为解决物业费收缴难题的良方，但这种做法因缺乏上位法依据备受争议。新修订的《深圳经济特区物业管理条例》第35条删除业主欠缴物业费或维修基金不得参选业主委员会的条款。深圳此次修法并非个例，此前北京、河南等地已完成相关立法修订，这不仅是对“违法限权”条款的清理，也推动了业主法定权利的回归与保障。

参选业委会是业主法定权利不可随意剥夺

“将物业费缴纳与参选资格挂钩，本质上是早期物业管理模式的产物。”中南财经政法大学法学院麻昌华教授表示，在物业管理行业发展初期，由开发商主导选聘物业公司的情况下，这种挂钩实质是为了保护开发商和物业公司的利益。当物业公司选聘移交业主大会或业委会决定后，此种做法不符合业主的利益诉求。缴纳物业费属于合同义务，欠缴仅是单个业主的违约行为，而业委会选举是业主的法定权利，两者不应混为一谈。此次修订体现了“以业主为中心”的立法导向，让业委会选举回归“业主自治”的轨道。

武汉大学民商事法律科学研究中心主任、武汉大学弘毅特聘教授孟勤国表示，业主参选权源于《民法典》确立的建筑物区分所有权中的社员权属性，是业主基于小区共有关系产生的身份权，只有法律法规才可限制或剥夺。地方立法以“欠缴物业费”为由剥夺业主参选权，违反未经全国人大批准地方立法不得违背上位法的原则。深圳修法删除该条款，正是遵循“法无授权不可为”的法治原则，让业主权利真正归位。

华东政法大学法律学院院长金可教授表示，深圳此次修法取消相关限制规定，正是基于全国人大法工委在对地方性法规备案审查工作中，明确指出该条款违法。这一立法调整体现了对于包括业主成员权在内的公民



图片为AI生成

权利的限制必须严格遵循比例原则，不能恣意为之。

欠缴物业费的解决之道在于依法维权

取消物业费缴纳与业委会参选资格挂钩后，有人担心欠费业主进入业委会可能引发示范效应，导致恶意拖欠泛滥，小区管理停摆，如何既保障业主权利又确保物业费正常收取成为关注焦点。

“此次修订并非对欠费行为的默许，而是重申以法治化路径规范物业纠纷的解决。”孟勤国认为，欠缴物业费损害全体业主利益，但解决之道在于依法维权，而非剥夺权利。对于恶意拖欠者，物业公司可以及时提起仲裁或诉讼，甚至申请强制执行；对于因经济困难无力缴纳的业主，应通过调解机制协商缓缴方案；而对于因物业服务质量问题拒交的业主，则需推动物业公司改进服务。简单“一刀切”地剥夺参选权，等于默认物业公司可以提供劣质服务，反而容易激化矛盾。

麻昌华表示，实践中，物业服务未能达标等通常是业主拒缴物业费的原因。为减少欠费示范效应，提高物业公司的服务水平，尽量满足业主的服务要求是根本。物业公司主动与业主沟通、及时提醒业主缴费至关重要。业主则要树立契约精神，自觉遵守合同约定，按时缴费，遇到问题可通过业主大会等正规渠道反映，拒缴物业费并非最优解。

早在2004年，孟勤国教授曾率先提出将“物业管理”更名为“物业服务”的立法建议，先后被《物权法》和《民法典》采纳。在他看来，这一调整意义深远，物业公司是为业主服务的，从根本上确立了服务者与被服务者的关系基调。而与业主之间的纠纷包括欠缴物业费，仅是合同纠纷。业主主动选择欠缴物业费的业主成为业委会委员或候补委员，并不影响物业公司与其之间既有的物业服务合同关系及相应的法律责任。

推动全国各地“违法限权”条款清理

北京、河南、深圳等地陆续取消物业费缴纳与业委会参选资格挂钩，这一举措正是推动全国物业管理立法规范化重要契机。

麻昌华认为，深圳此次修法顺应了物业管理发展新趋势，可以将深圳修法实践与前期各地经验相结合，以此为范本，推动全国“违法限权”等类似条款的清理工作。

在孟勤国看来，这是深圳法治勇于自我纠错的一个时代亮点，是地方立法恪守法律边界的遵循。此次修订是深圳在小区管理上的法治化进步，为破解小区治理难题提供参考，希望深圳和全国各地系统、仔细、认真清理类似问题，让小区管理真正成为老百姓的幸福生活服务。

(记者 朱非)



| 扫码读

8月1日起购买黄金钻石超10万元应当提交报告

近日，央行发布《贵金属和宝石从业机构反洗钱和反恐怖融资管理办法》，自8月1日起施行。“办法”规定，客户单笔或者日累计金额人民币10万元以上（含10万元）或者等值外币现金购买黄金钻石的，从业机构应当按照规定在交易发生之日起5个工作日内向中国反洗钱监测分析中心提交大额交易报告。

扫描下方二维码详读。

(朱非)



—— 扫码详读 ——

| 城市

【杭州】见习时间最长12个月 同等条件优先录用

日前，杭州市人社局发布《杭州市就业见习管理实施细则》。“实施细则”明确，见习人员在见习系统实名注册后向见习单位报名。双方协商一致后，应及时通过见习系统签订见习协议。见习时间一般为3至6个月，最长不超过12个月。同等条件下，见习单位优先录用在本单位参加见习的人员。人力社保部门为见习人员统一办理综合商业保险，标准不低于50元/人·半年。

【重庆】外卖封签破损不得配送 包装应标注商家必要信息

近日，重庆市市场监管局制定发布了《无堂食外卖经营服务规范》团体标准。“规范”要求外卖包装上应清晰标注食品名称、规格、加工制作时间以及商家名称、地址、联系方式等必要信息；还应使用食安封签或其他形式的密封，将外卖包装进行封口，确保食品在配送过程中的完整性。食安封签或其他形式的密封应在开启后无法恢复原状。“规范”还要求经营者应在网络餐饮服务平台和监管平台公示食品加工制作过程的实时监控信息。

(朱非)

九部门联合发文优化个体工商户转型企业办理流程 个体工商户可直接变更转型为企业

□ 记者 朱非

近日，市场监管总局等九部门联合发布《关于推进高效办成个体工商户转型为企业“一件事”加大培育帮扶力度的指导意见》。

“指导意见”要求优化“个转企”办理流程。在登记注册流程上，登记机关根据个体工商户申请，通过直接变更或者“注销+设立”两种方式之一，完成“个转企”登记。

按照“指导意见”，个体工商户在税务部门完成清税后，由税务部门向登记机关推送清税信息，登记机关在办理个体工商户转企变更或者注销登记前进行在线查验，个体工商户无需提交纸质清税证明材料。

关于接续办理涉企事项，个体工商户通过直接变更转型为企业的，可以在申请变更登记时，同步办理公章刻制、社会保险登记、住房公积金缴存登记、基本账户开立或变更预约等关联事项。

为更好地实现线上线下集成服务，各地要及时升级完善政务服务平台功能，实现“个转企”线上申请“一次提交”“一网通办”、办件信息实时共享、办理结果“多端获取”。

同时，“指导意见”要求加大“个转企”培育帮扶力度，包括坚持分型分类梯度培育、优化就业和社保服务、享受相关资产转移费用优惠、做好接续融资支持、落实税费减免政策、探索建立“个转企”过渡期。



扫描左侧二维码关注