

蒙房复〔2024〕22号

关于对县十八届人大三次会议第079号 人大议案（代表建议）的答复

朱玉更代表：

您在县十八届人大三次会议期间提出的“关于加快规范居民住宅小区成立业主委员会的建议”收悉，经认真研究办理，现答复如下：

小区物业管理服务工作是一项事关居民幸福感的重要民生工程，也是一项复杂繁琐的工作，业主委员会在维护广大业主合法权益的同时，架起了业主与物业管理方之间沟通的桥梁，群策群力解决小区存在的各种难题，促进了小区的和谐，取得了良好的社会效果。根据《安徽省“皖美红色物业”建设三年行动方案》《安徽省住宅小区物业整治提升行动方案》等文件，明确了物业管理工作的目标和任务。我们将以物业整治提升攻坚行动为抓手，严格按照职责分工，认真履行好本职工作。

一、现状

(一) 小区基本情况。目前，我县共有封闭式住宅小区 124 个，其中新建住宅小区 70 个（分期），老旧小区 25 个，保障性住房小区 4 个，安置小区 25 个。

(二) 存在问题。一是相关职能部门联动制度不健全，没形成合力。相关部门疏于指导、监管缺位。二是业主委员会组建难。三是业主委员会的组建，对各小区的稳定及物业服务质量提升确实也起到了一定作用，但整体效果并没有达到预期目标。

二、主要做法

(一) 强化党建引领，完善机制。一是坚持党建引领，落实《蒙城县物业管理“3338”工作机制》，依托街道、社区党组织将党建向小区延伸，建立社区党组织领导下的小区党支部、业主委员会、物业服务企业专业管理相结合的社区物业管理格局。二是构建物业行业党委指导、街道党工委牵头、社区党组织推动、物业服务企业落实的物业管理体系，建立街道、社区、物业服务企业“双向融合、交叉任职”模式，选派社区“两委”成员担任物业党建指导员，聘请物业服务企业党员职工兼任社区“两委”成员。三是完善多方议事制度。聚焦小区居民普遍关心的热点难点问题，社区党组织定期组织小区党支部、业主委员会、物业服务企业进行沟通协商，共同提出解决问题的办法和措施，全面调查了解目前住宅小区业主委员会现状，指导业主委员会成立工作，依法督促其进行换届或组建，通过业主委员会建设的规范化、法制化，促进住宅小

区管理的科学化、常态化、现代化，不断提升社区治理体系和治理能力现代化水平。

（二）业主自治，增强业主主人翁意识。一是提高业主主动参与度。加大宣传力度，通过开展法律法规、物业知识培训、社区文艺演出等群众喜闻乐见的形式增强广大业主的物业消费意识、公共责任意识、小区管理意识、依法维权意识和民主监督意识强化宣传，提升居民参与度。定期召开业主代表大会，积极征求业主意见建议，倾听业主心声，及时解决群众诉求。让业主积极参与小区管理，真正实现业主自我管理、自我服务，在小区内真正当家作主，强化对物业公司监管，提升物业服务水平。二是加强业主委员会组织建设，对于符合建立业主委员会的住宅小区，街道办事处应主动组织业主召开业主大会，选举产生业主委员会。将符合条件的“两代表一委员”、机关企事业单位党员、社区“两委”成员及社区工作者等作为建议人选向业主大会推荐，推动符合条件的社区“两委”成员竞选担任业主委员会主任。三是强化监督，发挥作用。严把业委会候选人推荐关，资格审查关和选举组织关，切实提高人员素质，原则上党员比例不低于50%且业委会主任必须为党员，把小区内真正有公心为群众办实事，热爱公益事业的业主代表选进业委会，严格按照程序和要求依法依规推进，维护业主委员会设立运行的权益，并加强对业主委员会的管理和指导。建立业委会成员履职负面清单制度，如出现负面清单行为，则暂停该成员履职，提请业主大会终止其业委会成员资格并予以公示。四是强化示

范带动作用。要切实发挥小区住户中党员干部、人大代表、政协委员的模范带头作用，增进业主对物业管理的认知和理解，提高小区居民对物业服务的认同感。

（三）加强学习培训，提升物业管理专业化水平。在建强组织、理顺职能、压实责任上下功夫，进一步强化党组织对业主委员会、物业企业的监管，将党的领导延伸到基层形成合力，持续推进“美好家园”建设。采取“走出去、请进来”的方式，组织街道分管领导、物业办主任，社区书记及部分物业企业负责人培训学习“党建引领红色物业”创建工作，有效提高有关工作人员的政策水平和业务素质，推动党的建设与行业监督深度融合、互相促进。

（四）完善协商议事机制，促进共建共治。将物业管理纳入基层治理，不断压实部门、街道、社区责任，构建“政府主导、街道主管、社区主抓”的工作格局，建立物业管理联席会议制度，统筹推进物业管理工作。坚持以“红色物业”推动基层党建与物业管理深度融合，建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与的积极性，构建齐抓共管工作格局。

（五）加强指导，提升服务。指导业主委员会依法有序选聘物业服务企业，监督物业服务企业开展工作、提供服务，调解小区物业管理中的矛盾纠纷。并依据《安徽省物业管理条例》及相关规定，经业主大会的决定选择物业管理方式，业主委员会应当与业主大会决定选聘的物业服务企业签订物业服务合同。物业服务合同应当包括物业服务事项、服务

质量标准、收费方式、收费标准及调整机制、共用设施设备维修范围和责任、双方权利义务、合同期限、违约责任等内容。由业主委员会或所在物业管理区域所在的居民委员会（社区）临时代行业主委员会职责组织召开业主大会会议讨论决定，解聘不作为的物业公司，选聘新的物业服务企业，签订物业服务合同将业主的服务标准在条款具体体现。

三、下步工作

我们将结合委员的建议，围绕提高业主委员会组建率，发挥业主自治作用，加强基层力量，以及业委会在合法组建、规范运转、积极履职以及有效监管方面重点发力，进一步提升业主委员会建设水平，推动基层治理现代化。

蒙城县住房发展中心

2024年6月11日

单位联系电话：0558—7686709

办复类别：B类

抄送：县人大人选工委、县绩效评价中心。