

永安市城市管理局文件

永城管〔2023〕52号

办理结果：A

关于市政协十五届二次会议第23444号提案 办理情况的答复

张晖委员：

您提出的关于“关于加强小区物业管理 打造和谐社区的
建议”的提案收悉，现将办理情况答复如下：

随着我国经济社会的快速发展和城镇住房制度改革的不
断深化，城市化进程不断加快，住宅小区普遍推行了市场
化的物业管理模式，自2004年我市引入市场化物业管理以
来，居民小区物业管理的规模不断扩大，但企业服务水平参
差不齐，业主委员会作用难以发挥等问题，在一定程度上损
害了业主的权益，也严重制约了整个物业服务行业的健康发

展。我们将坚持问题导向，不断健全完善管理体制，突出常态长效，加速推进物业管理纳入社区建设管理体系，规范物业服务企业经营服务行为，逐步破解物业管理难点问题，为广大业主创造一个安全、舒适的生活环境。

一、关于资质审核和业务培训方面

根据《国务院关于第三批取消中央制定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号）、《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号）相继取消了物业服务企业的资质认定后，物业服务的准入已不需要审核。我局积极组织物业从业人员开展《中华人民共和国民法典》《福建省物业管理条例》以及消防、卫生、应急处置能力培训，累计培训1800余人次，物业管理不到位、不作为、乱作为等突出问题得到有效的遏制。

二、优化业主委员会人员配置

根据《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》文件精神，街道负责指导成立业主大会筹备组、业主委员会换届改选小组，加强对业主委员会的人选推荐和审核把关，鼓励“两代表一委员”参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中党员比例。近年来，业主委员会委员中党员人数的比例逐渐提高，业委会委员中有党员成员的68个，占比83.95%，党员人数过半的有21个，占比25.93，通过优化业主委员会人员中的党员人数比例配置，提高业主委员会的党建引领建设水平。

三、探索建立业主委员会考核机制

业主委员会的成立已列入我市的“七难”治理工作方案，每个街道每年成立业主委员会的数量均有相应的任务要求，每年度对街道办事处成立业主委员会的情况予以考核。据悉，福建省拟制定《业主大会和业主委员会指导意见》，由街道办事处、村（居）民委员会定期开展业主委员会或委员的履职评议工作，并将评议结果向业主公开。对评议结果优秀的，予以表彰、强化正向宣传，书面抄送委员所在单位；对于评议结果不合格的，街道、村（居）民委员会予以约谈、要求整改，未按要求整改的，由社区居民委员会代为履职，按照程序组织业主进行共同决定，罢免、撤换、重新选举业主委员会。

四、充分发挥业主委员会和物业企业作用

根据《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》文件精神，业主大会可根据法律法规规定，通过议事规则和管理规约约定，授权业主委员会行使一定额度内业主共有部分经营收益支出、住宅专项维修资金使用决策权力，但应该通过业主共同决定。根据《福建省物业管理条例》第十八条之规定，通过业主大会授权的方式，规约时授权物业服务企业有限度的处置权（属民事性质）。综合来看，无论是业主委员会或者物业企业，权限均需来自于业主共同决定给予。

五、简化维修资金使用程序

近期，根据您的建议，我局正在重新修订《永安市住宅专项维修资金使用管理规定》以及维修资金使用指南、申请

单范本等文件，进一步优化住宅专项维修资金的使用流程，目前正在征求意见阶段。

希望您能够一如既往的关注支持我们，对我们的工作多提宝贵的建议和意见，再次向您表示衷心的感谢。

特此答复！

领导署名：唐成川

联系人：朱忠铭

联系电话：3620062



抄送：市政协提案和法制委（2份）、市政府督查室（2份）。
