

余姚市住房和城乡建设局

关于市人大十八届三次会议第 16 号建议的答复

徐亚君代表：

您提出的关于规范住宅小区业委会运行的建议的建议收悉，现答复如下：

正如您所说，业委会是基层治理体系的重要组成部分，但是当前部分业委会运行不规范，为进一步加强业委会监管工作，保障小区业委会工作运行正常，我局主要从以下几方面开展工作：

一、主要工作

（一）强化“党建引领”夯实组织基础。成立了余姚市物业服务企业行业党委，并吸收 2 名物业公司的党组织负责人担任行业“大党委”的兼职委员，发挥红色物业“运算符”功能，延伸民生服务保障最后“一厘米”。同时积极推动物业服务企业党组织建设，夯实红色物业基础，2023 年我市，阳明街道姚江上上城、梨洲街道保庆花园、乔登国际花园、凤山街道世纪豪庭、太守名府、兰江街道星光御墅、绿城明园、御澜庭、朗霞街道万基印象城荣获 2023 年度市级“红色物业”的称号，梨洲街道

保庆花园、乔登国际花园、凤山街道世纪豪庭、兰江街道绿城明园荣获 2023 年度省级“红色物业”的称号。调查摸底全市物业服务企业，在物业行业党委的指导下和街道社区党组织的领导下，推动党组织能建尽建。目前符合条件的 12 家本地企业已实现党组织全覆盖。

（二）倡导“阳光诚信”促使合同履约落地。全面推进“阳光物业”工作，明确阳光服务的重点、要点和开展方向。根据业主需求、小区特色和类型，要求物业服务企业对物业服务合同收费、服务标准、第三方维护单位等相关信息通过微信公众号、微信群、宣传窗、楼道公示栏等方式全面公开公示，同时针对小区每年的公共收益要求物业企业、业主委员会等进行财务公示。2023 年有 74 家物业企业涉及 240 个物业小区完成了阳光财务公示备案。今年的公示工作正在进行中。

（三）紧盯“争先创优”，做好常态化管理。近年来，我市通过各类专项检查+常态化检查、举办各类专业培训、设立物业企业“红黑榜”等形式，正向引导物业企业提升管理水平。2023 年常态化检查小区 1022 余次，共发现问题 11923 个，均以完成整改；还引进了第三方专业机构，开展综合考评和满意度测评；并引导物业企业大力开展各类示范创建，以全面提升小区居住品质，促进物管工作不断向标准化、精细化、人性化发展，积极打造一批环境优美、秩序良好、规范有序、服务便利、风气健康的优秀小区。2023 年，悦龙湾、明庐、东方名苑等 3 个住宅小区评为“绿色生态项目部”，御澜庭、锦绣家园、姚

江上上城、悦龙湾、保庆花园、乔登国际花园、凤山街道世纪豪庭、滨江小区、星澜府、公望观邸等 10 个小区评为余姚市“美好家园”小区，其中世纪豪庭获评宁波市“美好家园”小区，宪卿第公寓小区、东方名苑、金麟府、凤鸣云庐、悦龙湾等 5 个小区评为“洁美小区”，御澜庭、凤鸣云庐、金麟府等 3 个小区被评为“智慧服务项目部”，乔登国际花园、东园新村舜大区、兰江花园被评为“维修无忧项目部”。

（四）加强“物业培训”，提升物业管理水平。一是加强物业管理知识培训，面向物业企业、业委会、街道社区开展多角度多层次的各类物业管理知识专题培训，2023 年共开展物业管理专题培训 4 次，累计培训近 1300 人次，同时开展了 2 次演练，涉及防汛防台、公共收益、电梯安全、消防技能等。二是“送客上门”提升社区物业从业人员及业委会成员物业管理知识水平，截止 2024 年 4 月，已对阳明街道、兰江街道、梨洲街道、凤山街道、泗门镇、马渚镇等六个乡镇街道社区物业从业人员及业委会成员进行培训，有效提升小区自治能力与属地监管能力。

二、下步工作

（一）加强党建引领。进一步深化党建引领推进物业管理。积极引导物业企业积极提升物业服务企业和项目部党组织成立数量和比例，做到“应建尽建”，力争年底前创建省级“红色物业”项目 4 个，同时发挥乡镇街道党委在基层治理中的组织领导作用，建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、

物业服务企业议事协商运行机制，发挥党支部的战斗堡垒作用，调动居民参与积极性，规范小区物业管理活动，形成社区治理合力。实行“双向进入、交叉任职”，社区党组织要推荐符合条件的社区“两委”成员或网格党支部书记、党小组长，以公有住房、社区配套用房业主代表身份，通过法定程序担任业委会委员，有条件的可兼任业委会主任或副主任。

（二）落实乡镇街道属地管理责任。乡镇街道要建立健全居住社区综合治理工作制度，明确工作目标，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题，明确工作分工和人员职责。建立物业管理工作机制，指导监督辖区内物业管理活动，压实社区物业管理责任，依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。各乡镇街道要严格落实文件要求，设立物业管理服务站（在现有社务办增挂牌子），配置 1 到 2 个物业管理专职人员。

（三）强化小区自治组织建设。一是优化业主委员会成员配置。乡镇街道要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，积极探索建立业主委员会成员履职负面清单。二是充分发挥业主委员会作用。业主委员会应当督促业主遵守法律法规、议事规则、管理规约和业主大会决议，对业主违规违约行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的应当及时上报属地社区、相关职能部门等。对多次催交仍拖欠物业费的业主，物业企业可上报业委会，根据管理规约规定的相应措施进行催交。三是规范业主委员会运行。乡镇街道、社区要指导、督促

业主委员会定期召开会议，在决定物业管理有关事项前，应公开征求业主意见，并报告社区党组织和居民委员会等部门，确保业委会工作程序到位、责任义务到位。**四是**加强对业主委员会监督。乡镇街道、社区要督促业主委员会每年向业主公布业主共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息，保障业主的知情权和监督权。业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，乡镇街道要指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会，保障小区业委会队伍完整。**五是**探索业委会专职秘书制度。专职秘书主要承担受理小区业主投诉、收集意见建议、联系协调物业企业、保障业委会运转等工作，解决业委会没有专职人员为业主提供服务，及业委会没有专业人员始终难以规范运作问题。专职秘书由社区向业委会推荐，由各小区聘请并发给薪酬，社区给予适当补助。一个专职秘书一般可以服务 3-4 个小区。

（四）加强业主委员会组织建设。**一是**制定《业主大会、业委会工作指引》，引导业主大会将不得当选和不宜当选情形写入选举办法，把好业委会人选关；**二是**建立业委会成员履职负面清单，出现负面清单情形的，暂停该成员履行职责，提请业主大会终止成员资格并公告全体业主；**三是**建立业委会培训制度，市住建局每年至少开展 1 次业主委员会培训，各乡镇街道每 3 年要对业主委员会成员轮训 1 次，切实提高业主委员会成员履职能力，**四是**建立业委会组建通报督促机制，对符合业委会成立条件的要应建尽建，进一步提升业委会组建率，市住

建局每年对未及时成立业委会或业委会换届的乡镇街道进行通报督促。

领导签批：

1刻 2刻

承 办 人：冯军辉

联系方式：0574-62853001

余姚市住房和城乡建设局

2024年5月15日

