

A类
(公开)

安宁市住房和城乡建设局文件

安建复函〔2021〕20号

签发：刘劲松

安宁市住房和城乡建设局 关于对安宁市人大第六届第五次会议 第65130号建议、批评和意见的答复

戴素芳代表：

您在安宁市第六届人民代表大会提出“关于加快我市住宅小区成立业主委员会及加强物业管理的建议”，已交我局办理，接此件后，局领导高度重视，并安排专人进行调研处理。现作如下答复：

一、基本情况

目前，安宁市共有物业服务企业有 58 家，共有 164 个住宅

小区 1710 多万平方米（含 18 个老旧小区）聘请了专业物业管理公司对小区实施物业管理。成立业主委员会的小区有 4 个，安宁辖区现有物业服务从业人员近 7000 多人。

二、监督管理情况

（一）物业服务企业监督存在的困难。2018 年 3 月 8 日，住建部废止《物业管理资质管理办法》后，从事物业管理，不需要办理管理资质证书，仅在工商部门办理工商注册取得营业执照后就可以从事物业服务工作。进入物业服务市场的门槛降低，从事物业服务的企业越来越多；遇到问题进入小区解决，物业服务企业不太配合。

（二）业主大会及业主委员会存在问题。

1. 业主意识薄弱，成立业主大会不积极，不支持。按照《业主大会和业主委员会指导规则》和《云南物业管理规定》的要求，在街道办事处和社区牵头，按照《业主大会和业主委员会指导规则》的要求成立业主大会向业主征求意见时，业主“不关心、不支持”的情况，具体表现为：（1）对业主大会是什么不了解，不知道。有很大一部分业主和使用人，对业主大会是个什么组织，功能是什么、权利义务是什么，不清楚，不知道（2）对业主大会了解，但不关心，不支持。有一部分业主，了解业主大会这个机构，但忙于工作及其他事情，没时间参与，表现出不关心，不支持的态度；（3）对业主大会这机构了解，也支持，但支持的动机不纯。有部分业主对业主大会既了解，也支持，但动机存在一定问题，

有的想通过业主大会解聘现物业公司，重新选聘自己的物业公司，有的想通过成立业主大会，从中获取一定经济利益。

2. 成立业主大会各环节需要达到的比例规定相对较高。根据《物权法》、《业主大会和业主委员会指导规则》规定，（1）首次成立业主大会的条件，由小区业主30%以上业主提议比例过高。在目前开发建设的同一物业管理区域项目绝大多数小区总户数都是1000户以上，基数相对较大，成立业主大会需要提议的业主户数相对较多，在实施签字的过程中，需要30%以上业主签字提议，相对比较困难。（2）成立业主大会其它各环节需要达到人数和面积双1/2以上的比例也相对较高。在成立业主大会过程中的筹备组组成、议事规则、业主管理规约、选举办法、委员选举、主任、副主任选举等都需要物业管理区域全体业主人数和面积双1/2以上业主签字同意，而且许多环节是不能合并签字，须分环分开签字。这无形就给成立业主大会实施者增加了相当大的工作量。

3. 业主的意愿核实存在的难度。在成立业主大会各环节业主真实意愿的核实过程中，是全面核实，还是抽样核实未作明确规定，这就给实际实施者带来相当大的争议。许多业主大会都是夭折在这个环节。

4. 业主委员会的工作经费难于落实。在成立业主大会，选举产生业主委员会及业主委员日常工作中，是需要经费的。在《物业管理条例》中已明确业主委员会工作经费，由全体业主决定。

但在实际过程中，业主委员会工作经费最难的是首届业主委员的工作经费。在首次成立业主大会时，工作的开展，包括相关资料的编写、打印复印、实施等工作开展是需要经费的，在此之前业主委员的工作经费还未作明确规定，也就是首次成立业主大会是没有经费的。目前，这部分经费是由业主个人垫付，业主大会成立后再予以补还。但参与组织的业主清楚，业主大会成立会存在夭折情况，是没有几个业主愿意垫经费。

5. 业主委员会委员的行为监督难度较大。从部分已设立业主委员会的实际运作情况来看，业主委员会委员行为来看，出现两种情况，目前，要求解决。一是业主委员会正常运行，但业主委员会委员行为不规范，出现未向全体业主征求意见同意的情况，私自利用公共场地、公共部位开展经营活动，并对开展活动的收支情况未进行公示；私自与社会物业公司接洽，未按规定程序，私自与其签订物业服务合同等。二是已设立但业主委员会运行不正常。因原为（1）委员之间意见不统一，争议大；（2）多数委员忙于自身工作，时间顾不上；（3）业主委员会不知道如何开展工作等。

三、下一步工作

（一）配合省住建厅做好《云南省物业管理规定》工作。

2021年云南省住建厅将对《云南省物业管理规定》进行重新修定，将对召开首次业主大会的条件做修定，降低业主提出成立业主大会的人数比例要求。

（二）配合昆明市住建局对《昆明市物业管理条例》立法工作。

2021年昆明市已将《昆明市物业管理条例》拿入立法计划。我们将配合昆明市住建局，对物业服务企业的日常行为的监督、业主大会和业主委员会行为作进一步规范管理。

（三）加强物业服务企业的信用评价管理工作。

根据云南省住建厅2019年6月18日下发《云南省物业服务企业信用评价管理办法》规定，加强对物业企业日常行为监督，做好企业信用“评价加分”和“评价减分”的管理工作。同时，根据昆明市住建局对物业服务企业信用等级“示范企业、优秀企业、良好企业、合格企业”的确定，做好信用等级的公布，并提供给我市政府采购、选聘企业、评优表彰、定价评估等活动作为参考。

最后，再次感谢戴代表对我市物业管理工作的关心和支持！

联系人：邵明霞 联系电话：13888724657

安宁市住房和城乡建设局

2021年6月10日

(此页无正文)

抄送：市政府办公室，市人大代表联络委。

安宁市住房和城乡建设局

2021年6月10日印发
