

A 类
(公开)

安宁市住房和城乡建设局文件

安建复函〔2021〕5号

签发：刘劲松

安宁市住房和城乡建设局 关于政协安宁市第六届委员会第五次会议 第 101 号提案的答复

杨平委员：

首先感谢您对我市物业管理行业工作的关心和支持！

您在中国人民政治协商会议安宁市第六届委员会第五次会议提出“关于积极促进全市住宅小区成立业主委员会的建议”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，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，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）业主大会及业主委员会成立工作推进情况

1. 根据 2021 年度大赶考目标绩效考核要求，我市今年内要求指导我市辖区内的小区成立 20 家业主委员会。为进一步推进我市业主委员会成立相关工作，我局于 2021 年 5 月 8 日发文《关于统计填报安宁市居民住宅小区相关情况的通知》，要求安宁市连然街道办事处、金方街道办事处、温泉街道办事处、太平街道办事处、县街街道办事处对我市辖区内的小区进行摸底，经摸底，安宁市涉及 5 个街道 24 个社区，小区共计 261 个，涉及房屋 7171 栋、151904 套，房屋建筑面积约 18728486.08 平方米。共 140449 户，常住人口 260145 人，租住人口 27356 人。其中：连然街道涉及 12 个社区（村委会），163

个小区（其中：无物管小区 84 个，有物管小区 79 个）；金方街道涉及 13 个社区（村委会），62 个小区（其中：无物管小区 27 个，有物管小区 31 个，部分有物管管理小区 4 个）；太平街道涉及 5 个社区（村委会），27 个小区（其中有 11 个小区暂无社区管理）（其中：无物管小区 2 个，有物管小区 25 个）；温泉街道涉及 2 个社区（村委会），8 个小区（其中：无物管小区 7 个，有物管小区 1 个）；县街街道涉及 1 个社区（村委会），1 个无物管小区。

现摸底工作已完成，我局将与各街道积极指导推进小区成立业主委员会工作，以成熟一个发展一个的原则指导成立。

2. 通过多方探讨学习，增强大发展、快发展的意识，我局初步草拟《安宁市物业管理实施细则》，计划将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设和社区治理体系，建立健全物业管理综合协调工作机制。坚持政府引导、自助管理、市场服务、依法监管相结合的原则，夯实物业管理机构及工作职责、完善物业管理矛盾纠纷联合协调解决机制、积极引导我市新建小区全面实行物业管理、落实一个物业管理区域成立一个业主大会。在贯彻上级文件的同时与我市实际情况相结合进行下一步实践，加快发展物业服务业，推动物业服务向高品质和多样化升级。

3. 积极配合省住建厅、昆明市住建局面向全安宁市涉及成员单位发出《云南省物业管理规定》《昆明市物业管理条例》（征求意见稿）。收集提出相关修改意见。

4. 截止目前，现今隶属安宁市党支部已建立 15 家，明确工作任务指标着力完成安宁市物业行业党支部应建尽建 8 家，完成

物业行业党支部应建尽建工作指标达 57%，工作覆盖率达 100%；根据调研情况汇总出相应的调研报告，根据我市 6 个街道不同类型，按照“属地为主，行动指导”的办法，引领指导物业行业建立党支部。指导物业从培养党员、发展党员、交叉任职等方面创建公司党支部，积极向公司隶属的街道党工委提交成立支部委员会的申请，认真请教党内相关工作的开展方式、推进落实党员活动室的选址与布置工作，积极开展党内活动。

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。

（四）积极开展物业管理法律法规宣传工作

加强物业管理相关法律法规宣传、引导。一是我们将选取一部分对业主权益内容的规定，比如，《民法典》，《业主大会与业主委员会指导规则》中的业主的权利及义务内容进行节选，通过小区宣传栏、网络平台等多种方式进行宣传，并在宣传栏内公布监督指导电话，让广大群众积极参与进来。二是通过普法宣传进小区开展物业管理“宣传日”。我们每年将确定一天为我市物业管理‘宣传日’，向业主进行物业管理法律法规宣传。通过宣传提高小区业主对业主委员会作用的认识，增强业主参与小区公共事务决策的积极性。同时加大宣传力度也让业主委员会建设受到社会各方面的重视和支持，使之更好的履行职能，发挥积极作用，成为创建和谐社区的重要力量。

（五）落实党建引领，促进多方协作。

在物业管理活动中坚持党的领导，基层党组织能够切实发挥领导核心作用，带领全体业主在实现权利、履行义务的过程中始终保持正确的政治方向。即将装修完毕的安宁市物业党群中心，将成为物业培训、政策宣讲、化解矛盾纠纷、共商共治多维融为一体的活动阵地。住建局将依托阵地建设继续开展“红色物业”和“物业管理示范项目”的评定验收工作，将各方力量融入其中从正面积引导和促进物业服务企业服务水平的提升，打造安宁市物业服务品牌。

感谢您对我局工作的关心和支持。

联系人：邵明霞 联系电话：13888124657

安宁市住房和城乡建设局

2021 年 6 月 10 日

抄送：市政府法制办，市政协提案委。

安宁市住房和城乡建设局

2021 年 6 月 10 日印发
