

A 类
(公开)

安宁市住房和城乡建设局文件

安建复函〔2021〕7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 185 号提案的答复

马海林委员：

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“关于提升物业小区服务水平的建议”已转我局办理，现将提案办理的情况报告如下：

一、意见建议办理情况

针对您所提问题和建议，就我市现行物业管理工作情况向您作如下汇报。

（一）转变思想观念，提升物业管理服务水平

一是加强对全市小区物管公司日常监管，规范物业管理市场秩序，监督住房专项维修资金的归集、管理和使用，指导物业管理活动中相关纠纷的调处。同时根据《安宁市人民政府关于印发安宁市居住小区物业服务品质提升集中整治工作方案的通知》要求，将物业服务纳入街道（社区）基层社会治理工作。强化街道（社区）对住宅小区日常物业服务管理工作的综合治理，按照“街道吹哨、部门报道”工作模式，形成物业服务“共建共治共享”基层社区治理格局。

二是加强物业管理法律法规的宣传，提高企业及业主知法度，妥善化解各类物业纠纷，进一步奠定物业管理行业的法律基础。让广大业主不但了解物业管理对小区环境的重要性，树立起有偿消费的理念，也能运用法律武器保护自己的利益，充分地行使业主权利；使物业管理企业切实履行好服务职能，以优质服务、诚信服务取信业主；促进行政部门强化执法监督，提高执法水平，保护物业活动当事人各方的权益。使各方形成合力，促进物业管理的良好局面。

三是鼓励市属物业企业积极响应党组织号召，在党建引领下形成互利共赢。2020年我市申报的1个小区以优异的成绩获评“百佳示范小区”；3个小区被评为昆明市优秀示范小区，1个大厦被评为昆明市优秀示范大厦；10个住宅小区成功评为安宁市“平安小区”；10个住宅小区被评为安宁市“最美小区”，成为“新时代最美安宁典型”。让各个物业小区勇争先锋，树立了一批又

一批的先进典型，将党组织引领的优势在各个方面传达到位，切实把社会治理的重心落到实处。

四是学典型，促发展。2021年3月25日，市住建局组织带队赴嵩明县就物业管理工作进行了学习考察。通过多方探讨学习，我们找到了加快、优化物业发展的方向和下一步拟采取的有效措施，进一步增强了大发展、快发展的意识。市住建局初步草拟了《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，满足人民群众不断增长的美好居住生活需要，争取实现新突破。

五是勤联动，出思路。2021年4月23日，由安宁市物业管理协会组织，34家物业管理企业响应参加，邀请市住建局、市民政局、市发改局、昆明市物业管理行业协会召开了会议。会议对2020年工作进行汇报总结，对2021年协会组织各物业企业员工开展培训、安宁示范项目考评、考察交流活动准备、招投标（组建协会专家库）、协助安宁市住建局完成卫生城市复检等方面的工作做出了计划安排，着力构建党组织领导下社区居民小组、业

主委员会、物业等多方联动的“红色物业”体系，以切实解决群众身边的“关键小事”为着力点，有效破解物业管理难题，着力实现“贴心为民、服务民生”。

（二）加强源头管理，推进老旧小区实施物业规范化管理

加强物业缺失小区规范化管理，市政府出台了《安宁市无物管老旧小区规范化管理第一批试点小区管理服务工作方案》，将小区基础设施差、治安隐患大、绿化养护难的18个老旧小区纳入2020年第一批物业规范化管理范围内，涉及建筑面积113714平方米、住户1503户、总人数3710人、绿化面积约35000平方米；且根据《关于印发安宁市2021年十件民生实事任务分解方案的通知》（安政办〔2021〕5号）要求，计划将安宁市东湖小区、化肥厂宿舍（簧学路48号）、政府宿舍（簧学路46号）等10个老旧小区纳入安宁市2021年度第二批物业规范化管理范围，住建部门于2021年3月2日召集相关单位召开了无物业小区管理工作会议，对2020年度第一批无物业老旧小区（18个）物业收费及2021年度第二批无物业老旧小区前期摸底事宜作出了通知和安排。

（三）强化协调配合，建立齐抓共管体制

一是对主城区住宅小区继续落实网格化管理模式，通过机动巡查与定点值守相结合，重点小区蹲点把守，进行全域巡查管控，层层压实责任，做到源头管控，把违建遏制在萌芽状态，真正落实违建“零增量”。截至目前累计查处主城区住宅小区违法违规建

筑 34 起，拆除面积 4580.1 平方米；积极开展 5 个“无违建”小区创建工作，现已完成“一违一档”建立，兴屯一期及二期、宁湖小区、人民医院小区、西铁小区 5 个小区已达到“无违建”创建标准。

二是根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》等法律法规，制定《业主大会和业主委员会指导规则》，促进住建部门与街道、社区及物业管理企业密切配合，对具备条件的住宅小区，积极引导其成立业主委员会，将一批热心公益、素质较高、业务水平过硬的人员通过正常途径吸收到业委会中，充分履行其权利和义务，协调业主和物业管理企业的关系，做好物业管理工作，全面提升业委会履职能力。

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

(此页无正文)

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
