

A 类
(公开)

安建复函〔2021〕2号

签发：刘劲松

40

于思斯委员：

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“关于提升主城区老旧小区消防水平切实保障居民安全的建议”，已交我局办理。在收到此提案后，局领导高度重视，并组织相关科室进行研究和调查，现将作如下答复：

一、基本情况

安宁市共有 233 个小区，其中老旧小区有 87 个。根据国

务院、云南省及昆明市“三供一业”的相关实施政策，和《云南省住房和城乡建设厅、云南省发展和改革委员会、云南省财政厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作指导意见》（云建城〔2019〕213号）的要求，我市已有6个小区提升改造工作基本完成，目前，我局联合安宁市连然街道、金方街道，温泉街道，对安宁市主城区符合改造条件的老旧小区进行梳理，按照安宁市市政府工作安排，分批逐步进行改造。

二、建议答复

您提出的老旧小区存在的消防安全问题，是直接关系到老百姓人身财产安全问题，这问题也是我们最关心的问题。

（一）老旧小区消防设施设备不完善的问题。老旧小区普遍存在消防设备老化、缺失、设置不合理、没有水压等严重的消防安全问题。目前对于未改造完成的老旧小区，将结合小区的实际情况，由社区加强人防工作，对老旧小区加强巡逻，及时发现消防隐患，及时处理。

（二）老旧小区消防通道不畅通。老小区消防通道狭窄、杂物阻塞、汽车占道等现象频繁。对此，将由各街道及社区组织相关部门参与，对老旧小区内阻碍消防通道的杂物进行清理，对小区内占道停车的车主进行宣传劝导。

（三）电气线路乱搭、老化严重的问题。老旧小区电气线路私拉乱接、管道破损、电动随意充电等情况比比皆是，这一现象

在老旧小区也是普遍存在的问题。在小区未改造前，将向市政府建议，由各街道办事处、社区牵头，各相关部门参与，组织对老旧小区电气线路进行全面检查，对严重老化的电线，电线属居民所有的，进行安全宣传，动员进行更换；电线属公共的，动员小区居民共同出资暂时予以解决；对于私拉电线随意充电的，进行劝阻，引导到专门的充电场所进行充电。

三、下一步工作

（一）加快老旧小区的改造进度。根据云南省《关于加快推进城镇老旧小区改造工作指导意见》（云建城[2019]213号）、昆明市及安宁市老旧小区改造的相关要求，进一步加快对老旧小区的改造提升步伐，多方筹资对老旧小区内的道路、线路、管网、绿化、停车等进行提升改造，给居民一个“干净整洁、安全舒适、居住幸福”的生活环境。

（二）引入物业服务企业，进行专业化管理。对于改造后的老旧小区，对居民物业服务宣传，引导物业服务消费，走市场化道路，引入专业物业服务公司，对改造后老旧小区的保洁、绿化、治安安全、设施设备等进行专业化管理。具体管理模式如下：

1. “划片打包”管理模式。政府在对老旧小区进行整合提升改造后，根据老旧小区“规模小、点分散”的特点，由街道办事处牵头，对辖区内的所有老旧小区进行打包，通过招标方式，选聘一家物业服务企业进行统一管理，以实行规模效应，降低企业管理成本，以解决老旧小区无物业管理状态。

2. “项目归靠”管理模式。老旧小区 进行整治提升改造后，就老旧小区 “点分散、管理成本高” 的特点，在老旧小区周围，选定 “信誉好、社会责任强” 的企业进行托管。

3. “国企介入” 管理模式。老旧小区 “物业服务标准及收费率低，管理成本高” 是市场化物业服务企业不愿意介入管理的主要原因，对此，政府引入或组成国有物业服务企业进管理，并在财政和税收方面予以支持，以降低管理成本，使老旧小区物业管理正常运行。

为进一步加强老旧小区物业缺失规范化管理，2020 年 8 月 13 日正式印发《安宁市人民政府关于印发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实施方案的通知》将 18 个老旧小区纳入第一批物业规范化管理范围内（包括：安达小区、人民医院小区、湖滨巷 3 号、湖滨巷 5 号、湖滨巷 6 号、湖滨小区、老四中宿舍、园丁小区、建设局小区、金安巷 4 号、卫计委宿舍、百货公司宿舍、卫计局宿舍、国土宿舍、水务局宿舍、工行宿舍、财政局宿舍、工业总公司宿舍），涉及房屋建筑建筑面积 113714 平方米、房屋 65 栋、1506 套、1503 户、常住人口 3247 人、租住人口 463 人，绿化面积约 35000 平方米。由安宁发展投资集团有限公司委托安宁居住城市服务有限公司签订了《物业管理服务委托合同》对以上小区实施规范化物业管理服务。

（三）成立消防安全联盟。我们将在安宁市物业管理行业，向各物业服务企业发出倡议，成立 “安宁市物业服务行业消防安全

联盟”。联盟由各物业服务企业消防人员共同组成，在各住宅小区开展消防安全宣传、消防检查、消防应急处理等，形成物业服务“共同守望、共同支持、一方有难，八方支援”的物业消防安全新局面。

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
