

# 邵阳市住房和城乡建设局

邵建函〔2024〕79号A类

## 对市政协十三届三次会议第0083号提案的 答复

市社法民宗委、农工党邵阳市委员会：

您们提出的第0083号提案“关于理顺住宅小区治理体制 夯实社会治理基层基础的建议”收悉，现答复如下：

我局收悉提案后，高度重视，就办理工作进行了部署安排，由局领导牵头抓，相关科室具体承办，专题研究并提出具体落实相关措施，统一形成答复意见。

### 一、基本情况

全市现有物业住宅服务项目617个，其中市城区231个，县（市）域386个。全市物业住宅小区总建筑面积5525余万平方米，住户37.5万户，其中市区1800余万平方米，14.6万户，全市物业覆盖率达66.79%，其中市区物业服务覆盖率为71.24%。无物业服务企业管理的主要为2000年前建设的原机关事业单位

（企业）家属院落小区、单位直管公房及零星老旧小区等。全市有物业服务项目的物业服务企业 407 家，从业人员逾万人。

## 二、工作成效

（一）党建引领，推进物业管理融入社区治理。2022 年，市委组织部、市住建局、市民政局印发了《关于加强城市居民小区党建工作的实施方案》（邵组〔2022〕17 号），《邵阳市坚持党建引领共建和美小区 2023 行动方案》，全面推行“六强六好”工作法，推动城市治理重心下移、资源下沉、力量下放、保障下倾，构建以基层党组织为领导，党员居民、业主委员会、业主监督委员会和物业服务企业等多方参与，其他社会组织为补充的共建共享的小区党建工作新格局。2023 年住建部门在全市物业小区开展“美好家园”小区的创建和评选活动，评选 10 个市级“美好家园”小区、1 个省级“美好家园”小区，各县市区组织部门组织评比“和美小区”200 个。“和美小区”、“美好家园”创建活动期间新成立 13 个党支部、11 个业委会，改选 26 个业委会。全市成立党组织或党群服务站的物业小区 206 个，占比 33.4%。

（二）增强基层物业管理力量配置，压实属地管理责任。根据市政府《关于研究促进房地产健康发展有关问题的会议备忘录》的相关要求，2022 年我局先后出台了《关于落实属地管理

责任、理顺物业管理体制和机制的意见》、《关于移交物业管理行政职责的通知》，对市、区两级物业管理职责进行划分，构建了“区政府属地管理、街道办事处（乡镇）具体负责、社区组织落实、市住建部门指导监督”的市城区物业管理机制，2022年6月起将城区物业管理权限下放到三区住建局。现各县市区住建部门均配备了物业管理专职人员，街道办、社区逐渐将住宅小区纳入监管范围。如北塔区经区编办同意成立北塔区物业服务指导中心，邵东市主要街道办均成立物业管理办公室。

针对市城区部分小区前期物业未到发改委批复价格就收取物业服务费的小区遗留问题，2024年，市住建局、市发改委、市市场监管局、三区住建局等召开联席专题会议，进行了专门研究，并达成一致意见，形成会议纪要，解决了遗留问题。2023年，大祥区住建局联合区消防救援大队、街道和社区对闰城花园小区开展现场检查，解决居民反映强烈的问题。

邵东市《关于进一步加强物业管理工作的实施意见》（征求意见稿）和《邵东市住宅小区物业管理综合考评方案》准备报政府常委会审议，拟由市住建局同意组织物业小区综合考评工作，根据街道属地考评结果，从物业小区开设的小区物业服务费三方监管账号划拨相应比例物业费。

**（三）强化制度建设，提升物业服务质量。**一是2023年11月，市人民政府同意建立《邵阳市物业管理工作联席会议制度》，明确了我市物业管理联席会议制度的组成部门（单位）和各自的职能职责，并制定了相应的工作规则和工作机制。市联席会议建立后，武冈市、城步县已制定县级联席会议，绥宁县已转发市联席会议至各相关部门并参照执行，城步儒林镇联席会议也已发文，其他各县市区联席会议也在稳步推进中，如新宁县联席会议已处于县人民政府签发中。二是2024年2月，市发改委、市住建局、市市场监督管理局三部门联合印发《关于加强全市物业服务收费管理有关事项的通知》（邵市发改价费〔2024〕34号），制定了市城区实行政府指导价的物业服务收费标准，为质价相符的住宅物业服务标准提供了依据。三是2020年、2023年分别完成《湖南省物业行业信用管理办法》的征求意见，目前省住建厅在走发文程序；从2022年至今完成《邵阳市物业管理办法》多轮征求意见，已纳入邵阳市人民政府2024年立法计划，立法计划已经通过市人民政府常务会第10次会议审议，正在走市委常委会审议程序；2024年完成《湖南省业主大会和业主委员会指导细则》征求意见。四是《邵阳市物业专项维修资金管理办法》（修订）已纳入邵阳市2024年立法计划，目前处于起草、调研阶段。

### 三、下一步工作打算和建议

(一) 进一步健全制度，加强宣传培训。推动《邵阳市物业管理办法》、《邵阳市物业专项维修资金管理办法》（修订）出台；加快县市区、街道办联席会议的建立，做实联席会议机制，落实党政职能部门在小区的管理责任，及时协调解决跨部门、跨领域及职能交叉、监管空白等问题，促进各部门主动进小区履职、执法。

拟出台《邵阳市业主委员会及其成员履职负面清单》，进一步明确各职能部门职责与职能，规范业主委员会及其成员履职行为，加强对业主委员会及其成员履职情况的监督管理，完善业主委员会工作规则，落实业主委员会准入清单、业主委员会履职负面清单、业主委员会审计等制度。结合《邵阳市物业管理办法》的出台，开展形式多样的宣传活动，增强各职能部门、街道和社区的职责职能意识，提高物业服务企业依法管理服务的意识，提升业主依法行使自身职权的能力和物业管理参与度，强化小区居民城市生活和物业消费观念，引导居民逐步树立“花钱买服务”的意识。依照相关规定，住建部门、街道办加强业主委员会成员法律法规和业务培训，提高业主委员会成员依法依规履职能力。

(二) 压实街道属地管理责任。落实属地管理责任，建立“街道吹哨、部门报到”闭环管理联动机制，对住宅小区内的社会

管理、公共安全与秩序等方面的问题，由街道办事处提请相关职能部门进小区解决，对于有执法职责的部门，应当进小区开展联合巡查，及时解决问题，对于没有执法职责的部门，要建立联点联片工作制度，做到闭环管理。

街道办事处和社区要发挥管理和指导作用，街道办事处为社区管理主要行政管理单位，要调动社区居委会进行社区全覆盖，进行网格化摸排现阶段各小区实施物业管理与服务的状况，及时调研业委会、物业在开展小区物业管理的难点问题，开辟沟通渠道，完善物业管理与业委会体制建设。

（三）坚持党建引领，践行共建共享共治。加强物业服务企业和物业小区党建工作，推进在物业小区建立党组织，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。社区党组织、小区党支部引导居民、业主有序参与小区重大事项协同处置的事前、事中、事后全过程监督，发挥基层党组织的核心作用。规范业主委员会运作。要压实物业管理合同监督、信息公开等责任，完善重大事项决策机制，指导业主委员会完善业主大会议事规则、业主委员会工作规则等制度，接受业主监督。

（四）推动政策支持，规范化管理原机关事业单位（企业）家属院落住宅小区。建议由市机关事务局牵头出台相关政策支持

我市市直机关职工住宅区“三供一业”分离改革政策，有条件的单位和部门对“物业分离”的家属院落可以给予适当支持或补助，创造分离条件移交物业服务公司接管，为家属院落住宅小区提供质价相符的物业服务。

(五)发挥街道和社区的管理和指导作用，统筹管理零星无物业社会化住宅小区。一是街道社区对辖区内无物业社会化住宅小区进行全面摸底，对辖区内的所有小区进行网格化管理。二是根据根据地理位置、交通条件、居民特点、配套设施设备等条件，整合相邻片区居民楼组成一个小区，组织成立小区党组织，召开业主大会选举业主委员会及业主监督委员会，决定业主自治或选聘物业公司实施物业管理。三是确有困难未能成立的小区，或未能选聘物业公司的，由街道组建立物业管理委员会，共同决定物业管理事项，统一托管零星无物业社会化住宅小区。四是由社区居委会建立辖区物业管理沟通工作群，及时发布国家相应政策及政府相关公告、通知等文件，让各物业管理机构及业委会成员及时掌握和了解相应动态及法规政策，从而实现信息及时发布、全面覆盖的状态。五是探索第三方监管模式。创新监管机制，街道及社区居委会可以参照邵东模式，探索街道社区统一监管各小区物业收费账户，根据考核结果按季度给物业公司划拨物业费。鼓励有条件的小区探索酬金制、信托制和第三方监管等物业服务模

式。六是逐步建立从“秩序维护、卫生保洁、绿化养护”的基本服务内容转变为环境保持、人文和谐、礼貌待人、文明执勤、视觉感官体验、入住居家幸福感方向出发的物业服务理念，融入新时期物业管理与服务水平，及时创导小区文化氛围和精神文明建设，使社区居民真正实现居家幸福感和安居乐业。

感谢您们对我市住房和城乡建设工作的关心和支持！

邵阳市住房和城乡建设局

2024年5月22日



抄送：市政府办公室、市政协提案委

联系人：罗晓华 13187188670