

# 南昌市新建区住房保障中心

新房提字（2023）2号

分类：A

## 关于区人大二届三次会议建议的答复

尊敬的程绮南代表：

您好，您关于“加强和规范居民小区物业管理”的建议收悉。首先，感谢您对物业管理工作的关注。区住房保障中心认真进行了研究，现根据相关法律法规规定并结合我单位工作职责，就有关建议回复如下：

由于物业服务企业资质取消后，导致物业服务监管机制不健全。目前，部分物业服务企业存在服务意识不强、服务质量不高、服务行为不规范的现象。为强化监管，提升服务质量，我市探索构建了物业服务行业诚信体系，制定了《南昌市物业服务企业信用信息管理暂行办法》，去年8月25日，市住建局向社会公布我市295家物业服务企业信用评价结果，新建区有16家注册企业参评。我市系全省较早出台此类监管政策的城市，也是全省第一

个公布物业服务企业信用评价结果并进行运用的设区市。2023年市住建局将依据省住建厅2023年出台的《江西省物业服务企业信用信息管理暂行办法》，完善我市物业服务企业信用评价体系，加强结果运用，严格激励惩戒，推动形成全省范围优胜劣汰的市场机制。我中心也将全力配合做好辖区内物业服务企业申报信用信息登记工作。

为深入贯彻党的十九大和十九大四中、五中全会精神，住房和城乡建设部等十部委联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，从融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业服务管理水平、推动发展生活服务业、规范维修资金使用和管理、强化物业服务监督管理等六个方面对提升住宅物业管理水平和效能提出了要求。这就需要各相关职能部门相互配合、各尽其责、多方互联、共同管理。《南昌市物业管理条例》第三条第三款的规定：“建设、城市规划、物价、公安、环境保护、民政、城市管理行政执法等行政部门应当按照各自职责，做好与物业管理相关的工作。”

2019年11月4日，中共南昌市委组织部、市民政局和市房管局联合印发了《关于全面加强党建引领社区物业服务工作的意见（试行）》对加强城市基层党建工作作出明确要求，一是街道（乡镇、管理处）、社区党组织对即将换届或新成立的业主委员

会，要提前介入、把关定向，切实把好人选关，引导实现业主委员会中党员比例不低于 50%、业主委员会主任一般由党员担任；二是街道（乡镇、管理处）、社区党组织在成立业主委员会党组织和业主委员会组建、换届、补选过程中，积极推荐符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员，促进党的组织和工作有效覆盖。

去年 10 月省住建厅印发了《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》。该指导规则，进一步明确了业主委员会成员报酬和成员条件，其中第四十三条规定“街道社、区鼓党组织应当加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。鼓励中共党代表、人大代表和政协委员身份的业主参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中党员比例”，第四十一条规定“业主委员会的活动经费及成员的报酬，从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担，具体办法和标准由业主大会决定”，充分发挥基层党组织优势，提高业主自治能力。

根据您的建议，我中心将做好以下工作：

1、指导条件成熟的小区在乡镇、社区监督下尽快召开业主大会和成立业主委员会，监督物业服务企业履行物业服务合同，使其得到相应的制约。

2、监督指导小区物业服务企业严格执行合同约定和《管理

规约》的约定，发现违规行为及时报告相关职能部门处置，联合相关执法部门对违规行为加大执法力度。

再次感谢程代表对我区物业管理工作的支持和理解，也希望您能一如既往地关心物业管理工作的发 展，希望我们的回复能使您满意，今后，区住房保障中心将持续加强物业管理行业的监督管理，提升小区业主自治管理能力，探索和运用物业服务先进管理措施办法，推动物业服务行业健康有序发展。

请予以理解！

附：人大代表建议办理情况征询意见表

南昌市新建区住房保障中心

2023年8月21日



抄送：区人大常委会选举任免联络办公室，区政府督查室

联系单位及电话：南昌市新建区住房保障中心 83733922

邮政编码：330100

# 人大代表建议办理情况征询意见表

建议号码:

代表人姓名	程绮南	通讯地址		邮政编码	
建议内容	关于加强和规范居民小区物业管理的建议				
承办单位	区住房保障 中心	电话	0791-83733922	邮政编码	
代表人对办理情况的意见:					
满意	<input checked="" type="checkbox"/>	基本满意	<input type="checkbox"/>	不满意	<input type="checkbox"/>

建议人签名

  
2023年 8 月 24 日