

南昌市新建区住房保障中心

新房提字〔2024〕4号

分类：A

关于区政协二届四次会议提案第66号的答复

尊敬的蔡远卓委员：

您好，您关于“解决商品房社区物业矛盾现象——职业物闹”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地进行了研究，现根据相关法律法规并结合我单位工作职责，就有关建议回复如下：

一、促进积极的物业市场竞争氛围的建议。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》已连续两年开展了我市物业服务企业信用评价工作。2023年8月21日，市住建局再次向社会公布南昌物业“红黑榜”名单，涉及505家物业服务企业，这些公司承接了南昌1505个小区项目，基本涵盖了全市所有物业企业，本次公布的结果，将按照《办法》第四章信用评价

结果运用的规定，进行分类监督管理。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。2024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。

二、加强业主自治制度建设的建议。2024年1月省住建厅印发了关于修订印发《江西省业主大会和业主委员会指导规则》的（试行）通知，该指导规则进一步明确了业主委员会成员条件及审核部门、公共收益支出审计等相关事宜。其中第三十条首次业主大会会议应当对以下事项依次表决：

- （一）表决通过业主大会议事规则、管理规约；
- （二）选举产生业主委员会；
- （三）表决通过需要首次业主大会会议议决的其他事项。

业主大会议事规则、管理规约的草案经表决未通过的，筹备组应当征求业主意见进行相应修改后，重新组织表决。第三十八条、业主共有部分收益应当单独列账。业主大会应当设立业主共有资金账户，共有资金账户由业主委员会管理，共有部分收益应当及时转入共有资金账户。

物业服务区域专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主对共有部分收益收支情况提出书面异议的、业主大会决定或者业主大会议事规则作出约定的，

业主委员会应当委托第三方机构对共有部分收益等共有资金进行审计，审计费用在共有部分收益中列支。**第四十二条** 业主委员会成员、候补成员应当为本物业服务区域内的自然人业主或者非自然人业主授权的代表，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强，并提交书面承诺；
- （三）具备履行职责的健康条件、具有一定组织能力和相应的时间；
- （四）法律、法规规定的其他条件。

第四十三条、业主委员会成员候选人通过下列方式产生：

- （一）业主自荐或五名以上业主联名推荐；
- （二）业主大会筹备组推荐；
- （三）街道（乡镇）或者社区（村）党组织推荐。

街道、社区党组织应当加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。鼓励业主中中共党代表、人大代表、政协委员和中共党员参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中中共党员比例。充分发挥基层党组织优势，提高业主自治能力。

三、发挥党建引领社区协商治理的作用的建议。协商议事是小区居民自我管理、自我服务、自我监督的重要形式，对涉及小区公共管理的重大事项、重要问题，街道、社区党组织可以组织党员、居民和有关各方，有序参与事前、

事中、事后全过程，发挥广大业主在小区治理中的主体作用，才能最大限度凝聚共识，协调利益，化解矛盾。《江西省业主大会和业主委员会指导规则》的（试行）通知 **第五条**

业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动，接受物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门和街道（乡镇）、社区（村）党组织的指导，接受街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会指导、协助和监督，接受业主的监督。**第六条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当落实属地管理责任，会同市、县（区）人民政府有关部门对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，建立健全党建引领下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。

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。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。

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。

请予以理解！

附：政协提案办理情况征询意见表

南昌市新建区住房保障中心

2024年8月13日



抄送：区政协提案委员会，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

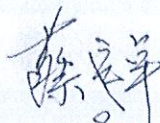
邮政编码：330100

政协提案办理情况征询意见表

提案号码：第 66 号

提案人姓名	蔡远卓	通信地址	南昌远卓文化传媒有限公司	邮政编码	330100
提案内容	关于解决商品房社区物业矛盾现象-“职业物闹”的建议				
承办单位	新建区住房保障中心	电话	0791-83733928	邮政编码	330100
提案人对办理情况的意见:					
提案回复已收到，意见如下：新建区住房保障中心针对提案内容回复的措施切实可行，值得肯定，希望能够落地实施，尽早完善新建区的小区物业服务质量。					
满意	<input checked="" type="checkbox"/>	基本满意	<input type="checkbox"/>	不满意	<input type="checkbox"/>

提案人签名


2024年8月19日

2024年8月19日

