

富民县住房和城乡建设局文件

富建提案复〔2022〕10号

关于对县政协十届一次会议 第121号提案的答复

陈宏伟委员：

您提出“关于规范富民县城区物业管理的建议”，已交我局研究办理，经2022年6月24日与您面商同意，现答复如下：

一、提案中关于“高度重视研究物业管理问题”的建议

富民县住建局历来高度重视商住小区的物业管理工作，按照《物业管理条例》的规定，在成立业主委员会前，小区物业管理是物业公司和开发商前期签订的服务合同，业主委员会成立以后，可以采用招投标的方式聘用物业公司。根据《云南省物业服务收费管理实施办法》规定：业主大会成立后，业主委员会有权

根据业主大会的委托与物业服务企业按照服务的项目内容、服务质量，重新约定。结合我县实际，县住建局相继出台了《富民县住房和城乡建设局指导业主大会成立流程》、《物业服务企业资质管理工作的通知》，并责成各物管公司主动牵头成立业主委员会，并按相关规定制定相应的服务规约及时与各业主委员会签订新的物管协议，县住建局将根据双方签订服务合同进行监督管理。目前全县 27 个商住小区、5 个公租房小区已全部实现物业服务管理。

二、提案中关于“严把准入门槛”的建议

为贯彻落实《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7 号）和《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46 号）文件，做好取消物业服务企业资质的后续管理工作，自 2017 年县住建局不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，未以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。目前，县住建局正在加快推进物业服务行业信用体系建设，建立信用信息共享平台，定期向社会公布物业服务企业信用情况，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，构建以信用为核心的物业服务市场监管体制。

三、提案中关于“规范行业管理”的建议

针对我县物业服务公司缺乏市场竞争意识，没有真正树立起为业主提供贴心服务的理念，还停留在过去“管理者”的角度看

问题，过分强调管理的权力，“重管理，轻服务”，没有深入了解业主所需，物业服务的拓展市场基本没有开发，部分物业管理人员素质较差，服务意识不强的问题。县住建局责成物管公司加强管理，业主反映的问题及时整改，如不履行合同内容，将计入不良信用记录。在工作中县住建局切实承担物业服务属地管理主体责任，按照业主自我管理与社会化服务相结合的原则，积极推动将物业管理纳入社区治理体系。

四、提案中关于“提高服务质量”的建议

县住建局每年均多次召开专题会议，加强对物业服务企业负责人的培训，要求物管公司提高思想认识，深入贯彻落实各级各部门的工作要求，对安保部门岗的培训、督导，对所有门岗保安加强外来人员管理培训，利用监控系统监督门岗工作情况，（小区监控系统损坏应该及时修复）发现对外来人员疏于管理拒不执行服务中心管理流程的人员立即调换。保洁人员加强了工作区域划分及楼道巡视培训，要求保洁人员在日常工作中着重关注重公共部分、楼层的问题，并将继续认真做好卫生清洁工作，不留卫生死角。建立健全物业服务标准和服务规范，规范物业服务合同行为，明确物业服务企业责任边界，引导物业服务企业增强服务意识，创新服务理念，提升服务品质。

五、提案中关于“保护合理收费”的建议

县住建局根据《昆明市发展和改革委员会、昆明市住房和城乡建设局关于贯彻〈云南省物业服务收费管理实施办法〉》（昆发

改价格〔2011〕1129号)的文件,结合我县实际,配合物业服务企业,按政府指导价进行前期物业价格收费备案。全面落实《云南省住房和城乡建设厅关于进一步加强物业服务收费及公共收益公示公开工作的通知》要求,督促指导各物业服务企业建立健全服务信息公开公示制度,监督物业服务企业在物业服务区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏,如实公布物业服务及收费信息,并及时更新服务有关内容。

六、提案中关于“加强行业监督”的建议

2022年2月,中共富民县委组织部、中共富民县委政法委、富民县民政局、富民县住房和城乡建设局《关于印发《富民县关于强化党建引领加强业主委员会建设的实施方案》的通知》(富组通〔2022〕21号)文件,2022年6月1日,《昆明市物业管理条例》正式开始实施。进一步规范了物业管理活动和法律责任等内容。县住建局将通过有效工作措施,确保物业管理进一步走向规范化、制度化。一是加大宣传力度,深入宣传《物业管理条例》和《昆明市物业管理条例》等有关法律法规。积极引导广大业主的正确物业消费观念,让物业企业进一步明确自己的工作性质,更好地在法律和合同范围内提供优质的物业服务,推动整个物业服务行业健康、有序发展。二是强化物业管理行业联动机制。按照《富民县关于强化党建引领加强业主委员会建设的实施方案》的部署,配合街道、社区推进业委会党的组织和工作覆盖,协助街道社区党组织抓好物业服务企业党组织组

建，指导物业服务企业开展党的工作。探索将党组织组建、作用发挥等党建工作情况纳入物业服务企业评价体系。使物业服务企业服务意识不断增强，创新推出规范化、人性化、制度化等服务，全面提升物业服务企业管理水平。

通过对“关于规范富民县城区物业管理的建议”提案的办理，指出了我县物业管理工作的短板，近期县住建局组织物业服务企业开展了防洪排涝、疫情防控、物业服务进社区等培训，组织开展了“美好家园”“平安小区”小区创建工作。在下一步工作中，县住建局将积极引导物业服务企业创新服务理念，增强服务品质，推动物业服务信息全透明，规范物业服务市场秩序，让群众明明白白消费，维护群众合法权益，让人民群众有更多的幸福感和获得感。

感谢您对我县物业管理工作的关心和支持，希望今后继续提出宝贵的意见建议。

联系人：钱锋

联系电话：68816750

附：提案办理意见反馈表

富民县住房和城乡建设局

2022年6月24日

抄送：县政府目督办，县政协提案委

富民县住房和城乡建设局办公室

2022年6月24日印

提案办理意见反馈表

承办单位填写	提案者 (领衔人)	陈宏伟	提案编号	(2022)121号	承办单位	住建局
	面商领导	程国 林				
	提案标题	关于规范富民县城区物业管理的建议				
	提案采纳 情况(打 “√”)	全部采纳	部分采纳	解释说明	不能采纳	
	提案落实 情况(打 “√”)	已解决或部分解决 (A类)	列入计划逐步解决 (B类)	暂不能解决或留作参 考(C类)		
提案者填写	请在下面选项中打“√”					
	收到答复件日期	2022年6月24日				
	答复前听取提案者意见(面商)方式	上门或 邀请前往	✓	电话或 其他		未联系
	办理(面商)人员态度	好	✓	一般		差
	答复是否针对 提案建议	针对	✓	基本 针对		未针对
	是否同意办理结果	同意	✓	理解或 保留		不同意
	对提案办理情况的 总体评价	满意	✓	基本 满意		不满意
	对提案办理的意见建议(不够书写请另附页):					
	提案者 签名	2022年6月24日			联系电话	136. 722

说明: 1.此表由承办单位填写好后,随办理答复件送提案者(联名提案送领衔人)。2.提案者收到此表后,请填写返承办单位,由承办单位连同答复件报送县政协提案委(地址:永定街115号县政协提案委办公室,传真:68811325),归口抄报县委目督办(地址:环城南路362县委大楼310-1室,传真:68812766)或县政府目督办(地址:永定街88号县政府办公楼7楼综合科,传真:68812001)。