

富民县住房和城乡建设局文件

A

公开

富建建议函〔2025〕6号

关于富民县第十七届人大四次会议第 134 号 建议答复的函

张祖玲代表：

您提出的《关于加强小区物业管理的建议》收悉，现答复如下：

一、建议中关于“加快推广并依法成立业主委员会。对业委会成员进行相关培训，积极参与管理，切实发挥业委会作用。建立相关制度，明确社区居委会在小区管理中的作用发挥”的建议

2022年6月1日前，由我局指导成立的业主委员会有7个，后按照新实施的《昆明市物业管理条例》规定，相关职能已由属地街道负责履行；针对成立业委会情况，我局梳理了全县32个商住小区，当前已成立业委会的有8个，未成立业委会的有24个；针对今年新交付天马山郡苑南区，我局主动会同大营街道按照业委会成立指导文件要求，专题研究小区成立业委会事宜，目前小区暂不具备成立业委会条件。下步我局将积极配合永定、大营街道进一步摸排梳理我县有条件成立业委会的物业小区，逐步指导成立业委会，暂不具备条件的指导成立物业管理委员会，切实发挥好业主自治组织的功能，保障小区居民的合法权益。

二、建议中关于“明确各方职责和权限。充分发挥政府各部门在小区管理中的职责作用，建立联合执法机制，加强对小区物业的监督，规范物业管理行为，严禁物业制定“土政策、土规定”的建议

针对该建议，我局今年来结合“富民县整治物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题专项行动”，联合市场监管、消防大队、综合执法、属地街道等部门开展联合执法检查，已检查小区13个，发现并要求整改问题28个，涉及私挖地下室、侵占公共绿地、乱停乱放、噪音扰民等问题。同时严格按照《昆明市物业管理条例》中明确的发改、住建、公安、属地街道等各相关部门职责共同开展小区物业日常监督管理工作；我局已于2023年9月制定了《富民县物业行业考核管理实施方案（试行）》，

每年开展我县物业行业考评工作，以此作为促进工作的重要抓手。

三、建议中关于“规范物业管理。物业公司要向专业化方向发展，引入竞争机制，接受业主和业委会的公开监督。加强物业管理人员的业务培训，提高从业人员素质，建立良好的职业道德规范，为居民提供优质服务。每年年终由业主代表大会、居委会、物业公司等代表共同评议当年工作成绩，根据合同服务项目的优劣给予奖励和处罚”的建议

针对该建议，我局运用云南省物业服务企业信用评价体系及信息平台，每年均按照要求组织我县物业服务企业在平台进行申报，进行信用评价和等级评定。信用评价结果通过“物业服务企业信用评价信息平台”公布，年度动态更新，单位和个人可自行查询。我局会同属地街道按照国家、省、市物业管理相关规定，指导我县物业公司向专业化方向发展，针对物业服务履约不到位的物业企业，可由小区业委会依法进行解聘，我县截至目前已有两个小区依法解聘物业企业。同时今年我局组织召开全县物业管理专题会议4次，发放《物业管理法律法规宣传册》30余份，通过“以会代训”的方式，持续加强对物业服务企业从业人员的培训和指导，逐步提高企业服务意识和管理水平。

四、建议中关于“规范物业收费管理制度。提倡“按质论价、优质优价、质价相符”的收费标准，每年进行考核定级，确定下一年度的物业收费标准；对拒缴物业费的业主要制定一个完善的

制约措施；对长期空置房子收取的物业费给予打折；对绿化改车位的情况根据比例对物业费予以减免等”的建议

我局依据相关法律法规要求物业企业对收费价格进行备案，进一步规范我县物业收费行为，确保物业收费合法合规。而对于对拒缴物业费的业主，相关法律已规定可由物业服务企业收集证据材料后向法院进行起诉，我局无相关法律依据制定制约措施。对于“空置房减免物业费和绿化改车位减免物业费”的建议，按照《中华人民共和国民法典》相关规定，我局无依据出台政策给予减免，可由业主与物业服务企业自行协商约定减免。

五、建议中关于“加强公共收益管理。完善管理制度，由业委会设立公共账户，进行监督”的建议

我局严格按照《昆明市物业管理条例》中针对共有部分的收益管理的规定开展了“富民县整治物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题专项行动”，今年以来共巡查物业小区 13 个，发现各类问题 28 条，已全部要求物业小区及时整改，目前已整改 18 条。下步将加大巡查检查力度，覆盖我县 30 个物业小区，针对已检查小区也将进行“回头看”，确保问题不复发，进一步规范物业行为，保障业主合法权益。

六、建议中关于“加强住户较少及无人管理小区联合物管管理模式探索。老旧小区及无人管理小区的物业服务也是社区环境整治的重要内容”的建议

我县老旧小区大多建成时间较早，存在设施老化、绿化缺失、

停车位不足等问题，部分老旧小区难以满足物业管理条件。目前我县正在开展老旧小区改造工程，待改造完成后，我局也将征求居民意见选聘物业服务企业进入符合条件的老旧小区进行专业化管理，同时针对暂不具备实施专业化物业管理条件的老旧小区，也将联合属地街道、社区通过党建引领、共建共治、网格管理等举措，持续提升老旧小区治理水平。

感谢您对富民县物业管理工作的关心和支持！

附：代表建议办理意见反馈表

富民县住房和城乡建设局

2025年6月19日

（联系人及电话：钱锋，68818750）

抄送：县委督查室/县政府督查室、县人大代表委

富民县住房和城乡建设局

2025年6月19日印发
