

平顶山市新华区住房和城乡建设局文件

平新住建〔2022〕96号

签发人：唐猛

办理结果：A

关于政协平顶山新华区第委员会十届一次会议第2号提案的答复

王发贤委员：

您提出的关于提升业委会质能，夯实基层治理基础的提案我局已收悉，并对您的提案进行了认真研究，感谢您对我们的工作提出意见与建议。您对我区目前业主委员会建设情况及基层治理情况的问题分析切合实际，而且全面，针对这些问题提出的建议也非常具有建设性。现就本提案回复如下：

2017年9月29日河南省第十二届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过了对《河南省物业管理条例》的修订，修订的《河南省物业管理条例》于2018年1月1日起

实施，《条例》中对县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门、其他相关管理部门和街道办事处的职责做了明确规定，并对业主、业主大会和业委员会的义务、职责、权利、成立条件和成立之后如何开展工作提出了详细的要求。2021年7月30日，河南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议又对《河南省物业管理条例》进行了修改，首次提出以党建为引领，发挥党组织的战斗堡垒作用，建立健全社区党组织领导下的居委会、业主委员会或者物业管理委员会、物业服务企业协调运作机制，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。

河南省住房和城乡建设厅于2018年9月5日印发的《河南省业主大会和业主委员会指导规则》，进一步规范了业主大会和业主委员会成立的条件和程序，明确了业主大会和业主委员会的职责、义务和日常运作的指导、监督问题，对业委会的经费和办公用房也做了明确规定，为充分发挥业主委员会的积极作用，维护业主合法权益提供了有力保障。

按照《河南省物业管理条例》第七十八条规定街道办事处、乡镇人民政府应当建立物业管理联席会议制度。联席会议由街道办事处、乡镇人民政府召集，物业管理、公安派出所、城市管理等部门和社区居（村）民委员会、业主委员会（业主代表）、物业服务企业、专业经营单位等各方参加。目前，我区各街道均已建立联席会制度，并成立了联席会议制度领导小组，由联席会议协调解决本辖区内物业管理中的重要问题。

业主委员会成立难、换届难，业主自治率低，一是多数业主不热心。由于业委会事务繁杂，又无经费，纯粹尽义务，加上多数业主缺乏自治习惯、自治意识和相互不了解，不愿意参加业委会和后续管理。个别热衷自治的业主怀有私心，当选后公信力和责任意识不足。二是街道、社区人员少，缺经费，成立业委会程序繁杂，耗时费力、业委会作为新成立的组织，日常工作没有经验，往往有较长的过渡期，小区管理更加棘手和混乱，部分成员知难而退，致使业委会名存实亡，将小区管理包袱遗留给街道、社区，从而增加街道、社区的工作量。三是物业公司不配合。业委会主要是代表业主主张权利，对物业企业进行监督，成立后大多要求物业企业提高服务质量，降低收费标准，甚至于更换物业。物业企业为了维护既得利益，对业主自治往往存在抵制情绪，不愿意积极配合，甚至暗中阻挠。

针对这些问题，区住建局按照《河南省物业管理条例》《河南省业主大会和业主委员会指导规则》的要求专门制定了工作方案：

一是要发挥党员先锋模范作用，积极引导退休党员干部等高素质业主参选业主委员会，把党支部（党小组）建在小区里，党支部委员、党小组成员和业委会成员可以交叉任职。

二是适当对业主委员会成员发放工作补贴，促进业主委员会成员的工作积极性和持续性，补贴可以根据小区不同情况选择不同方式来解决，但必须公开透明，并向镇、街道（管委会）报备。区住建局在收到街道抄送的备案证书后复印件

后会及时联系业委会成员集中进行业务培训和指导，切实发挥业主自治的作用；业委会成立后要按照业主大会议事规则定期召开业主大会，向大会作报告，不按规定召开业主大会的，由属地镇办责令其限期召开，逾期仍不召开的，由属地镇办负责召开，避免业委会不作为、乱作为。

三是深入扎实推进物业企业党的组织覆盖，督促符合条件的企业主动向属地党委申请成立企业党支部。目前我区已成立党组织的物业企业共有 7 家，分别为九天城物业、兴盾物业、平煤供热分公司、倡鼎物业、田园物业、春光物业、沐鸿物业。同时，新华区委组织部已批复同意我区成立中共平顶山市新华区物业行业委员会，第一届行业党委选举大会已组织召开，并成功选举 5 名委员。

四是加强对街道及业委会从业人员的业务指导，在街道组织符合条件的小区成立业主大会过程中，给予政策法规上的指导，并对当选的业委会成员进行业务指导、培训。其中蓝鲸国际小区业委会向我局送来锦旗，感谢对其成员在业务上的指导、帮助。

下一步，我们将加强与上级部门和辖区各街道的沟通，搜集相关资料，先期组织有条件的业主委员会进行试点，摸索经验。重点对如何开展好一事一议进行系统的讲解，对业委会工作流程，运作过程中的难点和重点工作进行解答，要求把该议事办法形成规章制度，编入到业主委员会议事规则中去。我们将组织本辖区街道办事处、社区居委会、已成立的业主委员会分批进行培训，不定期会同街道、社区对各业

主委员会依法开展工作情况、一事一议落实情况进行检查。条件成熟后将全面在全区推广，力争通过多种办法解决小区业主委员会办事效率低这一现象，使业主委员会真正成为基层政府、业主和物业公司沟通的桥梁和纽带，为形成公主共建共治共享的社会治理格局打下坚实的基础。



（联系人：杜凯歌

电话：7665229）