

深圳市福田区住房和建设局

深福建函〔2019〕119号

深圳市福田区住房和建设局对深圳市福田区 第七届人民代表大会第四次会议代表建议 第20190036号答复的函

尊敬的陈惠华、曹珺飞等代表：

深圳市福田区第七届人民代表大会第四次会议提案《关于加大物业行业、业委会依法监管的建议》（第20190036号）已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

诚如代表所言，当前物业管理及小区治理中的矛盾与问题呈现出深层次、复杂性和综合性的特点，物业服务企业、业主及业主委员会利益难以实现充分平衡。代表所指出的小区公共资金使用混乱、业主委员会不作为等问题确实是物业监管工作的重点和难点，我局近年来以上述问题为导向，把业委会和物业管理机制改革作为突破口，在业主自治、行业管理、机制创新等方面进行了探索与实践，现向代表进行简要的介绍：

一、关于积极化解物业矛盾纠纷

我局去年通过试点“住宅小区+物业企业”党建，在住宅小区成立党支部，引导物业服务企业开展党建活动，形成社区、物业企业、小区“三位一体”的党建联合体模式。推行党支部联系业委会、业委会联系业主制度，构建“党支部引领、业委

会示范带动、业主主动参与”的小区三级党建管理服务网络；今年我局将巩固并提升“党建+物管”改革成果，通过试点在住宅小区选派党建指导员、设立党建指导员办公室的方式，进一步强化党组织在基层自治中的核心引领作用，指导业委会筹备（换届）及履职，监督物业服务企业运作，协调小区内业主委员会、物业服务企业、业主等各方关系，促进小区和谐稳定。

二、关于加强对业主委员会的监督

为加强对业主委员会的监督，我局采取了以下措施：一是**优化物业服务企业选聘机制**。针对部分物业服务企业为争夺物业管理市场，对业委会成员进行利益输送，导致业委会滥用职权更换物业公司引发矛盾纠纷，我局推出了“抽签定标”改革机制，即由业委会按照法定程序进行招投标，对所有进入定标程序的投标人依法选出前3名投标人入围，然后在街道办监督下通过随机抽签的方式确定最终中标人，并邀请社区工作站人员列席监督抽签。这项改革机制取得了良好的实效，既保障了业主大会和业主们更换现有物业、选择心仪的物业公司的基本权利，又能从根源上避免了“牟利型”业委会滥用职权更换物业公司造成的基层混乱现象，促进了物业管理市场的公平良性竞争。二是**充分把握此次《深圳经济特区物业管理条例》修订契机，提出设置对业主委员会及其委员的履职考核机制的立法建议**。我局建议通过设置业主大会对业委会及其委员的年度考评机制，根据业主大会的整体满意度决定业委会及其委员下一年度是否继续担任该职务或类似的监督制约机制，建立业委会

“行不行业主说了算”、“能者上不能者下”的流畅运行机制，也为政府加强对业主委员会的监管提供有力抓手。

三、关于促进物业服务企业服务水平不断提质升级

2018年，我局主办了“福田优秀保安保洁”评选暨岗位大练兵活动，提高了我区物业服务从业者的专业水平，拉近了业主与物业服务企业之间的距离，提升了居民满意程度。今年，我局将继续联合区物业企业联合会，搭建行业交流平台，促进全区物业行业转型升级、健康发展。

再次感谢代表对物业监管工作的关注和支持。

此复

福田区住房和建设局

2019年6月5日