

深圳市福田区住房和建设局

深福建函〔2019〕127号

深圳市福田区住房和建设局对深圳市 福田区政协五届三次会议提案 第 20190064 号答复的函

尊敬的邓磊委员：

深圳市福田区政协五届三次会议提案《关于在小区管理中减少行政干预的建议》（第 20190064 号）已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

一、业主自治要充分保证业主的知情权、参与权、决策权，但首先必须明确业主自治的边界和责任

物业小区是城市基层治理的基本单元，物业管理实行业主自治、专业服务与政府监管相结合的原则。由于现行法律法规对业主自治组织的法律定位、运行机制、监督与制约机制等规定尚未完全健全，同时相关信用管理体系尚未建立，为避免部分业主委员会委员滥用权力谋求私利或怠于履职，损害其他业主的合法权益，政府必须通过相应的行政手段对业主自治活动进行监督和指导。我局充分把握此次《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等立法建议，希望推动顶层设计进一步完善业主自治运作机制并明确业主大会和业主委员会的权利范围，使业主自治的

边界和责任进一步明晰；另一方面，我局去年也联合辖区街道办事处积极探索业委会和物业管理改革机制，试点推进业委会“履职承诺+述职评议”、物业公司“审计监督+诚信评价”等机制，取得了不错的社会反响。

二、关于委员反映的物业服务企业恶意阻碍业主自治的问题

我局近年来把物业管理机制改革作为突破口，不断加强对物业服务企业的监督和指导。一是我局去年通过试点“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，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，**推动业委会成立并在业委会中设立党组织**，指导业委会筹备（换届）及履职，监督业委会和物业企业运作，协调各方关系，促进小区和谐稳定。二是搭建“党建+物管”专业培训平台。通过在莲花街道办事处设立“党建+物管”培训中心，对全区党建指导员、物业服务企业党员等进行党政知识、物业法律法规、安全管理等培训，提升物业服务从业人员法律素养，规范从业行为。另外，我局深入开展物业领域扫黑除恶治乱专项斗争，如物业服务企业存在干扰和破坏业主大会召开、业主委员会选举的行为，业主可通过电话（0755-23987150）或邮箱（js@szft.gov.cn）向我局举报线索，我局将核实并依法依规予以处理。

三、关于“抽签定标”选聘物业服务企业的机制

根据我区物业管理工作的实践经验，存在物业服务企业为抢夺物业管理权而通过各种不法方式对业委会成员进行利益输送的情况，业委会主导的恶意更换物业服务企业的矛盾纠纷频发，严重破坏了公平的物业服务市场环境，也影响小区的安定和谐。为从矛盾根源入手，我局借鉴龙岗区住建局的相关经验，建立了抽签定标制度，即对所有进入定标程序的投标人进行票决，票决出3名投标人后再通过随机抽签的方式确定中标人，并邀请社区工作站人员列席监督抽签。这项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、选择心仪物业服务公司的基本权利，又能从根源上避免了因业委会权利滥用导致的恶意更换物业服务企业乱象，有利于基层稳定。实施一年多以来，社会效果良好，基本杜绝了业委会暗箱操作提前定标，也大大缓解了物业服务企业正常交接中的对立情绪，受到了广大业主和物业服务企业的一致好评。目前，“抽签定标”法也被其他区住建局所采用。

感谢委员对我区物业监管工作的关注和支持，欢迎委员提出更多的意见和建议，促进我区物业监管工作水平不断提升。

此复

福田区住房和城乡建设局

2019年6月9日