

深圳市福田区民政局

福民函〔2022〕9号

关于区八届人大二次会议代表建议 第 20220058 号的会办意见

《关于政府增强社区物业管理力量，打造具有先行示范的“党建+物管”模式的建议》（第 20220058 号）收悉，现就代表们所提建议中涉及民政职责范围的有关问题提出会办意见如下：

业主委员会作用发挥、物业服务管理水平高底直接影响到社区的生活环境、关系居民的幸福指数。建立健全社区党委领导下的居委会、业委会、物业服务企业等共同参与的协同治理机制，有利于最大程度把党的政治优势、组织优势转化为社区治理优势，进一步提升物业服务品质，更好地贯彻落实以人民为中心的发展思想。

一、积极探索多元融合的自治体系。在社区党委的领导下，社区居委会积极探索与业主委员会、物业管理融合共进的管理模式，积极配合社区党委组织、选派成员代表参与业主大会筹备组、推荐业委会委员、引入物业管理公司等，尤其是在“三无小区”治理中，居委会充分发挥“居代业”职责，着力破解“三无小区”治理“老大难”问题。如华富街道的梅岗社区五环新村是个典型

的“三无小区”，长期以来，由于没有物业公司，小区进出秩序混乱，环境脏乱差，车辆乱停乱放、下水道堵塞，公共基础设施得不到及时保养和维修，安全隐患突出，邻里纠纷不断。梅岗社区党委、居委会积极组织召开业主代表座谈会，在征得小区居民同意后，由社区居委会代行业主大会和业主委员会职责，代行签订小区物业服务合同，积极引入专业物业服务企业，切实消除五环新村的管理盲区和安全隐患，真正把实事办到居民群众心坎上，推动“三无小区”变成居民群众有获得感、有幸福、有安全感的“三有小区”。

二、实施民生微实项目。将小区垃圾分类、环境改善、群众娱乐文体设施、为老服务设施或其他服务设施的新建、改扩建或修缮维护等纳入民生微实项目实施范畴，有效改善小区宜居环境，极大程度上填补物业管理不足。

三、完善居委会内部治理结构。为进一步巩固福田区社区管理体制成果，近期我局起草了《福田区社区居民委员会标准化建设实施方案（征求意见稿）》，明确将居委会下设成立“环境和物业管理委员会”列入工作任务，目前已完成意见征求。接下来，将会同区住建部门强力推进工作落实。

针对代表建议，我们进行了认真调查研究，认为在全面推进实施过程中尚存一些阻力：

一是业主委员会依法履职，监督物业服务企业应当是小区管理的常态，“居代业”仅仅是一种临时行为，要真正打造具有先

行示范的“党建+物管”模式，最终还是要尽快回归由业主委员会履行职责的正常状态。建议业务主管部门要大力推进业委会的成立，由其督促物业服务企业履行物业服务合同，依法调解业主、业主委员会、物业服务企业之间的物业管理纠纷，更好地促进业主、业主委员会、物业服务企业之间和谐发展。同时，要积极引入先进的物业服务企业，提升老旧小区治理水平。

二是关于“社区居委会代行业主大会和业主委员会职责”事项，市级部门虽多次征求意见，但一直没有正式发文，由于缺乏顶层的法规政策支持，基层自治组织作用发挥存在难点。

接下来，我们会按照代表的意见建议，认真做好以下几项工作：

一、我们会将代表们的意见充分吸引，也会积极向上反映，争取市级政策支持，以便做出更深层次的改革措施。也期盼代表们积极向上呼吁解决相关问题。

二、区民政部门将会同住建等部门，积极推动落实居委会下设成立“环境和物业管理委员会”工作，切实合力推进小区物业管理工作，着力提升物业服务品质。

福田区民政局

2022年5月25日

（联系人：朱智标，联系电话：82918720）