

深圳市福田区住房和建设局

深福建函〔2023〕152号

深圳市福田区住房和建设局对福田区政协六届 三次会议第 2023004 号提案的答复

尊敬的李旭春、钟文雅、胡建军委员：

深圳市福田区政协六届三次会议第 2023004 号《关于通过推进业主委员会的成立切实维护业主权利的建议》已收悉。经认真研究，现将办理意见回复如下：

一、关于进一步发挥居委会的作用的建议

深圳市于 2023 年制定了《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）》，大力保障居民委员会发挥在基层社会治理中的作用，福田区辖区居民委员会依据相关规定有序开展代行业主大会、业主委员会职责工作，如：鹏益小区通过“居代业”程序完成了电梯更新、荔湖花苑小区通过“居代业”程序完成了消防系统维护、外立面翻新、翠馨居小区正积极推动“居代业”程序计划翻新小区天面及电梯更新等。

针对特殊产权无法依法成立业委会的小区，福田区委组织部、福田区民政局、福田区城市管理和综合执法局、福田区住房和建设局联合印发《关于推进居民委员会环境和物业管理委员会建设的通知》，通过辖区居民委员会帮助特殊产权小区在无相关法律法规

规成立业主委员会的情况下，实现政府治理、社会调节与居民自治间的良性互动，提升社区物业管理水平，构建和谐文明社区。具体工作内容包括：一是加强指导监督，发挥居民委员会对业主自治、物业服务企业的指导和监督作用。指导业主表达物业管理诉求。督促物业服务企业履行合同的约定义务；二是做好纠纷调处，关注社情民意，收集物业使用、维护和管理的问题，搭建沟通平台，化解物业服务类矛盾纠纷；三是代行业主委员会职责，对不具备成立业主委员会条件，或者业主委员会不能正常履行职责的，根据居民委员会的安排代行业主委员会职责，组织业主对需要业主共同决定的事项形成决议，并执行决议。

二、关于进一步明确街道办事处的相关权责的建议

深圳市住房和建设局于2023年8月14日出台了《深圳市物业服务招标投标指导规则》，此规则将于2023年10月15日施行，福田区住房建设局每年每季度均为辖区各街道、社区工作人员组织物业管理法律法规及相关业务的培训讲座，提高基层工作人员的专业能力，指导各街道、社区依法推进辖区物业项目物业服务企业选聘、更换等事宜。

根据《深圳经济特区物业管理条例》第六条第五款之规定：“街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理。”同时，深圳市正推动出台《深圳市业主组织管理规定》，细化业主大会、业主委员会工作办法以及各部门、街道办之间关于

业主大会和业主委员会的指导监督职责，福田区住房建设局、辖区街道办均积极参与立法调研，对职责分工、加强业主组织的指导监督方面的联动、协作等提出意见和建议。

三、关于理顺物业管理公司与社区、政府职能部门的关系的建议

为强化区街联动的物业监管工作机制，进一步理顺物业管理公司与社区、政府职能部门的关系，福田区住建局开展了以下工作：**一是**以区政府名义印发《福田区住宅小区物业管理矛盾纠纷处置工作指引》，梳理各部门在物业矛盾纠纷化解工作中的职责，加强对街道、社区开展业主委员会选举及换届、物业交接、停车场管理等常见物业矛盾纠纷化解工作的标准化指导。**二是**增强街道对物业管理工作的统筹协调能力和工作抓手，会同区委编办制定《福田区区街物业管理全链条协同机制》，推出十大措施进一步加强街放权。**三是**试上线运行区级智慧化物业监管系统，打通小散监管系统、物业专项维修资金系统、深圳市物业管理信息平台、民意速办平台等各类物业监管系统数据资源，推进实现各街道、社区对辖区物业项目“一网统管”。

再次感谢您对福田区物业监管工作的关心和支持！

深圳市福田区住房和建设局

2023年10月10日

（联系人：刘鹏，电话：13713917128）

公开方式：主动公开