深福建函〔2025〕149号

深圳市福田区住房和建设局对福田区第八届

人民代表大会第五次会议第20250264号

建议的答复

尊敬的余海蓉、苏锐钊等代表：

深圳市福田区第八届人民代表大会第五次会议第20250264号《关于明确小区业委会权责边界以加强监管的建议》已收悉。经认真研究，答复如下：

一、主要工作举措

（一）坚持党建引领物业管理活动。印发《业主委员会及其成员履职规范性提升专项行动工作方案》，制定业主委员会履职正负面清单，强化社区党委、小区党组织对业主委员会人选推荐、把关及日常监督管理，引导业主自治组织规范履职。推动小区党组织与业委会“双向进入、交叉任职”，目前全区有效运作的住宅小区业委会262个，业主委员会主任为党员的112个，业委会成员中党员547名，约占业委会委员总人数的41%，实现业委会与小区党支部“双向进入、交叉任职”的小区41个。

（二）加强对业主大会议事活动的指导。为规范业主大会和业主委员会的议事活动，维护业主的共同利益和合法权益，区住房建设局于2025年4月29日印发《深圳市福田区业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》，明确了业主大会、业主委员会的职责，并对业主委员会的日常履职进行了规范，进一步充分发挥基层党组织对物业管理活动的指导监督。

（三）建立业主委员会履职情况年度评价工作机制。为推进业主委员会的规范化履职，减少物业矛盾纠纷，区住房建设局于2025年5月8日印发《福田区业主委员会履职情况年度评价工作指引（试行）》，以业主委员会自评、评价小组（属地街道办事处、社区党委）核实的方式，从履职基本情况、加分情形等方面对业主委员会工作实行一年一评价的动态管理。

（四）加强属地监管。由街道办事处针对辖区业主委员会的基本情况、日常活动、成立及换届选举等相关资料等进行全面建档备案，并做到实时更新。通过购买专业法律服务力量，为基层工作人员提供法律支持，为监督、指导辖区业主委员会规范化运作提供了坚实法律保障。

（五）加强宣传培训。2025年以来，区住房建设局已就物业管理法律法规对辖区业主委员会、物业服务企业开展了4场培训讲座，对物业管理法律条文、执法案例进行深入的讲解，对业委会年度履职评价工作进行宣贯，不断增强辖区业主委员会成员的法律意识和专业能力，切实提高业主自治合规化水平。

二、下一步工作计划

（一）持续加强居民小区党组织建设。充分发挥党的政治优势和组织优势，完善党组织领导下的业主委员会、物业服务企业良性互动机制，不断强化党建引领、多元协同、居民自治、法治保障、专业支撑的居民小区治理格局，把居民小区建设成为组织健全、治理精细、邻里友善、党群关系密切、共建共治共享的品质生活空间和幸福美好家园。

（二）积极运用业主委员会履职情况年度评价结果。区住房建设局将根据业主委员会履职情况年度评价结果**一是**对年度评价结果为“优秀”的业主委员会，由属地街道办事处、区住房建设部门予以通报表扬；**二是**作为业主委员会规范履职的标杆，视情定期组织其他小区的业主委员会参观、学习，典型经验材料予以宣传推广；**三是**对任期内年度评价结果达到“优秀”的业主委员会成员，在同等条件下，由属地社区党委优先考虑推荐为下一届业主委员会的候选人。

（三）持续加强物业管理制度建设。为规范住宅物业管理活动，维护业主以及其他当事人的合法权益，我局拟制了《深圳市福田区（住宅物业管理区域）管理规约（征求意见稿）》，并向相关单位及主体征求意见，从“物业的使用、维护和管理”、“共有资金使用与管理”、“公共秩序和环境卫生的维护”、“机动车停放管理”以及“违约责任”六大方面对小区事务管理进行了规范。下一步我局将进一步修改完善后组织印发。

再次感谢代表们对物业管理工作的关心与支持！福田区住房和建设局将严格履行指导、监督职责，协同相关部门不断提升福田区物业管理工作水平。

深圳市福田区住房和建设局

2025年6月4日

公开方式：主动公开