深福建函〔2025〕151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20250298号

建议的答复

尊敬的周万雄、吴晓红等代表：

深圳市福田区第八届人民代表大会第五次会议第20250298号《关于加强对业主委员会及物业管理公司的监管、防止及减少物业纠纷的建议》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。加强对物业服务企业和居民小区建立党组织的指导，在区住房建设局设立区物业行业党委，负责指导全区物业服务企业党建工作，推动设立在福田区或在福田区有服务项目的57家全市综合实力百强物业企业党组织全覆盖。推动全区820个已建成居民小区全部单独组建党组织，定期调度新建小区情况，指导辖区街道及时摸排业主党员，在入伙前成立临时党组织，入伙后第一时间正式成立党组织。

（二）加强物业行业合规化建设。2024年，全市首发《福田区物业服务企业合规化建设指引》，20家头部物业服务企业

签署《福田区物业服务企业合规化建设承诺书》，推动物业行业规范化和标准化建设。2025年，由区住房建设局牵头开展“福田区住宅小区综合监管场景试点工作”，组织市市场监管局福田局、区水务局、区消防救援大队等部门，针对业主投诉及物业纠纷较为突出的方面进行“双随机、一公开”执法检查，对违法违规行为予以查处。

（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）建立物业纠纷多方调解机制。福田区积极建立物业纠纷多方调解机制，园岭街道办事处印发了《园岭街道全域推广党建引领“五化”多元化融合治理模式 加快推进党建引领现代活力小区建设工作方案》，选取辖区长城二花园小区作为试点，打造“六步议事法”，凝聚业委会、居民小组、物业服务企业、志愿服务力量等自治合力，推动各方共同参与小区事务，有效调解物业管理纠纷。香蜜湖街道办成立全市首个“社区书记个人调解工作室”，在“一社区一法律顾问”已全覆盖前提下，推行“一小区一法律顾问”，实现公共法律服务下沉基层治理最基本单元。

（五）积极参与立法修法工作。区住房建设局积极对接各级人大及市级主管部门，对《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市业主组织管理规定》（征求意见稿）、《深圳市物业专项维修资金管理办法》（征求意见稿）等物业管理法律法规提出意见建议。同时，为规范辖区物业管理活动，区住房建设局印发了《福田区住宅小区物业管理矛盾纠纷处置工作指引》《深圳市福田区业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》等文件，切实从源头出发，为化解物业纠纷提供制度保障。

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、居民的良性互动机制，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）探索建立监督考核体系。结合深圳市物业服务评价办法的相关要求，探索建立福田区物业服务评价机制，设立科学合理、可量化的考核指标，联合各街道办、社区党委、相关职能部门对辖物业服务企业、业主委员会按年度、从多维度进行监督考核，进一步加强政府对物业管理活动的指导和监督。

（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