深福建函〔2025〕152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20250002号

建议的答复

尊敬的李志建、张珊等代表：

深圳市福田区第八届人民代表大会第五次会议第20250002号《关于更好推行物业服务“阳光物管”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。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小区党组织。

（二）完善三方联动的议事协调机制。加强多方协同合作，完善构建社区党委领导下的“小区党组织+物业服务企业+业主委员会”三方协同治理机制，建立“日谈周议月会”机制，小区党支部、业委会、物业企业负责人定期交流小区情况，每周支部党员集中议事，每月至少召开一次党群联席会议。搭建“党员服务市集”“小区议事会”“茶话会”“书记接待日”等小区协商议事平台，广泛听取居民意见建议，对物业管理意见建议速接速办速处。

（三）充实社区党委物业监管力量。建立健全社区物业党建联建和协调共治机制，从区物业行业中党建工作成效较好的物业服务企业优选18名党员骨干担任社区党委兼职委员，承担和参与社区党委安排的工作任务，参与社区党委工作会议，对于小区有关议题充分发表意见，参加社区党群联席会议，听取收集居民群众意见，回应群众关切。

（四）完善物业管理信息公开机制。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，指导物业企业严格依照《深圳市住宅小区信息公开指引》有关要求，及时、主动、完整、准确地公开物业小区相关信息。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。

（五）打造可复制推广的“阳光物管”案例。**“**长城二花园”小区入选住房和城乡建设部办公厅、中央文明办发布的“加强物业管理 共建美好家园”典型案例”，长城二花园“群众提议、支部动议、业委会审议、物业或第三方企业执行、监委会监督、群众评议”的共治模式在全国范围内获广泛推广。香蜜湖街道联动企业开发“透明社区”小程序，推动小区治理“五个公开”，通过打造流程化监督体系实现小区资金收支全面公开、共有资金结余显著增多、物业满意度显著增强的良好效果。

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）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。

（四）广泛开展宣传培训。2025年区住房建设局将按计划对辖区物业服务企业、业主委员会等各方主体开展普法及业务培训讲座，涵盖法律法规、日常物业服务、安全生产等内容，力求帮助物业服务企业与时俱进、专业尽职，切实为业主提供高质量的阳光服务。

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5日

公开方式：主动公开