

麟游县住房和城乡建设局文件

类别：B类

麟住建函〔2023〕21号

签发人：王彦平

麟游县住房和城乡建设局 关于政协麟游县十届委员会第二次会议 第56号提案的复函

万林军委员：

您提出的关于“规范物业管理”的提案收悉，现答复如下：

近年来，随着城市建设的快速发展，城区住宅规模不断壮大，居民对居住环境和服务的要求越来越高，住宅物业管理成为改善人居环境、提升民生幸福指数、促进社区平安和谐的重要因素，也成为居民关心关注的热点问题。针对您提出的问题，县住建局持续推动物业管理工作规范化。

一、依法依规管理，建立长效机制

依照《陕西省物业服务管理条例》规范物业服务企业市场准

入、定期项目考核、项目退出等监管考核措施，促使现有 16 家物业服务企业不断增加危机意识，改变物业服务企业的服务不规范、专业性不强、企业运作透明度不够的服务现状。

进一步明确细化相关部门职能职责，健全和完善住建等部门在物业管理中的职能职责。将物业管理纳入各职能部门年度实绩考核内容，形成物业管理与社区管理一体化的工作格局，妥善解决物业住宅小区诸多热点、难点问题。

二、强化监督考核，完善进出机制

目前，已经开始根据业主投诉情况及物业公司服务情况，督促服务质量不高的物业公司进行整改。下一步，将以尊重业主意愿为原则，根据业主诉求，帮助小区引进口碑好、实力强的物业服务企业，实现小区规范化物业管理。

三、精准分类施策，提升管理水平

为实现我县居民小区物业全覆盖，我局将按照下列措施，分类施策推进老旧小区物业管理服务工作。一是对相对封闭独立、配套设施较为完善、具有一定建筑规模、已实施整治改造的老旧小区，我局将配合镇（社区）积极组织召开业主大会，引进物业服务企业来实施市场化物业管理；二是对独栋独楼和规模小的小区，我局将配合镇（社区）积极征询小区业主意见，可实施连片集中选聘物业服务企业进行统一服务管理，也可采取由周边有管理经验的物业服务企业对这些老旧小区辐射管理，探索建立共享水电维修、物业保洁、秩序维护、投诉处理等方面资源共享的“共享物业”的新路子，实施片区政策，阶梯收费，满足居民不同需求，达到规范物业管理的目的；三是对征询意见后不愿意引进物业服务企业的小区，我局将配合小区所属镇（社区）根据小区现状和居民需求，

对照物业服务标准制定业主自行管理方案，明确小区共用部位共用设施设备、环境卫生、公共秩序、园林绿化等管理事项和费用标准，并实施；四是对未能实施市场化物业管理和业主自行管理的老旧小区，由所属镇（社区）、网格责任单位、业主代表为单元成立物业管理委员会，代行业主委员会职责，对小区物业进行管理服务，或通过公益性岗位进行小区保洁和环境整治工作，实现物业管理兜底全覆盖。

目前正在制定《麟游县物业服务管理工作实施意见》，进一步明确住建、九成宫镇、发改、物价、市场监管等部门的工作职责，积极配合九成宫镇人民政府指导小区成立业主委员会，加大物业收费监管和服务。下一步我局将持续加强物业管理，提升物业服务质量并对老旧小区坚持“政府引导、业主自愿”原则，实现政府治理、居民自治和企业服务的良性互动，有效保障小区公共服务、公共管理、公共安全。

感谢您对我县物业小区管理工作的关心和支持。

麟游县住房和城乡建设局

2023年6月29日

（联系人：王善群 联系电话：0917-7902107）

抄送：县政府办公室，县政协办公室

胡海飞委员，王文委员，赵会萍委员