

“A”

公开

# 楚雄彝族自治州住房和城乡建设局文件

楚住建复〔2020〕19号

---

## 对州政协十届四次会议第244号提案的 答    复

民革楚雄州委：

你委提出的关于加强和规范小区业主委员会建设夯实基层社会治理基础的提案，已交由我们研究办理，现答复如下：

### 一、我州业主大会和业主委员会成立情况

鼓励和探索业主自治模式，按照国务院《物业管理条例》和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，由社区居委会和住建部门共同指导住宅小区依法依规成立业主委员会，对小区进行自治管理。截至2020年上半年，我州有457个实施物业服务的城镇住宅小区，成立业主大会并选举产生业委会

员会的有 165 个，占比 36.11%。

## 二、存在的困难和问题

（一）业主自治意识不强。业主大会和业主委员会覆盖率不高，目前尚有我州一半多的住宅小区没有成立业主大会和业主委员会，由于业主委员会委员工作是无偿劳动，很多业主不愿意参与。

（二）业主委员会履职能力不足。已成立的业主委员会工作积极性不高、专业程度低、法律素养不够，存在不履职或履职不到位的情况，“少数代表多数、个别代表全体”已成为普遍现象。业主自我服务、自我管理和自我约束机制没有形成，出现问题往往不采用召开业主大会等法定形式解决，而是直接投诉、上访、甚至群访，增加了社会不稳定因素。

（三）成立业主大会、选举业主委员会和业主委员会日常运作过程中纠纷频发。部分建设单位、物业企业对成立业主大会不支持，部分筹备组、业主委员会委员不接受社区居民委会的指导，部分业主委员会超越职权擅自选聘或解聘物业企业，业主和物业服务企业的合法权益难以有效维护，物业纠纷难以得到及时有效处理，业主共同决定制度未得到有效贯彻执行。

## 三、下步工作措施

（一）依法规范小区物业服务活动。小区物业服务坚持“政府引导、自主管理、市场服务、依法监管”相结合的原则，政府引导业主引入物业服务企业管理小区；业主依法成立业主大会选

举产生业主委员会，充分调动和发挥业主对小区的共治共管能力，守护好自己的家园；发挥市场功能，提供专业化服务，规范物业服务企业和其他管理人等的行为，提升服务能力和水平；在政府的统筹领导下相关部门各司其职、综合监管，通过建立物业管理综合协调机制，形成齐抓共管的良好工作格局。

（二）探索将物业管理纳入社区管理新模式。物业管理既涉及多个部门和行业，又涉及物业服务企业和业主之间的民事关系，是社会治理体系中重要的一个部分。将物业管理工作纳入基层社会治理体系，纳入社区网格化管理，社区居委会和住建部门加强对小区业主委员会的成立、运行的指导和监督，业主大会和业主委员会作为居民自治组织，要接受街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会的指导，街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会在小区管理中要起到积极的推动作用，努力促进业主自管、自治，进一步提升业主委员会成立覆盖率。

（三）建立物业服务行业综合监管机制。建立健全物业服务综合监管机制，建立相关部门责任清单，明确各部门的权责利，实行物业管理联席会议制度，协调解决物业管理中遇到的问题，形成齐抓共管的良好局面。

（四）规范业主委员会运作。业主委员会只是业主大会的执行机构，对小区公共事务的管理和决策在于全体业主，加强对业主委员会的培训，增强委员履职能力，认真贯彻落实《业主大会和业主委员会指导规则》，解决生活中业主委员会不作为或者乱

作为的现象，规范业主委员会日常运作。

（五）加快物业管理立法工作进程。按照楚雄州人民政府2020年立法计划，2020年底力争制定出台《楚雄彝族自治州物业管理办法》。目前，我局全面完成《楚雄彝族自治州物业管理办法（草案）》起草工作，报州人民政府审定，下一步将根据审查意见做好后续工作，克期完成立法工作。

衷心感谢你委对住建工作的持续关心与支持。在下步工作中，我们将切实加强对物业服务行业的监管和对业主委员会的指导，夯实基层社会治理基础。

  
楚雄州住房和城乡建设局

2020年10月23日

联系人及电话：程 微 13320562292

抄送：州政府办公室、州政协提案委