

B

昆明市五华区住房和城乡建设局

五住建办案字〔2018〕3号

关于对五华区十六届人大二次会议 第 004 号建议的回复意见

尊敬的钟明伟代表：

您提出的《社区如何能对物业管理》的提案，已交区住建局研究办理，经征求各协办单位意见建议后现将落实情况答复如下：

我区物业管理面积（含商品房小区、单位自建、散落居民院、楼和老旧小区）约计：1751.8 万 m²、183.8 万户，其中：商品住宅小区：已基本实行了专业化物业管理的物业面积，约计 1282.4 万 m²、269 个物业小区，住户约 121542 户居民；单位自建自管：物业面积 526.2 万 m²、550 个，涉及 60296 户居民；业主自管：物业面积 25.9 万 m²、83 个项目，涉及 6436 户居民；散落居民院无人管理：物业面积 50.9 万 m²、175 个，涉及 5954 户；社区

代管：物业面积约计 18.5 万 m²、10 个，涉及 5934 户；截至 2017 年 3 月，在我区登记注册的参级物业管理企业共有 261 家，从业人员 20000 余人，管理人员 3200 余人。外区物业企业在本区开展服务的约 60 家，从业人员约 2 万人。截止 2017 年 2 月，成立小区业主委员会 69 个。

随着社会的进步和物质文化水平的不断提高，广大群众的住房水平和居住环境得到了极大改善，绝大部分人群住进了环境优美，设施配套齐全的商住小区，人们对物业服务质量和管理水平要求也越来越高和强烈，物业管理成为老百姓最为关注的焦点，而且随着城市建设的加快，物业覆盖率将逐渐扩大，更多家庭和个人将涉及物业管理问题，业主与物业服务企业的矛盾，业主委员会与物业的矛盾将相互交集，政府行业主管部门和其他管理部门如果不能指导和督促好物业服务企业的工作，有效化解物业纠纷问题，将对社会的稳定和住户们的生活质量产生不良后果。

一、物业管理现状及存在问题：

2017 年以前，区住建局作为物业行业主管部门，主要负责对物业资质进行审批，年检，对物业从业人员资质进行培训，物业矛盾纠纷的调处，对住宅专项维修资金进行追缴和管理以及拨付住宅专项维修资金，2017 年住建部取消了物业资质审批和年检及物业从业人员职称评审。政府审批程序相对弱化，给物业主管部门对物业企业进行监督带来了新的要求和挑战，需要我

们改变以往的管理模式对出现的新问题进行研究探索，最大程度发挥行业主管部门的作用。

二、社区如何对物业管理的问题：

2017 年住建部取消物业资质审批，年检和对物业人员职称评定后，住建部门对物业企业的管理职能相对弱化，面对新问题，区住建局认真研究认为，对涉及千家万户的物业管理工作只能加强，不能削弱。对小区业主委员会的成立和小区物业纠纷问题需要住建部门、街道办事处、社区加强联系和配合才能完成，市住建局最近将出台对物业企业的信用评价措施，对物业企业的服务质量和参与社会事务性情况给予评价，评价情况将向社会公布，对有不良记录的物业企业给予相应处罚，该评价体系建立后，区住建局将充分听取街道办事处，社区意见后作为对物业企业工作评价的重要依据，同时在评定物业“平安小区”，评选“市优物业小区”等工作中，也将充分听取社区的意见，以便促进物业企业加强与社区联系，参与到社区社会事务工作中。

物业管理是当前社会关注度极高，涉及面较广的工作，区住建局是物业企业主管部门，指导和督促物业企业的工作是我们义不容辞的责任，新形势下如何对物业企业进行管理，区住建局在工作实践中也在积极探索，只有加强与物业辖区街道办事处，社区和相关部门的紧密配合和相互支持，才能真正做到对物业企业的指导，监督，从而对文明城市建设起到促进作用。

非常感谢您对我区物业管理工作的关心和支持，欢迎继续对

我们的工作提出宝贵的意见和建议。

联系人及电话：张澍 13888523867

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月10日



抄送：区人大人事委，区政府目督办。

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月10日印发
