

B

昆明市五华区住房和城乡建设局

五住建办案字〔2018〕2号

关于对政协五华区九届二次会议 第18C34号提案的答复

尊敬的王云波、谢永芳、刘璐委员：

您提出的《关于下放物业企业管理权限的建议》，已交区住建局研究办理，现回复如下：

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 m^2 、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 m^2 、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 m^2 、550 个，涉及 60296 户居民；业主自管：物业面积 25.9 万 m^2 、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 m^2 、175 个，涉及 5954 户；社区代管：物业面积约计 18.5 万 m^2 、

10 个，涉及 5934 户；截至 2017 年 3 月，在我区登记注册的叁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。

按照昆明市物业管理办法第四条的规定：“五华区住建局负责辖区内物业管理活动的监督和管理。”第六条规定：

“街道办事处，乡（镇）人民政府应当建立所在地住房城乡建设、公安、民政、司法、居民委员会、物业管理行业协会、物业服务企业、业主委员会、业主代表等相关单位及人员参加的联席会议制度，协调解决物业管理中的矛盾纠纷。”第十六条规定“街道办事处负责受理成立业主大会的申请，指导和协助业主成立首次业主大会会议筹备组，完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。”根据您提出的下放物业企业管理权限的建议，区住建局经认真研究，回复如下：

一、区住建局对物业管理服务企业的管理情况：

2017 年以前，区住建局对物业管理主要是对物业管理资质进行审批，对物业资质进行年检，对维修资金进行归集，追缴和管理使用，指导街道办事处成立业主委员会，回复业主投诉。2017 年住建部取消了物业资质认定，2018 年废止了物业资质管理办法，现区住建局对物业管理主要是对物业从

业人员进行相关培训；协调物业处理物业矛盾纠纷；对住宅专项维修资金进行管理和对前期物业服务进行价格备案，上述职能都是现行法律法规明确规定住建部门应履行的工作职责。

二、关于下放物业管理权限的问题

自住建部取消物业资质审批，年检和对物业从业人员职称评定后，住建部门的管理职权相对弱化，按照昆明市物业管理办法的规定，区住建局在物业管理活动中与街道办事处有着密切联系，不少社会事务性工作需要社区，物业共同协作才能完成，在成立业主委员会和小区矛盾纠纷调处过程中，住建部门与街道办事处工作密不可分，只有相互支持配合，才能加强和促进物业管理工作，在目前情况下，区住建局经梳理后目前暂无相关职能可下放到街道办事处和社区。

三、关于五华区物业小区进行清查的问题

在物业资质取消之前，确实存在有的物业企业在五华辖区范围之外的市、县办理物业资质，在五华辖区范围内进行物业管理的情况，但对物业企业的管理按现行法规实行“属地管理”原则，现区住建局对五华辖区所有物业企业都有相关信息，对物业企业基本上达到全覆盖管理。

物业管理工作量大而广，涉及千家万户，社会关注度极高，区住建局作为物业行业主管部门，对规范物业管理活动，

指导督促物业企业的工作有着义不容辞的责任，区住建局今年向区政府提交了《老旧小区物业管理实施意见》和《住宅专项维修资金管理使用办法》，向市住建局提交了建立物业企业信用评定工作建议，不断探索新形势下的物业管理工作思路，尽力履行好工作职责。

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。

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月10日



抄送：区政府目督办，区政协提案委。

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月10日印发
