

B

昆明市五华区住房和城乡建设局

五住建办案字〔2018〕9号

关于对政协五华区九届一次会议 第18C27号提案的答复

尊敬的冯潇委员：

您提出的《关于政府相关部门监督完善住宅小区业主委员会产生和工作运行机制》的提案，已交我局研究办理，现答复如下：

一、基本情况

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 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 2018 年 4 月，成立小区业主委员会 69 个。

当前我区物业小区成立业委会存在的主要问题：

1、大业主的阻扰。《指导规则》明确要求：“已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积 50%以上，都可以向所在的街道办事处提出成立业委会书面要求”。但是现实情况是很多楼盘开发商都没有完全售罄，即便住宅部分售完，小区的会所、商铺的所有权也在开发商手中，这也就意味着，开发商可能成为小区最大的业主，阻断成立业委会也非常容易。

2、物业公司从中作梗。根据现行规定，成立业委会必须由业主发起组成委员会筹备组，需要准备十余种不同的文件，并负责做好召开业主大会的前期组织准备工作。其中，筹备组必须向小区办办理备案手续，这需要提供产权清册、小区规划总平面图、规划批准文件等，这些文件均掌握在开发商或物业管理公司手中，他们常常相互扯皮、推托，或以各种理由拒绝提供有关文件，造成业委会无法完成备案手续，目前，我市已暂停所有有关物业公司资质审批事项，且物业费不由政府指导定价，其经营活动受当地工商管理部门管理，故无法要求物业公司把成立业主委员会作为基本工作职责。

3、业主内部利益不统一。小区业主数量多，十分松散，部分业主对公共事务漠不关心。业主的分散性决定了业主对业委会监督的有限性。业委会委员本来也是参差不齐，不是关心业主的公共利益，而是关心一己之利，有的还以权谋私，丧失公信力，难以开展工作。所以成立业委会从一开始就难以进行下去并得到全体业主的支持与信任。

4、现在的物业法律条文在操作性上不足，偏重实体条文，轻视程序操作。因此，业主成立业委会在操作上举步维艰，无法得到保障，法律身份名不正言不顺。根据现行法律规定，业委会目前一般不具备法律主体资格，它既不是自治社团，也不是企业法人，更不是政府机构，法人身份的缺失，使业委会名不正、言不顺，这给维权活动和参与诉讼带来了很多麻烦。《物权法》并没有明确规定业委会可作为原告参与诉讼。现实操作中，只能是业主采取集团诉讼或个体诉讼的方式，这样必将大大降低维权效率，且增加司法诉讼成本。

鉴于上述情况，您提出的建议非常必要和及时，对于进一步推荐我区物业管理的健康发展和规范化建设具有现实的指导意义。

二、已采取的主要工作措施

现阶段，我局已采取下列措施：1、我们按照《物权法》、《物业管理条例》、《指导规则》的相关法律条文，加大了对基层办事处与居委会、基层司法所的联系，并建立了长效的联席会议制度，

通过人民调解的方式调处物管公司与业主的矛盾；2、联合办事处、社区依法指导业委会的成立；3、在各办事处设立房管专干，设立日常巡视制度，加大对各办事处小区的管理监控，及时发现矛盾，及时处理。

三、下一步主要工作

根据您的建议，我局党委高度重视， 我局研究认为， 随着社会经济的发展，我国居民的生活环境发生了巨大改变，以往的单位居民生活区已经被社会化的商品房取代，为了进一步维护居民的权益，住建部于 二〇〇九年十二月一日向全国下发了《业主大会和业主委员会指导规则》，该文件是对《物权法》和《物业管理条例》中关于业主的权益做了细化延伸，此文件成为现今小区成立业委会的唯一法律依据。但是，缺乏详细的可操作性。我们更希望相关部门能出台我市的地方性物业管理法规以及业委会成立的实施细则， 进一步增强可操作性，细化责权利。对未来我区业委会的成立与发展将有实质意义的帮助。

下一步的主要工作是：1、以区物管协会为平台，对各小区业委会以及拟成立业委会的相关人员进行培训交流，传达各项法律精神，指导业委会的正常工作；2、加大对业委会的业务培训与管理，使其正确行使权利；3、加强街道办、社区对业主大会的筹备与召开的指导、监督和协助职责；4、按照区委区政府的要求，在工作中勇于创新，先试先行，积极促进基层信息化建设与多部门信息联动平台建设。我局将对于业委会的管理与成立

制订更加详细的规划与部署，协调物管公司与业委会的关系，有效维护业主的自身权益，规范我区物业市场的健康发展。

感谢您对政府工作的监督关心和支持。

联系人及电话：黄 胜 65169009 13888903447

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