

深圳市龙岗区住房和建设局

龙岗区住房和建设局关于区政协六届三次会议 第 20230141 号提案答复的函

尊敬的詹声铭委员：

首先非常感谢您对龙岗区物业管理工作的关心和支持。您在龙岗区政协六届三次会议上提出的第 20230141 号《关于加强小区业委会建设工作，构建和谐小区治理的建议》收悉，按照办理分工，我局为该提案的主办单位，各街道办事处为会办单位。现结合会办单位的意见以及工作实际，将办理意见答复如下：

一、关于指导街道摸清住宅小区底数、逐步实现业委会全覆盖的建议

为切实推动全区住宅小区业委会全覆盖，我局制定街道物业管理工作落实标准。一是构建长效机制，明确各街道在党建引领、业主大会成立、业委会选举等日常物业管理工作中的具体要求，鼓励各街道建立业主大会及业委会建设长效工作机制；二是建立小区台账，指导各街道摸清辖区住宅小区底数，包括但不限于小区名称、户数、物业公司、联系方式、业委会建设情况等；三是制定工作计划，结合已掌握的业委会建设情况，综合考虑入伙年限、业主入住率、业主意愿、小区党建工作等因素，对未成立业委会的住宅小区进行分类排期，并设立年度推进目标，逐步实现住宅小区业委会覆盖率 100%。

二、关于强化党建引领、逐步实现住宅小区党的组织和工作

全覆盖的建议

一是印发《关于加强社区党建引领、指导业主委员会等有关工作的通知》，要求各街道建立“街道—社区—物业小区”三级党组织指导体系，加强对物业小区党组织建设的指导监督，充分发挥党组织在物业小区中对业委会、物业服务企业等主体的领导作用。同时，要求各街道在开展业委会选举筹备工作时，把好业委会“三关”，即“筹备时机关”“筹备组人选关”及“业委会人选关”，优先推荐遵纪守法、热心公益的中共党员作为筹备组成员及业委会候选人，推动“红色业委会”在小区治理中发挥积极作用。

二是通过《龙岗区商品房住宅小区业主委员会星级服务评价工作方案》，将业委会建设和基层党建深度融合，组建党建引领型业委会，充分发挥党员在业主自治管理中的先锋模范作用，落实社区“两委”以及小区党支部的监督职责。同时，坚持以问题为导向，创新业委会党建引领基层治理机制、规范评价机制、监督管理机制，完善评价反馈运用机制，促进政策向基层深入渗透，为充分发挥党支部领导核心作用打牢基础。

三、关于聘请专业服务机构、参与业主大会成立及业委会选举等事务的建议

一是开展物业管理法律法规系列培训。自《民法典》及《深圳经济特区物业管理条例》实施以来，我局先后聘请专业律师分别就“业委会、业主大会建设”“业主大会领证”“业委会备案”“共有资金”“停车场管理规定”“专项维修资金使用”“小区议事规则”“民法典（物权篇）”“物业矛盾纠纷调处”等实务

问题面向各街道、社区开展系列培训，积极提高物业管理相关工作人员的业务能力及水平。

二是充分发挥法律顾问专业力量。各街道已通过统一招投标的方式聘请法律顾问，并充分发挥专业优势，提供物业管理相关法律服务工作，运用法治思维及有效方法，切实规范各街道业主大会成立、业委会选举、调解物业管理矛盾纠纷等工作。

四、关于党支部建设纳入社区党委考核、业委会建设纳入平安建设考核的建议

目前，各街道已将党支部建设纳入社区党委考核或党建工作述职考核要求，并通过独立成立党支部、建立联合党支部等模式，已基本实现住宅小区党的组织和工作全覆盖。此外，业委会建设已纳入平安建设考核范围，切实发挥街道、社区对业主大会、业委会的指导和监督作用。

再次感谢您对龙岗区物业管理工作的关心，欢迎继续提出宝贵意见和建议。

专此函复。

龙岗区住房和建设局

2023年7月20日

（联系人：邹工，联系电话：28589870）

办理结果：B

公开方式：全文公开