

中山市住房和城乡建设局

中建函〔2020〕569号

中山市住房和城乡建设局 关于对中山市十五届人大七次会议建议 第 2020100 号的答复

徐杰代表：

您提出的要求加快推进业委会建设，助力我市共建共治共享社会治理格局的建议收悉，现答复如下：

该建议反映了我市住宅小区业主委员会（以下简称“业委会”）现状，我局及会办单位十分赞同建议中提出的加快推进业委会建设，助力我市共建共治共享社会治理格局的意见，且建议中提出解决问题的理念和思路，对促进政府有关部门开展相关工作有很大启发作用。我局将在工作实践中集思广益，联合会办单位对建议的内容加紧调研，尽快实施，以推进我市住宅小区业委会的选举成立。

一、目前我市物业小区成立业委会的情况

该建议分析了我市住宅小区未成立业委会的原因。随着业主法律及维权意识的增强，其主动参与住宅小区物业管理的积极性也在逐步加强。目前，我市成立业主大会的小区有 470 个，约占全市物业小区 44.5%，但业委会在有效期内的只有 273 个，

占全市物业小区约 25.8%，中山市的业委会成立率并不低，成立比例位于广东省前列，但与全国先进地区还有较大差距。主要原因如下：**一是业主大会投票难，业主对小区公共事务的参与度不高。**从目前实际情况来看，召开业主大会基本采用书面投票的方式进行，但采用书面方式往往存在发票难、投票难等问题，导致小区纠纷频繁，降低业主参与公共事务的热情。与此同时，业主作为一种分散的组织，时间不统一，组织过程中人财力无人分担，业主也无更多闲逸的时间与精力管理业委会，且在动员、召集业主做出表决的时候犹如“牵牛下井”，大家抱有“多一事不如少一事”的心态，参与小区管理意愿低，缺乏自治意识。**二是政府部门相关统筹协同不够，指导不足。**一方面由于基层专项工作力量薄弱，人手不足、变动频繁等问题普遍存在，工作人员对业务相关知识还不够熟悉。另一方面，部分镇街和村（居）委会在物业小区管理中的属地管理职责不明确，存在部分居（村）委会认为有物业管理的小区就不属于其管理服务对象的问题，极少参与到业主大会的筹建过程中，影响了业主成立业主大会选举业委会的积极性。

二、对建议内容的采纳情况

（一）关于落实住建部门主体责任，强化所属镇区政府、社区居委会的职责，进一步明确分工，加强沟通等建议

1. 充分认识业主委员会在促进社会和谐稳定的积极作用，厘清属地管理职责

社区是城市的“细胞”，社区治理关系到市民生活的幸福指数、关系到社会的和谐稳定。业主委员会作为社区居民的自治组织，是社区治理体系中的重要力量。我局于2017年8月出台了《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引》。该《指引》进一步厘清了在指导、协助成立业主大会、选举业主委员会工作中，市镇两级主管部门、镇人民政府（管理委员会、街道办事处）、居民委员会的权责，详细规定了成立业主大会的条件和程序，引导业主实现良性自治管理，充分发挥好业主委员会促进社会和谐稳定的积极作用。

2. 积极指导、协助业主成立业主大会选举业委会

对于符合条件成立的业主大会住宅小区，镇街住建部门、辖区（村）居委要按照《广东省物业管理条例》《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引》有关规定，在小区内广泛宣传，积极指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组，并派代表参加首次业主大会筹备组工作，依法依规开展召开业主大会选举业主委员会等相关工作，为业主创造公平、公开、公正的选举环境，选举出具有遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力业委会委员，帮助小区组建起一支高素质、有权威、有信誉、能正常发挥作用的业委会队伍，确保业委会队伍能够高效、持久开展工作，使小区进入一种良性的管理状态，避免出现小区公共事务管理的无序状态。

（二）关于明确并公告我市小区业委会成立进度目标的数

量与占比，接受社会监督等建议

1. 摸清掌握业主委员会具体情况，推动成立业主委员会

要求各镇街住建部门尽快摸清辖区内物业小区成立业主委员会具体情况，明确并公告我市小区业委会成立数量与占比，接受社会监督，收集物业小区成立业主委员会的意向，对于有成立意向且符合条件成立的住宅小区，镇街住建部门、辖区（村）居委会要按照《广东省物业管理条例》《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引》等有关规定，依法依规引导广大业主成立业主大会并选举产生业主委员会。

2. 加强对业委会选举的宣传力度，提高业主选举业委会积极性和依法依规参与选举的意识

近几年，我局一直通过中山日报、微信公众号等加强对业主委员会选举有关法规及程序的宣传，积极引导业主参与业委会的选举，以提高业主参与业主委员会选举的积极性。同时督促各镇街住建部门、社区居委会利用小区公告栏，针对小区业委会选举的具体情况，加强对业委会选举、业主大会议事制度等有关物业管理法规宣传，明晰业主和业主委员会的权利义务等，提高业主合法合理开展业委会选举的意识，保障选举相关工作顺利进行。

（三）关于积极协调完善上位法规，或在权限内出台本市的条例、规范性文件（可参照深圳）为我市业委会成立优化政策环境等建议

1. 积极协调完善上位法，推进我市物业管理立法工作

上位法律、政策，其制定权在上级机关，在上级机关制定相关文件进行征求意见时，我局将及时根据我市对于有关上位法律、政策实施过程中的问题、完善建议结合工作实际对上位法的制定提供意见参考。

按照市人大常委会《中山市 2017 年-2021 年度地方性法规制定规划》安排，将“中山市小区业主委员会管理条例”列为计划审议的地方性法规项目。2019 年，市司法局向各部门征集 2020 年地方性法规建议项目时，我局报送了“中山市物业管理条例”作为 2020 年地方性法规建议项目，并提出调整“中山市小区业主委员会管理条例”项目的建议，该建议列入《中山市人民政府 2020 年地方性法规立项建议书（草案）》，并由市政府报市人大常委会。但市人大常委会制定的《中山市 2020 年立法工作计划》未将“中山市物业管理条例”列为计划审议项目。我局已积极就“中山市物业管理条例”未列入 2020 年地方性法规立法计划的情况与市人大常委会法制工作委员会进行了沟通，下一步我局将继续与市人大常委会法制工作委员会、市司法局进行沟通，积极推进《中山市物业管理条例》立法的相关工作。

2. 进一步完善程序指引

目前，我局按照市人大法工委的意见，对《指引》部分内容进行第二次修订，进一步明晰相关条款，明确属地住建部门

职责。为尽快完成《指引》的修订工作，避免出现程序指引实施的空窗期，目前未对《民法典》涉及内容进行修订，具体与《民法典》存在冲突的条款，待《民法典》实施后以其相应内容为准，我局届时也会根据相关上位法的修订，及时再次开展《指引》的修订工作，进一步完善程序指引。

3. 关于规模超大小区（楼盘）再分区域成立业主大会选举业主委员会的建议

根据《广东省物业管理条例》第七条“物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但其设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。...对物业管理区域划定有争议的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、居民委员会的意见后确定。”以及第九条“一个物业管理区域成立一个业主大会，由一个物业服务企业提供物业管理服务。”等有关规定，对于规模较大的小区，如符合区域划分条件，可向当地政府申请进行划分，继而分区域成立业主大会选举产生业主委员会。

（四）关于采用现代先进技术，提升对业主重大事项的告知水平等建议

我局正在建设中山市物业管理信息化平台，其中的电子投

票系统通过互联网、手机等登录对业主身份证等信息进行核对，确保投票真实性，方便不在小区的业主进行投票，有效缩短投票时间。在市统一平台上进行投票，以信息化手段加强监管，有效保障业主的合法权益，提高小区公共事项决策效率，助力物业小区成立业主大会选举业主委员会。通过业主积极参与日常小区公共事务，推动社区治理体系建设，有利于实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动，有效提高物业管理水平，以住宅小区为突破口，充分营造共建共治共享社会治理格局。现阶段系统已初步建设完毕，计划在本年度开展试运行工作。

（五）关于采取综合治理方式，积极防范、有效打击部分物业管理公司阻挠、破坏业委会成立行为等建议

为认真贯彻落实上级关于扫黑除恶专项斗争的工作部署，我局组织各镇街住建部门开展了中山市物业管理领域涉黑涉恶涉乱突出问题 2020 年行业专项整治工作。各镇街住建部门制定本辖区物业管理领域涉黑涉恶涉乱突出问题专项整治工作方案，及时召开动员大会，充分利用小区宣传栏、微信、网络等媒体对本次专项整治工作进行广泛宣传，开展形式多样的宣传咨询活动，畅通公众投诉举报渠道，积极营造有利于专项整治的工作氛围。督促各物业服务企业、建设单位、业主委员会深入开展自查，积极主动化解矛盾，建立健全工作台账。对本辖区内物业管理领域涉黑涉恶涉乱突出问题进行全面检查和整治，重点整治本辖区内存在的普遍问题和长期未得到有效解决

的热点难点问题，依法依规严肃查处违法行为。同时，我局组织各镇街住建部门召开了全市物业管理领域涉黑涉恶涉乱突出问题专项整治工作会议，并在各镇街住建部门对属地各小区开展排查治理的基础上，在2020年6月组织对全市物业管理领域涉黑涉恶涉乱突出问题专项整治工作进行督导，采用随机抽取检查对象、随机选派执法检查人员的“双随机”抽查机制，通过实地抽查等方式，组织了约240人次对全市48个物业小区开展了物业管理“双随机”执法检查。检查中发现部分物业服务企业未在“中山市物业企业管理和诚信平台”登记注册，接管小区未办理物业服务合同备案手续。部分物业服务企业对消防设备维护管理不足，消火栓设备有损坏、缺失，消防电话不通等；消防控制室值班人员未持证上岗；消防责任人、消防制度未上墙公示；部分小区电动车充电处未配备灭火器。针对以上情况，对其中5个项目发出了整改通知书，消防方面的问题已转消防主管部门作进一步跟进处理，目前已有3个项目按相关规定进行整改。下阶段，我局将继续跟踪落实相关项目的整改情况，加强物业服务行业监管，加大对违法违规行为的查处力度，维护物业服务行业健康发展。

（六）关于居委会工作人员分工参与业委会的新建与重建工作，担任筹委会牵头人等建议。

1. 加强指导村(居)委会与业主委员会沟通联系

对未成立业主委员会的小区，村(居)委会按照《中山市成

立业主大会和选举业主委员会程序指引(试行)》等相关规定,派代表参加首次业主大会筹备组工作,协助物业所在地人民政府(管理委员会、街道办事处)做好小区成立业主大会和选举业主委员会事宜。同时,对已成立业主委员会的小区,各镇街加强指导辖区村(居)委会主动与小区业主委员会沟通联系,及时了解业主委员会运行情况,了解社区居民的服务需求,听取、收集社区居民的意见和建议,提高社区服务工作水平。

2. 引导业主委员会参与居住地社区建设

我市在社区建设工作中,秉持共建共治共享的基本理念,调动各方面力量推动城乡社区建设,不断完善村(居)社区建设协调委员会工作机制。截至2019年底,全市有263个村(居)建立了社区建设协调委员会,成员2885人。社区建设协调委员会由社区各方面代表组成,对社区公共事务开展民主协商,定期召开工作联系会,认真听取委员意见和建议,通过组织企业代表委员协助调解劳资纠纷,组织物业公司协助开展小区个体商铺的经济普查等工作,促进社区服务功能完善。为促进小区业主委员会了解社区工作动态,参与社区事务,各镇街指导村(居)委会,通过民主程序,吸纳业主委员会主任或其他成员作为社区建设协调委员会成员,积极参与居住地社区管理和社区事务,建言献策,促进小区居民与社区居民的沟通交流,协助组织开展群众性、公益性的共建活动,增进社区居民的交往和信任,使小区物业管理、业主委员会建设充分能融入社区建设,充分

发挥业主委员会促进社会和谐稳定的积极作用。

诚挚感谢您对物业管理工作的关心支持。

专此函复。

中山市住房和城乡建设局

2020年10月14日

(联系人及电话：关孝廷，88317880)

公开方式：主动公开

抄送：市人大常委会选联工委，市政府办公室，市司法局，市民政局。

中山市住房和城乡建设局办公室

2020年10月14日印发