

# 达州市通川区住房和城乡建设局

---

---

通区住建议〔2023〕19号

## 达州市通川区住房和城乡建设局 关于区十二届人大三次会议第003号建议办理 情况（B）的函

陈阳代表：

你在区十二届人大三次会议上提出的《关于对〈达州市物业管理条例〉开展执法检查的建议》（第003号建议）收悉。现将办理情况函告如下：

### 一、基本情况

辖区有服务项目的物业企业93家，物业管理区域292个，共计3025.01万m<sup>2</sup>。其中住宅项目267个，面积2193.44万m<sup>2</sup>，有12个物业小区未交付；非住宅项目25个（办公12个、医院4个、商业9个），面积831.57万m<sup>2</sup>。81个物业小区成立业主委员会，106个物业小区建立党支部。成立“物业行业综合党委”，13家物业企业成立10个党支部。成立通川区物业行业协会，现有会员企业60余家。成立通川区物业行业应急先锋队，现有队员60余人。成立物业行业工会，会员3995人。

### 二、工作开展情况

1.大力开展法制宣传教育，推动提升全民法治意识。

一是加强培训。今年来开展“通川区物业管理业务培训会”活动3次。辖区街道（镇）、社区物业管理人员；小区业主委员会、党支部，党员代表；物业企业管理层，物业小区项目经理共计1000余人参加培训。促进参训人员增强法律意识，引导善用法治思维法治方式解决问题，树立“法定职责必须为，法无授权不可为”的思想，坚决克服政府职能错位、越位、缺位现象。二是强化运用。编制《物业管理法律法规政策汇编》1000余本，逐一发放到街道（乡镇）、社区、业主委员会、小区党支部、物业企业等单位，进一步促进各方主体贯彻落实法规政策、依法履职，推动提升物业管理服务水平及物业管理服务人员的依法履职能力，助推辖区社会基层治理能力显著提升。三是广泛宣传。小区设置法制宣传栏300余个，张贴物业相关法律法规500余份，开展社区法制宣传大讲堂20余次，努力推进法制宣传全覆盖，逐步实现家喻户晓、人人皆知，营造“尊法、学法、守法、用法”的良好氛围，促进小区和谐、文明、有序发展，进一步提升群众的满意度和幸福感。

## 2.优化物业管理工作机制，推动物业管理工作再上新台阶。

一是建立常态化联合整治机制。按照《物业管理条例》等法律法规的规定，进一步明确各单位在物业管理中的职责，各单位具体职责、投诉举报咨询电话在辖区各物业小区显著位置已进行公示。二是健全联席会议制度。辖区五街一委两镇已全面建立联席会议机制，充分发挥议事协调和决策功能，齐抓共管，确保行政监管体系有效运行。特别是对于物业小区的纠纷调解，启动联

席会议机制，将问题“就地解决”。三是持续推进党建引领。为找准行业党建工作的突破口、制约点，行业党委全力探索推进主管部门、街道、社区、物业企业、业主委员会“五位一体”的党建工作体系，进一步推动“两个覆盖”行动常态化。四是扎实开展属地工作指导。全面建立住建深入基层“挂包”责任工作机制。“点对点”挂包街道，与街道建立专人联席、专人指导，合力推动物业管理、业主自治工作有序开展。

3.加强行业指导和监督管理双运行，推动提升物业服务品质。一是强化业务指导。召开物业管理工作相关会议 22 次，印发《关于进一步加强物业小区安全管理的通知》等规范性文件 5 个，进一步指导物业服务人明确工作职责和要求，大力提升物业服务人履职能力。二是强化监督管理。今年来，对 488 个物业小区进行月度考评，检查小区 794 人次，发现问题 454 个，收到整改报告 148 份，整改问题得到 425 个，整改率达 93.6%。向企业发出通报 92 份，给予 13 家企业 19 个物业小区黄牌警告，对 5 家企业扣除信用信息分纳入信用管理，倒逼企业进一步提升物业服务量。

4.加强业主自治工作指引，推动提升小区和谐宜居水平。强力监督管理业主委员会履职行为，《达州市物业管理条例》出台，对达州市业主委员会运作不规范等现象，制定了业主代表推选制度、业委会履约保证金制度、业主委员会报年度履职报告以及建立业主委员会负面清单等规定。自 2022 年 12 月，各乡镇街委依据《达州市中心城区物业小区业主委员会管理暂行办法》、《达州

市中心城区物业小区业主委员会监督考核暂行办法》规定，结合《业主委员会工作规则》按月对辖区小区业委会开展履职测评，监督管理业主委员会依法履行职责，进一步提升小区自治水平和能力。

### 三、下一步工作打算

（一）压实主体责任，进一步推动物业管理工作落地见效。一是行业主管充分运用法律法规，加强物业服务企业信用的动态管理，根据物业服务市场准入和退出管理办法，净化物业服务市场，特别是清除一批“不想做、做不好、服务项目问题突出、群众不满意”的物业企业。二是各职能部门、街道、社区根据省、市《物业管理条例》等相关规定，依法履行各方主体责任，强化职能部门协作配合，联合发力。三是省、市《物业管理条例》已将物业管理监督管理大量事权赋予乡镇街委，特别是对业主大会设立，业委会选举及换届、罢免，业委会履职监督、应急物业服务、业主委员会通过招投标选聘物业服务人监督等具体事宜，乡镇街委要落实责任到个人，指导社区积极承担物业服务管理具体工作。

（二）加强行业培训，进一步提升从业人员综合素质。以今年省、市《物业管理条例》及相关配套文件为抓手，一是加强乡镇街委、社区物业管理人员的培训，促进相关岗位人员真正懂法、守法、用法，进一步提升依法行政及履职能力；二是加强业主委员会法律法规政策及履职培训，切实增强业主委员会法律意识，促进业主委员会充分发挥自治作用。三是加强物业服务企业项目

经理人、从业人员法律法规、业务及综合技能培训，促进提升物业项目的服务品质，推动行业整体素质的提高。

（三）强化部门联动，进一步形成监管合力。加强区级部门联动，积极会同公安、发改、市场监督管理、消防等部门，明确各部门在物业管理中的职能职责，加强与各部门的联动沟通，全方位解决物业管理实际问题，协作并进，促进物业行业健康发展。

（四）强化党建引领，进一步推动物业行业健康发展。继续推进“红色物业”建设，构建业主、业主委员会、职能部门、乡镇街委、社区、物业为一体的基层治理体系，推动物业服务专业化、标准化、智慧化、优质化。

（五）注重宣传引导，进一步营造良好的舆论氛围。通过社区讲堂进小区、党员同志入户讲、发放宣传手册等方式，进一步加大物业管理法规和相关政策制度的宣传力度，引导广大居民树立质价相符的消费理念，自觉形成遵守物业管理法规和服务约定的意识。大量开展评先选优活动，以评选文明业主、最美业委会等形式，营造积极向上的社会环境。

最后，再次感谢你对住建工作的大力支持！

达州市通州区住房和城乡建设局

2023年8月18日



（联系人：房产中心冉治军，联系电话：15882988880）



---

抄送：区委目标绩效办，区人大常委会人代工委

---

达州市通川区住房和城乡建设局办公室

2023年8月18日印

---