

株洲市住房和城乡建设局文件

株建字〔2022〕63 号

株洲市住房和城乡建设局 对市政协十届一次会议第 2101076 号提案的 答 复

尊敬的周坤委员：

您提交的关于《新时期党建引领，规范住宅小区业主委员会运作建议》收悉。首先，诚挚地感谢您对我市物业行业管理工作的建议和支持！您在提案中提出的物业管理的问题十分精准，建议具有很强的针对性和指导性，与我局的物业管理工作体制健全完善安排一致。经研究，现将有关情况答复如下：

一、工作开展情况

为提升城市人居环境，打造宜居幸福株洲，在市委“动力党建、活力家园”工作指导下，我市依托党建引领建立了覆盖居民



委员会、业主委员会、物业服务企业的协调运行机制，形成党组织领导社区事务的民主协商、民主决策、民主管理和民主监督制度，开展了一系列富有特色和成效的工作，提升了居民的获得感、幸福感。

（一）开展“红色物业”示范项目创建工作。为认真贯彻中央、省委推进治理体系和治理能力现代化有关精神，充分发挥典型引领作用，推动高质量物业服务融入党建引领基层治理格局，在市委组织部和市住建局联合组织下，城市五区开展住宅小区“红色物业”示范项目创建工作。“红色物业”示范项目创建以住宅小区物业服务项目为主体，按照组织红、队伍红、阵地红、机制红、服务红的标准进行创建，第一批共评选出示范项目 10 个，创建时间为 2022 年 4 月至 6 月。对创建成功的住宅小区，市级层面对挂牌示范项目的物业服务企业予以 5 万元/个的经费支持，各区结合实际给予不少于 3 万元/个的经费支持。下一步将运用示范创建成果，总结一批可复制、可推广的经验，在全市物管小区开展“红色物业”创建工作，着力将我市“红色物业”打造成行业管理和基层治理的品牌。

（二）建立物业管理委员会管理机制。为解决物业管理主体缺位问题，探索基层治理体制机制新模式，我局联合市民政局出台了《株洲市物业管理委员会组建办法》，一方面通过简化程序，强化属地管理责任的方法降低组建物业管理委员会难度，以填补业主主体缺位短板；另一方面通过充分发挥党总览全局协调各方的领导核心作用，让基层党组织对基层治理的主导地位，在体制



机制方面获得实质性强化，引导广大居民、物业服务企业等社会力量在物业管理委员会这一载体下整合小区公共管理权力，共同参与小区建设。

（三）出台物业管理联席会议制度。为贯彻落实《湖南省物业管理条例》，保障物业管理活动规范开展，有效预防和化解城区物业管理矛盾纠纷，我市充分发挥部门综合协调的管理职能，落实部门工作责任，促进和谐社区、和谐物管建设，出台了《株洲市物业管理联席会议制度》，并由各区政府出台《街道联席会议制度》。

（四）物业管理立法工作。我局于 2020 年 8 月开始启动《株洲市物业管理条例》立法相关工作，目前完成了调研、考察、座谈、论证、资料收集、文献研究等大量工作，为条例的制定出台奠定了基础。计划于 2022 年完成调研论证阶段的全部工作，形成较为成熟的《株洲市物业管理条例》草案及调研论证报告。在条件成熟时，提请市人大予以审议出台。

（五）物业协会党建工作。株洲市物业管理协会党支部于今年 8 月成立，对于加快推进物业行业的党建工作产生了积极作用，该支部充分发挥了党支部战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，引领全市物业服务行业沿着正确方向向前发展，规范服务行为，提升服务质量，让党员成为社会基层治理的责任主体，真正提升业主的满意度和幸福指数。

二、下一步工作举措

为进一步加强党对业主委员会的领导，增强小区自治能力，



结合您的提案，我局将在下阶段着力开展以下工作。

（一）提升业主委员会组建率。对已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十或者首批物业交付满三年、且尚未召开业主大会选举产生业主委员会的住宅小区，指导街道及时介入，推动组建业主委员会。对暂不具备召开业主大会条件的小区，街道在充分征求业主意见基础上，协调组建物业管理委员会，临时代行业主委员会相应职责，待条件成熟后，推动成立业主大会，选举产生业主委员会。

（二）加强业主委员会人选把关。落实主体监督责任，指导街道党组织加强对业主委员会组建和换届工作的领导和监督，把好业主委员会筹备组、换届小组以及业主委员会成员候选人的推荐关、审核关和选举组织关。

（三）规范业主委员会运行。推动业主委员会公开透明履职，指导督促定期公开业主委员会决定，通报物业共有部分收益和使用分配、专项维修资金账面余额和增值收益、业主大会和业主委员会工作经费收支等情况。建立业主委员会成员任职和任期培训制度，帮助提高守法意识和履职能力，促进业主委员会履职。

再次感谢您对我市物业管理工作的关注和支持！我局将结合您提出的建议，进一步落实属地管理责任，加强党对物业治理工作的领导；进一步落实街道主体责任，指导街道（社区）加强对业委会的监督，规范业委会依法履行职责；进一步加大法制宣传力度，组织开展物业管理相关法律、法规的宣传教育，优化物业行业发展环境。



承办负责人：何安国

承 办 人：刘琳

联 系 电 话：28686931

