

B 类
公开

株洲市住房和城乡建设局文件

株建字〔2024〕51 号

株洲市住房和城乡建设局 对市政协十届三次会议第 2103126 号提案的 答 复

金爱国委员：

您提出的《关于创新我市物业管理工作机制的建议》收悉，我局高度重视，经研究，现答复如下：

一、工作举措及难点

（一）拟出台《株洲市物业管理条例》。我局于 2020 年向市人大、市司法局申请物业管理地方立法，已纳入市人大任期内立法计划。从 2021 年至 2024 年，在市人大、市司法局的牵头下多次组织政协委员、业主自治组织、物业服务企业、物业管理部门及小区协同治理部门多次开展物业立法调研，并以问题为导向出台物业管理相关政策法规、开展物业维修资金用途试点改革

工作。

（二）加大对业委会的监管力度。目前业委会监管缺乏法律规定，纪委监委部门介入业委会监督存在一定难度，我局于2023年按市纪委监委要求开展了“清廉小区”行动，加强了对小区公共权力的监督，但形成机制仍需要国家在立法方面明确职能职责，同时“将长期不交物业费的行为纳入社会失信行为的范畴”也需要国家立法才能实施。

（三）公共维修基金使用的公示要透明。我市房屋维修资金已通过“掌上维资”小程序将使用情况、资金余额、利息收入等信息向业主进行了公示，并通过维修资金购买电梯保险改革及“红色物业”建设等活动，逐步完善物业管理机制，目前已通过“业主委员会组建攻坚和规范提质行动”在各住宅小区推动业委会组建，业主组织覆盖率从10%提升到了75%，解决了物业服务市场中主体缺位问题，为推动我市物业服务市场化进程奠定了基础。

二、下一步计划

（一）推进物业管理机制建设。以人民为中心、以物业服务平台为载体，建立“市、区、街道/社区、小区”和“业主、业主组织、物业服务企业、小区党组织”联动的“四方四级”物业管理机制，统筹小区各方力量，共同解决群众“急难愁盼”问题。

（二）以科技力量辅助机制高效实施。建设物业服务平台，打通“四方四级”各方信息端口，保障信息通畅和决策执行。以信息技术推进小区信息公开，落实业主知情权；建立小区物业服务

评价，保护业主话语权；建设业主大会电子表决系统，实现业主决策权。

（三）完善物业管理政策法规。出台《株洲市物业管理条例》《业主大会电子表决管理办法》《小区公共收益管理办法》《物业招标投标管理办法》等政策法规解决具体问题。

（四）加强培训指导。对市、区、街道、社区物业管理工作进行指导，开展业务能力、物业相关政策培训，提升基层管理能力；梳理物业管理项目备案、人员备案、企业备案和业主组织备案等工作内容和流程，明确各方物业管理的工作责任。

再次感谢您对我市物业管理工作的关注和支持！我局将更加努力地做好物业管理工作，满足人民群众对美好生活的向往。

承办负责人：谭成华

承 办 人：殷 群

联系电话：28686947

2024年9月29日



1

2

3