|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 19 | 、提案第 | 20220535 | 号 |
| 标 题： | 关于建立健全物业小区业委会组织建设和监管体系的提案 |
| 提 出 人： | 林志岳 |
| 办理类型： | 主办会办 |
| 主办单位： | 市住房和建设局 |
| 会办单位： | 宝安区人民政府,福田区人民政府,南山区人民政府,龙岗区人民政府,罗湖区人民政府,盐田区人民政府,光明区人民政府,坪山区人民政府,龙华区人民政府,市司法局,大鹏新区管理委员会,深汕合作区管理委员会,市交通运输局 |
| 案由及需要说明的情况： |
|  目前，我市很大一部分商品房小区和一些大型村委统建楼小区还未成立业委会，不能对小区物业管理企业进行有效监督，居民监督由于信息不对称，监督作用有限，一些业主权益得不到保障，物业监管责任落实存在不到位和行政执法体制不顺，物业管理相关配套制度缺失等问题，建议推动进一步建立健全全市物业小区业委会等组织机构和监管体系，进一步发挥业委会作用，促进深圳市每一个最小城市单元的和谐稳定和发挥积极作用。
　　存在问题：
　　一是业委会成立率较低。全市3944个住宅小区中，已选举业委会且备案的小区有1447个，成立率仅为36%。
　　二是物业企业服务水平参差不齐。有的物业公司没有摆正位置，以管理者自居，服务意识淡薄，对业主诉求及合理化建议不能及时反馈并有效处理；有的物业公司服务程序不科学、管理效率低下、管理模式陈旧；有的物业公司保洁、安保等人员工资收入过低，导致人员流动性大，影响物业服务质量。
　　三是监管责任落实不到位。物业管理的监管管理重心在基层，但由于各区的住建局、街道办、社区工作站人手紧张，对业委会和物业企业监督力量不足。绝大部分街道和社区均未配备相应监管机构和专职人员，全市住建系统物业监管在编人员不足30人（含市区两级）。
　　四是物业管理行政执法体制不顺。新修订的《深圳经济特区物业管理条例》规定街道办对物业管理活动的监督管理职责，却未授权街道办对条例禁止性行为的行政执法权，对物业企业和业委会的执法权限集中于住建部门，导致了解情况的街道办无法处罚，而有执法权的区住房建设部门却不了解情况，降低了行政监管效率，不利于将纠纷化解在基层。
　　五是物业管理相关配套制度缺失。小区地下车库停车位权属规定不明晰，关于停车位的纠纷问题依然存在；物业服务收费指导价格自2007年发布以来，逾14年未调整，以致物业服务企业通过降低物业服务质量以维持企业生存的现象十分普遍；对于业委会缺失的小区，居委会可代行业主大会和业委会相关职责。这对于推进小区各项事务发挥着重要的补充作用，但亟需出台“居代业”具体实施办法； |
| 意见建议： |
|  建议一、大幅度提高业委会成立率。
 补充说明：市政府应将推动业委会成立这项工作纳入我市年度区（新区）政府绩效评估指标体系，政府主管部门要尽快制定出台可操作的业委会成立及换届工作办法和规范指引，街道、社区党组织及居民委员会要严格履行法定职责，做好成立业委会的组织和协调工作。要通过建立业主委员会加强对物业服务企业的监督，同时引导广大业主关心关注、理解支持物业服务企业的工作。
 建议二、落实监管和执法职能，明晰各方权责。
 补充说明：明确各部门管理目标,配齐配强住建、街道和社区专职工作人员，推动形成各负其责、相互配合、齐抓共管的物业监管体制机制。坚持民有所呼，我有所应，街道吹哨，部门报到的工作模式，配合做好物业管理纠纷调处工作。统筹推进综合执法进小区工作，下放物业执法权到街道，打破执法“围墙意识”，明确管理目标、规范执法行为。
 建议三、完善法规制度，促进有效实施。
 补充说明：完善住宅区停车位管理立法，从土地出让的源头上明晰停车位权属归全体业主所有，使用权与所有权统一；及时更新前期住宅物业服务费价格指导标准，发布住宅物业服务收费指导标准，将住宅物业项目的自身条件和公共设施设备配置情况以及物业服务企业提供服务的标准和水平，作为业主按月缴纳的物业管理费的价格决定因素，并探索建立物业管理（服务）费动态调整机制；完善居民委员会代行业主大会和业委会职责制度，出台“居代业”具体办法；尽快出台城中村物业管理具体办法。目前深圳约有70%的人居住在城中村。各区政府应结合本区实际情况制定出台相关具体办法，规范城中村物业管理、改善城中村居住环境。
 |