|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 15 | 、提案第 | 20220479 | 号 |
| 标 题： | 关于建立健全对物业小区业委会的监管体系的建议 |
| 提 出 人： | 林振伟 |
| 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,大鹏新区管理委员会,深汕合作区管理委员会,市民政局 |
| 案由及需要说明的情况： |
|  如今，大家对业主委员会这个名称已经不再陌生，业主委员会在维护业主权益、实行业主自治等方面发挥了积极的作用，为建设和谐社区、和谐社会做出了一定努力。但目前，我市有部分老旧商品房小区和一些村委统建楼小区还未设立业委会，甚至还一些建成使用10年的高档商品房小区都未设立业委会，或者小区业委会没有行使职能形同虚设的情况，导致小区无法有效管理，小区业主权益得不到保障，并由此引出一些因物业纠纷、业主纠纷所带来的治安安全隐患，也不符合我市多年来积极打造和谐、健康、稳定的城市法治建设成果，影响深圳的社会形象。
　　小区没有设立业委会，或者业委会形同虚设，主要存在如下三方面的原因：
　　一、部分小区成立业委会的初衷可能是出于配合物业公司需要激活“本体维修金”的原因，业主自身参与小区公共管理的积极性不高，对业委会的认识程度不够，小区业主或者住户之间不熟悉、彼此之间缺乏信任，导致业委会无法及时成立。
　　二、存在小区物业公司通过各种途径从中控制或阻碍业委会的筹备设立的情况。
　　三、业主自主管理意识薄弱、自主管理能力不足，业委会与物业单位之间矛盾不断，导致业主委员会不能切实履行业委会职责、与小区业主沟通交流的意识淡薄，无法发挥和体现业委会的存在价值。 |
| 意见建议： |
|  建议一、社区居委会加强开展基层工作，促进小区业主之间的认识和了解，增强业主参与小区管理的积极性。
 补充说明：业主自身参与小区公共管理的积极性不高，对业委会的认识程度不够，同时，小区业主或者住户之间不熟悉、彼此之间缺乏信任，导致业委会无法及时成立。
 建议二、严禁物业公司参与业委会的筹备，社区对业委会候选人的资格进行严格考核，筹备人员不能担任业委会负责人。
 补充说明：在业委会筹备过程中，存在物业公司通过各种途径操控业委会候选人名单的情况，对此社区需给予监管和惩处。业委会候选人要求必须是在本小区常住的房产所有权人，同时业委会筹备人员不能担任业委会负责人，防止出现业委会成员拉帮结伙，谋取私利。
 建议三、社区联系职能部门对业委会和物业公司开展实务培训，增强双方自治能力和服务管理水平，发挥业委会的作用。
 补充说明：业主委员会和物业单位均缺乏自主服务意识和管理能力，各自无法有效的切实履行职责，业委会和物业单位之间缺乏积极的沟通，导致业主委员会形同虚设，业委会和物业单位之间矛盾加大。
 |