深圳市住房和建设局关于对第20230546号

提案的答复函

尊敬的彭颖委员：

《关于城中村物业管理可持续发展的提案》收悉。现就提案办理有关情况答复如下：

一、意见建议采纳落实情况

（一）针对“实施“推栋进户服务”策略，给予物业服务公司造血生存的空间”的建议，答复如下：

您的建议非常具有针对性，目前我局已起草了《深圳市城中村整治提升实施方案（2023-2025年）（征求意见稿）》（以下简称《实施方案》），提出“建立‘大物业’服务模式”，要求“引导村股份公司引进或自行成立物业服务企业，采用菜单式物业管理、村股份公司兜底等多种方式推进物业进村全覆盖”，我局将结合您的建议，在推进城中村引进物业服务时，要求物业服务企业将能够向业主（住户）提供的服务项目梳理成服务明细清单，明确服务内容、服务运营维护主体、计费标准及经费来源，张贴在城中村围合式小区公告栏，让物业服务更公开透明。

《实施方案》还提出“探索由实施城中村改造的企业承接物业管理，统筹运营形成‘改管一体’模式”，由实施城中村改造的企业直接承接物业管理，将节省与二房东、小产权房管理者之间的协商成本，有利于推动物业企业“推栋进户”，对楼栋内公用部位的清扫保洁、水电维护提供服务，并以此向住户居民收取相应的服务费。

（二）针对“鼓励城中村物业管理企业积极参与城中村公共部位委托服务项目的市场化竞争，以达到物业板块整合目的”的建议，答复如下：

对于城中村的公共区域部位的委托服务，我局在《实施方案》中明确提出“结合城市管家理念”推进物业服务进村，由城管部门或街道办按照“城市管家”（即“物业城市”）管理理念，统筹解决区域性公共部位管理问题，同时，鼓励有实力的头部物业服务企业积极参与招投标竞争。目前各区也已有较好的实践经验，如福田区委全面深化改革委员会印发了《福田区“物业城市”改革总体方案》，将城中村纳入“物业城市”管理范围，采取“进驻纳管”“统筹纳管”及“相邻纳管”三种模式实现纳管全覆盖；南山区印发了《南山区“物业城市”改革试点工作方案》，通过推进城市运营商模式，整合街道各类资源，实现街道物业服务全覆盖，目前沙河街道已列入改革试点；龙华区印发了《龙华区“城市管家”工作实施方案》，全区正式启动“城市管家”模式，采取“专业服务+智慧平台+行政协助”的模式，通过将垃圾清运和清扫保洁等7项环卫服务业务打包公开招标的方式，引入物业服务企业参与城市治理；光明区印发了《光明区城中村围合式小区物业管理提升工作方案》，成立光明区城中村围合式小区物业管理提升行动领导小组，并从2021年起开展城中村围合式小区三年物业管理提升补助工作，通过考核奖补，不断提高城中村的物业管理水平。

（三）针对“政府主导出台支持物业公司收取物业管理费的强有力的政策”的建议，答复如下：

在下一步的城中村综合治理中，我局将结合您的建议，在经费上，通过“政府给一点、村里收一点、国企让一点、住户交一点”四个一点的探索，拓展物业服务收费来源渠道，合理制定收费标准，促进物业服务可持续发展、长效发展；机制上，由政府主导，建立“村股份公司+区属国企+社会服务机构”多方协同机制，按照业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则，探索“改管一体”模式，提升城市治理精细化水平。

# 二、其他

## （一）办理过程

已于8月2日与彭颖委员取得联系，对委员建议进行有针对性的答复。

## （二）办理实效评估类别

A类。

## （三）其他需要说明的问题

无。

专此函复。

附件：20230546号提案办理清单

深圳市住房和建设局

2023年8月1日

（联系人：饶雅婷，联系方式：83558232）

是否公开：依申请公开

深圳市政协2023年提案工作清单

填报单位：市住房建设局 时间：2023年8月1日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **提案案号** | **案由** | **第一提案人** | **办理单位** | **答复类型** | **提案意见建议** | **当年完成的事项** | **当年推动的工作** | **明年待落实事项** | **备注** |
| **承办（主办）** | **分办（会办）** |
| 20230546 | 关于城中村物业管理可持续发展的提案 | 彭颖 | 市住房建设局 | 无 | A | 实施“推栋进户服务”策略，给予物业服务公司造血生存的空间 | 1.我局已起草了《深圳市城中村整治提升实施方案（2023-2025年）（征求意见稿）》（以下简称《实施方案》），要求“建立‘大物业’服务模式”，我局将结合您的建议，在推进城中村引进物业服务时，要求物业服务企业将能够向业主（住户）提供的服务项目梳理成服务明细清单，张贴在城中村围合式小区公告栏。《实施方案》），要求“建立‘大物业’服务模式”，提出“引导村股份公司引进或自行成立物业服务企业，采用菜单式物业管理、村股份公司兜底等多种方式推进物业进村全覆盖”，我局将结合您的建议，在推进城中村引进物业服务时，要求物业服务企业将能够向业主（住户）提供的服务项目梳理成服务明细清单，明确服务内容、服务运营维护主体、计费标准及经费来源，张贴在城中村围合式小区公告栏，让物业服务更公开透明。2.按照“探索由实施城中村改造的企业承接物业管理，统筹运营形成‘改管一体’模式”，由实施城中村改造的企业直接承接物业管理，将节省与二房东、小产权房管理者之间的协商成本，有利于推动物业企业“推栋进户”，对楼栋内公用部位的清扫保洁、水电维护提供服务，并以此向住户居民收取相应的服务费。 |  |  |  |
| 鼓励城中村物业管理企业积极参与城中村公共部位委托服务项目的市场化竞争，以达到物业板块整合目的 | 对于城中村的公共区域部位的委托服务，我局在《实施方案》中明确提出“结合‘城市管家’理念”推进物业服务进村，由城管部门或街道办按照“城市管家”（即“物业城市”）管理理念，统筹解决区域性公共部位管理问题，同时，鼓励有实力的头部物业服务企业积极参与招投标竞争。 |  |  |  |
| 政府主导出台支持物业公司收取物业管理费的强有力的政策 |  | 在下一步的城中村综合治理中，我局将结合您的建议，在经费上，通过“政府给一点、村里收一点、国企让一点、住户交一点”四个一点的探索，拓展物业服务收费来源渠道，合理制定收费标准，促进物业服务长效发展。 |  |  |