**密级：**公开

建议第20230845号

**案 由**：关于推动特殊产权工业园和住宅区成立业主委员会的建议

**提 出 人：**曾滔(共1名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市委组织部,市民政局,大鹏新区管理委员会,坪山区人民政府,光明区人民政府,龙岗区人民政府,宝安区人民政府,盐田区人民政府,南山区人民政府,罗湖区人民政府,福田区人民政府,龙华区人民政府

**内 容：**

一、相关背景及现状：

《深圳经济特区物业管理条例》实施以来，取得了一定的社会影响。在调研过程中，发现《条例》的执法层面实际覆盖面不大，在全市15300多个物业项目中，《条例》中适用关于业主委员会条款的覆盖的只有4100余个住宅小区。换句话说，深圳只有不到30%的小区能够成立业主委员会，另外的超过70%的小区变成“法外之地”，导致这些小区没有按照规范流程选聘前期物业，也无法进行正常的物业服务监管，对于服务品质不高、服务意识不强的少数物业服务企业无法做到市场化解聘和选聘，极易激发群众投诉信访和群体性事件。

二、存在问题及主要原因：

特殊产权性质问题导致这些小区业委会成立困难。如工业城区、已颁发“绿本”的统建楼，军产房，甚至无任何产权的“小产权房”，产权特殊、相应法律规范尚未完善，选举业委会的条件在法律上没有明确，但业主的意愿又十分高涨，导致业主委员会筹备和选举过程中极易出现各类问题和阻力。

三、建议：

（一）基层政权作为我国政权的基础，对维护社会稳定，推进社会主义城市建设，构建和谐社会具有重要意义。物业小区治理是社会治理的缩影，可谓“麻雀虽小五脏俱全”，是我国基层政权建设的最小单元，其可参照农村基层政权建设，在小区内探索小区党支部和业主委员会“两委”建设，参照农村“两委”运作模式延伸基层治理半径，细化现有社区居民委员会治理的格局，将物业小区治理作为最小单元，列入基层政权建设范畴。

（二）实施改革措施，推动物业服务高质量发展。一是探索全域治理“物业城市”改革模式。落实《条例》关于“将物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系，推动物业管理规范化、市场化”的要求，扩大物业管理覆盖范围。推进老旧小区综合治理及“三无小区”整治提升，加强社区党委及居民委员会对居民的引导，为“无物业管理单位、无业主委员会、无物业专项维修资金”的“三无小区”引入专业化物业服务并常态化纳管；推动成立相应的业主委员会。

（三）为落实《深圳经济特区物业管理条例》第125条规定，各区住房建设局应尽快启动原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作管理办法起草工作，开展实地调研。结合调研结果，研究实施意见，进一步完善相关工作。