公 开

A 类

深圳市住房和建设局关于市七届人大四次

会议第20230845号建议答复的函

尊敬的曾滔代表：

#### 您在市七届人大四次会议上提出的代表建议《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》（建议第20230845号）已经市人大常委会转我局、市委组织部、市民政局及各区政府（新区、合作区管委会）办理。非常感谢您对我们工作的关心和支持。我们对建议进行了认真研究，现答复如下：

#### 一、关于“探索小区党支部和业主委员会两委建设”的建议

#### **一是推行“支部建在小区上”。**旗帜鲜明将加强党的领导写入《深圳经济特区物业管理条例》（下称《条例》），明确业主大会、业委会、物业服务企业等在社区党委的领导下依法依规开展物业管理活动。2021年12月我局会同市委组织部、市民政局制定出台了《关于推进“支部建在小区上”提升居民小区治理水平的若干措施》，2023年5月市委组织部会同我局《关于在全市住宅小区推广坪山区党建引领小区治理相关经验做法的通知》，加强城市基层末梢党的组织体系建设，全市现有4600多个物业小区和1900多个城中村，通过单独组建和联合组建小区党组织，截至2023年3月已有93.9%实现组织覆盖。

#### **二是出台《条例》配套细则。**为强化业委会职责、规范业委会运作，我局研究制定了《深圳市业主组织若干规定》，已列入2023年度市政府A类立法计划，拟以市政府规章形式印发。进一步完善选举规则和程序，对《条例》进行补充和细化，通过立法明确业主大会、业主委员会和业主在小区事务治理和应急处突活动中的责任义务，提高居民参与小区治理的积极性，实现政府治理和社会自我调节、居民自治的良性互动。

#### **三是积极推动“居代业”实践探索。**2023年2月，我局会同市民政局印发《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）》，旨在解决当住宅区物业管理发生扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或重大事件时，业主委员会缺位的，由街道办事处指导社区居民委员会代行业主委员会职责，以发挥社区居民委员会社区服务治理能力。同时，对指定社区居民委员会代行业主委员会职责活动的前提条件、具体权限、指定代行程序、代行期限等事项予以明确和规范。

#### 二、关于“实施改革措施，推动物业服务高质量发展”的建议

#### **一是探索“城市管家”治理模式。**“城市管家”（又称“物业城市”）将统建楼、小产权房及其他特殊产权区域纳入其中，统一进行规范化、精细化、专业化、高效化管理，是城市管理从环卫市场化走向综合治理市场化的一次有益尝试。市城管部门正在探索推行以环卫一体化为基础的市容环境综合运维服务模式，推动各街道在新招标市政环卫服务项目原则上采取一街一企综合运维模式，加强集约管理，建立政企双方共商共治渠道，进一步提升城市市容环境综合运维服务的效能效率，推动城市治理向“服务+运营+智慧”一体化模式转变升级。

#### **二是加强老旧小区综合治理。**深圳市人民政府办公厅印发《关于加快推进我市城镇老旧小区改造工作的实施意见》（深府办〔2022〕17号），对创新小区治理模式、明确管养维护责任、拓宽公共收益渠道等工作内容明确了具体要求，通过政府引导多元化投入改造、大片区连片改造运营等模式，推动实现改造后的老旧小区物业管理全覆盖，提升老旧小区治理质效。

#### **三是推进“三无小区”整治提升。**对无物业企业纳管的小区，通过发挥基层力量（聘请物业服务企业或社区股份公司成立物业服务企业）、引入专业服务（引导物业服务企业参与规模较大、分布集中的小区的物业品质提升行动）、就近纳管（由就近小区的物业服务企业接管）三种途径，辅以属地物业服务企业接管、市场化物业服务企业托管、国企“红色物业”兜底管等措施，推动实现物业管理全覆盖。对未成立业主委员会的小区，街道积极宣传推动业主委员会成立事宜；对符合居委会代行业委会职责条件的小区，由街道办事处指定居委会代行业委会职责。

#### 三、关于“落实《深圳经济特区物业管理条例》第125条规定”的建议

为推动原农村城市化社区（统建楼、小产权房等特殊产权性质区域）参照《条例》开展“业主”自管，根据《条例》第125条规定，各区开展了以下工作：

福田区自2021年起将城中村管理纳入“城市管家”改革工作范围；宝安区印发《城中村住宅小区物业管理专业化工作指引》，明确股份公司应积极推动城中村成立物业管理自治机构，由物业管理自治机构购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同相关的事项；光明区编制《原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作具体办法（征求意见稿）》，将继续研究开展实地调研，推进相关办法的完善；龙华区起草了《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（暂定名）》初稿，已两轮征求意见，正在研究修改完善；龙岗区拟通过组织现场走访、调研座谈、专家论证等多种形式，对原农村城市化社区物业管理自治机构成立及运作等有关情况展开深入调研，结合相关调研结果，推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。

再次感谢您对我们工作的关心和支持！

#### 深圳市住房和建设局

#### 2023年6月6日

#### （联系人：刘国彪，13631556564；饶雅婷，15813700566）