

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕23号

签发人：陈杰

市房产局关于疫情防控常态化之下加速 成立业委会提案（第 390 号）的答复报告

杜薇委员：

您提出关于疫情防控常态化之下，加速成立业委会的提案收悉。提案内容对我们的物业管理工作很有指导和借鉴意义。近年来，围绕您提出的五点建议我们开展了以下工作：

一、进一步加强物业行业监管力度

年初，依据《沈阳市物业服务企业和项目负责人信用信息管理办法》和《关于全面应用沈阳市智慧物业管理系统开展信用监管工作的通知》要求，我局制定了《责令整改通知书》、《信用扣分告知书》规范文本，规范了信用考核评定工作内容和工作流程，落实区房产部门日常工作监督考核、调

处申报，市局考核评定、确定等级的考核管理机制。对物业服务企业和项目负责人存在的违规失信行为，细化考核标准，对物业企业不依法履行合同，侵害业主合法权益、合法利益，服务不达标、不作为、乱作为等 40 种违法违规进行惩戒。年底对信用评级结果进行公示，信用考核结果计入信用档案。将物业服务企业“红黑榜”名单报市信用联合惩戒平台，信用评价结果作为前期物业招投标和业主大会选聘物业企业的重要依据。另外，按照市政府工作部署，为进一步加强行政监管与行政处罚有效衔接，形成监管合力，近日，我局配合市城管执法局起草《关于物业违法行为管罚联动工作导则》草稿，规范了物业行业行政处罚程序。

二、积极推进业主大会和业主委员会建设工作

今年 4 月，我局出台《2021 年全市物业管理工作要点》，要求各区房产管理部门配合街道社区推动住宅区和商业楼宇业主大会的组建工作，选举产生业主委员会。要对业主委员会委员定期开展业务培训，切实地发挥好业主委员会在业主与物业服务企业间的桥梁作用，正确履行自身职责。在筹备组业主代表和业主委员会委员候选人等人员的推荐选举上，鼓励符合报名条件的候选人要优先推荐党员当选，提高业主委员会党员人选占比，新组建的业主委员会中党员占比力争达到 50%以上。注重发挥离退休党员作用，鼓励、引导人大代表、政协委员、律师、政府公职人员等参与竞选。符合条件的社区“两委”成员，通过法定程序兼任业主委员会成员。业主委员会换届的，优先吸纳符合条件的党员人选进

入业主委员会。要指导业主委员会依托组织优势，发挥党组织的先进性和党员模范作用，提高业主委员会的凝聚力和向心力，规范业主委员会和委员会成员依法依规、规范模范履行职责，共同引导业主合法合理接受服务，监督住宅区内物业服务企业的规范履约，协调处理业主与物业服务企业之间的矛盾纠纷，公平公正执行业主大会决议，切实代表和维护业主合法权益。

要提高街道、社区工作人员业务能力和责任意识，加强其在成立业主大会和业主委员会工作中的指导力度。为此，我局充分发挥熟练掌握政策优势积极参与基层业务指导培训工作，4月23日，苏家屯区房产局在区委党校组织召开“2021年度物业法律法规培训大会”，对全区12个街道办事处及44个社区的80余名工作人员进行培训，我局派出业务骨干就业主大会和业主委员会的相关政策法规结合经典案例进行详细解读。另外，在组建业主大会过程中，因街道、社区工作人员原因未能及时完成并造成社会不良影响的，将依法追究其责任，依据是《辽宁省物业管理条例》第八十六条第二款规定“违反本条例规定，物业行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府以及其他有关行政主管部门及其工作人员有下列情形之一的，由其主管机关或者监察机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：（二）未按照规定及时组织成立首次业主大会会议筹备组、召开首次业主大会会议，造成不良后果的”。

三、规范物业服务招投标工作程序

2020年，我市共计完成物业服务招投标项目167个，其中，前期物业服务招投标项目（招标人为开发建设单位）134个，业主大会物业招投标项目（招标人为业主委员会或社区）33个。为使物业服务招标人选聘物业、享受物业服务能够达到服务内容清晰、服务标准明确、服务收费透明，我局配合市价格主管部门研究建立前期物业费政府指导价格，选取100多个物业项目进行数据采集、调研分析；召开了25家物业项目座谈会，对相关项目近三年的物业费价格标准、构成结构等情况进行调研分析，研究提出物业费价格监审的相关工作意见和工作部署。另外，为规范物业服务招投标工作，我局积极推广《辽宁省物业星级服务标准》，并起草了《物业服务招标投标管理办法》（征求意见稿）。

四、加强物业行业政策法规宣传推广

今年，我局出台《2021年全市物业管理工作要点》，要求各区房产管理部门要以《中华人民共和国民法典》颁布实施为契机，组织物业服务企业利用微信群、电子屏、公示栏等方式，加强在住宅区内开展物业法律法规宣传，使业主了解、熟悉自身所具有的权利与义务，提升参与住宅区公共管理事宜的意愿；推进企业内部人员加强政策法规学习，着重对物业合同约定、公共收益、公用设施设备管理等规定加深认识，提升物业政策规定的熟练度，从而提高专业化的物业服务水平。要求物业行业协会加强对会员单位的政策法规培训，通过专家培训、行业交流、以赛代学等方式，在行业内形成知法、学法、懂法的良好氛围。

五、搭建业主投票表决平台

为强化业主参与住宅区公共事务的意愿，能够及时准确的反映业主自我意见，我们正在“智慧物业”信息系统中开发业主投票表决平台。在业主大会表决前，平台会将业主大会表决内容和投票时间提前通过短信告知业主，业主在投票期限内，通过注册账号登录平台即可进行投票。投票期限后，平台可直接产生表决结果。平台的开发可以有效解决业主不愿当面投票、人情票、无时间投票的情况，减少业主委员会或社区的工作量，保障业主表决结果的公平公正公开。

感谢您对政府工作的关心和支持。



(联系人：张大权；联系电话：22973853, 13998349172)