

重庆市潼南区住房和城乡建设委员会 关于区十八届人大一次会议第 96 号建议 办理情况的答复函

彭述罡代表：

您在区第十八届人民代表大会第一次会议期间提出的《关于大楼盘分区域划定物业管理区的建议》（人大建议第 96 号）已由区政府交区住房城乡建设委办理。感谢您对物业管理工作的关心和支持！您的建议对提升物业管理水平有积极的推进作用，我们高度重视，会同有关单位共同研究落实。现将办理情况回复如下：

一、关于“规建部门在审批楼盘建设方案时，引导开发企业科学编制规划方案，分区规划独立、完善的配套设施”的建议办理情况

一是根据《重庆市城乡规划公共服务设施规划导则》要求，配套设施在规划设计方案中须按照规范要求配建，分多地块实施的项目中，配套设施需满足各地块的配建要求，并与主体工程同时设计，同时施工，同时验收。二是根据《重庆市物业管理条例》相关规定，区住房城乡建设委将以建设用地规划许可证确定的红线图为基础，以有利于实施物业管理为原则，综合考虑规划条件、建筑物规模、共用设施设备、业主人数、自然界限、社区布局、社区建设等因素，合理提出物业管理区域划分或者调整的建议方案，引导开发企业科学编制规划方案。

二、关于“物业管理部门加强已建成小区物业管理的指导工作，帮助大小区合理划定物业管理区域，加快小区业主委员会的成立”的建议办理情况

按照《重庆市物业管理条例》规定，对原有物业项目内，已分割成两个以上相对封闭区域的，在明确配套设施设备管理和维护责任的情况下，可以划分为不同的物业管理区域；原有建筑规模较小的相邻物业项目，可以合并为一个物业管理区域；由街道办事处、乡（镇）人民政府提出物业管理区域划分或调整的建议方案，经各自专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半的业主同意，划定物业管理区域。

三、下一步工作措施

（一）进一步加强物业服务企业监管。一是严格物业服务企业准入，引进品质高、诚信好的物业服务企业，同时做好“双随机一公开”检查。二是加强物业管理及从业人员的培训，在邀请市级专家对物业经理培训的基础上，加强从业人员的培训，做到接待有礼，解释有据，处理及时。三是督促物业服务企业对违法行为履行发现、劝阻、报告责任，有效控制小区内违法行为的发生。四是建立健全“红黑名单”制度，加强物业服务企业的履职监管，对管理到位，服务质量好的物业企业予以奖励，对不诚信的企业进行通报、处罚，限制进入我区物业市场。五是充分发挥人民调解委员会的作用，及时有效化解小区矛盾纠纷。

（二）进一步加强业主委员会指导管理。一是加强宣传引导。

采取多种形式，配合街道办事处，加强宣传指导，引导及时成立业主委员会。二是严格审核把关。按照《重庆市物业管理条例》，配合街道办事处对业委会候选人进行严格审核把关，按照村、居选举模式，选出素质高、有能力、懂政策、能为业主办事的业主委员会成员。积极动员党员、领导干部、人大代表、政协委员、科技人员等参与业委会工作。三是强化监督管理。配合街道办事处，加强对业主委员会履职进行监督，指导业主委员会公开、公正、公平的开展工作。四是开展专题培训。配合街道办事处和各职能部门，定期开展物业管理业务及法律知识培训，特别是相关的政策法规的培训，明确管理职责、业委会的权利和义务和物业公司的责任和义务，摆正业委会在小区物业管理中的位置，做到知政策、懂政策、会政策。

（三）进一步加强矛盾纠纷化解。一是加大政策法规宣传力度。充分发挥舆论导向作用，利用网络、电视、广播、报纸和杂志等宣传媒体大力宣传《物权法》《重庆市物业管理条例》等，会同区司法局开展物业法制讲座、法律咨询，提高物业服务企业依法经营和广大业主依法维权的意识。二是进一步加强物业调解委员会办公室的工作。开展对全区重大、疑难物业管理纠纷的调解，物业纠纷调解数据的统计上报，物业纠纷相关的法制宣传、排查预防等工作。三是进一步开展多元化物业纠纷调解工作。组建业主委员会、社区（居委会）、镇（街）人民政府、物业调解委员会办公室四级调解组织。

恳请您一如既往关心支持并督促我们不断完善住房和城乡建设工作!

重庆市潼南区住房和城乡建设委员会

2022年5月10日