

# 龙南市住房和城乡建设局文件

签发：钟太星

龙住建提字〔2023〕2号

分类：B

## 关于对市政协二届三次会议第56号提案的 答 复

叶伟贤委员：

你提出的《关于加强旧小区的管理，持续推进既有住宅加装电梯建议》收悉，现答复如下：

首先感谢您对物业管理工作的关心和支持。做好老旧小区管理，持续推进既有住宅加装电梯工作是改善人居环境，提升居民幸福指数，满足人民群众日益增长的物质文化需要的有效举措。

目前，除我市城区范围内新建住宅小区外，大部分住宅小区还存在诸多问题：一是有些住宅小区设施、设备不配套，无休闲活动场所，未进行一户一表改造，未配置、配足物管用房和业主委员会用房，存在违规装修、违章搭建、“住改商”等问题，严重影响小区物业管理工作的有序开展；二是老旧小区物业管理推动难。老旧

小区多数为开放式小区，普遍存在环境差、车位少、无活动场所、无物业管理用房等问题。另居民普遍习惯于计划经济时代“无偿管理、无偿维修”的房屋管理模式，对“花钱买服务”的物业消费意识还不强，交纳物业管理费的意识淡漠，导致物业服务企业不愿进驻参与服务和管理。三是属地管理部门力量薄弱，未配备物业管理专职工作人员、具体工作职责不明确、业务水平整体偏低，无法对物业行业进行有效指导和监管。四是部分物业服务企业服务能力强、服务不规范。五是业主大会设立难、运行不规范。六是业主的物业参与度与物业消费意识不强。

城镇老旧小区改造是党中央、国务院作出的重大决策部署，关系到人民群众切身利益和民生所需，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型具有十分重要的意义。自2019年以来，我市积极推进城镇老旧小区改造，围绕“小区面貌改观、房屋功能改善、基础设施改造、居住环境改优”等四个方面实施提升改造，使居民居住条件得到了明显提升。

为切实解决老旧小区群众“上下楼难”，落实“我为群众办实事”省级重点民生项目加快既有住宅加装电梯工作。目前，我市共完成既有住宅加装电梯审核21台，已安装完工11台，剩余10台外架已全部完工，2023年3月电梯生产厂家已配送一台电梯到小区等待技术人员进行安装，其他电梯生产厂家将有序按照计划配送安装。根据您的建议，我们将做好以下工作：

## 一、加强老旧小区的管理工作

**（一）完善老旧小区物业管理体制机制。**《江西省物业管理条例》规定：“由设区的市、县（市、区）人民政府物业管理行政主

管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府其他有关部门按照各自职责，做好物业管理活动的相关监督管理工作。（乡）镇人民政府、城市社区管委会依法做好辖区内物业管理活动的监督管理工作”。按照条例的规定，将进一步明确主管部门、有关部门、乡（镇）、管委会在物业管理工作中的职责分工，完善老旧小区物业管理体制，形成协调配合、齐抓共管的物业管理工作机制。

**（二）分类推进老旧小区业主委员会成立实施物业管理。**经统计，我市目前城区居民小区共80个，其中40个小区已成立业主委员会，剩余都未成立，根据《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等法规，坚持“业主自治、专业服务、公开公平、诚实信用”的原则，分类推进业主委员会的成立并实施物业管理。按照条例的规定，由属地乡（镇）、管委会负责筹备组建各居住小区的业主委员会，建立小区自治管理机构。对市城区老旧小区进行摸底调查，征求业主意见，采取业主自愿的原则，对需要委托物业服务的小区，由业主委员会选聘物业服务企业进行专业化物业服务。对业主自愿采取自治管理的，采取自主、自愿和互惠的原则，自行制定物业管理规约，由全体业主实行自治管理。

**（三）加强老旧小区综合整治。**进一步围绕环境提升、设施配套、管理规范等方面进行老旧小区综合整治，结合老旧小区现有公共服务设施的布点，摸清老旧小区在交通出行、公共服务、配套设施等方面存在的问题，在城乡规划和城市建设中对老旧小区公共配套设施进行优化布局、配套建设。指导业主委员会组织全体业主通过自筹资金和争取老旧小区改造项目资金对小区内的绿化、照明、

给排水、环卫保洁、停车位等设施进行改造，提升小区内公用设施设备的完好率。

**（四）建立机构强化组织保障。**以科学发展观为指导，以体制创新为核心，按照“依法依规、条块结合，重心下移、属地为主，分级负责、上下联动”的原则，充分发挥网格单位、乡（镇）和社区居委会在住宅区物业管理中的作用，健全住建行业主管部门监督管理、地方政府属地管理、相关职能部门密切配合的工作体制，形成上下整体联动、社会齐抓共管，共同推进城区物业管理工作的局面，促进物业管理行业社会化、市场化、专业化、规范化发展，推动社区稳定和谐与社会文明进步。

**（五）建立物业管理长效机制。**落实属地政府主体责任，建立以党建引领小区长效管理机制，在全市住宅小区全面推进党建引领下的“1+3”物业管理机制，建立在党组织引领下的社区居委会、业主委员会和物业服务企业共建、共商、共管的工作机制，规范议事决策制度，维护小区和谐稳定。

加强对物业服务企业的动态检查，结合物业服务行业信用评价体系，建立发展激励机制和优胜劣汰机制。省委民生通道、问政赣州、12345 热线等投诉情况纳入物业服务考评内容，考核结果与项目承接等直接挂钩，鼓励物业服务企业做大做强。建立全市物业服务行业通报制度，对物业服务不到位、整改不到位等情况记入企业诚信档案。对因服务质量差导致业主满意率低、物业服务费收缴率低，不能正常运转的项目，列入企业失信黑名单，由市住建局根据物业企业信用向业主大会、开发建设单位、物业委托单位提交清退该物业服务企业的书面建议，由业主大会、开发建设单位、物业委

托单位作出清退决定。

**(六)因地制宜精准施策。**一是对未能实施市场化物业管理和业主自行管理的老旧小区，由乡(镇)、管委会牵头，征求业主意见后，委托物业服务企业或其他机构提供有偿基本物业服务，乡(镇)、管委会或其委托单位可向业主适当收取物业服务费。利用小区公共部位共用设施设备进行经营的收入，纳入小区物业服务费中，由乡(镇)、管委会实行统一管理，专项用于弥补小区物业服务费的不足。政府委托基本物业服务原则上采用酬金制；二是委托我市国有企业(城控集团、旅发集团等)物业服务公司管理。由小区业主大会或业主委员会决定委托国有企业进驻老旧小区，对照“五有”标准(有综合服务管理；有共用设施设备维护、保养和管理；有绿化养护；有保洁服务；有公共秩序维护和管理)，对小区实施服务管理，参照市场化标准收取物业服务费；三是鼓励乡(镇)、管委会通过组建、合作等方式，组建民办非企业性质的服务机构，按照“注重公益、服务专业、有偿低价”的原则，为市场失灵、自治失效、管理失序的小区提供有偿基本物业服务。

## 二、持续推进既有住宅加装电梯工作

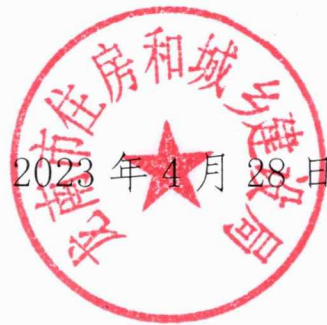
(一)老旧小区改造和既有住宅加装电梯工作是“我为群众办实事”省级重点民生项目清单，为加快推进我市城区既有住宅加装电梯工作，市住建局会同龙南镇、城市社区管委会深入到各小区进行了工作调研，同时对各小区电梯增设工作进行了摸排。为此市住建局及时结合实际情况印发了《龙南市中心城区既有住宅加装电梯办事流程》，编制了既有住宅加装电梯宣传手册，通过广泛宣传加装电梯相关政策，居民加装电梯意向明显。

(二)龙南市人民政府办公室印发的《龙南市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法》(龙市府办发〔2020〕26号)文自2020年12月24日开始施行,至2022年12月31日结束,有效期为两年。为进一步持续推进龙南市中心城区既有住宅加装电梯工作,根据赣州市人民政府印发的《赣州市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法》(赣市府办发〔2021〕5号),我局结合工作实际,修订起草了《龙南市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法(2023年版征求意见稿)》,目前相关部门征求意见已反馈,正在按照程序落实中。

下一步,我局将继续加大宣传力度,修订完善、印发《龙南市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法》,简化审批流程,让加装电梯工作取得更大成效,惠及更多群众。

非常感谢您对我局工作的关心支持,希望今后继续对我们的工作提出宝贵意见和建议。

附:政协提案办理情况征询意见表




抄送:市政协提案委、市政府督查室  
联系人及电话:廖拥军(19979711137)

# 政协提案办理情况征询意见表

提案编号：56号

提案人姓名	叶伟贤	联系电话	13979792577
提案标题	关于加强旧小区的管理，持续推进既有住宅加装 电梯建议		
承办单位	市住建局	联系电话	3529090
提案人对办理情况的意见			
满意	<input checked="" type="checkbox"/>	基本满意	不满意

委员签名:   
2023年4月17日

注：此表一式三份，由承办单位在上门征询意见时收回，或由代表寄回承办单位、市政府督查室、市政协提案委，不寄回视为不满意。