

昆明市官渡区住房和城乡建设局

A 类

主动公开

官住建函〔2020〕91 号

关于对政协昆明市官渡区第九届委员会第四次会议第 94030 号提案答复的函

林怡闽委员：

您在政协昆明市官渡区第九届委员会第四次会议提出的第 94030 号关于《加强官渡区物业管理工作的几点建议》的提案已交由我局办理，针对您提案中提出的加强物业管理工作的建议，我单位积极采纳落实并开展有关工作，现答复如下：

一、健全管理工作机制，全面推行小区规范化管理

（1）为有效规范行业秩序，加强行业自律行为，我单位制定了《官渡区物业行业服务管理标准》，对辖区内所有物业服务项目从基础管理、共用设施维护养护、环境服务等方面进行标准评定。通过物业项目星级评定活动，全面推行物业服务精细化管理，通过“以点带面，逐步推进”的原则，促进全区物业管理和服务水平的提升，使我区物业管理步入规范化轨道。

（2）加强党建引领，开展“红色物业”。为加强对物业服

务企业的监督管理，进一步提升物业服务品质，我局加强了物业行业党建工作，通过推进党的组织覆盖及党建工作，不断转变服务方式，提升物业服务质量。

一是加大“红色物业”党群活动服务驿站力度。“红色物业”党群活动服务驿站作为社区、物业服务企业服务小区居民的一线阵地，发挥着重要的宣传和纽带作用。在官渡区委组织部及官渡区物业行业党委的指导下，目前已有7个项目完成“红色物业”党群活动服务驿站建立工作，分别是：云南中惠物业管理服务有限公司、云南巨和物业服务有限公司、云南百大物业服务有限公司、昆明世纪城物业管理有限公司、中航物业管理有限公司昆明分公司、云南大都物业服务有限公司、昆明中林物业管理有限公司。

二是通过党建引领企业发展，有效提升物业服务质量。例如世纪城小区，作为我区一个居住户数达23400户的大型小区，在世纪城物业公司成立了党支部后，物业公司充分发挥支部战斗堡垒作用，党员在岗位上“亮明身份”，主动参与到小区日常管理工作中，物业矛盾纠纷得到了有效化解；又如巨和物业在建立支部后，积极投身“红色服务”，主动承担社会责任，经过多次调查后，入驻了永昌片区项目（豆腐营）、永兴路社区项目进行管理。

三是树立行业标杆和导向，指导物业服务企业积极参与“红色物业”评选。经过组织部及我局党委的考评，我区有7个物业小区被评选为2019年度官渡区“红色物业”项目，其中

3个项目获得了昆明2019年“红色物业”称号。

二、严格按照相关法律法规，有序开展住宅专项维修资金相关工作

根据国家、省、市法律法规及政策文件的有关规定，我局按要求设立了住宅专项维修资金银行专户，实行了专业银行、专户管理的机制，建立了规范的电子台账及全面的数据库，实时掌握住宅专项维修资金缴存、管理及使用等的动态信息，全面实行网络化管理模式。随着信息化发展，为促进我区住宅专项维修资金规范、高效管理，我局对专户银行进行了平台招标，现入围银行有：中国建设银行官渡区支行、官渡农村合作银行、中国银行昆明机场支行、中信银行昆明世纪城支行、兴业银行官渡支行。

同时，我局按照省、市维修资金管理的有关规定，根据专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则，制定了一系列管理措施，编制了《官渡区住宅专项维修资金审核标准》及《住宅专项维修资金使用流程》，并进行了听证，有效规范了我区维修资金归集、管理及使用方向。

三、加强各部门联动，有效推进小区社会治理工作

一是依托行业党委，充分发挥党建引领作用，将党组织与物业企业有机融合起来，在“红色工作领导体系”下，更好发挥各基层社会治理主体作用，总结推广“红色物业”管理模式，提升老旧小区物业管理品质。二是按照《官渡区物业管理联席会议制度》、《官渡区物业行业服务管理标准》，加强同街道、

社区的沟通联动，加强对《物业管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》等相关法律法规条例的宣传，积极配合街道、社区做好小区成立业主委员会的相关工作。

四、进一步加大行业监管力度，提升物业服务品质

一是坚持以《物权法》、《物业管理条例》、《昆明市物业管理条例》等国家相关法律、法规为准绳，认真履行职能，不断创新工作机制，完善各项管理模式，坚持实行“一线工作法”，积极推进“点、片、长制度”，实行网格化管理，每月检查小区数量不低于辖区内物业小区总量的 10%，分组对辖区内 305 个物业项目开展“创文”、“消防安全”、“扫黑除恶”、“防汛”等专项整治工作进行拉网式实地监督检查，对检查中发现的问题要求物业企业限期整改，整改后严格验收，切实提高物业管理运行质量。二是积极同省、市行业主管部门沟通，帮助企业掌握现行政策法规，多次组织举办了相关业务知识学习及物业管理实操技能培训。要求企业加强人才队伍建设，强化企业关键岗位和一线员工的扶能培训，以监督管理的手段促使企业提高人员素质，推动企业从加强服务能力上实现良性发展。三是自国家取消物业服务企业资质认定后，我单位不断加强对我区物业活动中事后的监督管理，加大对管理水平低、收费不规范、社会形象差的企业清理整顿工作力度。

五、下一步工作

接下来工作中，我单位将从抓规范、抓制度建设入手，通过建立企业诚信体系等一系列行之有效的管理制度，加快推动

行业向物业服务业转型升级，实现全区优质物业全覆盖。

感谢您对政府工作的关心和支持。

以上答复，如有不妥，请批评指正。

（联系人及电话：王磊，手机号：13888581129）

昆明市官渡区住房和城乡建设局

2020年10月29日



昆明市官渡区住房和城乡建设局

昆明市官渡区住房和城乡建设局

五华区住房和城乡建设局

(昆明市官渡区住房和城乡建设局)



抄送：区政协提案委，区政府目督办。

昆明市官渡区住房和城乡建设局

2020年10月29日印发
