

办理结果：解决采纳

公开属性：主动公开·全文

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2024〕20号

对区十七届人大四次会议 第002号代表建议的答复

姚广益代表：

您提出的关于中骏天悦小区业委会及维修资金的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

2015以来，结合住宅小区综合治理、“美丽家园”建设和深化建设新时代“美丽家园”工作，我区持续发力，围绕推进党对

业委会的组织覆盖和工作覆盖，优化街镇、居（村）委会对业主大会建设和业委会日常运作的指导监督，尤其是住宅小区专项维修资金使用规范等开展了一系列工作。

一、关于完善业主委员会组建程序和建议

近年来，在市房管局的指导下，围绕推进党对业委会的组织覆盖和工作覆盖，优化街镇、居（村）委会对业主大会建设和业委会日常运作的指导监督，开展了一系列工作。

一是明确了各方职责分工。关于街镇、居（村）委会、业委会的职责分工，《上海市住宅物业管理规定》（以下简称《规定》）明确，街镇负责指导监督业主大会、业委会的组建换届、培训和日常运作；居（村）委会依法协助街镇开展社区管理、社区服务中与物业管理相关的工作，加强对业委会的指导和监督，引导其以自治方式规范运作；业委会履行召集业主大会会议、执行业主大会决定、处理业主大会日常管理事务、监督管理规约实施等职责及业主大会赋予的其他职责。

二是形成了业主大会组建换届标准化示范文本。为给街镇、业委会履行上述职责提供便利和指导，市城市管理精细化工作推进领导小组办公室、市房屋管理局联合印发《本市业主大会成立、业主委员会组建和换届改选的相关示范文本》，提供组建业主大会筹备组或换届改选小组、业主代表自荐推荐、候选人产生办法和选举方式的公示公告、候选人书面承诺书等业主大会、业委会组建换届全流程各环节的一整套示范文本；修改完善《管理规约》

《专项维修资金管理规约》示范文本，为业委会结合实际情况拟定本小区停车管理、宠物管理、装饰装修管理、公共收益管理、专项维修资金管理 etc 业主自我管理制度提供参考。

二、关于中骏天悦小区混合业态组建业主大会的建议

根据《民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规的规定，组建业主大会是业主的合法权益，对于非住宅房屋的物业管理以及业主大会的组建相关流程，本市地方性法规也明确可以参照住宅物业组建业主大会程序、流程执行。经向真如镇街道办事处了解，街道办事处已就中骏天悦小区组建业主大会事宜与小区的建设单位进行了沟通以及政策宣贯，目前建设单位表示计划开始销售其持有的商业部分物业，故计划待商业部分销售完毕后，配合启动业主大会组建工作。就此情况，真如镇街道也就业主大会组建过程中，建设单位应当履行的相关法定义务进行了告知。下一步，我局将指导真如镇街道办事处继续推动该小区业主大会组建的相关工作。

三、关于中骏天悦小区部分房屋漏水情况推进工作的建议

2020 年 3 月 1 日新修订实施的《上海市住宅物业管理规定》，再次明确了紧急维修制度，对紧急情况下专项维修资金的使用做了具体规定。根据《上海市住宅物业管理规定》相关规定，水泵水箱（池）故障、电梯故障、火灾自动报警系统、外墙墙面有脱落危险、屋顶外墙渗漏等五类紧急维修事项且属于使用专项维修资金列支维修的项目，业主大会成立前，物业服务企业应持有关

材料报房管机构审核同意后组织实施，维修、更新费用经审价后报区房管部门在专项维修资金中列支；业主大会成立后，物业服务企业或自行管理机构向业主委员会和房管机构报告并经业主委员会同意后组织实施，维修、更新费用经审价后在专项维修资金中列支。

经了解，针对中骏天悦项目部分居民屋顶漏水事宜，真如镇街道办事处已联系普陀区房屋应急维修中心，对屋顶渗漏水情况进行鉴定。下一步，将根据鉴定结果，我局将继续指导真如镇街道办事处做好后续相关工作。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2024年4月1日

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2024 年 4 月 1 日印发