

办理结果：采纳或解决

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〔2023〕41号

对区政协十五届二次会议 第152009号提案的答复

社会和法制委员会：

你们提出的关于优化业主委员会工作的提案收悉，经与区委组织部、区民政局、区司法局对接研究，现将办理情况答复如下：

一、针对你们提出的“加大对业委会的宣传力度”的提案，根据《普陀区推进居（村）务公开标准化规范化建设的实施意见》

及居务公开参考目录，其中不涉及业委会成员的照片、职务、分工等内容的公开要求，属于非必选项，具体到每个居民区的公开目录，由相关街镇、居委因地制宜制定。

二、针对你们提出的“加强对业委会的指导及培训。加强对居民区党组书记对基本政策和操作流程的培训与指导，同时，政府相关机关可以通过与第三方机构的合作，组织开展对业委会成员的培训或交流活动，提高业委会的政治素质和专业水平，提升沟通力与凝聚力”的提案，我区持续强化党对业委会的领导，夯实党建引领基础。居民区党组织加强对业委会的组织领导，把好业委会人选关，持续推动符合条件的居民区“两委”成员兼任业委会成员，注重把在疫情防控、基层治理中表现突出的党员业主等推选为业委会成员，为业委会建设注入红色力量。至目前，业委会成员共 2893 名，其中党员 1487 人，党员占比 51.4%。组建“双业红联盟”（红色物业、红色业委会），优选全区 10 家物业公司党组织、10 名小区党员业委会主任组建“双业红”联盟，通过资源共享、治理共商，发挥集聚效应、辐射效应和示范效应，与区一街镇一居村三级物业治理联席会议相融合，提升物业治理能级。下一步，区委组织部将继续加大教育培训交流力度。抓好居民区党组织书记的培训带教，有针对性地开展涉物业治理、业委会工作的法律法规、政策文件、操作流程等培训，优化“大梁带小梁”品牌，设置业委会工作专项主题带教，提升居民区党组织书记综合素质，以书记强推动业委会组织强、治理强。会同相关部门，对居民区“两委”成员、业委会委员等开展业委会工作“应

知应会”培训，不断提升责任意识、履职能力和实战能力。

同时，我局将继续指导乡、镇人民政府和街道办事处做好物业管理业委会相关培训，并对专管员开展维修资金业务培训。一是**加强业务培训，推动小区赋能升级**。根据《上海市住宅物业管理规定》，指导街镇开展物业管理业务培训，各街镇对业主大会筹备组成员、业主委员会委员和业主委员会换届改选小组成员进行培训，推动业主大会、业主委员会顺利组建、换届完成；业主委员会选举产生后，组织业主委员会委员进行培训，并做好培训记录，于业委会备案时提供；各街镇会同我局定期组织业主委员会，进行物业管理相关法律、法规、规章、规范性文件和日常运作规范等培训，指导业主委员会规范开展各项工作。二是**规范业务流程，提升街镇业务指导水平**。我局制定了“专项维修资金筹集”

“物业服务企业选聘及管理费调整”“维修资金网上监管”“信用信息监管”“物业区域及资金账户调整”等涵盖五个方面的业务指导手册下发各街镇，规范相关业务的具体操作流程、为各街镇指导业委会依法依规履职夯实政策指导基础。并每年对各街镇开展维修资金、公共收益等业务培训，通过组织专业单位讲一讲，政策法规理一理培训，不断加强物业服务企业规范使用维修资金和公共收益的意识，持续提升各街镇日常指导、监督小区日常运作的管理水平。三是**运用科学方法，提升行业管理能级**。通过运用年度审计、代理记账等手段规范业委会、物业企业公共资金的使用。每年针对达到法定续筹比例的小区，建立房屋“养老金”蓄水机制，指导各街镇做好维修资金的补建工作，并督促资金实际

落地。

而且，经区民政局反馈，目前我区累计培育物业、业委会矛盾调处相关的社会组织 15 家，各街镇通过与该类社会组织进行合作，搭建民主协商平台，对业委会成员开展各类培训与交流活动，从而进一步发挥社区居民自治功能，保证人民群众依法行使民主权利。

三、针对你们提出的“为青年搭建平台，积极推进专业人士（青年）骨干按照法定程序进入业委会，形成引领和服务的长效机制”的提案，区委组织部凝聚多元治理力量，发挥社会组织作用，各街镇积极培育、引入第三方社会组织参与物业治理，围绕业委会成员“怎么选”、人选“怎么把关”、工作“怎么规范开展”，帮助业委会完善工作机制、细化履职程序，推动业委会规范化运作。用好“第二梯队”力量，制定《关于加强社区“第二梯队”建设的若干举措》，鼓励“第二梯队”队长或核心成员通过法定程序进入业委会，推动多元共治的社区“底盘”更加夯实。后续将推动青年参与物业治理。梳理排摸“第二梯队”青年成员数量，鼓励引导更多有热情、有专长的青年通过法定程序进入业委会，为业委会注入新鲜血液。发挥具备法律、财务、基建、消防等专业背景的青年作用，组建物业治理智囊团，为推进物业治理提出合理化建议，参与推进垃圾分类、换梯加梯、空间更新、物业费调价等工作，提升物业治理整体水平。同时，区委组织部及我局联合印发了《普陀区关于进一步加强党建引领推动“双业红·三大行动”的实施意见》，要求“设置事务协理员，街镇根据实际安

排居民区物业治理条线社工，协调开展小区综合治理相关工作。”下一步，区民政局将做好相关试点推进工作，并落实社区工作者的相关培训、指导工作。

四、关于你们提出的“引导第三方机构，发挥专业优势与效能，真正落实‘物业/业委会顾问进小区’举措，将矛盾化解在小区内，并带动业主有序参与自我管理活动，建立共建、共治、共享的社区治理格局”的提案，区司法局也将进一步采取下列措施为业委会调解矛盾化解提供法律保障：一是**延伸服务触角，织密物业纠纷调解网络**。2018年普陀区作为全市物业纠纷调处试点区之一，率先成立区物业纠纷人民调解委员会。2019年，在区物业纠纷调委会的基础上，延伸触角，在各个街镇建立物业纠纷调解工作室，为辖区业委会、业主及物业服务企业等提供纠纷化解法律服务。一般简易类纠纷，依托基层司法所、公共法律服务站有效化解，涉及业委会改选、群租等疑难物业纠纷，物调委组织专业力量参与化解，形成“调委会主任、法律顾问、小区业委会和物业企业代表”多方力量共同调处的新模式。妥善处置某小区停车场清退纠纷、火灾事故咨询，对群众不理解的问题反复解答，对矛盾集中的问题统一答复，及时消除可能引发群体性事件的隐患。二是**发挥专群作用，提升物业纠纷化解实效**。为进一步整合优质调解资源，2022年建立物业管理纠纷调解专家库。精选房管系统业务骨干、专职律师、资深物业工作人员进驻物调委，组成15人的调解专家库，协助区物调委、业委会参与重大纠纷案件的调解，形成“专职调解员+专家队伍+法官”的专业力量组合模式，

为来访群众“把脉问诊”，使纠纷化解进一步提质增效，群众满意度进一步提升。三是借助民非力量，打造多元解纷新模式。普陀区现有专业民非调解组织7家，其中律师调解中心2家、金融类纠纷调解中心2家、劳动争议纠纷调解中心1家、信访矛盾纠纷调解中心1家、物业纠纷调解中心1家。区司法局将充分发挥上海市普陀区上合调解事务中心、上海申蕴和法律服务调解中心2家律师调解中心，以及上海原韵法律服务中心在物业矛盾纠纷化解中的作用，进一步指导3家民非调解组织发挥自身专业优势，辅助业委会化解各类疑难复杂矛盾纠纷。

同时，区委组织部将进一步致力于更好发挥社会组织作用。在各街镇第三方社会组织参与社区物业治理的基础上，进一步深化探索，扩大社会组织工作覆盖面，发挥好社会组织的桥梁作用，以专业力量指导督促业委会更好地开展工作，为社区在业委会换届改选、维修资金使用、物业服务调价、楼栋加梯换梯等方面提供专业指导，并开展工作监督，推动业委会规范化履职、专业化履职。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2023年5月4日