

厦门市湖里区人民政府办公室

厦湖府办函〔2025〕78号

答复类别：B类

湖里区人民政府办公室关于市政协十四届 四次会议第20254119号提案办理情况的函

市住建局：

现将《关于多措并举提升业委会成立与运行质量的建议》（第20254119号）办理情况答复如下：

一、办理工作背景

业主委员会是依法成立，受法律保护，是代表广大业主对小区事务进行决议、否决、执行和法律维权的唯一合法机构。业委会的建设质量直接关系到广大居民的切身利益。然而，当前业委会发展仍面临诸多挑战：小区业委会成立率偏低、街镇对业委会履职行为缺乏有效监管手段、部分小区业委会成员存在履职不当等问题，这些问题不仅制约了小区物业服务水平的提升，更损害了业主的合法权益。

二、措施与成效

（一）关于“完善地方法规，鼓励业委会及临时业委会设立”
密切关注市人大及省、市等主管部门新出台的地方性法规和

规范性文件，以依法依规为基本遵循，制定符合小区业主合意的业委会选举办法和临时物业管理委员会的产生办法和管理机制。同时，通过鼓励业主自筹和政策财政补贴等途径筹措资金，购买第三方服务协助业委会、临时物业管理委员会的成立及运作。

（二）关于“试点建立红色业委会，党建引领促进长效运作”

全面推行党支部建在小区上。通过网格摸排、入户走访、在服务台设置专门的在职党员报到点等方式，全面摸排小区党支部党员底数，建立小区党员名册。优先选拔在任或离职退休的党员领导干部、社区两委等且具备业主身份的党员担任小区党支部书记，做好与社区党组织的日常衔接与沟通。同时，街道和社区将继续推动党建引领物业管理，建立党员先议机制，重大事项经小区党支部先议，再与社区党组织和业主共商，确保小区事务的公平公正。

（三）关于“推动业委会多元化与网格化管理相协同”

全面铺开“三驾马车”协同运转机制。建立起由社区党组织牵头，以网格为抓手，建立小区党支部、物业公司、业委会、党员代表、居民代表等共同参与的联席会议制度，定期对小区建设和管理中出现的各类重大问题进行讨论，共同沟通协商物业管理中的各类矛盾和纠纷，听取党员代表和居民代表的意见建议，有力支持业委会工作，维护小区的安定有序。提高业委会覆盖率及解决组建、换届难题。

（四）关于“建立业主大会、业委会决议备案制度”

一是聘请法务团队为小区物业管理、业委会成立、换届及依

法履职提供法律支持。加强对小区业委会换届工作“点对点”监督指导。二是依托福建省便民服务中心网上办事流程，已经建立一套完备的业委会备案制度。三是街道组建了综合执法队，不断完善工作机制，健全街道综合行政执法体制，完善综合行政执法制度。在 2024 年街道综合执法队正式厘清辖区行政执法赋权事项案件执法职责基础上，依法依规监管并查处业委会和物业服务企业违法违规行为。四是完善小区矛盾纠纷分层协调机制。建立党建引领的小区治理联席会议、街道物业管理工作联席会议制度、警民联动解决矛盾纠纷的服务平台。在 2024 年实现辖内小区、社区、街道三级矛盾纠纷协调机制全面建立的基础上，打造好“矛盾纠纷不出小区、投诉来访不出社区、问题解决不出街道”的沟通协调模式。每年组织聘请第三方审计机构对辖区住宅小区共有资金开展审计。对涉及违规使用或侵占小区共有资金的业主委员会进行处理，涉及犯罪的移送公安机关；对涉及违规使用或侵占小区共有资金的物业服务企业进行处理，涉及犯罪的移送公安机关。

三、关于“数字化赋能提升治理数字化智能化水平”

信息技术飞速发展，传统管理模式难以应对，数字化管理应运而生，我区依托省、市物业管理平台建立住宅小区信息公示平台，积极宣传通过线上阳光共治、小区公众号来提高业委会运作效率。街道本级建立小区基本情况和物业服务情况台账。通过公共收益金连续四年的点题整治抽查审计专项行动，最大限度发挥行政监管作用。做到小区业委会履职情况、公共收益收支情况在小区进行定期公示，接受全体业主的监督。指导鼓励小区业主引

进第三方专业机构，为小区提供业主大会召开、业委会日常秘书工作、财务记账审计等专业性服务。在小区业主大会表决方式上，大力推行业主线上电子投票表决与线下投票表决并行发展模式，逐步提高投票效率，提高决策透明度。根据委员建议，我区会加强对“家住厦门”等信息平台的宣传，推进线上议事、线上投票，提升小区公共事项管理效率。

四、今后推动计划

小区治理工作是一项长期复杂的系统性工程，业委会作为小区自治力量的重要一环，我区也在不断探索提升业委会成立与运行质量。随着该项工作要求不断提高，目前街道和社区工作人员在业务能力方面还有待提高，今后要求工作人员在业务上不断学习，不断提高解决矛盾纠纷的能力。

领导署名：胡振强

联系人：陈舒舒

联系电话：2808119

厦门市湖里区人民政府办公室

2025年4月15日

（此件主动公开）

抄送：市政协提案委，市政府督查室。