

泉州市丰泽区人民政府北峰街道办事处文件

泉丰北函〔2025〕21号

答复类别：A类

关于丰泽区政协六届四次会议 第069号提案的协办答复

区住建局：

《关于进一步加强我区住宅小区物业管理的提案》（第069）号收悉。我单位的办理意见如下：

目前，街道辖区内所有小区均已成立业主委员会。在此基础上，我们围绕您提案中的建议，积极开展了一系列工作：

一、持续优化业委会组建及人员筛选工作

尽管所有小区已成立业委会，但我们仍不断强化对业委会组建工作的指导。街道、社区工作人员持续深入小区，在业委会换届选举等关键节点，严格把关业委会成员尤其是业委会主任的人选。通过多种渠道广泛宣传动员，挖掘热心公益、有奉

献精神、责任心强且具备组织能力的业主，鼓励他们积极参与业委会工作，坚决将存在谋取私利倾向的人员排除在外，从源头上保障业委会的代表性和公信力。

二、加强业主委员会履职培训与交流

针对部分业委会履职不到位的情况，我们制定了系统的培训计划。定期邀请物业管理专家、法律专业人士等，为业委会成员开展法律法规、物业管理专业知识、议事规则等方面的培训，明确其在小区管理中的权责和义务。同时，积极树立履职出色的业委会典型，组织开展经验交流分享会，促进各小区业委会相互学习借鉴，有效提升业委会整体履职水平，充分发挥其在小区管理中的积极作用。

三、健全物业企业管理体系

1. 规范收费标准：严格按照《福建省物业管理条例》的具体要求，积极推动建立健全“质价相符”的物业服务收费等级标准体系。目前已联合相关部门开展调研，充分听取业主、物业企业等多方意见，确保收费标准既符合市场规律，又能保障物业服务质量。

2. 强化资质管理：加强对物业服务企业资质的动态管理，完善物业服务市场准入和退出机制。定期对物业服务企业的服务质量、经营状况等进行全面评估，对信誉好、实力强、服务优的

企业予以扶持，推动其做大做强；对服务水平低下、违规经营的企业，依法依规进行处理，情节严重的责令退出市场，努力营造公平竞争、优胜劣汰的市场环境。

3. 处理欠费问题：对于恶意不缴纳物业管理费的业主，我们一方面积极引导物业企业通过沟通协商、上门调解等方式解决欠费纠纷；另一方面，在必要时依据相关法律法规，探索建立与个人征信相结合的措施，督促业主履行缴费义务，维护物业管理的正常秩序。

四、强化房屋维修基金和小区公共收益管理

1. 维修基金管理：针对部分小区公共设施老化问题，我们进一步规范房屋维修基金的使用管理。明确使用标准和审批流程，要求物业企业定期对老旧设备进行检查评估，及时申请维修基金进行维护、更换配件或更新设备。同时，加强对维修基金使用情况的监督审计，确保资金使用公开透明、合理合规，切实提升小区物业品质。

2. 公共收益管理：依据《福建省物业管理条例》相关规定，积极推动小区公共收益交由业委会管理。目前已指导多个小区建立公共收益专用账户，要求物业企业或业委会定期向全体业主公示公共收益收支情况，接受业主监督。公共收益可根据业主大会决议，用于小区设施维护、环境改善等，切实提高

业主的获得感和幸福感。

分管领导：杜伟雄

经办人员：林东水

联系电话：：0595-22895059

泉州市丰泽区人民政府北峰街道办事处

2025年5月3日

(主动公开)

抄送：区政府督查室、区政协提案办。