

赣州市赣县区城市社区管理委员会

赣县城社复字〔2024〕1号

〔A3〕

〔同意对外公开〕

关于区二届人大四次会议 第46号建议答复的函

陈功健代表：

您提出的《关于解决城北各小区无物业管理难题的建议》建议收悉。现答复如下：

城北社区源盛公园里小区，贡江北社区保利嘉福领秀山、云星大地、嘉福原山著小区，皆属有物业小区。片区小区多为新小区，物业费偏高是客观存在的。源盛公园里小区2.5元/m²/月；保利嘉福领秀山高层住宅区2.65元/m²/月，别墅区3.8元/m²/月；云星大地高层住宅区2.5元/m²/月，别墅区3.3元/m²/月；

嘉福原山著高层住宅区 2.8 元/m²/月，别墅区 3.8 元/m²/月。

江西省住建厅《关于印发〈江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）〉的通知》中第二章（业主大会筹备）第七条指出业主大会成立条件：“一个物业服务区域内，房屋出售并交付的专有部分面积占建筑物总面积百分之五十以上的”。源盛公园里小区总户数 1600 多户，现入住 600 户左右；云星大地小区总户数 1319 户，现入住 531 户，均达不到成立业委会的标准。嘉福原山著小区暂无业主牵头申请筹备组建业委会，《通知》第二章（业主大会筹备）第十条指出业主大会成立筹备组条件：“筹备组人数应当为七至十一人单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一”。保利嘉福领秀山小区正处于成立业委会过程，已经召开 4 次筹备组会议，现接近投票阶段。

我委鼓励并指导符合条件的小区成立业委会，并依法依规地选聘或续聘物业企业，监督业委会依法履职，发挥好监督物业、管理设施、调解矛盾等职能，引导业委会充分发挥桥梁作用，协调好物业与业主相向而行。对于业主委员会“成立难”的小区，则建议成立物业管理委员会，代行业主委员会职责。如城北社区源盛公园里小区物管会，秉持把小区治理得更加美好的初心，带头履职，收集业主的意见和诉求，列出小区物业服务问题整改清单共 100 余件，并明确整改事项、时限，督促物业改进，自成立以来，小区的信访投诉量大幅下降，业主的合法权益得到了保障，物业服务质量显著提升，业主的满意度大大提高。贡江北社区已

收到云星公园大地小区业主代表请求成立物业管理委员会的申请，4月8日召开了物管会筹备会议。

结合住保中心意见，下一步，我委将与住保中心共同加快推进物业小区业委会组建，待小区业委会组建后，召开业主大会，将按照业主自愿原则，选择小区自治或引进专业化物业服务企业，确定服务项目及收费的标准。对暂无条件成立业委会的小区，则先行推动其成立物管会，代行业委会职责，倒逼物业公司提升管理服务水平。衷心感谢您对城市社区工作的关心和支持！

附件：区人大代表建议办理情况征询意见表

赣州市赣县区城市社区管理委员会

2024年4月30日





抄送：区人大选任联工委、区政府督查室

联系人及电话：刘婷 15797932712

附 件

区人大代表建议办理情况征询意见表

代表姓名			通讯地址及 联系电话			
建议标题						
建议编号			建议分类 A1 A2 A3 B1 B2 C1 C2			
承办单位	城市社区管委会主办，住保中心协办					
办理态度	满意		基本满意		不满意	
办理结果	满意		基本满意		不满意	
代表意见: 代表签名: 年 月 日						

备注：1. 建议分类务必按要求和实际情况填写；2. 每位代表均需签名，且必须代表本人签名。