

**B**

# 六盘水市住房和城乡建设局文件

六盘水住建提复字〔2019〕13号

签发人：黄 浩

---

## 六盘水市住房和城乡建设局关于市政协八届 三次会议第 080 号提案的答复

民盟市委：

你们提出的《关于加强我市住宅小区物业管理工作的建议》提案收悉，感谢你们对我市物业管理工作的关心和支持。现就提案提出的有关问题答复如下：

一、针对提出的行政主管部门对物业行业监管力弱化的问题，拟出台《六盘水市物业管理条例》，并对《贵州省住宅物业管理服务导则》进行宣贯

为规范我市物业行业，提升物业服务水平，一是我局建议市政府出台《六盘水市物业管理条例》，目前《六盘水市物业管理条

例》已经进入市司法局的《六盘水市立法规划（2019—2023年）》中，通过《六盘水市物业管理条例》规范物业服务企业的行为，也将采取措施规范业主履行自己的义务，例如缴纳物业费、维护公共设施等。二是市民政局以市委市政府名义出台了《六盘水市加强和完善城乡社区治理三年行动实施方案（2018—2020年）》（六盘水党发〔2019〕14号），专门要求加强社区物业服务管理，并做了具体的安排部署，推进物业管理工作。三是加强宣传培训，2019年5月22日，市住房城乡建设局召集各县（市、特区、区）、六盘水高新区及各经济开发区住房城乡建设局管理物业相关人员开展了《贵州省住宅物业管理服务导则》的宣传培训，并要求各县区在各自的辖区范围内邀请物业专家组织宣传贯彻，规范物业服务企业的服务标准。

二、针对业主委员会成立率低，作用发挥不好的问题，拟出台文件规范业主委员会工作

据统计，我市中心城区住宅小区中已成立业主委员会的小区约占市中心城区成形小区的12.80%，业主委员会的成立对于小区的管理方面工作有很大的推进。但业主委员会在工作过程中仍存在诸多问题，例如认识不统一、权责不匹配、协调不得法、机制不健全等问题，我局也已经认识到问题的重要性及处理问题的紧迫性。因此为建设更干净、更整洁、更平安、更有序的物业小区，充分发挥社区、业主委员会、物业服务企业三方的作用，营造业主、物业服务企业、政府三方共建共治共享小区治理格局，从而解决

群众反映强烈、影响小区和谐稳定的问题，推动业主组织规范化、优质化，我局物业科已经草拟了《加强业主组织建设，规范业主组织行为实施方案（草案）》（暂定名），该方案有目标、有措施，旨在全面加强业主组织（主要包括首次业主大会筹备组、业主大会、业主委员会）建设，进一步规范业主的组织行为。目前该方案正处于征求意见阶段，待征求意见修改完善后即印发实施。

### 三、针对物业管理服务费缴纳率低的问题

（一）拟出台《六盘水市物业管理条例》规范小区物业公司及业主的权利和义务

我局建议市政府出台《六盘水市物业管理条例》，目前《六盘水市物业管理条例》已经进入市司法局的《六盘水市立法规划（2019—2023年）》中，通过《六盘水市物业管理条例》规范物业服务企业的行为，进一步规范规定物业公司、业主的权利和义务，提高小区物业费缴纳率。

（二）出台《六盘水市住宅物业管理星级服务示范项目考评办法》，提升小区物业管理质量，提高物业费缴纳率，形成良性循环

目前我市物业企业中没有制定星级评定标准，物业服务和管理水平参差不齐，收费标准不一。为树立行业标杆，增强竞争意识，推广先进经验，激励我市物业服务企业坚守服务本质，不断推进行业标准化、专业化建设，促进行业自律和行业健康发展，我局于2019年5月10日下发了《六盘水市住房和城乡建设局关

于推荐专家进入六盘水市物业管理评审专家库的通知》(六盘水住建通〔2019〕131号),拟成立六盘水市物业管理评审专家库。并已出台《六盘水市住宅物业管理星级服务示范项目考评办法》,组建专家小组在全市开展“创建星级服务示范项目”考评,通过星级评定的方式增加竞争,提升我市物业服务企业管理能力。达到提升小区物业服务质量的目的是,从而推进小区物业管理水平,提高小区服务费用缴纳率,形成良性循环。

(三)加大小区物业服务费及停车位收费相关文件的宣传力度,提升小区物业服务费用缴纳比例

一是加大停车收费标准是市场调节价的宣传力度,按照《贵州省发改委关于放开、下放第一批省级政府定价项目的通知》(黔发改监调〔2014〕2099号)和《贵州省发改委关于放开、下放第二批省级政府定价项目的通知》(黔发改监调〔2015〕940号)有关规定,放开住宅小区利用小区公共场地停放车辆收费和住宅小区非共有部分停车场收费的政府定价,实行市场调节价,住宅小区物业服务企业对物业服务收费标准和停车服务收费(在停车场进出口醒目位置悬挂公示牌)标准进行公示;按照《省发改委 省住房城乡建设厅 省交通运输厅转发国家发改委 住房城乡建设部交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见的通知》(黔发改监调〔2016〕865号)规定:“住宅小区利用物业管理区域内共有道路或者其他相关场地停放车辆,有关车位的设置、使用、收费等管理事项,由业主大会决定。居民住宅小区非

共有停车场服务收费，由约定所有关系的单位与小区业主、物业使用人遵循公平合理、诚实信用的原则协商确定”。因此停车服务收费标准实行的是市场调节价。二是按照 2011 年 1 月 1 日施行《贵州省物业管理条例》第六十二条：“物业服务费的具体计费方式和标准由业主大会或者全体业主与物业服务企业或者其他管理人协商约定；物业服务企业或者其他管理人应当于物业服务合同订立之日起 15 日内，将合同在物业管理区域内公示”的规定。因此物业服务收费标准实行的是市场调节价。只有加强物业费、停车费收取等相关文件的宣传和学习，提升小区业主对收费政策的知晓率和共同协商的参与度，提高小区物业费用缴费比例。

我局将积极配合价格主管部门加强对我市地下停车位价格收费及物业服务费进行监督，维护正常的市场秩序。同时，我局也将积极督促通过成立业主委员会，与房开企业及物业服务企业协商小区停车费及物业管理费的收费标准，推进小区建立物业星级服务评定的常态化制度，促进小区物业管理秩序持续向好，形成良性循环。



( 附注：公开 )

( 联系人：陈健才；联系电话：8225187 )

---

抄送：市人民政府办公室，市政协提案委员会。

---

六盘水市住房和城乡建设局办公室

2019年6月21日印发

---

共印2份

