

晋城市住房和城乡建设局

A类

关于市政协八届三次会议第TA0315号

提案的答复

王建国委员：

您提出的《关于加快老旧小区改造步伐、增进民生福祉、提升居民幸福指数的建议》已收悉，经研究，现答复如下：

一、改造内容方面

按照《山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025年）》要求，到“十四五”期末，我市需完成434个老旧小区改造任务。截至目前，全市共完成264个老旧小区改造，2024年正在实施92个老旧小区改造项目。

改造内容方面，围绕补齐基础设施短板、消除安全隐患、解决民生需求三个方面，区分小区具体情况确定改造内容，主要包括五大类17小项：①水暖气和雨污水管网②强电弱电管线③消防设施④小区路面、墙体立面和路灯、绿化⑤停车位、充电桩、健身设施、门禁和部分社区用房。

围绕补齐基础设施短板、消除安全隐患、解决民生需求三个方面，区分小区具体情况确定改造内容，主要包括五大类17小项：①水暖气和雨污水管网②强电弱电管线③消防设

施④小区路面、墙体立面和路灯、绿化⑤停车位、充电桩、健身设施、门禁和部分社区用房。

现阶段受改造资金筹集制约，老旧小区改造的主要内容和方向还是小区公共部位、公共设施的更新改造，在已完成改造的项目中，通过拆违、改造闲置空地等途径新增设机动车停车位约 5288 个，其中城区新增设 4265 个。

目前城区实施的外墙保温的改造工作属于既有建筑节能改造工程，2015 年市区统一实施过一批。在老旧小区改造中，我们鼓励居民自筹资金与老旧小区改造相结合，居民只需要承担保温板上墙的费用，挂网和涂料由老旧小区改造承担，共同推进小区环境品质提升。

《晋城市城镇老旧小区改造攻坚行动方案》明确，在老旧小区改造工作中，管线专营单位要同步推进管线改造。在实际工作中，楼道外公共区域管网改造土建部分由老旧小区改造项目实施，安装部分由各专营单位实施（土建安装费用全部纳入老旧小区改造投资），楼道内由产权人即业主共同承担改造费用。供水分户、供暖分户均由全体业主同意后，由自来水公司、热力公司进行改造，费用由各专营单位自行收取。

供电改造方面，经属地政府与供电公司多次协调，拟定由供电公司向上级部门申请专项改造资金，前提是电力产权要移交供电公司，部分小区未完成电力移交，无法并入国家电网管理范围，导致改造不彻底，不能实现线路分户网上缴费。下一步，我们将不断加大沟通协调工作力度，充分调动

党建引领下社区治理各方力量，力争解决电力产权移交工作瓶颈问题。

二、长效管理方面

在老旧小区改造完成后的长效管理机制方面，以加强基层党建为引领，建立健全社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业“1+3”的物业管理模式，建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，推动建立后续长效维护及日常管理工作机制，巩固提升改造成果。有条件的小区应在社区居（村）委会指导下，组织业主及时依法选聘物业服务企业，对照物业服务标准，明确服务内容和收费标准；暂不具备条件的小区，由社区居（村）委会牵头征求业主意见，可通过托管、社会组织代管、居民自管等方式进行管理。

但是在制度落实层面部分项目还存在落实不到位、管理缺失现象。导致改造后的草坪绿植、健身器材、凉亭坐凳等公共设施没有得到有效养护，出现缺损情况并且不能及时进行修复补充，影响了改造成效和居民获得感。

三、物业监管方面

（一）聚焦业委会（物管会）建设，提升业委会（物管会）为民服务的履职能力。贯彻落实省住建厅《物业管理委员会组建运行办法》，指导各县（市、区）、街道（乡镇）按照规定组建物管会，严把业委会（物管会）人选关，逐步提高业委会（物管会）中党员比例，原则上不少于50%，鼓励

网格员、社区干部加入业委会（物管会），提高业委会（物管会）民主自治能力。同时，为提高业委会（物管会）的履职能力，在征求相关部门意见后，印发了《居（村）民委员会、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业“三方联动”机制（四项制度）细则》，确定了联席会议制度、协调联动解决实际问题制度、公示通报和报告制度、评议监督考评制度四项制度。充分落实街道（乡镇）主体责任，发挥社区组织协调职能，推进共治合力，实现小矛盾不出村（社区）、一般矛盾不出乡镇（街道）。

（二）开展物业等级核查专项行动，细化物业服务标准。

开展物业服务企业执行政府指导价项目等级核查整治专项行动，全面排查住宅小区，发现质价不符问题及时督促物业服务企业进行整改，对拒不整改或整改到期后仍整改不到位的，重新核定小区物业服务等级。同时，根据省住建厅批准公布的《住宅物业服务标准》，制定《晋城市住宅物业服务标准》，明确住宅物业管理等级标准的内容，并发函至市发改委配套相应的价格机制。

（三）开展整治物业服务不履约不到位、侵占业主利益等问题和建立完善物业服务企业退出机制专项行动。

专项整治物业服务企业物业服务不履约不到位、侵占业主利益的突出问题，对住宅小区物业服务不履约不到位、侵占业主利益等问题进行全面排查，对举报的问题线索进行重点核查，针对发现的问题，及时督促整改。对拒不整改或整改到期后仍整改不到

位的，重新核定小区物业服务等级，并会同发展改革部门督促其执行重新核定后的服务等级对应收费标准；对排查中发现的违法违规行为，及时移送相关部门。同时，拟建立物业企业退出机制，对拒不整改、不履约且业主反映强烈的物业企业，协同街办(乡镇)引导业主、业主大会按照《民法典》第二百七十八、九百四十六、九百四十七、九百四十九条规定程序予以解聘，做好退出和移交工作。

(四) 开展物业企业信用评价，对物业企业进行分级动态管理。参加信用评价的物业企业按照从业资格、经营业绩、社会信誉、市场行为等方面评为 A、B、C、D 四个等级，对信用评价为 A 级的物业企业企业，在参加招投标时可予以加分；对信用评价为 B 级的物业企业，实施正常监管；对信用评价为 C 级的物业企业，强化监督检查；对信用评价为 D 级的物业企业，通报业主、业委会（物管会）、社区居委会，提示信用风险。2024 年全市 202 家物业通过山西数字房产平台参与申报，32 家物业企业被评为 A 级，77 家物业企业被评为 B 级，92 家物业企业被评为 C 级，1 家物业企业被评为 D 级。

(五) 开展物业管理政策法规宣传和培训。为推动物业管理法制化建设，2022 年和 2023 年在全市范围内开展“物业管理政策法规宣传月”活动，重点宣传《晋城市物业管理条例》，通过悬挂条幅、街头宣讲、现场答疑，共计发放宣

传资料（晋城市物业管理条例、物业管理政策法规宣传册、物业管理法规政策问答）17600余册；召开7场培训会，培训受众覆盖了物业管理工作人员、街道社区工作人员、物业企业工作人员和业主等不同主体，通过律师讲解、交流研讨、现场答疑等方式，增强了各方主体的法律知识，提高了物业管理水平。2024年通过住建局官网和微信公众号，对物业管理条例进行解读宣传，引导广大各方主体充分认识自己的义务和责任。

（六）强化培训指导，提升物业服务人员素质。为了推动物业行业技能人才队伍建设，高质量推进“人人持证，技能社会”。5月份我们组织协会组织200余人参加物业管理师培训并参加技能考试。

感谢您对住房和城乡建设方面工作的关心和支持，欢迎今后提出更多宝贵意见。

负责人：



承办人：石莹

联系电话：15383566658

晋城市住房和城乡建设局

2024年7月5日

