

类别：B

铜川市王益区住房和城乡建设局

签发人：付广建

铜王住建函〔2019〕65号

对区十届人大四次会议第7号建议的复函

张亚奇等代表：

您提出的《关于弃管小区管理的建议》（第7号）收悉。现答复如下：

一、我区弃管小区基本情况

王益区共有城市住宅小区(家属楼片区)283个,总户数55188户,房屋建筑面积近366.88万 m^2 。有物业服务企业30家,纳入规范化物业管理的共90个小区33324户,房屋建筑面积275万 m^2 ;单位自管小区115个15681户,房屋建筑面积57.78万 m^2 ;自管(弃管)小区78个,6085户,房屋建筑面积39.1万 m^2 ,1995年前的自管(弃管)小区为55个,25.21万 m^2 ,4418户,1996年以后的为23个,1667户,13.89万 m^2 。

二、我区弃管小区存在的问题

一是建筑设施老化。自管(弃管)小区历史欠帐多。自管(弃管)小区由于规划设计落后,造成基础配套设施不完善,加之年久失修、翻修资金缺乏,使得生活环境质量较低。大多数自管(弃管)小区建设年代久、规划布局不合理,多年没有实施改造,而

且自管（弃管）小区维修资金归集不到位，缺口较大，房屋公、私产权混杂，很难统一业主意见，使得维修养护工作难以开展。

二是物业费收缴率低。目前自管（弃管）小区物业费标准0.10-0.35元/月·平方米，费用标准偏低，再加上老旧小区业主缴纳物业管理费的意识较差，自管（弃管）小区物业管理费的收缴率在30~60%之间，直接影响了小区公共设施的日常养护。

三是规划设计缺陷。自管（弃管）小区大多存在规划滞后，必要的配套设施严重匮乏，如机动车、非机动车停车位不足，传达室、管理用房和公建配套体育器材等设施不全，必要的造血功能缺乏。

三、我区弃管小区治理进展情况

一是有序推进“城市双修”工作，全面推进城市老旧小区改造工作。结合全市“三疏”规划，完成弃管小区（含单片楼）人口疏解工作；对不需要拆除的弃管小区及老旧小区，配合市级部门利用“三供一业”资金进行改造，打造基础设施完善，服务设施齐全，物业管理规范，生活环境优美的居住社区。

二是加强宣传教育大力营造良好物业管理氛围。积极引导，转变观念，推进居住小区物业管理良性发展。广泛深入宣传《物业管理条例》和《铜川市物业管理办法》，在全区营造依法管理、依法履行义务、文明有序的物业管理良好氛围。积极引导居民转变观念、更新理念，尽快实现由计划经济条件下的福利性生活方式思维向市场经济条件下有偿服务的思维转变，树立“花钱买服

务”的意识。

三是依法依规，认真履行部门工作职责。根据《铜川市物业管理办法》规定，街道办（乡镇政府）为组织实施各辖区内物业管理工作的责任主体，《办法》规定，物业管理的老旧小区，由社区居委会协调组建社区物业服务站，提供卫生环保、日常综合维修和绿化等基础性服务，服务费用由区级物价部门商同物业管理行政主管部门核定。我局现正在配合部分街道办对无物业管理的老旧小区，由街办牵头成立各小区的业主委员会，征求业主意见，聘用物业服务企业实施物业管理服务，或者由街办和社区成立物业服务站，接管自管（弃管）小区，收取成本费用提供基础性物业管理服务。

铜川市王益区住房和城乡建设局

2019年5月5日

（联系单位：区住建局 联系电话：0919-2392015）

抄送：区人大办公室（人代选工委），区政府督查室。

铜川市王益区住房和城乡建设局

尊敬的张亚奇代表：

您好！

现将您提出的《关于弃管小区管理的建议复函(征求意见稿)》送上，请您审阅并在征求意见稿上方签署评议意见。如您同意，我们将依此正式向您复函。

此致

敬礼

联系人：陈 龙

电话：0919—2392015

通信地址：王益区红旗街9号

邮编：727000

铜川市王益区住房和城乡建设局

2019年4月17日

您对该征求意见稿及办理工作的意见： 签 名： 2019 年 月 日	满意	
	不满意	

铜川市王益区住房和城乡建设局

类别：B

对区十届人大四次会议第 7 号建议的复函

(征求意见稿)

张亚奇等代表：

您提出的《关于弃管小区管理的建议》(第 7 号)收悉。现答复如下：

一、我区弃管小区基本情况

王益区共有城市住宅小区(家属楼片区)283 个,总户数 55188 户,房屋建筑面积近 366.88 万 m²。有物业服务企业 30 家,纳入规范化物业管理的共 90 个小区 33324 户,房屋建筑面积 275 万 m²;单位自管小区 115 个 15681 户,房屋建筑面积 57.78 万 m²;自管(弃管)小区 78 个,6085 户,房屋建筑面积 39.1 万 m²,1995 年前的自管(弃管)小区为 55 个,25.21 万 m²,4418 户,1996

年以后的为 23 个，1667 户，13.89 万 m²。

二、我区弃管小区存在的问题

一是**建筑设施老化**。自管（弃管）小区历史欠帐多。自管（弃管）小区由于规划设计落后，造成基础配套设施不完善，加之年久失修、翻修资金缺乏，使得生活环境质量较低。大多数自管（弃管）小区建设年代久、规划布局不合理，多年没有实施改造，而且自管（弃管）小区维修资金归集不到位，缺口较大，房屋公、私产权混杂，很难统一业主意见，使得维修养护工作难以开展。

二是**物业费收缴率低**。目前自管（弃管）小区物业费标准 0.10-0.35 元/月·平方米，费用标准偏低，再加上老旧小区业主缴纳物业管理费的意识较差，自管（弃管）小区物业管理费的收缴率在 30~60%之间，直接影响了小区公共设施的日常养护。

三是**规划设计缺陷**。自管（弃管）小区大多存在规划滞后，必要的配套设施严重匮乏，如机动车、非机动车停车位不足，传达室、管理用房和公建配套体育器材等设施不全，必要的造血功能缺乏。

三、我区弃管小区治理进展情况

一是有序推进“城市双修”工作，全面推进城市老旧小区改造工作。结合全市“三疏”规划，完成弃管小区（含单片楼）人口疏解工作；对不需要拆除的弃管小区及老旧小区，配合市级部门利用“三供一业”资金进行改造，打造基础设施完善，服务设施齐全，物业管理规范，生活环境优美的居住社区。

二是加强宣传教育大力营造良好物业管理氛围。积极引导，转变观念，推进居住小区物业管理良性发展。广泛深入宣传《物业管理条例》和《铜川市物业管理办法》，在全区营造依法管理、依法履行义务、文明有序的物业管理良好氛围。积极引导居民转变观念、更新理念，尽快实现由计划经济条件下的福利性生活方式思维向市场经济条件下有偿服务的思维转变，树立“花钱买服务”的意识。

三是依法依规，认真履行部门工作职责。根据《铜川市物业管理办法》规定，街道办（乡镇政府）为组织实施各辖区内物业管理工作的责任主体，《办法》规定，物业管理的老旧小区，由社区居委会协调组建社区物业服务站，提供卫生环保、日常综合维修和绿化等基础性服务，服务费用由区级物价部门商同物业管理行政主管部门核定。我局现正在配合部分街道办对无物业管理的老旧小区，由街办牵头成立各小区的业主委员会，征求业主意见，聘用物业服务企业实施物业管理服务，或者由街办和社区成立物业服务站，接管自管（弃管）小区，收取成本费用提供基础性物业管理服务。

铜川市王益区住房和城乡建设局

2019年4月17日

（联系人：陈龙 联系电话：0919-2392015）