

信息公开属性：可以公开
办 理 结 果：已经解决

大连市西岗区住房和城乡建设局文件

西住建发〔2021〕100号

签发人：刘清华

关于对区十八届人大四次会议 第2号建议的答复意见

车琪玮代表：

您提出的关于老旧楼院维修维护及管理的建议收悉。现答复如下：

首先非常感谢您对我区住建事业发展的关心，您在建议中分析的老旧楼院存在的问题和产生原因非常精准，提出的建议也值得我们参考和学习。老旧楼院维修维护及管理，确实是日常管理中存在的典型问题。如何加强老旧住宅的维修和管理也正是区政府正在积极推进的主要工作。

西岗区属于老旧城区，80年代、90年代的房屋据不完全统计占全区半数以上，零散楼院在2020年10月之前基本上都没有实行统一的物业服务和管理，延续着计划经济产权单位的管理模式，但随着房屋体制改革、产权性质私有化、物业服务市场化的快速发展以及广大居民的消费理念等诸多因素和历史原因，老旧小区失管失修问题普遍存在，越来越

多老旧小区维修和管理问题本应由产权单位或产权人承担的责任和义务逐步推向社会。

区政府高度重视老旧小区改造工作，把民生工程做为出发点和落脚点，始终保持“做群众需要的事，做事让群众满意”的理念，关于反应关于老旧楼院维修维护问题，已经列入到西岗区十四五老旧小区改造规划内，由政府出资对老旧小区房屋结构、外墙保温、屋面漏雨、楼梯间粉刷、单元门窗户更换、下水管网和楼院方砖步道等进行改造。改善居民的生活环境，以解决人民群众最关心、最直接、最现实的切身利益。

目前，我区老旧小区改造前的房屋管理工作主要由房屋管理单位承担，并没有引入市场化、综合化的物业服务，如果改造后仍然按照以前的方式管理，势必造成共用部位和共有设施得不到及时养护，改造的成果可能无法长久保持。各级政府高度重视改造维修后房屋的长效管理，2018年至今持续推进我区老旧楼院改造后引进物业管理工作。

针对老旧小区面临修管失衡的局面，我区参照市政府出台的《大连市人民政府关于促进物业服务行业发展的实施意见》，2017年制定了《西岗区开放式楼院实行物业管理（试点）实施方案》。并提出相应的对策：一是对建设年代较早、难以划定物业管理区域、不具备物业服务条件的住宅小区，提供基础服务，由街道办事处或相关部门按照职责范围，协调安排原产权单位或委托专业服务公司开展最基本的环境卫

生和房屋维修工作。二是对物业管理区域明确、基本具备物业服务条件但没有物业服务企业提供服务的住宅小区，应保证专项服务，所需资金由业主自筹。其中，成立业主委员会的，由业主委员会自行聘请绿化、保安、电梯等专业服务公司开展专项服务；不能成立业主委员会的，社区居委会代行业主委员会职责，选聘专业服务公司开展专项服务，收费标准协商议定。三是对物业管理区域明确、物业办公和经营用房齐备、住宅专项维修资金到位、设施设备齐全完好的住宅小区，由建设单位或业主选聘的物业服务企业进行市场化专业服务。

为进一步加强老旧小区物业管理，改善居民的宜居环境，提升和满足居民的满足感和幸福感，2020年全面开展物业管理全覆盖工作，与2020年居住小区封闭工作同步推进。开展了卓有成效的工作。

一是高度重视，认真部署。西岗区区委、区政府高度重视，王标书记和吴开华区长先后7次通过召开专题会议和现场调研的形式进行调度，确保所有老旧楼院实现管理全覆盖。二是科学安排，精准调度。西岗区住建局主要领导亲自挂帅，分管领导、科室长实行包保制度，每周一例会，每日一调度，街道社区积极配合；三是全力支持、共同参与。区政府全面调剂街道办事处闲置用房或租赁社会房屋为大连城投物业公司提供物业用房，并充分发挥属地作用，发动辖区群众，共同参与物业管理。

我区 199 个物业管理区域。涉及楼栋数 279 栋，总建筑面积 636 万平方米。目前已经全部完成协议签订工作，签约率 100%。大连城投物业管理的区域已经全面开展物业服务，及时有效的改善居民的日常生活问题，受到居民的高度认可。

结合您的建议和我区实际，下一步我们重点从以下几方面持续开展工作：

一是按照“大家事大家管”原则推行业主自治。业主自治符合时代发展的步伐，是新形势下物业管理新模式。尝试通过成立业主自治委员会、发挥业主自治的优势，让责任心强、有公益心、有责任感的居民党员、退休干部、热心居民等，自主参加到楼院的后续管理中，让管理更细化、更用心。

二是发挥街道属地管理作用推行共管物业。探索借鉴上海、苏州经验，由街道办事处利用自己已有的民营企业成立物业管理服务公司，为辖区内相邻的一个或多个小区同时提供物业管理服务，推行共管物业，达到规模化管理。

三是落实《大连市物业服务企业和项目经理信用信息管理办法（试行）》。通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，定期向社会公布企业信用排名及“黑名单”，对服务标准不高、态度蛮横、有违规行为的物业企业，列入到失信企业名录当中。

四是利用媒体宣传，正确引导消费。加强物业服务的舆论引导，通过新闻媒体客观公正报道物业服务纠纷事件，积极宣传物业服务在优化社区环境、提高居民生活质量、保障

社会安定、促进居民房产保值增值等方面的重要作用；引导居民正确认识自身的责任、权利和义务，树立“花钱买服务”的消费理念。引导广大业主依法理性维权，共同推动物业服务市场的健康发展。

五是积极争取政府扶持零散楼院物业企业。实行准物业化管理，街道办事处开展定期考核，根据考核结果发放政府补贴，鼓励社会企业参与到老旧楼院管理及社会治理工作中。不以收费为目的，旨在培养居民花钱买服务的意识。最终推向市场，达到全域收费式物业化。

以上答复，如有不妥，请批评指正，再次感谢您对我们工作的关心、支持和理解。

大连市西岗区住房和城乡建设局

2021年5月21日



抄送：区人大人事代表工委、区政府办

经办人姓名职务：刘颖 物业科科长 联系电话：83675910