

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〕101号

签发人：刘清华

## 关于对区十八届人大四次会议 第6号建议的答复意见

段京华代表：

您提出的关于桃山社区桃花源小区贴砖墙体脱落存在安全隐患的维修建议收悉。现答复如下：

首先非常感谢您对我区住建事业发展的关心，您在建议中提出的桃花源存在的问题非常精准，提出的建议也值得我们借鉴。桃花源小区确实是我区的老大难问题。如何加强桃花源小区房屋的维修和管理也正是区政府正在积极推进的工作。

### 一、桃花源小区基本情况

桃花源小区于1995年开发建设，1997年建成并投入使用。现占地面积为6公顷，建筑面积12万平方米，绿化面积为2万平方米，共有14家产权单位，房屋33栋，1369户业主。小区物业服务企业为大连环宇物业管理有限公司，物业服务费是0.3元/平/月，物业费收缴率较低（仅为40%左右）。

桃花源项目设管理员 1 人，保洁 2 人，维修 2 人，保安 4 人。

桃花源小区是一个多产权单位和多开发建设单位的小区（44 号楼是全德利房屋开发公司，43 号楼是预备役部队，59 号楼是泰安房地产，49-55 是东大房地产，61、65 号楼是茂隆房地产，40 号楼是北方房地产，60、62 是三环旅游公司，64 号楼是远东房地产，54、56 是药业房地产）。

## 二、小区存在主要问题

目前小区较为突出的房屋安全隐患问题：一是屋顶坡面挂瓦年久风化，掉瓦现象时有发生；二是外墙瓷砖脱落，房屋漏雨透寒情况严重。

该小区开发商代收代缴业主的维修资金大部分未归集到位，只有极个别住户在维修资金管理中心账户中能查询到维修资金信息。因此小区共用部位和共用设施设备的维修问题一直难以解决。大连环宇物业管理有限公司在物业收费率低，维修资金不足的情况下，常年垫资对小区内共用设施设备和房屋进行维修。近年来区政府也出资对该小区的 61 号、78 号楼院的下水管网进行了应急维修，但是仍杯水车薪。

## 三、工作开展情况

桃花源小区目前存在的情况，关于环宇物业的不作为方面问题，我局业务科室联合八一路街道多次约谈该物业，要求其按照物业服务合同约定，为业主提供质价相符的物业服务，同时也下达了书面整改通知单，督促物业公司制定整改方案，并在小区内进行公示，让广大业主进行监督，并且对

物业服务质量考评不达标等情况，进行了不良信息采集。通过以上行业管理措施力争达到提升物业服务水平，改善小区居住环境的目。

#### 四、下一步工作打算

桃花源小区是我区老旧小区的一个典型，反映了老旧小区房屋维修的共性问题，这类小区建成于2000年以前，收费标准和收费率低，缺少房屋维修资金，公共设施损坏严重，存在安全隐患。针对这类小区，我局认真研究形成下一步工作打算：

一是对环宇物业这类物业公司，在今年的全市物业行业质量考评中，如整改不力仍未达标，将根据业主意愿，由街道办事处组织召开业主大会，引入国有物业企业或其他物业公司，通过市场化行为，重新选聘物业公司；

二是将如桃花源之类的房屋质量差，年久失修，房屋漏雨透寒情况严重，居民呼声强烈的小区纳入到老旧小区改造范围内，目前桃花源小区已经列入到我区老旧小区改造十四五计划中，我们将根据市政府政策，及时调整，争取早日安排；

三是按照“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。尝试通过成立业主自治委员会、发挥业主自治的优势，在政府未维修之前，房屋使用安全责任人、街道、社区、物业公司做好巡查工作，确保不发生人身财产安全事故。

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24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