泉丰北函〔2025〕8号

 答复类别：A类

关于丰泽区六届人大四次会议

第1082号建议的协办答复

区住建局：

《关于“四升一降”物业专项活动中组建业委会的建议》（第1082）号收悉。我单位的答复如下：

一、关于建立资格联审机制及培训考核相关事宜

**1.资格联审：**目前，街道物管办已经联合组工办、纪委办、综治办、城管办等多部门启动建立业委会成员资格联审机制。我们将从政治素质、道德品质、工作能力等多维度对业委会候选人进行严格审查，尤其是针对有违法违纪记录、不良信用记录等情况的人员，坚决予以排除，确保业委会成员的基本素质。

**2.培训与考核：**关于业委会成员的任前培训，我们已制定初步方案，计划定期邀请专家、主管部门、优秀业委会代表开展讲座，内容涵盖物业管理法律法规、业委会职责义务、小区治理技巧等。在任中考核方面，我们将建立年度考核制度，从工作业绩、服务态度、履职能力等方面对业委会成员进行考核，考核结果与成员的连任资格挂钩，激励业委会成员积极履职。同时，社区主干将全程参与业委会组建过程，切实履行监督职责，确保选出真正为业主服务的业委会成员。

二、关于公维金使用监管问题

**1.抽查核实：**街道社区已经着手建立公维金定期抽查核实制度，将定期对小区公维金的使用情况进行检查，包括维修项目的真实性、费用合理性等。一旦发现有弄虚作假、欺骗业主的行为，将立即责令整改，并依法依规追究相关人员责任。

**2.惩罚措施：**对于违规使用公维金的业委会及相关人员，我们将联合住建、财政等部门，采取警告、罚款、暂停使用公维金等惩罚措施，情节严重的将移交司法机关处理，切实保障公维金使用安全，维护业主的合法权益。

三、关于物业管理服务知识普及宣传工作

**1.宣传方式：**街道社区将综合运用线上线下多种方式加大物业管理服务知识普及宣传力度。线上，通过微信业主群等平台定期发布物业管理知识文章、案例分析；线下，组织开展社区讲座、宣传活动，发放宣传手册，向业主详细解读物业服务内容、收费标准、双方权利义务等知识。

**2.长效机制：**计划将物业管理知识宣传纳入社区常态化工作，定期更新宣传内容，根据不同小区实际情况开展针对性宣传，让业主深入了解物业服务的实质与难处，营造理解、支持物业服务的良好氛围，推动“四升一降”理念在各小区落地生根。

四、关于限制业委会恶意投诉及健全审查制度

**1.限制措施：**针对业委会恶意投诉行为，我们将建立投诉甄别机制，联合相关部门对投诉内容进行核实，对于恶意投诉、无理取闹的行为，将予以警告。情节严重的，限制其在一定期限内再次投诉。

**2.审查制度：**进一步健全投诉审查制度，明确投诉受理、核实、处理流程，要求相关部门在接到投诉后，严格按照程序进行调查核实，确保投诉处理的公正性与客观性，既保障业主的合理诉求得到解决，也维护物业公司的合法权益。

下一步，街道物管办将持续关注业委会建设及物业管理工作，不断完善工作机制，加强监督管理，积极推动“四升一降”目标实现，为广大业主创造更加温馨、和谐的居住环境。

分管领导：杜伟雄

经办人员：林东水

联系电话：0595-22895059

泉州市丰泽区人民政府北峰街道办事处

2025年4月2日

 (主动公开)

 抄送:区政府督查室、区人大人事代表委。