

# 永安市城市管理局文件

永城管〔2024〕27号

办理结果：A

## 永安市城市管理局 关于市十八届人大三次会议第1025号建议 (议案)办理情况的答复

朱敏珍代表：

您提出的关于“加强业委会权益管理”的建议（议案）收悉，现将办理情况答复如下：

物业服务业是一项关系民生的重要工作，同时还是构建和谐社会的基礎。由于物业管理行业涉及千家万户、参与主体多、矛盾纠纷多。目前，业主大会召开难、业主委员会成立难、监管难是物业管理中普遍存在的问题，全面实现业主自我管理还面临很多困难，既有业主自治意识不强、参与意

识不强、自我管理机制紊乱、物业消费意识不够健全的问题，也有外部各方过度介入的问题，需要从多个角度进行系统化的制度设计才能促进该问题的解决。

1.关于简化业委会成立流程。根据《福建省物业管理条例》第十五条规定，召开业主大会可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子信息技术或者书面征求意见的形式。但应当由物业服务区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。提倡采用信息化技术，改进业主大会表决方式。若采取借助第三方平台进行电子投票系统召开业主大会，业主大会筹备组应当做好核实业主身份、防止业主信息泄露等工作。

2.关于明确业主委员会的管理权属部门。根据《福建省物业管理条例》、《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）、《三明市进一步加强物业管理工作的意见的通知》（明政办〔2021〕40号）等相关规定，街道办事处负责业主大会、业主委员会的成立、换届，并指导和监督其开展工作，社区负责协助街道办事处做好物业管理相关工作。

3.关于将侵犯业主共有财产等行为囊括在职务侵占罪中。《中华人民共和国刑法》第二百七十条中，对“将代为保管的他人财物非法占为己有”的行为作出了明确的规定。如发现业委会有侵占行为涉嫌违法的，建议移交司法机关依法处理。街道办事处可以成立由专业人员组成的监督小组，定期对小区业委会与物业企业进行抽查与监管。

4.关于提高业委会被选举人准入条件。此项内容在已征求意见的《三明市物业管理条例》中都有较细化的规定。因每个小区实际公共收益资金数额不同，需由小区《业主大会议事规则》或《管理规约》决定是否聘请第三方机构召开业主大会。街道办事处可在法律法规指导下依情况酌情处理。

感谢您对物业管理工作的关心、理解和支持，并真诚地希望您一如既往地继续给予更多的关注、关心、理解和支持。

领导署名：唐成川

联系人：李小寅

联系电话：0598-3620062

永安市城市管理局

2024年5月7日



---

抄送：市人大常委会人事代表室（2份）、市政府督查室（2份）、  
代表所在乡镇（街道）人大（2份）。

---