

(A 类)
(公开发布)

昆明市西山区住房和城乡建设局文件

西建函〔2024〕41 号

关于西山区第十七届人大三次会议第 173069 号 建议答复的函

谭坤等 4 名代表：

您提出的《关于加强回迁安置房建设质量监督和物业公司管理的建议》已收悉，现答复如下：

一、基本情况

通过几年的观察和实地走访，对回迁安置房建设质量有几点建议：墙面平整度不够，抹灰标号较低；入户门低厚度不达标，回迁后度需要重新更换，给回迁群众增加了经济负担；对电动车停放场所在规划建设时没有考虑，造成入住后乱停乱放存在引发火灾的安全隐患；回迁房应由政府职能部门加强对物业部门的管理，在装修房屋时，物业管理不到位，造成装修人员拆除承重墙

和构造柱的现象时有发生，造成房屋主体安全隐患。

二、意见建议办理情况

（一）对于即将建设的西山区城中村4号片区回迁安置房项目，我局将按照《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》、《云南省住房和城乡建设厅关于落实建设工程质量首要责任制的通知》相关文件，严格执行基本建设程序，督促建设单位、施工单位、设计单位、勘察单位、监理单位五方责任主体单位落实质量主体责任。

（二）目前我区的回迁房安置房分配对象主要是农村房屋拆迁村民。关于回迁安置房的物业管理并无统一的政策，根据实际情况，一般有以下两种做法：一是居委会（原村委会）自行管理。农村房屋集体回迁之后，村委会改为居委会。居委会（原村委会）自行抽调一部分人出来，专门管理小区的物业，负责保洁、安保、日常维护和收取物业费用等工作。这种管理较为简单，优点在于物业收费相对较低；缺点是人员管理能力低、专业知识和技能不足。二是聘请专业的物业公司管理。物业公司一般通过招投标的方式聘请，这类公司有足够的专业知识和技能，但物业收费相对要高，回迁居民缴费意愿低。

结合我局的职能职责，在项目交付前要求物业管理人做好项目的承接查验，发现问题向地产反馈及时整改，并配合地产做好房屋质保期内的质保维护工作；项目交付后，按照物业服务合同的约定，做好项目的日常物业服务工作。同时，发挥物业管理行

业协会的带头作用，通过协会有针对性地制定不同人员、不同岗位、不同类型住宅小区从业人员的在岗培训，不断提升从业人员的素质，2024年区协会共组织开展行业专题会议、消防安全培训、物业法律法规讲解等活动8次，共计400余人次参加。做好物业管理相关法律法规的宣传，帮助业主明确物业管理活动中各方的责、权、利，树立花钱买服务、物业保值增值等物业消费理念，真正参与到物业管理活动中，把“小区是我家、维护靠大家”的意识变为每个业主的实际行动，提升业主积极参与小区物业管理工作的意识，配合物业服务企业共同维护好小区环境，做好小区各项物业服务工作，提升小区品质。

三、下一步工作方向

（一）我局将加强回迁安置房项目的质量监管。严格按照《建设工程质量管理条例》等归家规章制度执行，做好监督工作，监督五方责任主体切实履行质量主体责任，保证交付房屋符合国家相关规定，并在分户验收时邀请相应比例业主参与验收监督。

（二）将结合职能职责长期做好对物业公司物业工作的日常监督检查，督促企业按照《民法典》《物业管理条例》的相关规定认真履行物业服务合同约定的事项，做好小区的各项管理服务工作。

感谢您对政府工作的关心和支持。

以上答复，如有不妥，请批评指正。

昆明市西山区住房和城乡建设局

2024年9月27日



(联系人：陈智 电话：68421725)

抄送：区人大常委会人事代表工委，区政府办公室。

昆明市西山区住房和城乡建设局

2024年9月27日印发