



附件 1

春苑社区苑里议事会议事细则

为保障社区生活秩序，发扬民主自治精神，加强居民之间的交流与合作，特制定本议事细则。

一、议事原则

互相尊重，公平公正、文明协商

二、议事会开展规范

（一）议事会时间周期

春苑社区苑里议事会每月召开一次。

（二）议事会参会人员组成

参会人员组成：社区网格员、社区党员、社区热心群众、物业代表及相关专业技术人员。

（三）议事会基本流程

1. 会前准备

①参会人员提前准备议题

②提前 15 分钟到场布置会场，并签到参会

2. 主持人开场

3. 上一次会议成效回顾与结果反馈

4. 新议题提出与讨论（围绕会议议事内容，居民议事代表畅所欲言，发表意见建议、积极建言献策）

5. 主持人结合居民议事代表的发言进行解释、说明、可行性论证、下步工作打算等

6. 议事会结束

三、议题收集

采取“线下+线上”的方式广泛收集意见建议,根据收集到的群众反映热点难点问题线索,从中筛选、甄别居民群众反映比较集中的事项列入议事议题。

(一)“线上”收集:通过网络平台、电话和社区党员、楼栋长、居民代表等微信群收集意见建议;

(二)“线下”收集:通过社区党群服务中心日常接访,社区网格员日常网格巡查入户走访等方式收集问题。

四、议事规则

一是坚持“一事一议”原则;二是对办结事项建立“一事一评、办结销号”工作机制。

五、议事内容

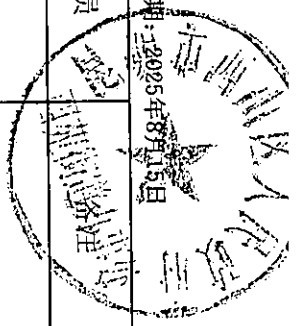
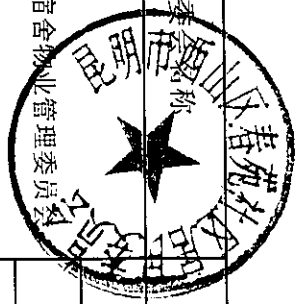
一是公共区域卫生环境的管理;二是小区内公共空间的使用;三是矛盾纠纷调解;四是安全隐患的排查、整治;五是社区改造及建设项目意见征求及监督;六是老旧小区改造后环境、设施设备的管理维护;七是社区居民公约的意见征求;八是其他有关居民利益的相关事项。

昆明市西山区春苑社区居民委员会



春苑社区辖区物委会名册

统计日期:2025年8月15日



序号	物委名称	区域	栋数	户数	物委会成员	
1	春阳里职工宿舍物业管理委员会	西南交通建设集团有限公司职工住宅区	1	24	主任: 冯睿 副主任: 李军成 委员: 王道荣、尹艳平、陈莉、李真彦、张惠仙	
		春苑小区春阳里	10	373		
		农业银行西山支行职工住宅区	1	60		
2	供电局宿舍物业管理委员会	供电局宿舍(近华浦路口)	3	117	主任: 王艺香 副主任: 吴修清 委员: 李鹤媛、王焰辉、邹琳、赵平平、路慧琼	
3	近华物资小区物业管理委员会	昆明市物资利用总公司职工住宅区	3	97	主任: 邹雅婷 副主任: 马佳 委员: 李鹤媛、刘楚莹、张国华、林涵、陈兆兰	
4	春苑小区物业管理委员会	春苑小区(不包含春阳里)	108	3844	主任: 管艳萍 副主任: 蒋永琴 委员: 杨颖、路慧琼、马芸、王若花、毛贵祥	
		供电局宿舍(春苑里1~3幢)	3	84		
		西苑东组团1~4栋	4	280	主任: 张玮 副主任: 潘建华 委员: 许娅冰、张哈、赵杨、李继舜、黄宝桂	
5	西苑东组团物业管理委员会	云南电机厂住宅区	1	49		
		云南磷肥厂住宅区	2	84		
		交警支队住宅区	2	70		
6	西苑管委会宿舍物业管理委员会	西苑管委会职工住宅区	1	42	主任: 李军 副主任: 卢纪军 委员: 张玮、李都福、沙燕萍、赵树兴、胡薇	
7	三家巷小区物业管理委员会	西山建筑设计院职工住宅区	1	16	主任: 徐琨 副主任: 杜海明 委员: 王丽、康红梅、朱艳、许金美、金敏	
		地税局西山分局职工住宅区	1	70		
		国土资源局西山分局职工住宅区	1	28		

附件 3

春苑社区指导引入物业服务工作开展情况



春苑社区成立于 2003 年 5 月 13 日，地处西山区西苑街道办事处东端。东起人民西路与老运粮河交叉口，南沿老运粮河与棕树营街道办事处鱼翅路社区、白马西区社区接壤，西到二环西路，北至人民西路，面积约 0.42 平方公里。春苑社区辖区范围内有春苑小区、西苑东组团小区、近华物资小区等 14 个居民小区，共 5234 户居民、11000 余人口。

为维护业主和物业服务人的合法权益，保障物业的合理使用，促进社区建设，初设居委会按照党建引领、政府主导、业主自治、部门协同、属地管理、协商共建的原则，将物业管理纳入社会治理体系。根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规，结合实际积极指导居民小区引入物业服务，旨在破解无主管理小区管理难题、提升居民生活质量。

一、代行春苑小区业主委员会职责，续签物业服务合同

春苑小区第二届业主委员会已于 2011 年 7 月 14 日任期届满，未按规定召开业主大会进行换届选举，部分业主申请在新一届春苑小区业主委员会产生之前，由春苑社区居民委员会代行春苑小区业主委员会职责。根据《物业管理条例》和省、市、区有关文件精神，以及住房和城乡建设部《关于

印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知》（建房〔2029〕274号）中《业主大会和业主委员会指导规则》第五十八条的规定，自2011年7月25日起，在新一届春苑小区业主委员会产生之前，由春苑社区居民委员会在西山区住房和城乡建设局、西苑街道办事处指导和监督下，代行春苑小区业主委员会职责。春苑小区的物业服务合同到期后，为避免小区陷入无物业服务管理的无序困境，经过广泛征询小区居民意见的基础上，2022年11月29日春苑社区居委会与昆明金馨物业服务有限公司续签了物业服务合同。

二、积极指导成立业委会，便于引入物业服务

为了更好地保障广大业主享有知情、建议、监督、表决及选举的权利，承担遵纪守法、依约缴费、维护正义合法权益，提升居民的生活环境。春苑社区居委会积极尝试指导辖区内没有物业服务的居民小区成立业主委员会，为居民自主引入物业服务企业奠定基础。

（一）东组团1栋—4栋

共有280户，多年来物业收费都是0.19元/平米，收取率仅在40%左右，飞龙物业属于长期亏损状态，无法维持，已于2025年2月退出。物业撤除后，小区面临绿化无人管理、环境卫生差、化粪池无人清掏、治安环境乱等问题，春苑社区居委会通过多次召开苑里议事会、入户走访、张贴宣传资料等形式协助小区成立业委会，但报名业主未达到相关



要求未能成立，社区一直在坚持积极进行意见征求，小区要成立业委会委员会。

（二）云南磷肥厂住宅区（东组团 6 栋 7 栋）

共有 84 户，该小区属于单位福利分房，居住人群基本是磷肥厂退休职工，一直由云南磷肥厂管理，现小区居民由居民“自治管理”，物业收费标准每一户 350 元/年，由原单位的党员负责收费并进行管理。春苑通过召开苑里议事会、入户走访、张贴宣传资料进行意见征求，大部分居民不同意成立业委会。

（三）交警支队住宅区（东组团 8 栋 9 栋）

共有 70 户，该小区属于单位福利分房，居住人群原大部分为交警支队职工及离退休职工，现离退休居民占大部分，出租出售情况较多，收费标准一直沿用原单位标准每户 360 元/年，停车费每年 960 元，现由交警队职工家属负责管理，经了解费用基本用于招聘门卫、环境卫生打扫、清掏化粪池等，属于居民自治管理，春苑通过召开苑里议事会、入户走访、张贴宣传资料进行意见征求，大部分居民不同意成立业委会。

（四）西苑管委会宿舍

共有 42 户，该小区属于单位福利分房，长期由居民志愿者管理，未收取过物业费、停车费。春苑社区居委会通过召开苑里议事会、入户走访、张贴宣传资料进行意见征求，

大部分居民不同意成立业委会。

(五) 西山建筑设计院职工住宅区

现只有两户居民常住，不愿意引进物业公司。

(六) 国土资源局西山分局职工住宅区

共有 30 户，该小区属于单位福利分房，现仍然与西山区自然资源局共用一个院坝，没有进行分割，日常物业管理问题由西山区自然资源局办公室负责统筹协调。

(七) 农业银行西山支行职工住宅区

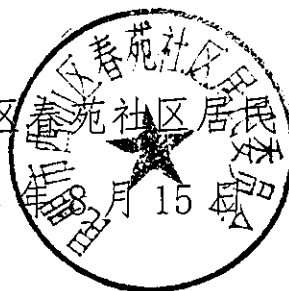
该小区属于单位福利分房，小区居民长期习惯“自治”，现仍然与农业银行西山支行共用一个院坝，没有进行分割，日常物业管理问题由农业银行西山支行办公室负责统筹协调。

(八) 近华商住楼、物资公司宿舍住宅区

该小区属于单位福利分房，小区居民长期习惯“自治”，由原单位的退休职工负责，不愿意引进物业公司。

昆明市西山区春苑社区居民委员会

2025 年 8 月 15 日



西苑街道2022年二环内14个老旧小区改造项目满意度调查情况汇总表

序号	小区名称	满意(份)	较满意(份)	其他(份)	合计(份)	备注
1	西苑东组团1-4栋		3	0	29	
2	云南变压器厂宿舍区(西苑东组团5栋)		3	0	7	
3	云南磷肥厂住宅区(西苑东组6.7栋)	9	0	0	9	
4	交警支队住宅区(西苑东组团8.9栋)	7	0	0	7	
5	地税局宿舍宿舍	1	3	0	4	
6	昆明市西山建筑设计院宿舍	2	0	0	2	
7	自然资源局宿舍	3	0	0	3	
8	西苑管委会宿舍	6	0	0	6	
9	供电局宿舍(春苑小区1-3栋)	8	1	0	9	
10	近华浦路商住楼、物资公司宿舍	10	0	0	10	
11	农业银行宿舍	6	0	0	6	
12	西南交通建设公司宿舍	3	0	0	3	
13	供电局宿舍(近华浦路口)	10	2	0	12	
14	春苑小区	476	3	0	479	
合计		571	15	0	586	97.44027%

