

# 安溪县住房和城乡建设局

安建函〔2026〕56号

答复类型：A类

## 关于县政协十三届五次会议 第135026号提案的答复

黄伟斌委员：

《关于建立健全多元化治理机制，提升无物业小区管理水平的建议》（135026号）收悉。现答复如下：

一段时间以来，特别是开展物业服务管理提升行动以来，我局根据各级的工作要求，积极推动我县物业服务管理工作提质增效。主要开展了以下工作：

一、关于坚持党建引领，推动构建多方协调管理机制建议方面。一是我局以物业提质攻坚为抓手，先后出台《党建引领物业融入基层治理三年行动方案》《安溪县推进社区物业服务管理提升工作三年行动方案》《2026年物业服务质量提升工作方案》等文件，明确了落实小区党组织、业委会、物业服务企业“三支队伍”建设；要求各方组织召开社区党组织、小区党支部、物业服务企业、业委会（业主代表）等部门参加的“四

方”联席会议。**二是**按照《福建省物业管理条例》第十九条规定，无物业管理住宅小区由乡（镇）人民政府或者街道办事处组织，就住宅小区有关共有和共同管理权利的重大事项征得业主同意，由村（居）民委员会代为管理。**三是**我县已以凤城镇龙湖社区龙飞小区、东岳社区东岳小区、凤山社区原宿舍楼等无物业小区为试点，创新三方共管、社业合管、社区托管三种治理模式，正在积极推广。

**二、关于因地制宜施策，破解物业入驻与运营难题建议方面。****一是**根据《福建省物业管理条例》第十九条规定，将由相关乡镇根据辖区内的实际，实施一区一策、精准治理。目前我局正积极推行“先尝后买服务”、国企兜底保障、合并“大物业”管理等方式。**二是**依据《福建省物业管理条例》第四十六条、闽发改服价〔2019〕331号等法律法规和文件精神，住宅小区物业费实行市场调节价，由业主与物业在合同中约定。泉州市级物业服务等级标准已于2025年2月正式实施，但配套收费指导价尚未印发。我局拟待市级收费政策出台后，联合县发改局，结合我县实际，修订相关收费指导标准。对于物业服务企业政策资金支持方面，后续如有相关政策，将第一时间申报落实。**三是**我局每年均依据《泉州市住宅小区物业服务质量星级评价管理办法（试行）》，开展物业服务质量星级评定。**四是**我局已强化失信惩戒与动态管理，将物业企业纳入“红黑榜”管理，与信用评价、招投标资格挂钩，对不合格企业进行约谈，

通报批评信用扣分，直至清退出市场。

**三、关于完善基础设施，建立小区硬件长效管理机制建议方面。**一是我局已于 2025 年编制了《安溪县老旧小区配套基础设施改造提升项目可行性研究报告》，涉及凤城镇、城厢镇、参内镇、官桥镇、湖头镇、感德镇 6 个乡镇共计 160 个，向上争取专项债资金 2 亿元。首批资金 2400 万元已经下达，我县优先实施凤城镇旧城、城厢镇德苑等片区雨污分流正本清源改造工程。后续根据资金下达进度，将分批推进其他小区配套改造。**二是**《电力法》《城镇供水条例》《城镇燃气管理条例》等法律法规均已明确供水、供电、燃气等专营单位是相关管线和设施设备维修、养护、更新改造的责任主体，我局将通过建立跨部门联动机制，配合供水、供电、燃气主管单位在物业小区开展相关维护工作。**三是**我局已制定出台《安溪县住房和城乡建设局关于进一步规范住宅专项维修资金使用管理工作的通知》，明确各方职责，形成部门联动、分级负责、精准施策的工作格局，便捷使用通道，简化审批流程，保障公用设施更新改造。

**四、关于激发内生动力，推动物业管理共建共治共享建议方面。**一是我县已以物业管理提升为契机，全面推行“730 议事厅”“民情茶室”等工作法，充分听取小区居民意见，及时回应解决群众诉求；深入开展党员“双报到”、党员示范岗、志愿服务等活动，引导在职党员下沉参与小区自治，夯实业主

自治法治基础。二是我县已通过政府“以奖代补”+申请住宅专项维修资金等方式，推动完成29个存在外墙脱落问题和44个存在消防无水问题的小区整改工作。后续将持续探索更多资金筹建方式，推动住宅小区基础设施更新改造。三是我局已依托局公众号、物业服务行业协会公众号、社区（村居）宣传阵地、小区宣传栏等渠道，常态化普及物业管理政策法规、业委会履职规范及业主权利义务，不断增强契约精神，引导业主积极主动缴费。

**五、关于总结成熟经验，强化政策保障支持建议方面。**一是我局每年均常态化针对物业服务从业人员开展法律法规、岗位证书、专业技能、服务礼仪礼节培训和应急演练等，提升管理人员服务能力。后续将适时向县政府提交探索无物业小区管理奖励政策建议，研究出台无物业小区管理专项奖励扶持政策，从财政奖补层面提升全县无物业小区管理水平。二是我局已联合县域融媒体、乡镇及社区公众号，对我县试点落地的党建引领三方共管、社区介入社业合管、社区主导托管三类模式进行宣传、案例推广，引导各相关乡镇参照相关模式推进辖区内无物业小区管理。

下一步，我局将按照《安溪县推进社区物业服务管理提升工作三年行动方案》《2026年物业服务质量提升工作方案》等有关文件的要求，积极推动建立健全多元化治理机制，建强用好“两中心一平台”；发挥司法联盟作用，强化联合执法；进

一步探索无物业小区新型管理模式，全面提升我县无物业小区管理水平，持续提升小区各项事业共建共治水平。

领导署名：谢景清

联系人：史建阳

联系电话：0595-23287691

安溪县住房和城乡建设局

2026年6月4日

（此件主动公开）



---

抄送：县政协提案委；县政府督查室。

---

安溪县住房和城乡建设局办公室

2026年6月4日印发

---