

对长宁区第十七届人大五次会议 第 108 号代表建议的答复

办理结果：解决采纳

朱永明代表：

您提出的关于改善“老破小”房屋居住环境的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

江苏路街道是长宁区历史悠久的街道之一，其住宅形态多种多样，有公寓、里弄房屋、老洋房等等，但大部分属于老旧房屋。这些房屋因为年代久远，普遍表现为破旧、小型等特征，同时也存在配套设施陈旧、居住环境不理想的情况。要改善这些小区居民的生活环境，需要从多个方向入手。

一、聚焦民生实事民心工程，改善居民生活环境

加快推进“两旧一村”改造，按照“一年试点、三年计划、五年完成”的时间目标，逐年滚动实施新式里弄卫生设施改造，为符合条件的小区改造公共卫生间，让居民都能用上独立的卫生设施；持续推进精品小区建设，合理利用小区本身环境资源，改善小区室外环境，完善配套设施，创造一个功能齐备、干净整洁、舒适宜居且具有文化内涵的居住区，提高小区居民生活品质，通过每年不少于 100 万平方米的改造计划，滚动实现区内售后公房

小区全覆盖。

二、深化党建引领物业治理，开展红色物业创建

为持续强化党对物业治理和业委会的领导，长宁区每年召开深化党建引领物业治理大会，部署党建引领物业治理重点工作，组织实施“五大行动”；制定开展红色物业三年行动等各类惠民行动，并持续开展红色物业、红色业委会创建评审。3年来共创建了14家红色物业示范企业、30个红色物业示范小区和10个红色示范业委会，通过红色双创行动突出典型示范、以点带面作用，进一步提高本区住宅小区物业服务水平、社区治理能力和业主自我管理水平。

三、加强物业行业监督管理，提升物业服务水平

一是持续开展物业企业综合测评，着力拓展测评结果应用，将测评结果和一体化考核、评优、评先相结合，同时也为街镇选聘物业提供参考；二是持续增强小区各项资金的监管，全面开展业务培训工作，增强对物业企业的维修资金与公共收益的公示、入账、支取时的指导和监督，为小区规范化运作创造良好条件，不断提高物业企业行为规范；三是持续强化物业服务企业信用管理，严格执行物业企业信用管理办法，加大监督检查和扣分处罚力度。

四、推进质价相符物业费调价，探索物业区域化管理

不断完善质价相符的物业服务市场价格机制，重点聚焦群众投诉集中、物业矛盾突出、公众满意度低的住宅小区，结合旧住

房更新改造、物业合同到期、物业区域合并三个窗口期，同步实施物业服务提升和物业服务调价，推动形成物业服务价格逐年梯度常态调整；聚焦封闭小区多头管理、物业管理区域“飞地”、老旧小微小区等现象，通过小区“打包”选聘物业服务企业、物业管理区域调整等方式，推进住宅小区物业管理区域合并或管理归并，实现区域内资源统筹共享共用，降低规模化经营企业运营成本，引入优质企业提供高质量物业服务，不断增强人民群众的获得感和满意度。

五、完善管理执法衔接机制，发挥管执联动效能

近年来，市、区两级政府不断提升行政执法力量，完善管执联动机制，通过优化相关机构职能配置，充实加强执法工作力度。城管执法不但在属地街镇发挥积极作用，而且执法力量进入小区，不断强化住宅小区规范程度。区房管局与区城管执法局联合印发《关于本区住宅小区装修活动物业全过程监管试点工作方案》，进一步加强住宅装修管理活动的监管，不断提升城区市容市貌。

衷心感谢您对本局物业管理工作的关心、理解和支持。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2024年5月7日

承办单位通讯地址：长宁路 599 号 615 室 邮政编码：200050
联系人姓名：顾凯菲 电话：22050027
电子邮件地址：gukaifei@shcn.gov.cn