

# 上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管发〔2026〕10号

签发人：林子岳

## 对长宁区政协十五届六次会议 第048号提案的答复

办理结果：解决或采纳

王平委员：

您提出的《关于加强居民区业主委员会建设，提升物业治理效能的建议》的提案收悉，现将办理情况答复如下：

为全面落实区委区政府关于党建引领物业治理攻坚部署要求，区房管局将党建引领物业治理作为年度工作的重点。业委会建设是我区深化党建引领基层治理、构建共建共治共享格局的重要一环，区房管局会同区委组织部、区委社会工作部以及各街镇，全力推动业委会规范化建设，持续提升我区党建引领物业治理工作效能。

### 一、关于业委会监管机制方面

《上海市住宅物业管理规定》（以下简称《规定》）中明确了业委会工作监管的责任单位，街镇负责指导和监督业主大会、业委会的日常运作；居委会协助街镇加强对业委会的指导和监督，引导其以自治方式规范运作；区房管局负责指导街镇对业主大会、业委会的工作以及其他物业管理工作实施监督管理。《规定》还明确了业委会职责、业委会主任职责、相关工作制度、委员资格终止条件等内容。2025年，我局会同区委组织部、区委社会工作部编制了《长宁区党建引领物业治理案例集》，收录包括业委会建设、矛盾化解、规范运行等方面的20个来自基层一线、具有破解难题代表性的实践案例，为全区业委会提供了可复制、可推广的经验样板。

## **二、业委会培训赋能方面**

根据《关于开展本市住宅小区业主委员会规范化运作评价工作的指导意见》，区房管局每年指导各街镇对辖区内运作满半年的业委会全覆盖开展日常工作制度建立执行情况、资金使用管理情况、物业选聘情况等事项实施评价。下一步，区房管局将借助区党建引领物业治理“六项行动”契机，会同区委组织部、区委社会工作部积极做好业委会赋能支撑，依托“新时代物业治理研修院”，分层分类开展业委会成员、业委会秘书等物业治理骨干队伍专题培训，有效提升其专业素养和依法履职能力。

## **三、关于强化物业治理方面**

《规定》明确，专项维修资金、公共收益的使用实行工程审

价制度和使用程序审核制度；对专项维修资金、公共收益的收支情况以及业委会工作经费进行年度财务审计和换届财务审计；要求业委会和受委托的物业服务企业每半年公布一次专项维修资金的收支情况，每季度公布一次公共收益的收支情况。区房管局根据《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》及市房管局相关要求，指导督促各街镇推进年度审计等相关工作。区房管局每年开展长宁区维修资金和公共收益专项整治，例如 2025 年我局通过“线上+线下”检查相结合的方式，线上检查发现维修资金公共收益使用不规范问题 51 个，涉及资金 23.5 万元；线下检查发现维修资金公共收益管理不规范问题 30 个；指导各街镇对辖区内住宅小区开展全覆盖检查，并督促问题整改，形成闭环。下一步，区房管局将在区党建引领物业治理工作专班的指导下，进一步开展“三个统一”工作，推行全区统一实施年度审计，探索建立相应的经费支持机制；探索在部分小区试行公共收入统一记账，推动物业服务企业设立公共收入监管账户；持续指导督促企业落实共用设施设备新增、维修、更新、改造项目统一审价。我局将联合城管、街镇等部门开展综合执法检查，全力推动企业提质行动，推进物业服务企业规范化经营，确保资金规范、透明、高效使用。

#### **四、关于党建引领业委会建设方面**

根据《长宁区深化推进党建引领物业治理“六项行动”工作方案》相关要求，区房管局将加强作为业务指导部门在党建引领

业委会建设、提高业委会规范化运作等方面对街镇的指导，全面把好人选“五关”，推荐符合条件的居民区“两委”委员、党员骨干、团青骨干、楼组长、群众活动团队负责人等，通过法定程序进入业委会，不断提高业委会成员中的党员、团员青年、女性比例；会同区委组织部、区委社会工作部等单位指导各街镇、居民区建立健全由居民区党组织牵头，居委会、业委会、物业服务企业为主体，房管、城管、市场等各部门共同参与的联席会议制度，形成党组织领导下的事务共商、难题共解的工作合力。

业委会建设事关居民切身利益与社会和谐稳定，下一步，我局将会同区委组织部、区委社会工作部，指导街镇加强业委会委员培训赋能，试点业委会执行秘书制度，进一步加强物业行业监管，不断提升业委会规范化运作水平，推动相关举措落地见效，让业委会真正成为提升社区治理水平、增进民生福祉的重要力量。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2026年4月21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：顾洁慧 电话：22050027

电子邮件地址：gujh@shcn.gov.cn

---

长宁区住房保障和房屋管理局

2026年4月21日印发

---