

关于人大兴县十七届六次会议

第 22 号提案办复的函

尊敬的胡莉代表：

您提出的《关于规范房屋公摊电梯使用的建议》已收悉。经研究，我局高度重视，认真办理，首先非常感谢您对我县房屋公摊电梯使用的建议管理方面做出的大量细致的调研工作并提供了宝贵建议。现答复如下：

住宅建筑物共有部分中有相当比例的面积为俗称的“公摊面积”，由业主以同专有部分同等的价格购买，但业主往往并无实质管理权，而是由物业服务企业或其他管理人进行管理。物业管理不仅影响住户的居住体验，也影响着社区的生活环境。在此背景下，住宅物业这个“关键小事”，成为影响广大群众利益的“民生大事”。

一、目前存在困境：

一是业主在维护共有部分管理权中处于劣势地位，若维护自身权益存在诸多困难。业主对共有部分的共同管理权的实现往往依赖于业主委员会和物业服务人，力不从心。

二是业主委员会这类小区自治组织自身缺乏管理的主

动性，决策需要投票程序，无法有效对物业进行管理与监督。

三是物业服务人虽然有合同的约束，但合同签订一方是物业服务人，另一方是业主委员会，若出现物业服务人违约情形，业主维权受到一定限制。

二、建议

一是加强对物业服务人的约束，规范合同条款，明确物业管理的责任和义务。

二是保障业主合法合理维权的途径，多渠道沟通，充分发挥社区、居委会、行业协会的作用，建立投诉和多元调解机制，加强“枫桥经验”在物业管理纠纷中的运用。

三是压实基层部门及自治组织的责任，如乡镇（街道）、社区以及物业管理委员会等，提升小区自治组织的组建和运转水平，引导业主形成自主管理的习惯和氛围。

感谢您对我局工作的关心和支持，希望您能在今后一如既往对我局工作给予关心支持，并提出宝贵意见。

兴县住房和城乡建设管理局

2025 年 9 月 9 日

负 责 人：

承 办 人：任晓利

联系电话：0358-6322376

（此件可以公开）