

许昌市住房和城乡建设局

签发人：杨方晓

办理结果：A

对市政协八届四次会议第 08040170 号提案的 答 复

徐长辽委员：

您提出的关于“规范物业收费行为、切实保障业主核心权益”的提案收悉。经与市发改委、市市场监管局共同研究，现答复如下：

一、关于健全收费标准体系，明确收费边界的问题

根据国务院《物业管理条例》《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）及《河南省定价目录》（豫发改价调〔2022〕612号）有关规定，目前我市非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务收费已经放开，实行市场调节价，不在政府定价范围内。为回应群众关切的“质价相符”问题，我局配合市发改委在8个物业小区开展物业服务收费成本测算工作，为前期物业费定价政策调整，实现质价相符提供数据

支撑和政策依据。

根据《中华人民共和国民法典》相关规定及全国人大常委会法制工作委员会审查意见，地方立法应当遵循立法权限，与民法典、国务院有关行政法规保持一致。地方自行出台空置房统一减免政策与上位法精神相悖，存在合法性瑕疵，极易引发行业纠纷与行政合规风险，各地不宜强制出台统一减免政策。目前河南全省无空置房减免政策。

二、关于强化收费行为监管，严查违规乱象的问题

我局会同发改、市场监管等部门连续两年开展专项整治行动，印发工作方案，治理物业服务突出问题。我局对全市 678 个小区开展拉网式排查，累计发现并整改各类问题 1277 个；落实省住建厅信息公示工作有关要求，指导督促全市物业服务企业按要求和标准统一制定三块物业服务信息公示模版，并在小区显著位置进行公示，接受群众监督。市市场监管局持续加大物业领域案件查处力度，将物业乱收费作为监管重点，依托投诉举报、专项检查、实地走访多渠道收集违法线索。2025 年以来，组织物业领域重点矛盾纠纷专题调解会 9 场，立案查处物业领域违法案件 3 件，已办结 2 件，累计罚没金额 37.49 万元，有效整治物业各类乱象，规范物业服务市场秩序。

三、关于完善契约与自治机制，保障业主话语权的问题

加强《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规

宣贯，推动物业服务企业按照物业服务合同履行，引导业主增强契约精神，依法履约缴费、理性维权。我局会同有关部门指导街道办事处积极推动具备条件的物业小区成立业主大会、选举产生业主委员会，推动不具备成立业主大会条件的小区成立物业管理委员会，组织制定管理规约、业主大会议事规则，确定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案，决定有关业主共有和共同管理等重大事项，提升业主自治能力。

四、关于健全监管与维权体系，提升治理效能的问题

今年以来，聚焦物业服务突出问题，从严行业监管，我局完成全市物业服务企业 2025 年度信用等级评价，将信用评级与项目招投标、市场准入、行业评优进行挂钩，对低信用企业实施投标限制、限期整改，净化市场；推广运用“物业我来说”小程序，群众扫码即可反馈各类物业问题，快速响应群众诉求，及时化解物业收费、服务质量等群众反映强烈的突出问题，累计办结群众诉求、意见建议 3073 件。

下一步，我局将持续推动物业服务企业落实保洁、绿化、设施维保、秩序管理、客服全流程标准化服务；加强与市发改委、市市场监管局等部门联动协作，及时查处有关违法违规行为；抓好“双随机、一公开”监督检查，同步结合信用评价结果实施差异化监管，凝聚多部门监管合力，进一步规范市场秩序，提升物业行业综合治理成效。

感谢您对住房和城乡建设事业的关心和支持。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961

联系人：闫放

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）。