

许昌市住房和城乡建设局文件

许建人大〔2022〕4号

签发人：郑永辉

办理结果：B

对市七届人大九次会议 第62号建议的答复

任莉代表：

您提出的“关于规范和加强小区物业管理”的建议收悉。现答复如下。

一、主要工作开展情况

（一）强化对物业企业的监管。一是常态化开展“双随机一公开”监督检查，9月份联合市场监管局重点对企业营业执照持有情况、信息公示情况、信息备案情况、经营行为情况、消防设施设备管理情况等内容进行检查，对存在问题多且整改不到位的

企业记入信用档案不良记录，通过奖优罚劣，促进行业自律。二是推进物业行业信用体系建设，建立了“许昌市物业服务企业信用管理平台”，根据《许昌市物业服务企业信用管理暂行办法》，将物业服务企业信用等级评价结果计入企业信用档案，构建以信用为核心的监管体系。三是开展清理取消水电气暖领域涉企违规收费“回头看”，8月份市发改、住建、水利、市场监管联合印发《清理取消水电气暖领域涉企违规收费“回头看”工作方案》，通过全面自查、集中整治、市级核查的方法，持续强化对供水供电供气供暖行业收费行为监管。

（二）健全物业企业收费机制。一是完善物业管理相关制度根据《中华人民共和国民法典》《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》要求，结合我市实际，制定印发了《关于推进物业管理创新进一步提升物业管理水平的通知》，进一步理顺物业管理体制，夯实属地管理职责，健全物业管理机制，明确各级各部门责任，督促物业服务企业全面履职尽责，严格落实物业进入、退出交接制度，形成齐抓共管的合力，促进物业服务水平不断提升。二是召开规范物业行业收费行为工作会议，3月份联合市场监管局下发《关于规范物业行业收费行为的提醒告诫书》，进一步规范物业服务收费行为，强化企业自律，依法诚信经营，树立诚信经营企业形象。三是持续落实《关于落实开展“加大物业服务收费信息公开力度让群众明明白白消费”工作的通知》，要求各县（市、区）物业管理行政主管部门督促辖区

物业服务企业在物业管理区域内设置“信息公示栏”，对物业区域信息、物业服务企业及项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话、物业收费标准、服务标准、服务内容、日常维修保养单位名称、共用费用分摊和收支等相关信息进行公示，进一步增加物业服务透明度。

（三）推动物业管理融入基层治理体系。一是中共许昌市委党的建设工作领导小组办公室印发了《许昌市构建党组织领导下的“双网三治”城市基层治理新格局重点任务清单》，分别从建立健全“社区吹哨、部门报到”工作机制，吸纳物业公司党员负责人担任社区党组织兼职委员，通过发展党员、招聘党员员工、选派党建指导员等方式加强社区物业党建工作，加强业主委员会建设，建立党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制等方面，推动物业管理融入社会基层治理体系。二是许昌市委组织部、市住建局共同印发了《关于加强物业服务企业党的建设提升城市基层治理水平的指导意见》，分别从推进物业服务企业党的组织和工作有效覆盖，强化物业服务企业党组织的政治功能，坚持党建引领提升物业服务质量和水平等方面，推动物业服务有效融入社会治理，不断提升城市基层治理水平。三是开展授课活动，8月份，参加市委组织部举办的许昌市创建“五星”支部助力基层治理和乡村振兴示范培训班授课活动，对全市70名基层党组织书记开展“坚持党建引领 打造红色物业 推进共建共享社区建设”宣讲教育，提升基层社区书记对物业的指

导和监督能力。

（四）强化基础政府主体责任。一是压实街道办事处、乡镇人民政府的属地责任，强化基层政府在业主大会、业主委员会成立过程中的指导和监督作用，积极推进业主委员会成立。二是有效发挥业主委员会作用。市委组织部、市住建局共同印发的《关于转发〈中共河南省委组织部 河南省住房和城乡建设厅关于推进全省物业服务行业和物业服务企业党建全覆盖的通知〉扎实做好物业服务企业党建全覆盖的通知》，要求街道社区党组织要积极推动具备条件的住宅小区成立业主大会、选举业委会，探索建立街道党（工）委和职能部门参加的联审联查机制，在业委会组建和换届过程中把好人选资格条件关，确保人选质量。注重提高业委会成员中的党员比例，业委会成员中的党员比例一般不低于50%，推动符合条件的业委会设立党支部或党小组；随着业委会到期换届，逐步实现红色业委会全覆盖。对未成立业委会的，探索由街道党（工）委牵头，组建物业管理委员会，临时代行业委会职责。建立党组织领导下的业委会纠错和退出机制，对业委会作出的违反法律法规、侵害业主和物业服务企业合法权益的决定，以及业委会不履职或不正确履行职责的，街道党（工）委应及时予以纠正，必要时应按照程序对业委会进行改选。三是发挥业主委员会职能，及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和支持物业服务企业履行物业服务合同，协调建立同物业服务企业定期沟通机制，听取业主意见建议，及时改进服务质量，提升服

务满意度。

二、下步打算

下一步，我局将指导各县（市、区）物业管理行政主管部门持续加大物业管理工作力度，开展物业服务企业“双随机一公开”监督检查工作，健全落实物业服务企业信用评价体系，加强事中事后监管，促进物业服务企业依法诚信经营，维护良好的市场秩序；严格落实新建物业项目前期物业管理招标投标制度，实现新建物业项目100%通过招投标选聘前期物业服务企业；不断加强物业行业培训学习和观摩交流，在全市范围内推进物业服务规范化管理，提升物业服务企业服务保障水平。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

抄送：市人大选工委（3份），市委市政府督查局（1份），代表所在选区人大、政府（各1份）。

人大代表建议办理情况征询意见表

建议编号	62	办理单位	市住建局	满意程度	满意	基本满意	不满意
建议标题	关于规范和加强小区物业管理				✓		
意见	代表签名：任莉						
备注	<p>1. 办理单位请将本表与呈代表的答复一并送（寄）给代表本人。</p> <p>2. 请代表在“满意程度”的三项中，选择其中一项在下面的空格中打“✓”。具体意见填在“意见”栏中，内容较多可加附页。</p> <p>3. 请代表将“征询意见表”及时寄回办理单位，由办理单位连同建议答复一并送（寄）给市人大选工委和市委市政府督查局。</p>						

