

许昌市住房和城乡建设局文件

许建政协〔2021〕14号

签发人：郑永辉

办理结果：B

对市政协七届五次会议 第149号提案的答复

周国胜、张利军、王伟芳委员：

你们提出的关于“进一步清理规范小区物业收费的建议”的提案收悉。现答复如下：

首先感谢你们对我市物业管理工作的支持和关心。针对你们提出的规范物业管理收费、提升物业管理水平的问题和建议，主要工作开展情况如下：

一、主要工作开展情况

（一）增加物业服务收费透明度。按照省住建厅要求，9月初

我局下发了《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。

（二）清理物业行业不合理收费。按照上级要求，为规范物业服务领域相关收费行为，4月份，市市场监管局、市住建局联合召开了全市清理取消供水供电供气供暖行业不合理收费提醒告诫会，向物业服务企业发放了《关于规范物业行业收费行为的提醒函》，要求物业服务企业严格遵守法律法规，加强物业服务收费价格自律，依法诚信经营，严禁超标准收费、合同规定以外收费；指导市物业管理协会，督促物业服务企业签订《物业领域收费行为自律承诺书》；转发了市发改委、市财政局、市住建局、市市场监管局、市城管局联合印发的《关于清理规范供水供电供气供暖行业不合理收费的公告》，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做好《公告》的印发、张贴和宣传工作，接受广大业主的监督。

（三）规范物业服务企业供暖收费行为。按照省发改委《关于做好清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费有关事项的通知》要求，我局组织各县（市、区）物业管理行政主管部门召开专题会议，要求督促物业服务企业严格落实“2021年3月1日起，

任何单位代收供水供电供气供暖费时，严禁向用户加收额外费用”的规定，不得收取供暖热损费。对物业服务企业违规收费的，市场监管和价格主管部门将依法进行查处。

（四）强化物业服务行业监管。一是扎实开展物业服务企业“双随机一公开”监督检查工作。为进一步加强全市物业服务企业的监督管理，每年定期开展全市物业服务企业“双随机一公开”监督检查工作，重点为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方面的内容，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”，起草制定了《许昌市物业服务企业信用管理办法》，将物业服务企业信用等级评价结果计入企业信用档案，其中不良信用信息的采集包括“物业管理行政主管部门核实确认有效的信访、投诉”，并对因物业企业责任引发重大安全事故、群体上访或越级上访事件，造成不良后果的直接纳入物业服务企业“黑名单”，对其在招投标、评先评优方面进行行政性约束和惩戒，构建以信用为核心的监管体系。三是完善物业管理相关制度。为贯彻《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《许昌市住房和城乡建设局关于推进物业管理创新进一步提升物业管理水平的通知》（许建发〔2021〕13号），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。

（五）持续推进物业服务规范化管理。我局下发了《关于开展物业服务规范化管理考核工作的通知》，要求各县（市、区）物业管理行政主管部门成立领导小组，制定考核工作方案，细化考核标准，对辖区物业服务项目的共用设施设备、环境卫生、绿化管养、客户服务、安全生产防范等方面开展了2021年上半年的规范化管理考核，分别评选了本辖区第一名和最后一名的物业项目。考核结果通过许昌日报、许昌报业集团微信公众号和我局网站进行了发布，督促物业服务企业改进服务，推动物业服务规范化管理水平的提升。

（六）强化维修资金归集、使用和管理。我市市区住宅专项维修资金于2008年10月开始归集，工作中遵循“专户存储，专款专用，业主决策，政府监督”的原则，明确“资金安全是底线、管理规范是基础、群众满意是目标”的工作思路。围绕维修资金归集交存、资金管理、使用监管三大重点工作，通过完善维修资金管理工作机制、大力搞好维修资金归集使用政策宣传、优化业务办理流程、加强维修资金使用审核管理、提高群众满意度，使业主主动缴纳、规范使用维修资金意识深入人心，形成社会共识。截至目前，共备案并纳入专项维修资金管理系统建账分户279个小区，累计归集首期房屋专项维修资金15.01亿元，划拨使用维修资金1198.9万元。为我市物业区域内共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、改造提供了资金保障，为宜居之城助力。

二、关于空置住房全额交纳物业费问题

国务院《物业管理条例》规定：业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》规定：纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。《许昌市住宅小区物业管理办法》（许政〔2007〕54号）规定：业主应当根据物业服务合同的约定缴纳物业服务费用；已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位缴纳；物业买受人尚未居住的，应当缴纳一半的物业公摊费用。

三、关于物业收费实行政府指导价问题

2015年，省发改委依据《河南省人民政府关于进一步深化价格改革的意见》和《河南省发展和改革委员会关于印发〈河南省定价目录〉的通知》，制定了新的《河南省定价成本监审目录》，除保障性住房物业管理服务收费实行政府指导价外，没有涉及其它物业收费。同时废止了2003年原河南省发展计划委员会《关于印发河南省成本监审目录的通知》。

四、下步工作谋划

下一步，我局将督促物业服务企业持续做好清理规范不合理收费政策的宣传工作，配合市市场监管和价格主管部门加强对物业服务企业的监督检查，发现涉及物业领域不合理收费的行为，及时移交市市场监管部门依法查处。同时，将持续加大物业管理法律法规的宣传力度，指导各县（市、区）物业管理行政主管部门

门，加强物业服务企业信息采集和物业服务项目登记备案管理；开展全市物业服务企业“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，定期发布物业服务企业“红黑名单”和信用信息，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；强化物业服务行业党建引领作用，全面加强物业服务企业党建工作，加大物业服务企业党组织组建力度，推进物业服务企业党的组织和工作有效覆盖；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，提升物业服务企业经营规范化、物业管理制度规范化、物业共用设施设备管理规范化、物业秩序环境管理规范化、日常服务规范化等管理水平。

许昌市住房和城乡建设局

2021年10月20日

联系单位及联系电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

联系人：陈绍军；

抄送：市政协提案委（3份），市委市政府督查局（1份）。