

新县住房和城乡建设局

关于公开征求《新县人民政府办公室关于进一步加强住宅小区物业管理工作的实施意见(试行)》意见的公告

为提高新县住宅小区物业管理工作水平,理顺各职能部门监督管理职责,规范物业服务行为,提高业主自治能力,建立物业规范化管理长效机制,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》等法律法规规定,参考其他地区先进经验,结合我县实际,县住建局牵头起草了《新县人民政府办公室关于进一步加强住宅小区物业管理工作的实施意见(试行)》现向社会公开征求意见,如有意见,请通过以下方式进行反馈。

征集时间: 2023 年 9 月 30 日--2023 年 10 月 30 日

邮箱: xxfgj2986736@126.com

通讯地址: 新县朝阳路 288 号新县住房和城乡建设局物业股

邮政编码: 465550

附件:《新县人民政府办公室关于进一步加强住宅小区物业

管理工作的实施意见(试行)》(征求意见稿)

新县住房和城乡建设局

2023年9月28日



附件：

新县人民政府办公室 关于进一步加强住宅小区物业管理工作的实施 意见（试行）(征求意见稿)

各乡镇人民政府、管理区、街道办、各相关部门：

为提高新县住宅小区物业管理工作水平，理顺各职能部门监督管理职责，规范物业服务行为，提高业主自治能力，建立物业规范化管理长效机制，根据《河南省物业管理条例》等有关规定，经县政府研究，现就进一步加强住宅小区物业管理工作提出如下意见。

一、总体目标

建立健全“统一领导、横向到边、纵向到底、综合协调”的住宅小区物业管理工作体系，强化住宅小区物业管理各方主体责任，有序推进住宅小区规范化、长效化管理，着力解决群众反映强烈、频繁出现的难点和部门监管中的“短板”问题，进一步提升住宅小区物业管理水平。

二、基本原则

（一）统一领导，分级管理。全县物业管理实行统一领导、综合协调，完善县、乡镇（街道）、社区（村）三级物业管理体

系。

(二) 条块结合，属地负责。加强物业管理部门指导、监管职能，强化乡镇（街道）、社区（村）属地管理责任，发挥业主自治组织作用。

(三) 市场主导，政策扶持。完善住宅小区物业服务市场化、社会化、专业化运作机制。制定物业服务地方标准、扶持政策及考核办法，提高物业服务水平，保障物业环境稳定有序。

三、部门职责

(一)县住房和城乡建设局作为全县物业管理行业主管部门，主要负责全县物业管理、物业服务的指导和监督管理。对物业服务质量进行监督管理；公布物业服务清单，明确物业服务内容和标准；处理物业管理中的投诉；对物业服务不到位、收费及支出不规范的物业企业及时督促整改，对物业企业及其从业人员、业主委员会成员进行业务指导、培训和监督管理；对物业招投标活动进行监督管理，对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和监督，监督管理物业管理用房的用途。对专项维修资金缴存、使用情况进行监督管理；建立健全物业管理电子信息平台并对物业服务企业不良行为进行记录；负责物业服务市场主体信用、信息采集和诚信档案管理；负责建设工程竣工验收备案，监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，监督检查房屋装饰装

修活动。

(二) 县公安局负责监督检查小区治安、技防、保安服务等工作。指导、支持业主大会、业主委员会和物业服务企业落实各项治安管理措施，督促物业服务企业做好公共秩序维护工作。

(三) 县消防救援大队负责指导物业服务企业对小区堆放的易燃易爆物品，以及严重阻塞、阻碍消防通道的车辆进行监督管理；对物业管理区域内消防设施和消防工作进行检查指导，依法处理物业管理区域内破坏消防设施的行为。

(四) 县城市管理局负责物业管理区域无证饲养犬类监督管理，对住宅小区垃圾分类工作指导、监督。

(五) 县自然资源局负责新建开发小区物业管理用房的规划审批，按照《河南省物业管理条例》规定，执行有关对物业管理用房配置的相关要求；负责物业管理区域内建筑外立面维护、搭建、开挖地下管沟的审批、监管。

(六) 县生态环境局负责监督检查物业管理区域内的噪声、废水、废气等污染环境行为。

(七) 县市场监管局负责小区内电梯等特种设备安全和计量监管；负责监督查处小区内无照经营活动，负责监督检查价格公示、违规收费活动。

(八) 县财政局、审计局负责对物业管理行政主管部门专项

维修资金使用和管理情况进行监督检查。

（九）供水、供电、供气、通信等相关单位应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任，确保物业管理区域内共有设施设备设置规范，运行正常。

（十）县国防动员办公室负责对住宅小区防空地下室的维护使用管理进行监督检查，对未按规定使用及维护管理防空地下室、改变防空地下室主体结构、拆除人防设施设备及危害防空地下室安全和使用效能的行为依法进行查处，依法规范人防区域的车位使用管理。

（十一）各乡镇（街道办、管理区）负责组织、指导、协调本辖区内各物业管理区域召开业主大会或者业主代表大会，选举业主委员会，监督业主委员会依法履行职责；监督物业项目有序交接；建立健全住宅小区综合治理工作制度，明确工作目标，及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题；调解物业管理中的纠纷，协调和监督老旧小区物业管理，协调物业管理与社区建设之间的关系；指导业主召开大会；指导开展物业承接查验并公开结果；指导物业服务企业对突发公共事件开展应对工作；配合相关职能部门做好本行政区内住宅小区各项创建活动，配合县住房城乡建设局做好物业服务企业“星级评定”“红色物业”“平安小区”“智慧安防小区”的评选工作。负责查处物业管理区域内违规建

设、乱搭乱建、毁坏绿地、破坏环境等违法违规行为（2023年3月16日由城市管理局相关行政处罚权下放至乡镇）。

（十二）各社区居（村）民委员会要协助街道办事处、乡镇人民政府做好业主大会相关工作。负责组织召开业主大会，参与业主委员会的首届选举和换届改选工作；指导、监督业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理；调解处理物业服务中的矛盾纠纷；对辖区内物业企业考核提出初审意见。

四、建章立制

（一）规范物业服务备案制。物业服务企业应当自物业交接后三十日内，向县物业管理行政主管部门办理备案手续。违反《河南省物业管理条例》第五十六条第一款规定，物业服务企业未按照规定办理移交手续的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处二十万元罚款；物业服务企业未按照规定时间提前撤出物业管理区域的，由县级以上人民政府物业行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下的罚款。违反《河南省物业管理条例》第五十六条第二款规定，原物业服务企业未在规定时间内退出物业区域的，由县级以上人民政府物业行政主管部门自规定时间届满次日起对其处以每日一万元的罚款。物业企业存在其他违法违规行为的，由相关部门依据《河南省物业管理条例》依法处理。

（二）建立前期物业招投标制度。开发建设单位取得《商品房预售许可证》前，需完成前期物业招标，原则上首批物业服务企业由开发建设单位选聘。总建筑面积在5万平方米以上的物业管理区域，应当通过公开招标方式选聘前期物业服务企业。总建筑面积在5万平方米以下的物业管理区域，可以通过公开招标或邀请招标的方式选聘前期物业服务企业。

（三）实施承接查验制度。由物业服务企业和开发建设单位（或业委会）共同对物业共有部分、共有设施设备及相关场地进行查验。鼓励物业服务企业参与建设工程设计、施工、分户验收和竣工验收等环节，为实施物业承接查验工作创造有利条件。

（四）规范物业服务企业管理制度。县住房城乡建设部门要加强对物业服务企业履行物业服务委托合同义务的监督。会同物业行业协会加强分类培训，采用定期培训、轮训方式，分别对街道办事处、乡镇物业管理机构人员、社区工作人员、业主委员会成员以及物业服务人员进行法律、法规、政策和业务培训，提高业主自治能力和物业管理有关人员的工作水平。

五、规范管理

（一）完善业主自治制度。小区投入使用后，对符合召开业主大会，成立业主委员会条件的，建设单位和所在地乡镇（处）及业主代表尽快按照《河南省物业管理条例》《河南省业主大会

和业主委员会指导规则》履行各自职责。对暂不具备召开业主大会、成立业主委员会条件的，要对照条例和导则尽快完善要素要件，抓紧召开业主大会，成立业主委员会。业主委员会应当定期召开会议，在决定物业管理有关事项前，应公开征求业主意见，并报告社区党组织和居民委员会。

（二）优化业主委员会人员配置。各乡镇（街道办、管理区）负责指导成立业主大会筹备组、业主委员会换届选举小组、加强对业主委员会的人员推荐和审核把关。提高委员会成员中党员比例。业主有违反装饰装修规定、擅自改变物业使用性质、无故欠交物业服务费或专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的情形且未改正的，不得担任业主大会筹备组成员、业主代表和业委会委员；已担任的应当按照规定予以罢免。业委会委员出现空缺时，由候补委员递补。

（三）加强老旧小区物业管理。结合城镇老旧小区改造，具备条件的，应依法选聘物业服务企业，开展专业化有偿物业服务或准物业服务；暂不具备专业化物业管理条件的，由各乡镇（处）通过居民委员会托管、社会组织代管或居民自管等方式组织实施以保洁、保绿、保安服务为主要内容的基础性服务，服务费用由全体业主共同承担，逐步实现老旧小区的物业管理全覆盖。

（四）提升拆迁安置小区、保障房小区物业管理水平。新建

项目由建设单位按照相关规定落实前期物业服务,逐步实现拆迁安置小区、保障房小区物业服务的市场化、专业化。引导业主养成“享受服务、承担费用、接受管理”的习惯。

六、工作保障

(一)加强领导。成立以县政府分管副县长任组长,县有关部门负责人为成员的新县物业管理工作领导小组,建立联席会议制度,定期或不定期召开联席会议,研究协调解决物业管理工作中发生的重大问题。各乡镇(街道办、管理区)要将物业管理纳入社区治理体系,成立相应的物业管理机构,一把手亲自抓,分管负责人具体抓,切实加强对物业管理工作的领导,积极探索现代物业管理办法,不断提升城市管理水平。

(二)认真履职。各乡镇(街道办、管理区)、相关部门要按照职责分工,密切配合,形成合力,共同提高物业管理质量和水平。县住房城乡建设局要加强对开发企业的监管,要求企业严格遵守工程质量管理办法的有关规定,认真履行维修保修责任,并足额收取维修资金,按照相关规定启动维修资金使用程序。各社区居(村)民委员会要将物业管理职能纳入社区(村)工作职责范围,加强对属地物业小区的管理,符合条件的社区居民委员会成员可以兼任业主委员会成员。

(三)强化宣传。各乡镇(街道办、管理区)、各相关部门

要充分利用宣传栏、宣传单、报刊、广播、电视等形式宣传《河南省物业管理条例》的有关政策规定，充分发挥业主委员会自治作用，引导业主树立正确的物业消费观念。