

新县住房和城乡建设局文件

新建字〔2025〕111号

签发人：李 胜

办理结果：B

关于对县十五届人大五次会议第 129 号建议的 答 复

陈店、箭厂河代表团：

您们提出的关于“优化物业服务管理 共建和谐美好社区”的建议收悉，现答复如下：

目前，我县县城区住宅小区实施物业管理总数为 38 个，其中，中、高层住宅小区 26 个，多层为 12 个，总建筑面积为 250 万平方米，经县登记的市场化物业服务企业 29 家，从业人员达 300 余人，管理户数约 15000 户，人口数约 5 万余人。其中 100 户以下的小区 142 个，100-300 户的小区 66 个，300-500 户的小区 25 个，500 户以上的小区 15 个。有物业小区 38 个，实行自治管

理的 136 个，社区兜底管理的 63 个，开发公司代管的 12 个。

针对我县物业管理情况和您们的良好建议，我们做了以下工作：

一、明确相关单位职责。针对全县物业管理的复杂性，根据《河南省物业管理条例》，建立了物业行业领导小组，健全物业企业主管部门、组建依托辖区居委会、业主委员会等红色物业管理体系，理顺解决物业纠纷投诉中出现的问题，建立主管部门行业指导，社区居委会具体负责，各部门协同配合的物业管理工作机制，逐步形成条块结合、以块为主、各负其责、齐抓共管的物业管理新局面。

二、提升物业服务水平。自物业服务企业资质核定工作取消后，市房产服务中心（物业协会）开展企业年度星级评定工作，通过年度星级评定，评定出优秀的物业服务企业，建立信用档案。同时，也检查出物业服务过程中存在的问题，通过组织召开物业经理座谈会、培训会，特别是加强消防演练，提高物业管理人员专业素质和专业技能，提高物业服务水平。强化日常管理，县住房保障中心等职能部门与社区居委会相互配合，形成合力加大执法力度，及时查处物业服务违法行为和物业管理区域内发生的违法行为。

三、建立市场竞争机制。针对我县物业市场现状，我们将严格落实《前期物业服务合同》招投标制度，房地产开发企业在办理商品房预售许可时，通过邀请招标的形式，邀请本地优秀的物业服务企业或信阳市优秀的物业服务企业，参与我县物业服务市

场中来，为我县物业服务市场注入新鲜血液，及优质的服务理念，从源头择优，减少房地产企业派生的物业公司和物业服务差的企业进入服务市场。物业服务质量较差的企业，待物业服务合同期满时，召开业主大会，重新选聘物业服务企业，完善物业进入和退出机制。

四、建立小区承接验收。开发商遗留问题是日后小区物业管理的最大难题，一旦出现房屋质量、房产证未办理等问题，物业企业难以解决，导致业主不交物业费，所以在小区竣工验收时，需让物业公司参与验收，以增强专业间鉴定，物业管理企业在验收时也要详细检查、检验小区配套设施及公共设施情况，包括小区业主档案资料等，不能因盲目扩大管量而为日后经营管理埋下隐患。

五、强化社区基层治理。积极打造“红色物业”，结合社区“五星”支部创建，提升物业企业物业服务水平，指导符合条件的小区组建业主委员会。一是坚持将基层党建、基层治理和服务群众紧密结合，全面加强党对物业服务的领导。截至目前，组织新集镇、金兰山办事处、香山湖管理区等 18 个社区“物业主任”开展岗位培训，完成对全县 20 个物业服务企业党员摸底调查，积极配合组织部门组织符合党支部成立条件的物业企业建立党支部，为强化物业管理提供政治、组织保障。二是持续推进社区治理共同体建设，提升城市生活品质。以创建全国文明城市暨社区共同体工作为契机，规范物业小区居民行为，多措并举筹措资金，全面清理城区物业管理小区建筑垃圾、毁绿种菜，并实施绿

化全覆盖；全面清理居民小区楼道、院内卫生、绿化带、非法小广告；完善物业小区配套设施，对管线、道路、照明、消防等进行改造，重新补划小区停车位、电动车停车位 2000 余处，发放物业宣传手册 5000 份，制作宣传展板 200 多个，物业小区面貌焕然一新。

六、坚持公示服务机制。目前，我县物业服务小区安装了宣传公示栏，公示了物业服务企业名称、服务人员名单、物业服务内容、收费标准。同时，我们还要求物业服务企业要定期将物业服务小区的收入、支出进行公示，提高物业服务的透明度，欢迎广大业主积极监督。

最后，再次感谢您们对我们工作的关心，您的意见建议非常忠恳，希望您们能一如既往地支持我们的工作，并提出宝贵的意见和建议！

联系单位：新县住房保障中心物业股

联系电话：0376-2962595

联系人：吴成刚

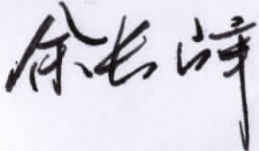
新县住房和城乡建设局

2025年8月8日



抄报：人大常委会办公室、县政府办公室。

2025 年县人大代表建议、政协委员提案办理情况《征询意见表》

建议编号	129	承办单位	新县住房和 城乡建设局	满意程度	满 意	基本满意	不 满 意
提案编号					✓		
标 题	关于对县十五届人大五次会议第 129 号 建议的答复						
意 见	代表（委员）签名：  年 月 日						
备 注	1. 承办单位请将此表与答复文件一同寄给有关代表、委员； 2. 请代表、委员在“满意程度”的三个选项中选择一项，在下面相应的空格中打“√”； 3. 具体意见请填在“意见”栏中，内容较多可附页； 4. 请代表、委员将此表及时反馈给办理单位，由办理单位汇总交给县效能建设服务中心。						