

唐山市住房和城乡建设局

是否同意公开：是

办理结果：A

唐住建案字〔2024〕31号

唐山市住房和城乡建设局 对政协唐山市第十三届委员会 第四次会议第134102号提案的答复

李龙委员：

您提出的“加强和改进我市物业管理的建议”已收悉，结合我局工作职能，现答复如下：

去年以来，为认真贯彻落实市委、市政府关于物业管理工作有关要求，我局积极谋划、狠抓落实，围绕解决物业管理领域重点问题和群众实际诉求，通过完善政策法规、健全行业监管制度、加强信息化建设等，多措并举，持续发力，不断规范物业行业管理，推动物业服务提质升级。

一、健全监督管理工作机制

针对您提出的理顺物业管理机制，我局计划借助《唐山市物业管理条例》修订契机，明确属地政府和各部门监管职责，建立

物业管理联席会议制度，针对物业管理领域执法检查 and 重点问题，定期组织会商研判，发挥各部门监管作用。推动建立“市县街区”四级网格化物业管理体系，层层落实管理责任人，自上而下形成管理闭环。加强同属地社区、街道办事处的沟通与协调，就业主委员会、物业管理委员会的筹备与成立工作，监督物业企业工作、引导物业企业转型等方面发挥作用。

二、完善法律法规强化业委会指导

目前《唐山市物业管理条例（修订）》（草案）已上报市司法局审查，市司法局审核，并报送市政府常务会审议通过后，按照立法计划安排呈报市人大，预计今年12月底市人大一审，2025年3月市人大二审。市人大审议通过后，由市人大报送省人大审议并正式出台。下一步，我局将结合《条例》修订，加快出台《唐山市业主大会议事规则》，规范业主大会及业主委员会日常运行机制，为全市住宅小区业主大会及业主委员会成立、管理工作提供有力指导。

三、开展物业服务收费考核

2023年，针对收费标准高、服务水平差、群众满意度低的物业管理项目，市住建局联合市发改委、市市场监管局，对全市范围内121个物业收费2元/月/㎡以上的住宅小区开展物业服务质价不符专项检查活动。通过初检、约谈、整改、复检等多轮检查，全市物业服务质量得到了明显提升。特别是丰南区对容和水

郡等 6 个小区降低了物业费标准，并面向社会推出“企业动态”“曝光台”“红黑榜”等专栏，针对质价不符的物业企业进行曝光；路北区将通德紫垣、尚诚雅居、君悦龙庭、恒大华府、公园壹号等项目列入物业服务黑榜，并向社会公布。

今年，市住建局计划继续督促各县（市、区）全面落实考核工作，对考核过程中发现的质价不符问题，责令企业限期整改，整改不到位的记为考核不合格，并根据考核结果建立物业服务“红黑榜”，落实对企业的奖惩措施。同时，结合市发改委完善物业收费标准调整机制，引导业委会和物业企业协商确定物业服务等级和收费标准，提倡“按质论价、优质优价、质价相符”。同时，加强物业费市场化的宣传和指导，督促物业企业全面公示服务内容、服务标准、收支明细，让收费和服务公开透明、阳光运作，方便业主监督，赢得群众认可支持。

四、打造老旧小区标准化物业管理试点

学习借鉴丰南区先进经验和成功模式，充分发挥国有物业公司作用，市级以市直管老旧小区为试点由市安居集团接手管理，各县（市、区）选取基础条件好、群众提升物业管理呼声高的小区为试点由属地国有物业公司接手管理，结合老旧小区改造、完整社区建设等工作，开阔思路、拓宽视野，深挖老旧小区内在价值，聘请专业项目管理人员强化对小区人力、物力的整合利用，全面加强小区闲置土地、公共空间和配套设施、用房的运营管理，

实现从政府补贴到自负盈亏,打造一批老旧小区标准化物业管理试点,带动引领全市老旧小区物业管理服务水平全面提升。

唐山市住房和城乡建设局
2024年6月25日



签发领导:王文礼

联系人及电话:李朝阳 2831468

抄送:市政府办公室,市政协提案委员会。