

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〕40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134288号提案的答复

侯永坤委员：

您提出的“规范物业管理，提升城市居民生活质量”的建议收悉，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、工作开展情况

按照2023年4月28日全市物业管理行业大会相关工作部署，唐山市住房和城乡建设局制定了相应工作计划，对全年物业管理提升工作进行了全面部署。

（一）加快修订《唐山市物业管理条例》。2023年4月，

市住建局会同市人大、市司法局专门赴四川成都、绵阳等地调研，加快修订《唐山市物业管理条例》。目前《唐山市物业管理条例（修订）》（草案）已上报市司法局审查，司法局正在走审核程序，由司法局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。市人大通过后，由市人大报送省人大审议正式出台。针对您提到的加大宣传，在《条例》正式出台后，我局将统一组织、加强宣传、全面推广，确保全市物业企业都能遵守，小区居民都会运用。

（二）推进全市住宅小区成立业主委员会。针对您提到的成立业委会，为进一步提升社区治理水平和居民满意度，市住建局决定推动全市住宅小区成立业主委员会，目前正在进行摸底调研工作，待掌握全市住宅小区业委会成立及运行整体情况后，将制定具体工作方案，统筹推进全市住宅小区业委会成立工作。

（三）开展质价不符专项检查。2023年，我局联合市发改委、市市场监管局，对全市收费标准高、服务水平差、群众满意度的住宅小区开展了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。

（四）物业管理信息公开公示。为增加群众对小区物业管理知情权和参与度，推动物业管理规范化、标准化运行，各县（市、区）督促物业服务企业和小区业委会对小区物业管理信息按要求进行了公开公示。2023 年全市 2074 个小区已完成公开公示 798 个，进一步提高了业主对物业的知情与监督。

（五）指导物业协会强化全市物业服务。2023 年，我局会同物业协会在路北区、丰南区、滦州市先后三次开展大规模培训活动，包括法律知识培训、管理知识培训和消防安全培训，均引起了强烈反响，取得了良好效果。

二、下一步工作计划

为更好的保障广大群众的切身利益，提供更优质的物业服务，我局于 2024 年 4 月 30 日召开了全市物业管理工作会议。根据会议精神，计划开展以下工作。

（一）健全监督管理工作机制。借助《条例》修订契机，明确属地政府和各部门监管职责，成立全市物业管理工作领导小组，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）继续完善物业管理政策法规。在去年工作的基础上，

继续加强与市人大、市司法局沟通对接，确保《条例》2024 年底前通过市人大审议。同步制定《条例》政策解读，加快出台《唐山市物业承接查验指导意见》《唐山市物业服务企业考核实施方案》《唐山市物业服务人退出物业项目指导意见》《唐山市物业服务招标投标管理办法》等相关配套政策，加强宣传培训，确保各项最新要求能够快速有效落实到实际管理工作中。同时结合相关部门意见，继续修改完善住宅小区前期物业招标投标管理、物业承接查验、项目准入退出、物业服务收费管理等相关配套办法或规定。

（三）持续开展物业服务收费监督考核。今年，我局进一步加大工作力度，将物业服务收费监督考核工作列为《2024 年唐山市物业管理工作要点》重点内容之一，要求各县（市、区）完善管理制度，对收费满一年的物业管理小区服务等级和收费标准进行全面考核，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，并根据考核结果落实对企业的奖惩措施；对连续两次以上考核不合格或者群众意见较大、问题严重的物业服务项目，由县（市、区）物业主管部门协助指导业主委员会或街道社区依法启动更换物业服务企业程序，或与物业企业重新协商确定物业服务等级和收费标准，切实规范物业服务经营行为。目前，各县（市、区）正在积极开展。下一步，我局将加强督导检查，推动此项工作有效落实。

（四）发挥物业协会规范引导作用。2024 年正值物业协会

换届年，我局积极推动物业协会发挥传声筒和助推器的作用，举办行业政策法规、管理知识等培训活动，开展政策调研、组织行业评比、进行公益宣传、发出正面声音。同时，把行业中懂物业、爱干物业还能干好的优秀人才充实进物业协会队伍，把协会培育成为政府部门行政决策的好参谋、好助手，成为推动企业发展的服务者、引导者，真正发挥重要作用。

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。