

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〕32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134415号提案的答复

张微委员：

您提出的“应当进一步明确物业管理服务内容 应当制定对物业管理服务的定期评估机制”的建议收悉，结合我局工作职能，现答复如下：

一、关于进一步明确物业管理服务内容

根据《唐山市物业管理条例》，2016年，市政府印发了《唐山市物业服务收费管理实施办法》（唐政发〔2016〕28号），对物业服务等级和物业服务收费标准提供政府指导，共划分7个服务等级，每个服务等级标准对应相应的服务内容，最高政府指导价从高到底分别为：特级3元、一级2.2元、二级1.8元、三级1.5元、四级1.2元、五级0.8元、六级0.3元。

此外，我市也正在加快推动《唐山市物业管理条例》修订，通过与市人大、市司法局赴各地调研考察并结合我市实际深入研

究讨论，目前，已完成《唐山市物业管理条例》（草案）的起草工作，并上报市司法局。下一步，针对群众关心关注的物业服务质量评估、物业服务标准和费用测算等相关内容，我局也将进一步强化与市人大、市司法局对接沟通，争取在《条例》修订中予以明确规定，切实维护广大群众合法权益。

二、关于制定对物业管理服务的定期评估机制

按照《唐山市物业服务收费管理实施办法》第二十八条规定：“物业管理单位在经营管理和服务中，服务内容不达标、不规范的行为由所在地县（市）区住房和城乡建设行政主管部门依法进行处理；超规定标准收费、乱收费行为由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》等法律法规予以处罚。各县（市）区价格主管部门及住房和城乡建设行政主管部门应当定期对物业管理单位物业服务收费标准、物业服务等级执行情况进行考核”。

2023年，为强化物业服务收费考核监管，我局联合市发改委、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，结合去年工作开展情况，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。

三、关于住宅装饰装修安全管理

2024年4月1日，《河北省民用建筑装饰装修安全管理若干
规定》正式施行，进一步明确了房屋所有权人或使用人的主体责
任、物业管理单位依法履行的管理责任以及住建部门和属地街道
（乡镇）、社区（村）的监管责任，建立了装修告知、登记和巡
查制度。其中，**第二十一条规定：**乡（镇）人民政府、街道办事
处及物业服务企业应当加强本管理区域内建筑装饰装修日常巡
查，发现违反本规定的，应当劝阻、制止；劝阻、制止无效的，
应当立即报告县级人民政府住房城乡建设主管部门或者其他有
关部门。**第三十条规定：**违反本规定第二十一条规定，物业服务
企业未按要求开展巡查，或者未对违法行为劝阻、制止、报告的，

由县级人民政府住房城乡建设主管部门或者县级人民政府指定的部门责令改正，可以处五百元以上三千元以下的罚款。

为确保政策最新要求能够迅速传达到全市各级各单位，规范各级各部门监管职责和业主装饰装修行为，3月29日我局举办了全市宣贯大会，详细解读新规内容，全市住建部门和相关街道、社区及物业公司300余人接受培训，大大提高了基层管理人员的法律知识和业务能力。会后，我局又印发了《关于贯彻落实<河北省民用建筑装饰装修安全管理若干规定>有关事项的通知》，组织各县（市、区）通过微信公众号、社区工作群、小区业主群进行广泛宣传，在社会层面取得了良好效果，居民房屋安全意识大大提升。

下一步，我局将加大督导检查 and 执法力度，对发现的物业服务企业未按要求开展巡查，或者未对违法行为劝阻、制止、报告的，依法严厉查处，严守第一道防线，切实维护小区居民生命财产安全。



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。