**市政府第57次常务会议**

**《关于进一步加强宿州市物业管理工作的意见》起草说明**

市房管中心

一、起草背景和依据

（一）起草背景。2016年以来，《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》先后进行了修订，取消了物业服务企业资质审批，对相关管理制度和服务标准进行了完善和调整，强调加强对物业服务企业事中事后监管。今年初住建部、省住建厅等部门先后印发文件，对加强和改进物业管理工作提出加强党建引领、规范服务市场和服务行为等方面的新要求。为深入贯彻《安徽省物业管理条例》等法规政策，认真落实住建部、省住建厅关于加强和改进住宅物业管理工作的要求，进一步规范全市物业服务行为，有效解决当前我市物业服务工作的难点、热点问题，提升社会和市民对物业服务的满意度，市房产中心结合当前宿州物业管理工作实际，起草了《关于进一步加强宿州市物业管理工作的意见》（以下简称《意见》）。

（二）主要依据

1、《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》

2、住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）

3、安徽省住建厅等十一部门联合发布的《关于贯彻落实住房和城乡建设部等部门要求加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房〔2021〕1号）

4、《安徽省住房城乡建设厅关于印发<安徽省物业服务企业信用管理暂行办法>的通知》（建房〔2018〕167号）。

二、《意见》的主要内容

《意见》分为三个方面七条具体内容，第一条为总体要求和目标任务，第二条至第五条为具体工作措施，第六条至第七条为政策激励和保障措施。主要内容如下：

（一）进一步细化工作职责，解决基层部门工作职责模糊，基层工作力量薄弱的问题。《意见》明确市级物业主管部门、辖区政府、街道、社区及各职能部门职责，完善了“市级指导监督、县区级主抓、街道办组织、社区实施”的属地管理机制，解决政府资源与管理向小区延伸不够，有关职能部门责任落实不到位，执法不进小区的问题。

（二）发挥党建引领作用，解决业主自治主体缺失、自治行为不规范问题。**《意见》要求通过**由街道探索在条件成熟的小区成立党支部、逐步提高业主委员会中的党员比例、积极倡导机关事业单位党员参选业主委员会成员、建立党组织领导下的议事协调机制等措施，积极发挥党建引领作用。

（三）规范和优化企业管理服务，解决对物业服务质量缺乏监督和制约的问题。**《意见》**通过加强物业管理招投标监管、创新物业承接查验、严格保修责任等措施，加强住宅小区前期物业管理。《意见》明确对物业企业实行信用分级分类管理，通过守信激励和失信惩戒制度，倒逼物业服务企业进一步提升管理服务水平。

（四）创新工作方式方法，着力破解物业管理热点难点问题。推行服务事项公开、建立矛盾纠纷排查化解及行政执法进社区机制、创新维修资金使用方式、建立建立恶意拖欠物业费行为联合惩戒制度等措施破解难题。探索采取群众评议方式化解物业矛盾纠纷，成立“物业管理群众评议委员会”，通过群众评议委员参与说事评理释法，有效提高矛盾化解效果。

（五）建立健全物业管理考核奖惩机制，强化工作保障。一是建立市物业管理工作联席会议制度，统筹指导全市物业管理工作，系统研究解决重点、难点问题。二是制定《物业管理工作考核办法》，将物业管理工作纳入对县、区和市直相关部门目标管理绩效考核。三是制定《宿州市物业服务考核办法》，对物业服务企业进行季度评分和年终考核。建立奖惩激励机制，扶优扶强。

三、征求意见情况

本《意见》起草过程中，通过座谈、走访等方式听取县区物业主管部门、部分物业企业、市物业管理专家及业主等方面的建议、意见，两次征求市发改委、市城管局、市财政局等26家单位（部门）意见，在多次征求意见并修改完善的基础上形成了《意见》（送审稿）。

分别提交市司法局合法性审查、市市场监督局公平竞争审查，并根据审查意见进行了修改完善。

现提请市政府常务会议研究，建议研究通过后以市政府办公室名义印发实施。