

# 晋城市城市管理局

晋市城函〔2023〕148号

## 晋城市城市管理局

### 关于印发《联合开展物业管理专项行政执法抽查 检查行动的工作方案》的 通知

晋城市城市管理综合行政执法队房产执法大队、各相关单位：

现将《联合开展房物业管理领域专项行政执法抽查检查行动的工作方案》印发给你们，请认真组织实施，确保取得实效、保持长效。



(主动公开)

**晋城市城市管理局**  
**晋城市住房和城乡建设局**  
**关于联合开展物业管理领域专项行政执法**  
**抽查检查行动的工作方案**

为进一步加强和改进物业管理工作，规范物业服务行为，依法保护业主和物业服务各方合法权益，根据《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》、《晋城市物业管理条例》，结合目前我市物业管理行业实际情况，晋城市城市管理局、晋城市住房和城乡建设局决定联合开展2023年物业管理领域专项执法抽查检查行动，特制定本工作方案。

**一、工作目标**

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，聚焦市区物业管理领域存在的矛盾问题，通过联合执法抽查检查行动，依法整治一批严重侵害人民群众合法权益的违法违规行为，切实解决一批群众关心关注的热点难点问题，进一步规范物业管理行为、提升物业服务水平，持续推动物业管理行业健康有序发展，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

## 二、检查内容

本次物业管理领域专项执法抽查检查行动，重点查处以下违法违规行为：

（一）物业服务人未在物业管理区域内显著位置设置公告栏，如实公告并及时更新下列信息：

1. 营业执照、负责人、二十四小时服务电话、投诉电话；
2. 物业服务的等级标准、内容，收费的项目、计费方式、收费依据和标准等；
3. 电梯、消防等设施的维修保养单位的名称、信用信息、联系方式、维保方案和应急处置方案等；
4. 供电、供水、供热、供气、通信等专业经营单位的保修服务电话等；
5. 共用部位、公共设施设备的经营与收益情况及专项维修资金使用情况；
6. 其他应当公示的信息。

（二）物业服务人采取停止或者以限时、限量等方式变相停止供水、供电、供气、供热和限制人员、车辆进出等方式催交物业服务费的行为。

（三）住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的行为；

（四）建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设

施设备的所有权或者使用权的行为；

(五) 建设单位、物业服务企业不移交有关资料的行为；

(六) 物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的行为；

(七) 物业服务企业挪用专项维修资金的行为；

(八) 建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的行为；

(九) 物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的行为；

(十) 房地产开发企业、物业服务企业擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的行为。

### 三、实施步骤

(一) **动员部署阶段**（2023年5月16日——5月19日）。制定工作方案，召开物业管理领域专项执法检查检查行动部署会，适时组织开展检查人员专项培训。

(二) **抽查检查阶段**（2023年5月22日——7月21日）。以物业服务企业为检查对象，开展检查工作并建立检查台账，发现问题及时汇总。抽查检查工作由市住建局住房事业服务中心专业人员和市城市管理综合行政执法局房产执法大队执法人员共同实施，抽取有物业服务企业的住宅小区不少于40家。

(三) **整改处罚阶段**（2023年7月22日——8月20日）。执法

人员要严格行政执法程序、规范行政执法行为，对物业服务企业违法违规行为进行纠正和查处。物业服务企业要在整改期限内对检查中发现的问题及时整改并书面反馈市住房和城乡建设局及市城市管理局。凡逾期未整改到位或整改不力的，由市城市管理局依法从重行政处罚、同时市住房和城乡建设局在物业服务企业信用评价系统记录并做扣分处理。

**（四）总结巩固阶段（2023年8月21日——8月31日）。**执法人员要认真总结经验，熟练掌握物业管理方面的法律法规和案件办理流程，通过联合执法抽查检查，增强企业诚信经营意识，提高物业服务企业服务质量提高业主满意度，建立物业管理抽查检查的长效工作机制。

#### **四、工作要求**

**（一）提高政治站位，加强组织领导。**开展物业管理领域专项行政执法抽查检查行动是践行人民城市重要理念的具体实践，是加快推进基层社会治理现代化的重要举措，是为民办实事的具体行动。要充分认识到本次专项行动的重要意义，成立工作专班，强化组织领导，明确职责分工，确保专项行动扎实有力推进。

**（二）坚持服务为先，严格执法检查。**检查认定执法人员要按照实事求是、依法办事、公开公正的原则，深入社区小区实地检查、细查深究、逐项认定，发现问题及时报告；要强化服务，积极引导物业企业提升物业服务水平；要依法依规严格执法，增强市场主体守法的自觉性，做到“惩处一例，警示一片，检查后

形成检查报告通过各自网站向社会公开，并作为物业服务企业信用评价的重要内容，相关数据推送相关信用评价系统。

**（三）创新方式方法，实现常态长效。**在专项行动中要坚持问题导向，理清摸透物业管理领域存在的突出问题，结合实际建立切实可行的长效机制。要加强部门的沟通与协作，形成联动共管、协同查处的合作机制。要积极与物业企业开展党建联点共建活动，强化党建引领，推进物业企业制度建设，指导提升物业企业管理水平。