

# 晋城市住房和城乡建设局

A类

## 关于市八届政协三次会议第358号建议的答复

尊敬的程宏斌委员：

您提出的《关于破解物业管理难题、推进〈晋城市物业管理条例〉落地开花的建议》的建议已收悉，经研究，现答复如下：

### 一、我市物业管理基本情况

目前，全市共有住宅小区1563个，物业服务覆盖率100%。其中：专业物业企业管理762个，占比48.75%；社区（村）托管335个，占比21.43%；单位自管256个，占比16.38%；业主自管210个，占比13.44%。

### 二、提升物业管理的总体思路和推进路径

为切实加强和改进物业管理服务工作，推动全市物业服务水平提升，满足人民群众不断增长的美好居住生活需要。2022年我局印发了《晋城市开展加强和改进物业管理工作三年专项行动的实施方案》（晋市建房〔2022〕72号），物业管理工作总体思路是（三下沉、两融合、三覆盖、两提升、塑造新格局）：以抓党建促基层治理能力提升专项行动为抓手，

着力推动物业管理监督权、服务质量评价权、资金使用审核权向街道(乡镇)、社区下沉,着力推动物业管理服务与基层党建、社区治理相融合,分步实现各县(市、区)街道(乡镇)物业管理工作全覆盖、物业企业党组织全覆盖、物业服务全覆盖“三个全覆盖”,不断健全物业管理体系,提升街道(乡镇)和社区物业管理力量和服务能力,提升物业多领域综合服务品质,基本形成党组织领导、多元共建、协商共治、成果共享的物业管理服务新格局。

目前,我局已将市级住宅专项维修资金使用审核权、物业服务企业日常管理监督权、物业服务企业服务质量评价权、物管会(业委会)备案下放至城区,各县(市、区)已下放至街道(乡镇)、社区(村),初步形成住建部门统筹管,街道社区具体管。

### 三、近年来开展的相关工作

(一)开展目标责任考核。根据中共晋城市委办公室、晋城市人民政府办公室《关于印发〈各县(市、区)、市直单位、开发区和中央、省驻晋城单位 2022 年度目标责任考核指标〉的通知》(晋市办发〔2022〕20 号)文件要求,2022 年、2023 年我局根据文件要求,对城区和高平 10 个街道办事处物业管理相关工作进行过考核,各个街道办事处的物业管理工作有序进行中。

(二)开展物业管理政策法规宣传和培训。为推动物业



管理法制化建设，2022年和2023年在全市范围内开展“物业管理政策法规宣传月”活动，重点宣传《晋城市物业管理条例》，通过悬挂条幅、街头宣讲、现场答疑，共计发放宣传资料（晋城市物业管理条例、物业管理政策法规宣传册、物业管理法规政策问答）17600余册；召开7场培训会，培训受众覆盖了物业管理工作人员、街道社区工作人员、物业企业工作人员和业主等不同主体，通过律师讲解、交流研讨、现场答疑等方式，增强了各方主体的法律知识，提高了物业管理水平。2024年通过住建局官网和微信公众号，对物业管理条例进行解读宣传，引导广大各方主体充分认识自己的义务和责任。

### **（三）开展物业等级核查专项行动，细化物业服务标准。**

开展物业企业执行政府指导价项目等级核查整治专项行动，全面排查住宅小区，发现质价不符问题及时督促物业企业进行整改，对拒不整改或整改到期后仍整改不到位的，重新核定小区物业服务等级。同时，根据省住建厅批准公布的《住宅物业服务标准》，制定《晋城市住宅物业服务标准》，明确住宅物业管理等级标准的内容，并发函至市发改委配套相应的价格机制。

### **（四）开展整治物业服务不履约不到位、侵占业主利益等问题和建立完善物业企业退出机制专项行动。**

专项整治物业企业物业服务不履约不到位、侵占业主利益的突出问题，对住宅小区物业服务不履约不到位、侵占业主利益等问题进

行全面排查，对举报的问题线索进行重点核查，针对发现的问题，及时督促整改。对拒不整改或整改到期后仍整改不到位的，重新核定小区物业服务等级，并会同发展改革部门督促其执行重新核定后的服务等级对应收费标准；对排查中发现的违法违规行为，及时移送相关部门。同时，拟建立物业企业退出机制，对拒不整改、不履约且业主反映强烈的物业企业，协同街办(乡镇)引导业主、业主大会按照《民法典》第二百七十八、九百四十六、九百四十七、九百四十九条规定程序予以解聘，做好退出和移交工作。

**(五)开展电动自行车消防安全管理工作。**转发省住建厅《关于加强既有住宅小区电动自行车集中充电设施和停放场所建设管理工作的通知》(晋建房字〔2024〕80号)，明确了既有住宅建设充电设施的实施程序(规划选址、制定方案、征求意见、签订协议、建设施工、检查验收)、运行维护和充电管理等相关要求，要求各县(市、区)结合实际，出台具体实施细则。转发市安委办《关于进一步加强电动自行车消防安全管理的通知》，召开部署动员推进会，建立月报制。截止目前，全市共设置电动车集中充电场所数 2017 个，设置电动车集中停放场所数 1993 个，安装集中充电桩和智慧充电桩 12983 套，安装电动车入梯监控系统 2165 套，电动车集中充电停放场所配置消防器材 5587 套，安装电气火灾监控和可视检测系统 378 套。各县(市、区)联合公安、市场监管等部门开展联合检查 3 次，督促整改问题隐患 628 处，



清理违规充电、停放电动自行车 3034 辆，累计播放电动自行车消防宣传公益广告 5748 次，印制电动自行车火灾防范宣传资料 22545 份，曝光电动自行车火灾隐患 15 起，开展集中宣讲电动车消防安全常识 224 场，组织进行实火演练 210 次。

感谢您对我市住房和城乡建设方面工作的关心和支持，  
欢迎今后提出更多宝贵意见。

负责人：

承办人：台磊

联系电话：0356-2229201

晋城市住房和城乡建设局

2024年6月7日

