

# 晋城市住房和城乡建设局

---

---

A类

## 关于市八届政协二次会议第209号建议的答复

尊敬的杜爱荣、李晋香代表：

您提出的《物业管理市场亟需优化规范》收悉，经研究，现答复如下：

### 一、我市物业管理基本情况

目前全市共有小区1742个，物业服务企业346家，物业服务企业服务小区1108个，社区托管小区258个，业主自管小区110个，单位自管小区266个，物业管理覆盖率100%，专业化物业管理覆盖率比63.61%。

### 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。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。

### 三、近年来开展的主要工作

#### (一) 开展物业服务企业评价工作

1、全面推进住宅物业服务质量星级评价工作。目前，全市共有167个住宅项目申报了星级评价，其中一星级项目33个，二星级项目84个，三星级项目34个，四星级项目8个，五星级项目8个，已将结果上报省厅。

2、有序开展物业企业信用评价工作。参加信用评价的物业企业按照从业资格、经营业绩、社会信誉、市场行为等方面评为A、B、C、D四个等级，对信用评价为A级的物业企业，在参加招投标时可予以加分；对信用评价为B级的物业企业，实施正常监管；对信用评价为C级的物业企业，强化监督检查；对信用评价为D级的物业企业，通报业主、业委会(物管会)、社区居委会，提示信用风险。通过山西数字房产平台对全市241家物业服务企业信用评价进行初评，目前在等待省厅统一公布信用评价结果。

#### (二) 开展物业管理政策法规宣传和培训

为提高广大业主和物业使用人对物业管理政策法规的知晓度、认知度，引导业主和物业服务企业正确履行权利和义务，提升全市物业管理从业人员的政策理论和服务水平，

规范物业企业经营行为，推动物业管理法制化建设，做好《晋城市物业管理条例》的宣传培训工作，我们印发了《2023年度物业管理政策法规宣传活动实施方案》，于2023年5月4日至5月31日在全市范围内开展“物业管理政策法规宣传月”活动，要求各县（市、区）物业主管部门、物业服务企业通过悬挂宣传横幅、张贴宣传标语、利用小区电子显示屏等多种形式积极广泛进行宣传；同时针对各县物业管理工作人员、街道社区工作人员、物业服务企业负责人和业主等不同主体召开三场培训会，分别阐释各自的权利与义务，加深各方主体对《晋城市物业管理条例》的理解和认识。

### （三）开展物业行业行为普查

1、自2013年以来，市区各物业服务企业执行的是晋城市物价局和晋城市住房保障和城乡建设管理局印发的《关于市区住宅物业服务收费标准的通知》（晋市价服字〔2013〕73号规定），明确了市区住宅物业服务等级标准和市区住宅物业服务等级收费标准。

2、推行物业酬金制。根据相关规定，业主与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。物业服务收费采用酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。目前，我市大多数物业服务企业实行“包干制”。为打破传统物业管理“包干制”，以城区为试点，印发了《晋城市城区物业管理服务酬金制实施办法（试行）》（城物函字〔2022〕6号），由住建部门进行业务指导，选取8个小区作为物业管理酬金制试点，目前试点

小区工作进展顺利，后期我们将逐步推广。

3、持续开展物业行业行为普查。制定物业服务企业规范行为排查督查表（包括物业服务企业是否按规定公示物业服务、公共收费停车及其他有偿服务的收费项目、收费标准、收费方式和投诉电话等信息），采取“四不两直”的方式，2022年共督查物业服务企业152家，发现物业行为问题103处，发放整改通知书12份，已全部完成整改。今年，我们正在联合城市管理局开展物业管理专项行政执法抽查检查。

#### 四、下一步工作计划

下一步我们将稳步实施加强和改进住宅物业管理工作三年行动，继续推行“三下沉、两融合”物业管理模式，不断完善物业服务企业评价机制，加大对物业服务企业的培训，加强对物业服务企业的监督检查，推动物业服务高质量发展。

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

2023年6月7日

