

【政策解读】山亭区人民政府关于印发加快推进住宅小区物业化管理实施方案的通知

一、政策背景

《物权法》出台和《物业管理条例》的修改，为物业管理活动的发展提供了法律依据，但是因其规定较为原则在业主共同决定机制、各方主体权利义务关系以及政府部门职能等方面规定不够清晰，现实操作性不高，不适应本区物业管理发展形势的需要。

二、决策依据

《山东省物业管理条例》《中共山东省委 山东省人民政府关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》（鲁发〔2018〕30号）和《枣庄市人民政府关于加强城市社区物业管理工作的意见》（枣政发〔2022〕3号）

三、出台目的

着力解决物业管理区域不清、业主自治不规范、物业服务企业服务质量不高、相关费用透明度不高等诸多当前物业管理中的突出问题。

四、主要内容

加强党对治理工作的指导，建立联合执法监督机制，完善工作联席机制，统筹各方资源和力量，形成整体合力，构建齐抓共管工作格局。加强物业服务行业培训工作，通过建

立和完善物业服务企业诚信体系，落实物业服务事项公开公示制度，充分发挥物业行业自律作用，同时通过建立物业专项维修资金应急使用制度、物业服务收费保障机制推动物业行业规范发展。

一是加强物业管理招投标的监督和指导，全面推行前期物业管理招投标机制，创造公平、公正的竞争环境，促进物业管理的专业化、市场化和社会化。依据国家《物业管理条例》和《前期物业管理招投标办法》，及时制定符合我区实际的管理办法。要求新建住宅小区实行招投标制度，建筑面积在5万平方米以上的（含5万平方米）的新建住宅区，必须采取公开招投标的方式选聘物业管理企业，建筑面积5万平方米以下的新建住宅区在区、县（市）房产行政主管部门的批准下可以采用邀标和议标的方式选聘物业管理企业。同时，鼓励业主大会采用招投标的方式依法选聘物业管理企业。并且，及时签订《（前期）物业服务合同》和《业主（临时）公约》，对于新建住宅小区要在商品房销售前100%签订《前期物业管理合同》和《业主临时公约》。

二是严格物业管理企业的资质审查。在我区从事物业管理活动的物业管理企业，要按照国家《物业管理条例》的要求依法取得《物业服务企业资质证书》，并遵照建设部《物业管理企业资质管理办法》的规定，按物业管理企业取得资质等级，承接物业管理项目。同时，加强物业管理企业的年检和

资质评定，出现违规违诺等行为的要予以警告，限期整改，情节严重的取消其物业管理资质。

三是强化对物业管理行为的监督及从业人员的培训，提高物业管理水平。建立物业管理企业诚信档案、物业管理企业经理信用档案和准入、退出机制，监督物业管理企业和从业人员以及物业管理企业履行《物业服务合同》情况，对物业管理企业和物业管理项目经理，实行实名诚信考评制度，如物业管理企业或物业项目经理出现违法、违规、违诺现象，依据情节的严重程度，扣除相应的分数，年终进行综合考评，考评结果作为物业管理企业年检和定级的要件，报房产行政主管部门。督促物业企业按照《合同》约定的标准提供质价相符的服务，提高管理服务水平。同时，加强对物业管理从业人员的培训，达到从业人员要持证上岗。

四是规范业主大会和业主委员会，积极引导业主正确行使权力和履行义务。根据国家和建设部的有关文件，结合我区实际，争取年底前出台《关于加强组建业主大会、业主委员会工作的指导意见》，明确各部门职责，充分调动街道、社区的积极性，依据《条例》依法成立业主大会、业主委员会，使这项关系到群众利益、社区稳定的工作，更具规范性、操作性。引导业主大会，在充分尊重全体业主意愿的基础上，按照合法程序选举热心公益事业、责任心强、有一定组织能力的业主进入业主委员会。规范业主大会、业主委员会的行

为，促进业主自律和民主决策，切实维护自身的合法权益。

五、重要举措

区政府建立由组织、政法、发展改革、住房城乡建设、民政、公安、财政、自然资源、生态环境、应急管理、市场监管、综合执法等部门参加的综合协调机制，定期召开会议，研究解决物业领域重点难点问题。

六、相关问题解释

物业服务企业信用管理

《实施方案》强化行业监管部门、街道和社区、物业行业协会信用信息的归集、推送和应用管理，建立实时动态评级机制，实时发布物业服务企业优良信息、不良信息和信用等级。建立信用奖惩机制，将信用等级作为分类监管、前期物业招标、物业选聘和表彰评选推介等活动的重要依据。

七：解读人及联系方式

姓名：宋浩

电话：0632-8827977