

[同意公开]

# 沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕6号

签发人：陈杰

## 市房产局关于进一步规范小区物业管理 提案（第162号）的答复报告

马妍委员：

您提出的关于进一步规范小区物业管理的提案收悉，现答复如下：

近年来，我们主要开展了以下工作：

一、进一步完善物业管理法律法规体系建设。为突出物业管理在城市社会管理中的重要地位，2018年，我局在修订《沈阳市物业管理条例》时增加了第三条内容“市和区、县（市）人民政府应当建立健全物业管理服务综合协调机制和目标责任制，督促有关部门依法履行监督管理职责，研究解

决物业管理工作中的重大问题，促进物业服务发展与和谐社区建设。”该条款进一步明确：市、区政府要把物业管理纳入城市社会管理重要组成部分，要建立经常性工作制度，督促各相关部门落实工作职责和目标。

**二、积极配合价格主管部门完善我市物业服务费用价格体系建设。**2020年1月1日，省住建厅出台《辽宁省住宅物业星级服务标准》，为我市制定前期物业服务费政府指导价奠定了基础。随后，我们积极配合市价格主管部门，研究制定我市前期物业服务费政府指导价，使业主选聘物业、享受物业服务能够达到服务内容清晰、服务标准明确、服务收费透明。我们始终积极配合价格主管部门和市场监督管理部门，依法加强对物业服务市场价格行为的监管，坚决依法查处私自定价、乱收费等不正当价格行为，维护正常市场价格秩序。

**三、持续规范小区停车，缓解“停车难”问题。**近年来，我局积极配合市城乡建设局，落实市政府关于缓解“停车难”问题工作部署，组织各区房产部门，督促辖区内物业企业加强园区内车辆停放管理，杜绝堵塞消防通道现象；引导业主大会利用共用部位增设停车位；鼓励开发建设单位以租代售地下停车位；利用老旧小区改造契机增设停车位。通过开展整治停车难三年行动，2018年，规范535个小区，施划车位43499个；2019年，规范387个小区，施划车位19031个；

2020 年，规范施划车位 6363 个。

**四、加强监管力度畅通诉求渠道。**2021 年初，为第一时间化解物业管理中的矛盾纠纷，解决广大业主合理诉求，按照市政府关于简政放权工作部署，我们将市级行政区域内物业管理服务相关的投诉受理、调解、处理、回复的行权，下放到区级房产行政管理部门。同时，我们按照辽宁省住房和城乡建设厅部署，持续推进“易安居”网上投诉受理平台系统工作落实。为使该系统能高效运行，我们加强日常监管，督促物业企业、区房产管理部门，按时完成业主诉求答复及回访工作。

**五、探索党建引领发挥社区党组织在物业管理中的重要作用。**我们探索在街道党组织的领导下，发挥党建引领作用，加强物业企业党建联建，建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，消除业主与物业企业之间的隔阂，把矛盾纠纷化解在邻里之间、解决在小区、社区之内。充分发挥党员先锋模范作用，激发业主共谋共建共享意识，提高社区综合治理水平，共同构建“红色家园”、“和谐社区”。

**六、落实物业管理活动中的信息公开制度。**2021 年初，我们起草并下发了《关于开展 2020 年度物业服务企业落实有关公开规定情况调查活动的通知》（沈房[2021]6 号），督促检查物业企业公布上一年度物业服务合同履行情况和利

用物业共用部位、公用设施设备开展经营活动所得收支情况等，让物业企业“晒晒账本”，让业主明明白白消费。发现违反规定的，采取约谈企业负责人、下达整改通知书、进行信用扣分等措施，切实起到监督管理作用。对恶意拖欠物业费的业主，引导物业企业通过诉讼手段依法合理追缴。

下一步，我们将认真参考您的提案，进一步采取有力措施，全面提升我市物业管理规范化水平，切实提高居民的获得感和幸福感。

感谢您对政府工作的关心和支持。



(联系人：张大权；联系电话：22973853, 13998349172)