

[同意公开]

# 沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕34号

签发人：陈杰

## 市房产局关于进一步加强我市住宅小区 物业管理提案（第046号）的答复报告

市政协人资环与城建委：

关于进一步加强我市住宅小区物业管理的提案收悉，现答复如下：

### 一、关于制订完善物业管理相关政策法规问题

2021年1月1日，《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）颁布实施，相较现行的国家、省物业管理法规，在业主投票权数、物业服务合同、公共收益分配等内容做出新的法律规定。2019年，《沈阳市物业管理条例》颁布实施，对照《民法典》规定，我们对《沈阳市物业管理条例》进行了先期梳理，在实质内容上没有与《民法典》相违背的

内容，而且《沈阳市物业管理条例》刚颁布实施两年时间，目前市人大还没有对该条例的修订立法计划。从上位法来看，国务院《物业管理条例》、《辽宁省物业管理条例》未做较大调整，同时经与住房和城乡建设部沟通，部里正在研究修订。下一步，我们将继续关注国家、省物业政策修订相关情况，以及其他城市立法情况，在市人大将《沈阳市物业管理条例》列入立法修订计划后，加强调研适时完成修订工作。

目前，我们已经对相关配套政策进行了修改完善，已修订《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用信息管理办法》、《业主大会议事规则（示范文本）》等，正在研究修订《沈阳市维修资金管理办法》、《沈阳市维修资金应急使用管理办法》、《沈阳市物业服务招投标管理办法》。同时，为落实住房和城乡建设部等十部门下发的《关于加强和改进物业管理工作的通知》，我们正在研究起草《加强和改进住宅物业管理工作的实施细则》，进一步完善配套法规建设，明确各政府部门工作职责，加强物业管理规范化、制度化水平。

## 二、关于物业行业纳入生活服务业，享受税收减免问题

为进一步做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，支持相关企业发展，财政部 税务总局出台了《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作有关税收政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 8 号），其中规定：对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生

活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。生活服务的具体范围，按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36号）执行。另外，按照《销售服务、无形资产、不动产注释》（财税〔2016〕36号）规定，物业管理属于商务辅助服务中的企业管理服务，属于现代服务而不属于生活服务。因此，提供物业管理服务的纳税人不在8号公告规定的免税范围内，不能享受免征增值税的税收优惠。

对将物业行业纳入生活服务业并享受相应税收优惠的建议，税务部门已通过各种渠道向上级税务机关请示，希望能够明确物业管理服务适用8号公告的相关执行口径。税务总局答复：在全国范围内，有很多物业公司都有此类诉求，国家税务总局已知晓此问题，正在对物业服务行业问题进行研究。税务部门将密切关注相关政策的更新情况，第一时间做好新政策的贯彻落实，及时向物业服务企业做好政策传达工作，辅导企业享受相关政策，支持纳税人渡过难关。

### 三、关于制定物业费政府指导价问题

2020年以来，市发展改革委已对全市住宅小区物业服务收费标准及服务成本进行了统计调查。近期，在之前调研的基础上，为保证政府指导价的合理准确，在已完成物业项目成本测算的基础上，再次有针对性地选择了部分住宅小区物业服务企业作为成本监审对象，对其运营成本情况进行测算。下一步，根据成本测算结果，综合考虑物业服务企业可持续稳定发展、物业服务质价相符、业主经济负担等综合因

素，客观公正、科学合理地研究制定符合我市实际情况的等级住宅前期物业费指导价格。

#### **四、关于执法进小区，解决开发遗留问题**

就我市房地产开发建设和经营情况来看，目前多数房地产开发企业在项目开发建设时，每个项目成立一个城市项目公司（独立法人企业），完成项目后即办理资质和营业执照注销，鉴于此情况，暂不具备派驻专人条件。房屋建筑工程在保修期内出现质量缺陷的，城乡建设部门将加强对开发建设单位的管理，对存在开发遗留问题依法依规进行处理。

按照我市城市精细化管理的工作要求，市政府已成立沈阳市城市精细化管理工作领导小组，各部门正按照部门职责分工落实城市管理工作责任。各政府部门依据各自管理职责，做好住宅区内违建拆除、消防安全、治安管理、人防设施等监管工作。房产部门也将进一步加强对物业服务企业的监督管理，督促物业服务企业依据物业服务合同和管理规约的约定，做好公共秩序和公用设施设备管理等管理责任，对业主存在的违反相关规定的行为，要及时予以劝阻、制止、督促改正；对拒不改正的，应当及时向有关主管部门报告。有关主管部门接到报告后，应当对违法行为依法进行处理。

#### **五、关于老旧小区后续管理问题**

##### **（一）老旧小区服务管理方面**

按照《沈阳市人民政府办公厅关于提升旧住宅区综合管理水平的实施意见》（以下简称《实施意见》），进一步加强老旧小区管理工作，在老旧小区全面推行专业化物业管

理、保障型物业、社区服务中心、业主自治和产权单位管理五种管理服务主体及服务模式。结合 2020 年创建文明城市工作，重点推进保障型物业服务模式，选择区域试点，提升保障型物业覆盖面。我市 3072 个旧住宅区全面落实管理服务主体，其中：保障型物业管理 1507 个，专业化物业管理 45 个，业主自治物业管理 205 个，社区服务中心 926 个，产权单位自管 389 个，落实率达到 100%，全市旧住宅区规范化管理水平得到有效提升。

下一步，将针对保障型物业服务的企业引进、履行义务，明确环境卫生保洁、公共秩序维护、绿化养护和共用设施设备小修养护等四项基本职责的内容及标准，进一步研究制定保障型物业管理相关制度规范，建立物业服务公开公示制度及物业服务企业信用管理制度，要求物业服务企业在显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准。通过加大推进专业化和保障型物业的覆盖率，进一步提升老旧小区管理品质。

## （二）老旧小区维修资金缴存方面

按照我市维修资金补建工作相关规定，老旧小区均应补建维修资金，具体标准由业主大会讨论决定并报所在区房产主管部门。针对老旧小区未建立维修资金账户现状，我们将做好政策指导，加强街道社区对业主大会的监督指导，开展对业主的宣传引导工作，提高业主缴纳意识，为建立长效管理机制奠定基础。

## 六、关于维修资金使用管理问题

### （一）完善维修资金管理政策

我们正在修订完善《沈阳市物业专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》），此项工作已列入 2021 年度市政府规章立法计划。《办法》的修订为加强维修资金的管理提出了指导性意见，为创新维修资金管理、突破管理难题提供了有效的解决途径。一是调整了物业专项维修资金使用表决规则。主要依据《民法典》，对原条款与上位法相抵触条款内容进行了调整和完善，降低了使用门槛。二是完善了物业专项维修资金使用流程。明确了物业专项维修资金预拨款制，通过优化使用流程，简化程序，有效提高维修资金的使用效率。三是明确了物业专项维修资金应急维修的范围和使用程序。规范了应急使用的申报工作流程，保证了物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备在发生应急情况下，能够得到及时维修、更新和改造，维护业主正常生活秩序。

### （二）加强维修资金使用管理

整合维修资金管理和核算职能，将维修资金管理同财务核算统一管理，组建成立维修资金服务部，指导各区成立维修资金管理专门机构。开展住宅维修资金专项检查，重点检查各区、县（市）维修资金管理机构设置、人员配备和经费渠道情况，以及管理和使用是否规范，居民使用是否便捷等问题。督促各区落实属地责任，建立健全管理机制，做到交存环节应交尽交、使用环节便捷高效，进一步提高维修资金使用效率，全面加强维修资金管理使用工作。

## 七、关于物业企业信用监管问题

为规范物业服务企业管理行为，加强事中事后监管，针对近年来物业管理发生的新问题、新情况，2020 年我们重新修订了《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用信息管理办法》，确定了物业企业不依法履行合同，侵害业主合法权益、合法权益，服务不达标、不作为、乱作为等 40 项物业服务企业不得违反的禁止性行为加强信用惩戒。同时，进一步明确市区两级管理部门职责分工，制订《责令通知书》、《信用扣分告知书》、《文书送达回执》等示范文本，完善信用考核工作流程、工作标准，科学合理设定信用考核计分，采取信用记分、评级方式，利用信用信息管理手段，对违法、违规、失信企业和物业项目负责人加强惩戒，通过设立“红黑榜”，加大物业企业信用惩戒力度，与市里相关部门建立联合惩戒机制，加大社会舆论监督，通过信用结果的应用，为业主选聘物业服务企业提供依据，从而打造市场化的行业退出机制。

## 八、关于发挥党建引领作用，加强业主委员会党组织建设问题

按照市委、市政府工作部署，民政部门研究制定了《关于深入践行“与邻为善、以邻为伴”理念 推进城乡社区治理现代化 2021 年重点工作安排》，进一步加强对业主委员会的工作指导，确保新成立业主委员会中党员占比达到 50% 以上。6 月底前完成在居民委员会下设环境和物业管理委员会工作，社区公共服务用房在住宅区范围内的，居民委员会

可指定一名社区工作者参选业主委员会成员，督促业主委员会和物业服务企业履职尽责。

同时，市房产部门会同市委组织部、市民政局研究起草《以党建为引领全面加强社区物业党的建设工作的实施意见》，进一步加强街道社区对业主委员会工作的指导，在筹备组业主代表和业主委员会候选人等人员的推荐选举上，要明确提出对符合报名条件的候选人要优先推荐党员当选，提高业主委员会党员人选占比，新组建的业主委员会党员占比力争达到 50%以上。注重发挥离退休党员作用，鼓励、引导人大代表、政协委员、律师、政府公职人员等参与竞选。新成立的业主委员会党员人数符合要求的，应同时成立党支部。要指导业主委员会依托组织优势，发挥党组织的先进性和党员模范作用，提高业主委员会的凝聚力和向心力，规范业主委员会和委员会成员依法依归、规范模范履行职责，协调处理业主与物业服务企业之间的矛盾纠纷，公平公正执行业主大会决议，切实代表和维护业主合法权益。

## 九、关于建立司法调解机制问题

（一）积极开展矛盾纠纷排查化解专项活动。研究制定下发人民调解专项活动实施方案，明确工作目标、工作任务和工作职责，继续做好疫情常态化形势下的物业矛盾纠纷排查化解工作，最大限度地减少和预防“民转刑”和个人极端暴力事件，努力为建党 100 周年营造和谐稳定的社会环境。

（二）巩固深化“村（居）民评理说事点”建设。深入推进“村（居）民评理说事点”标准化、特色化、实效化、

智能化建设。进一步夯实“九个一”建设标准，完善工作制度，健全工作机制，规范工作流程，总结推广好经验好做法，进一步提高社会知晓率和影响力。积极开展志愿者队伍建设，吸纳本地区德高望重的党员干部、人大代表、热心群众等社会力量加入评理说事员队伍中来，化解物业矛盾纠纷，实现说事点由建设“全覆盖”向作用“全发挥”的根本转变。

（三）全面加强人民调解组织和人员队伍建设。目前，我市建成市人民调解中心1个，区、县（市）人民调解中心13个，人民调解委员会2626个，物业行业人民调解委员会3个。我市共有人民调解员12022人，其中专职人民调解员803人。通过组织业务培训、案例剖析解读等活动，提高人民调解员的业务素质和业务能力。不断创新和发展人民调解工作，加强与物业行业管理部门、企事业单位、社会团体和组织的联系和沟通，相互支持、相互配合，共同指导和推动物业行业人民调解工作深入开展。

感谢你们对政府工作的重视和关心。



2021年5月18日

（联系人：田家川；联系电话：22973361, 15040338866）