

石狮市住房和城乡建设局
石狮市公安局
石狮市城市管理局文件
石狮市市场监督管理局
石狮市消防救援大队

狮住建〔2023〕30号

石狮市住房和城乡建设局等五部门关于印发
《石狮市物业管理专项整治行动方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，各相关单位，各物业服务企业：

现将《石狮市物业管理专项整治行动方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

石狮市住房和城乡建设局

石狮市公安局

石狮市城市管理局

石狮市市场监督管理局

石狮市消防救援大队

2023年5月31日

(此件主动公开)

石狮市物业管理专项整治行动方案

为贯彻落实省住建厅、泉州市住建局工作部署及市委、市政府“深学争优、敢为争先、实干争效”行动要求，进一步加强和改进物业管理工作，整顿和规范全市物业行业领域市场秩序，建立健全物业服务长效管理机制，全面提升物业管理服务整体水平。根据《石狮市纪委监委关于开展“点亮狮城——十大点题整治行动”工作方案》要求，结合我市实际，制定本工作方案。

一、总体目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，牢固树立“以人民为中心”的发展理念，按照“纪委推动、住建牵头、部门联动、属地负责、精准施策、全面推开”的工作思路，以行业规范为抓手、以合同约定为依托、以群众需求为核心，聚焦解决住宅小区物业服务企业和业主委员会管理不规范、服务不到位、维护不及时等问题，推进公维金管理使用、物业公共收益公示、电梯安全运行、消防设施维护等长效机制建设，全面促进物业行业健康发展，发挥业主委员会的主体作用，为广大人民群众营造放心、安心、舒心的物业服务环境，切实提高人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、整治重点

（一）物业服务规范化整治专项行动

1. 深化物业小区公共收益整治。强化物业企业公共收益规范化管理能力，进一步规范小区公共收益管理，督促业主委员会建

立公共专用账户,通过泉州市物业项目管理系统实行常态化管理。物业服务企业应当在每年第一季度委托第三方审计机构对上一年度公共收益收支情况进行审计,并向全体业主公示审计报告,费用从公共收益中支取。

2. 提高住宅专项维修资金使用。支持物业服务企业、业主委员会,提取使用住宅专项维修资金,对小区电梯、消防设施设备等项目进行维修、更新与改造,维护小区安全稳定。

3. 开展物业小区安全考评工作。进一步完善物业小区考评机制,组织物业管理专家对小区基础管理、共用设施设备管理、消防安全、车辆管理、环境卫生管理、电梯安全等内容进行全面考评提升,形成物业服务项目标准化提升 2.0 版本,提升小区安全环境。并打造一批标准化标杆项目、物业示范岗位、标准化合格项目,促进项目典型示范提质扩面,切实提升示范引领水平。加强考评运用,完善优胜劣汰机制,将相关考核结果运用到物业招投标、企业信用、评先评优等。并结合考评结果,探索建立物业行业“红黑名单”制度,进一步加强对物业服务企业行为的监督管理,推动形成优胜劣汰的市场环境,促进物业服务质量提升。

4. 提高业主委员会覆盖率。积极推动住宅小区成立业主大会,选举业主委员会,加强对业主委员会的人选推荐和审核把关,提高业主委员会成员中党员比例,力争 5 年实现业委会全覆盖。推动各镇(街道)制定本辖区 5 年行动计划做好辖区小区业主委员会组建工作,力争每年完成 20%小区备案,2027 年

实现全覆盖。

牵头单位：市住建局

责任单位：市城管局、公安局、市场监督管理局、消防救援大队；各镇人民政府、街道办事处

（二）业主委员会规范化履职专项行动

1. 推行业主委员会成员信息公示制度。业委会成员应在小区中充分亮明“身份”，接受业主监督。已成立业委会的小区应在小区公告栏处张贴业主委员会全体成员信息，并在各楼栋大堂处显眼位置公告本楼栋业委会成员信息，公告信息应含头像、姓名、业委会职务、政治面貌、所在楼栋、履职宣言，并依个人意愿选择是否公开联系方式。

2. 加强对业主委员会履职情况监督管理。建立业主委员会履职清单，对业主委员的履职情况进行梳理排查，出现负面行为的，暂停该成员履行职责，提请业主大会终止成员资格并公告全体业主，引导业主委员会按照工作职责要求发挥作用。

3. 查处业主委员会及其委员违法违规行。对业主委员会选举过程中存在伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书等情况的；业主委员会存在违反业主大会议事规则、业主大会决议行为的；业主委员会挪用、骗取、侵占业主公共收益，或私自利用共用部位、共用设施设备进行经营的等各项行为进行摸排查处。

牵头单位：各镇人民政府、街道办事处

责任单位：市住建局、公安局

(三) 物业收费整治专项行动

1. 物业服务企业未按合同约定价格进行收费；

2. 物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业费和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况；

3. 物业服务企业在接受委托代收水、电、气有关费用时向业主违规收取手续费等额外费用。

牵头单位：市市场监督管理局

责任单位：市住建局，各镇人民政府、街道办事处

(四) 违章搭建及毁绿整治专项行动

1. 违法搭建建筑物、构筑物；

2. 改变建筑物外立面，在非承重外墙上开门、窗；

3. 在沿街建筑物、构筑物上涂写、刻画或者违反规定悬挂、张贴宣传品；

4. 侵占城市公共园林绿地或擅自砍伐、移植、修剪等损坏城市花草树木；

5. 乱倒建筑及生活垃圾；

6. 违规饲养家禽家畜。

牵头单位：市城管局

责任单位：市住建局、市自然资源局，各镇人民政府、街道办事处

(五) 治安秩序整治专项行动

1. 物业服务企业以停水断电、限制人员车辆进出、威胁恐吓、

强行上门谈话等手段收取不合理费用；

2. 在物业管理争议处理中非法组织上访以及恶意窜访、缠访、煽动群众闹事；

3. 物业服务企业和业主委员会相互勾结，损害业主利益，侵吞集体资产、侵占业主共有资金、非法挪用住宅专项维修资金；

4. 物业服务企业与不法分子勾结，控制住宅小区内装修材料供应，在住宅小区内高价销售、强买强卖、强揽工程、强装强卸。

牵头单位：市公安局

责任单位：市住建局、市场监督管理局、市信访局，各镇人民政府、街道办事处

（六）消防安全整治专项行动

1. 住宅小区自身不具备维护保养检测能力的，未聘请有资质的维保单位对消防设施进行维护保养；

2. 消火栓、灭火器等消防设施设备未保持完好有效、配置不齐全或擅自停用；

3. 占用、堵塞、封闭消防通道、安全出口和地下停车场；

4. 住宅小区内电动自行车违规停放楼道和电动自行车上楼；

5. 设有消防控制室的住宅小区值班人员对报警主机操作不熟悉，值班期间未在岗在位；

6. 未明确专人负责消防安全管理工作，未定期组织开展防火检查、巡查、宣传培训，未建立消防工作台账；

7. 对小区居民在消防安全、用电用气安全和防灾减灾等公众安全知识宣传科普不到位；

8. 物业服务人员在接受消防安全培训、组织应急逃生演练等方面工作开展不到位。

牵头单位：市住建局

责任单位：市消防救援大队、市自然资源局、市市场监督管理局、市应急管理局，各镇人民政府、街道办事处

（七）电梯安全整治专项行动

1. 电梯使用单位未按照要求建立和落实各项安全管理制度；
2. 电梯使用单位未按要求逐台建立电梯安全技术档案；
3. 电梯使用单位未按要求配备和管理电梯安全管理人员；
4. 电梯使用单位未按安全技术规范要求及时申报并接受定期检验、检测，未对其使用的电梯进行经常性维护保养和定期自行检查；

5. 电梯维保单位未按法律、法规以及相关安全技术规范开展维保；

6. 电梯维保单位的资质条件不符合规定；

7. 电梯使用单位未按要求建立事故应急专项预案，未定期进行应急演练。

牵头单位：市市场监督管理局

责任单位：市住建局、各镇人民政府、街道办事处

三、实施步骤和时间安排

（一）梳理排查阶段（6月1日—6月30日）。各相关单位、镇（街道）要按照整治重点，认真梳理排查住宅小区物业管理突出问题，建立问题清单，分类分层次制定整治措施，切实落实监

管职责。

（二）集中整治阶段（7月1日—10月31日）。各相关单位、镇（街道）对照重点整治项目清单、问题清单，明确责任主体和整改时限，建立问题整改销号制度，做到解决一个、销号一个。

（三）巩固总结阶段（11月1日—12月31日）。加强工作总结，各相关单位、镇（街道）要认真总结物业管理专项整治工作总体情况（包括但不限于工作措施、工作机制、工作成效、相关数据等）和整治问题销账、建章立制等情况，于2023年11月底前汇总报送市住建局物业服务站，巩固整治工作成效。

四、组织保障

（一）强化组织领导。市住建局牵头成立全市物业管理专项整治行动领导小组，市政府分管领导任组长，公安局、自然资源局、城管局、应急管理局、市场监督管理局、信访局、消防救援大队，各镇（街道）等为成员单位。领导小组办公室设在市住建局，负责日常工作。各牵头部门、各镇（街道）要明确责任股室和单位，成立工作专班，结合工作职责和辖区实际进一步细化整治方案，方案于6月15日报送市住建局物业服务站，同时每月25日前会同责任单位梳理汇总工作阶段进展情况，并填报相关数据表格（详见附件）。

（二）强化统筹推进。市直相关单位和各镇（街道）要充分认识到开展全市物业管理专项整治行动工作的重要性、紧迫性、艰巨性，加强沟通，密切配合，相互支持，形成合力。要充分发挥

联席会议作用，在强化工作协同中求实效。

（三）强化属地管理责任。按照“属地管理”原则，各镇（街道）作为辖区物业管理专项整治行动的责任单位，要发挥主体作用，积极主动作为，统筹协调属地派出所、司法所、市场监管所、城管办、安监办等相关职能部门，同步建立属地联席会议制度，定期召开物业管理调度会议，推动各职能部门的公共管理职责向小区“最后一公里”延伸。

（四）强化宣传引导。市直相关单位和各镇（街道）要充分利用电视、报纸、微信等媒介，加大宣传力度，提升广大市民对物业管理政策法规的知晓率、认同度；要及时报送专项整治专项行动正反两方面典型案例，强化宣传和曝光，引导全社会支持配合，营造浓厚工作氛围。

（五）强化督导考核。全市物业管理专项整治行动领导小组对专项整治工作开展不力、成效不明显的镇（街道）和部门要进行通报。对在整治工作中发现违纪违法问题的，及时移交纪检监察机关，形成警示震慑效应。

- 附件：1. 部门工作信息统计表
2. 街道（镇）工作信息统计表
3. “点题整治”群众身边腐败和不正之风突出问题线索登记表