

# 南昌市新建区住房保障中心

新房提字（2023）5号

分类：A

## 关于区政协二届三次会议提案第60号 的答复

尊敬的谭庆国委员：

您好，您关于“提升我区物业服务水平”的建议收悉。首先，感谢您对物业管理工作的关注。区住房保障中心认真地进行了研究，现根据相关法律法规规定并结合我单位工作职责，就有关建议回复如下：

由于物业服务企业资质取消后，导致物业服务监管机制不健全。目前，部分物业服务企业存在服务意识不强、服务质量不高、服务行为不规范的现象。为强化监管，提升服务质量，我市探索构建了物业服务行业诚信体系，制定了《南昌市物业服务企业信用信息管理暂行办法》，去年8月25日，市住建局向社会公布我市295家物业服务企业信用评价结果，新建区有16家注册企业

参评。我市系全省较早出台此类监管政策的城市，也是全省第一个公布物业服务企业信用评价结果并进行运用的设区市。2023年市住建局将依据省住建厅2023年出台的《江西省物业服务企业信用信息管理暂行办法》，完善我市物业服务企业信用评价体系，加强结果运用，严格激励惩戒，推动形成全省范围优胜劣汰的市场机制。我中心也将全力配合做好辖区内物业服务企业申报信用信息登记工作。

《民法典》第九百四十四条规定：“业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。”我单位已多次督促物业服务企业应当按照物业服务合同约定依法依规收取物业服务费用，不得强行以各种名目变相收取。

为深入贯彻党的十九大和十九大四中、五中全会精神，住房和城乡建设部等十部委联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，从融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业服务管理水平、推动发展生活服务业、规范维修



资金使用和管理、强化物业服务监督管理等六个方面对提升住宅物业管理水平和效能提出了要求。2019年11月4日，中共南昌市委组织部、市民政局和市房管局联合印发了《关于全面加强党建引领社区物业服务工作的意见（试行）》对加强城市基层党建工作作出明确要求，一是街道（乡镇、管理处）、社区党组织对即将换届或新成立的业主委员会，要提前介入、把关定向，切实把好人选关，引导实现业主委员会中党员比例不低于50%、业主委员会主任一般由党员担任；二是街道（乡镇、管理处）、社区党组织在成立业主委员会党组织和业主委员会组建、换届、补选过程中，积极推荐符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员，促进党的组织和工作有效覆盖。

2022年10月省住建厅印发了《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》。该指导规则，进一步明确了业主委员会成员报酬和成员条件，其中第四十三条规定“街道社、区鼓党组织应当加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。鼓励中共党代表、人大代表和政协委员身份的业主参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中党员比例”，第四十一条规定“业主委员会的活动经费及成员的报酬，从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担，具体办法和标准由业主大会决定”，充分发挥基层党组织优势，提高业主自治能力。

根据您的建议，我中心将做好以下工作：

1、指导条件成熟的小区在乡镇、社区监督下尽快召开业主大会和成立业主委员会，监督物业服务企业履行物业服务合同，使其得到相应的制约。

2、监督指导小区物业服务企业严格执行合同约定和《管理规约》的约定，发现违规行为及时报告相关职能部门处置，联合相关执法部门对违规行为加大执法力度。

感谢谭委员一直以来对物业管理工作的关心和大力支持，下步，我单位将根据《民法典》、《物业服务收费管理办法》和《南昌市物业管理条例》等法律法规规定，规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益，促进经济社会健康稳定发展。

请予以理解！

附：政协提案办理情况征询意见表



抄送：区政协提案委员会，区政府督查室

联系单位及电话：南昌市新建区住房保障中心 83733922

邮政编码：330100



# 政协提案办理情况征询意见表

提案号码：60号

提案人姓名	谭庆国	通信地址		邮政编码	
提案内容	关于提升我区物业服务水平的建议				
承办单位	区住房保障中心	电话	0791-83733922	邮政编码	
提案人对办理情况的意见：					
满意	<input checked="" type="checkbox"/>	基本满意	<input type="checkbox"/>	不满意	<input type="checkbox"/>

提案人签名   
2023年2月24日