

南昌市新建区住房保障中心

新房提字〔2024〕2号

分类：A

关于区人大二届四次会议建议的答复

尊敬的熊运荣代表：

您好，您关于“加强物业管理的建议”收悉。首先，非常感谢您对我区物业服务管理工作的关心支持！区住房保障中心认真进行了研究，现根据相关法律法规并结合我单位工作职责，就有关建议回复如下：

完善物业管理法律法规的建议。2003年，国务院颁布了《物业管理条例》（国务院令 第379号），并于2007年对《物业管理条例》（国务院令 第504号令）进行了修订。《江西省物业管理条例》根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》等法律、行政法规的规定，结合本省实际，于2012年5月25日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过。2018年5月31日江西省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议修正。2021年1月1日施行的《中华人民共和国民法典》

通过“物权篇”、“合同篇”等法律全面阐述了“(286条)物业公司和业主的权利和义务”、“(937条)物业服务合同定义”、“(942条)物业服务人的一般义务”等。为业主和物业服务企业提供了法理依据。同时，各部委也相继出台了很多法规、文件等来规范物业管理，如：十部委发布的《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》。

近年来，国家、省、市为树立新时期把党的群众路线坚持好、贯彻好的典范，相继出台了多项政策引导和鼓励小区业主通过各种方式和途径参与小区物业管理，属地政府（街道）通过“社区吹哨、部门报到”和“发动和依靠群众，坚持矛盾不上交，就地解决”的形式，形成了具有鲜明时代特色的“依靠群众，预防纠纷，化解矛盾，维护稳定，促进发展”的枫桥新经验，形成管理合力，促进物业服务管理有序发展，改善城市人居环境，提升了居民幸福指数。

二、提高物业公司的服务质量建议。

2018年，国家取消物业服务企业资质管理。目前营业执照的经营范围含有“物业管理”事项的企业，就可以公平参与物业服务项目投标，不再有资质方面的限制，激发了物业服务市场活力。为规范物业服务市场秩序，促进行业健康有序发展，2023年，市住建局陆续印发了《南昌市住建领域“两无”违法行为专

项治理行动实施方案》、《南昌市加强物业小区公开服务情况、公开费用收支监督检查工作方案》，对物业服务企业加强监督。2024年2月29日，市住建局再次印发了《南昌市进一步加强物业小区公开服务情况、公开费用收支监督检查工作方案》，并制定了《负面清单》等一系列规定，旨在提高物业服务质量。我单位也将按照上级工作要求和时间节点要求有条不紊的开展对物业管理小区公开服务、公开费用收支等情况的监督检查工作。

三、引入第三方评估的建议。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》已连续两年开展了我市物业服务企业信用评价工作，第三次评价工作正在有条不紊的推进。2023年8月21日，市住建局再次向社会公布南昌物业“红黑榜”名单，涉及505家物业服务企业，这些公司承接了南昌1505个小区项目，基本涵盖了全市所有物业企业，本次公布的结果，将按照《办法》第四章信用评价结果运用的规定，进行分类监督管理。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。2024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。

请予以理解！

附：人大代表建议办理情况征询意见表

南昌市新建区住房保障中心

2024年8月13日

抄送：区人大常委会选举任免联络办公室，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

人大代表建议办理情况征询意见表

建议号码:

代表人姓名	熊运荣	通讯地址		邮政编码	
建议内容	关于加强物业管理的建议				
承办单位	新建区住房保障中心	电话	0791-83733928	邮政编码	330100
代表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"/>

建议人签名

2024年8月19日

