明溪县物业服务企业侵占

住宅小区业主公共收益专项整治行动方案

为维护业主合法权益，加强和规范住宅小区公共收益管理，根据三明市城管局 三明市发展和改革委员会 三明市公安局 三明市民政局 三明市市场监督管理局等单位出台的《关于开展全市范围内物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治的通知》（明城管〔2021〕4号）有关“整治物业公司侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题”的工作要求，决定在全县范围内开展物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治工作，有关事项通知如下：

一、整治目标

重点对新修订的《福建省物业管理条例》施行以来，物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益、收入及分配不公开等问题进行专项整治，纠正和查处一批物业服务企业，进一步规范住宅小区业主公共收益管理，推进物业服务企业规范化经营，维护业主合法权益，促进社会和谐稳定。

二、整治内容

（一）物业服务企业侵占属于住宅小区业主的共用部分、共用设施设备所产生的公共收益（公共收益主要指住宅小区楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等广告费；公共场地、公共道路的车辆停放场地使用费；公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费；通信基站等设备占地费；属于全体业主的会所、幼儿园、游泳池（馆）、健身室（馆）、物业服务用房、架空层等公建配套用房或公共场地的租金收入）。

（二）物业服务企业未按规定分配公共收益。

（三）物业服务企业未将公共收益存入专户的（住宅专项维修资金专户、业主大会或业主委员会专户）。

（四）物业服务企业每季度未将公共收益收支明细在物业服务区域内醒目位置公开公示。

三、责任分工

**住建局：**负责牵头推进专项整治工作，会同有关部门指导属地乡（镇）、社区（居委会）配合开展整治。

**发改局：**负责依法归集相关部门推送的违法违规物业服务企业和从业人员失信信息，在“信用中国（福建三明）”网站向社会公示。

**公安局：**负责依法查处以暴力、威胁、恐吓等方式侵占公共收益的物业服务企业和个人，对构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；对构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**市场监督管理局：**负责物业服务企业合同的监督管理，对违法违规的物业服务企业按程序并记入“国家企业信用信息公示系统”。

四、整治步骤

（一）自查自纠阶段（2021年7月8日前）

各物业服务企业要按方案要求认真开展自查自纠，并将自查自纠结果及情况表于7月8日前上报住建局。

（二）抽查核实阶段（2021年7月底前）

县住建局联合业委会、社区（居委会）组成调查组对县内物业服务企业管理的住宅小区进行抽查核实（抽查比例不少于辖区物业服务企业管理的住宅小区总数的10%），现场核查（前期）物业服务合同、公共收益收支账目、票据、工作台帐等相关资料以及公开公示等情况，查找问题线索，形成问题清单并收集问题佐证材料对发现问题抄送发改、市场监管等相关部门进行处理。涉嫌违法犯罪的移送公安机关处理。

（三）集中整治阶段（2021年8月底前）

对于查证属实的问题线索，由住建局约谈物业服务企业，责令限期整改，属地乡（镇）、社区（居委会）就地化解问题。物业服务企业拒不整改或逾期未整改的，由住建部门根据《福建省物业管理条例》的规定对物业服务企业予以处罚。受处罚的企业由市场监管部门记入“国家企业信用信息公示系统”，同时由发改部门记入“信用中国”。有关企业和人员存在暴力抗拒检查或侵占住宅小区公共收益等行为的，由县公安机关依法依规查处。

（四）验收巩固阶段（2021年9月15日前）

由县住建局牵头对开展的专项整治情况进行总结，并汇总形成“问题（整改）清单、制度清单、成果清单、建议清单”，同时，建立健全物业住宅小区公共收益长效管理机制，规范物业住宅小区公共收益收支管理，加强常态化属地日常监管工作。

五、其他工作要求

（一）强化责任落实。由住建局负责牵头对照整治工作方案，明确各责任单位工作职责，全面排查摸底住宅物业服务项目备案情况，按照“一个企业不落、一个项目不落”的原则，摸清底数，建立企业和项目台账，不留死角。

（二）加强协调化解。对专项整治行动发现的问题，可以就地化解的，物业主管部门督促物业服务企业整改；无法化解的，由住建局联合，属地乡（镇）以及相关部门，督办整改问题，研究化解措施。

（三）强化部门协作。由县住建局牵头，会同发改局、公安局、市场监管局等有关部门，协调推进专项整治行动。住建、发改、公安、市场监管等相关部门要加强专项整治工作的组织协调，充分发挥物业管理联席工作机制，按照各自职责，积极配合，形成合力，建立信息共享、联动查处、齐抓共管的协调机制。

（四）严肃查纠整治。按照整治对象、整治内容、整治步骤等要求，扎实推进专项整治行动，会同有关部门查处一批违法违规的物业服务企业，通报曝光一批侵占业主公共收益的典型案例，以起到警示震慑和教育作用。

（五）完善长效机制。结合本次工作开展情况，认真总结物业管理工作中的短板和漏洞，结合工作实际，坚持问题导向，及时制定或完善公共收益管理相关制度，建立长效机制。