

明溪县住房和城乡建设局

明溪县发展和改革局

明溪县自然资源局

明溪县市场监督管理局

文件

明建〔2024〕64号

明溪县住房和城乡建设局等4部门关于印发  
《深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益、  
收入及分配不公开等问题，切实维护  
业主利益”工作方案》的通知

各乡（镇）人民政府，各物业服务企业：

按照省纪委监委深化推进物业公共收益“点题整治”工作的要求，县住建局、发改局、自然资源局、市场监管局等四部门联合制定《深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”工作方案》，现印发实施，

请遵照执行。

明溪县住房和城乡建设局

明溪县发展和改革委员会

明溪县自然资源局

明溪县市场监督管理局

2024年5月10日

(此件主动公开)

# 深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”工作方案

为深化推进物业服务企业侵占业主公共收益“点题整治”专项行动，维护好住宅小区业主合法权益，树牢“群众主体、群众参与、群众满意”理念，按照省、市、县纪委监委持续深化“点题整治”和市、县纪委监委“五个常态化”工作要求，抓整治、促提升、建长效，结合近几年我县物业公共收益“点题整治”工作开展情况，制定本工作方案。

## 一、整治目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面深入贯彻党的二十大精神，深化省委“深学争优、敢为争先、实干争效”行动和市委“四领一促”工作部署，认真落实省、市、县纪委监委的部署要求，践行以人民为中心的发展思想，坚持问题导向，深化推进整治物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等群众关心的“关键小事”，形成民生治理品牌。

着力再深化、再推进、再提升，实现三个100%，即物业服务企业管理的住宅小区（以下简称物业小区）公共收益季度公示率、物业小区设立公共收益专户率，对排查发现的物业服务企业擅自占用小区公共空间、改变物业服务用房用途的整治到位率均达100%。2024年计划推动开设公共收益专户物业小区2个以上，新成立业委会或临时物业管理委员会1个以上。纠正和查处侵占

公共收益违法违规行为，着力解决公共收益管理存在的难点、堵点问题，培育1个以上公共收益管理示范小区，推动公共收益管理规范化、标准化，促提升、建长效，持续提升物业服务水平，促进我县物业管理提质增效，全面提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

## 二、整治内容

**（一）公共收益收支不透明、公示内容不明晰。**重点整治物业服务企业未按照规定的时间节点公示公共收益情况；形式公开、内容不明，公示项目不晰、不具体、缺项漏项；未按照统一格式公示公共收益管理情况；收取的停车费等公共收益资金去向、用向不清；支出事项填报不全，缺项漏项；未按规定使用公共收益，列支项目不规范。

**（二）物业服务企业占用公共空间、擅自改变物业服务用房用途。**重点整治物业服务企业擅自占用物业小区内架空层、避难层等公共空间，损害业主共同利益；未经业主大会同意，擅自改变物业服务用房的用途，违法违规出租经营等问题。

**（三）物业服务企业配合审计不到位，公共收益资金转存不规范。**重点整治物业服务企业未按照规定配合公共收益审计问题；提供账目资料不明晰、不齐全；未按规定时限及时转存公共收益资金，未以住宅小区物业服务区域为单位单独开户设账，公共收益资金有被挪用风险等问题。

**（四）公共收益矛盾纠纷化解不到位。**重点整治多人投诉、反复投诉的问题；监管部门和单位对业主投诉的物业服务企业侵

占公共收益问题查处不及时、处罚不到位；街道（乡镇）、居（村）民委员会调处公共收益矛盾纠纷作用发挥不够；业委会监督公共收益管理不规范等问题。

### 三、任务分工

**住建部门**负责牵头推进专项整治工作，联合有关部门制定整治方案，召开部署会、推进会、点评会，及时部署、宣传、推动，组织物业服务企业开展自查自纠，通过检查、抽查、督导等方式强化公共收益的监管，及时约谈公共收益管理不规范的物业服务企业，依法查处违法违规行为，通报曝光典型案例，对物业服务企业的不良行为予以信用扣分，记入企业信用档案。会同有关部门健全完善公共收益管理等相关政策。

**发改部门**负责依法依规归集相关部门推送的物业服务企业信用信息，对依法列入严重失信惩戒对象名单的物业服务企业，在“信用中国（福建三明）”网站公示；并通过联合奖惩系统推送至相关部门实施失信联合惩戒。

**自然资源、城监大队、属地乡（镇）等部门**按照职责分工分别负责依法依规移送、处置物业服务企业擅自侵占小区公共空间、擅自改变物业服务用房用途等行为。

**市场监管部门**负责依法查处物业服务企业利用不公平格式条款侵害业主权益的违法行为，依照《企业信息公示暂行条例》，将各有关单位通过部门协同监管平台，向国家企业信用信息公示系统（福建）推送的涉及物业服务经营主体的行政处罚、抽查检查结果等信用信息，记于相对应经营主体名下并依法公示，强化

对有关经营主体的信用约束。

**属地乡（镇）、社区（居委会）**负责公共收益政策执行情况的日常监管，指导和协助业主大会和业委会设立、换届选举，督促物业服务企业、业委会规范公共收益管理行为，督促业委会履行职责配合有关部门开展整治，调处公共收益纠纷。定期梳理、收集、处置群众在基层小微权力监督平台上的投诉、诉求、意见、建议。

#### **四、整治措施**

**（一）强化党建引领。**持续打造“党建引领、红色物业”品牌，推动具备“红色物业”成立条件的物业服务企业成立党组织，指导属地乡（镇）、社区（居委会）引导小区党员业主竞选业委会成员，提高物业党组织覆盖面，以党建引领促工作提升。

**（二）强化规范管理。**督促物业服务企业按照规定的时间节点和统一格式公示公共收益收支细项，要求物业服务企业以小区为单位单独开设公共收益银行账户，进行专户专账管理。加强物业小区公共收益银行专户设立情况的监管，及时梳理汇总专户管理台账，定期掌握公共收益转存情况。加强对擅自侵占小区公共空间、擅自改变物业服务用房用途等行为的监管。

**（三）加大督查力度。**将物业公共收益整治情况列入日常检查和“双随机”检查，每月不少于1次监督检查，保证抽查核实力度不减。各相关部门要按照职责分工，及时处置物业服务企业侵占公共空间、擅自改变物业服务用房用途、配合审计不到位、公共收益公示不规范等问题，从严从速进行处罚。通报查处侵害

业主利益的典型案例，加强物业服务企业失信行为的共享和推送，并将其纳入物业服务企业信用档案。建立健全行风监督机制，定期会商协同督导推进，邀请人大代表、政协委员等行风监督员共同参与，监督提升整治质效。

**（四）完善自治监督。**推动住宅小区成立业委会或临时物业管理委员会，属地乡（镇）要建立业委会履职负面清单，指导业委会规范化建设。引导业委会尽职尽责，加强对物业服务企业的监督，并按照规定对公共收益收支细项进行公示，充分发挥对小区公共收益的自治监管作用。

**（五）推进纠纷化解。**各相关部门要对信访、12345、负面舆情、基层小微权力监督平台等进行梳理，建立问题清单，并由街道社区党组织牵头与各相关主管部门协调联动，及时回应和解决群众诉求，对存在问题实行闭环销号，做到解决一个、销号一个。建立物业诉前纠纷调处机制，加强物业管理主管部门、人民法院和司法行政部门的协作配合，完善诉讼与非诉讼相衔接的物业纠纷多元化解机制，畅通调解渠道，促进矛盾快调快处。对涉及群众身边不正之风和腐败问题的信访事项，及时报送线索。

**（六）完善长效机制。**指导房地产开发企业、物业服务企业、业主委员会在签订物业服务合同时，在其中增加小区共有部分经营和公共收益分配等内容。住建部门督促物业服务企业落实省住建厅修订或出台的《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》，严格执行小区管理规约、业主大会议事规则等自治管理文件，实现公共收益使用管理阳光透明、便民快捷。

**（七）推动示范引领。**围绕“抓整治、促提升、建长效”的工作安排，及时总结经验做法，打造1个物业小区公共收益整治示范项目，强化整治对物业管理的引领和提升作用，形成民生治理品牌，以点带面，发挥典型示范引领作用，推动物业小区公共收益管理规范化、标准化，促进全县物业服务整体水平提升。

**（八）加大整治宣传。**充分利用官方网站、单位微信公众号、抖音、手机短信、梯视等方式，加大对公共收益违法违规行为查处和打击曝光的宣传力度，多措施、多渠道推进联合惩戒宣传工作，持续增强“点题整治”的社会影响力和震慑力，实现“整治规范、提升服务”的社会效应，积极营造有利于整治的工作氛围。

## **五、进度安排**

### **（一）动员部署阶段（2024年5月15日前）**

按照省住建厅、市城管局和省、市纪委监委统一部署，由住建部门联合县直有关部门制定印发整治工作方案，召开部署会，迅速部署落实，充实整治专班力量，扎实推进专项整治。

### **（二）自查自纠阶段（2024年5月底前）**

工作专班指导属地组织物业服务企业对照《福建省物业管理条例》《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》和整治工作方案，持续深入开展自查，形成自查自纠台账，明确整改措施、整改时限和责任人，要求物业服务企业于5月20日前，将自查结果在省住宅小区公共收益信息管理系统以及物业小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示，并可通过微信、短信、电话等电子信息方式告知全体业主。

### **（三）排查整治阶段（2024年8月底前）**

住建部门牵头定期召开本级协商会、推进会、点评会等，坚持日常检查与专项督导相结合、明察与暗访相结合，主动邀请当地人大代表、政协委员等行风监督员定期开展抽查核实，推动排查整治工作。

### **（四）总结验收阶段（2024年10月底前）**

住建部门梳理总结整治做法、成效、亮点，培育打造纪委监委监督推动下的民生治理品牌，及时制定或完善物业管理相关制度，建立公共收益管理长效机制，巩固提升整治成果。

## **六、工作要求**

**（一）加强组织领导。**工作专班要站在为人民服务和统筹行业发展的高度，充分认识做好整治工作的重大意义，精心组织，认真调度指挥，强化部门协作，狠抓落实，全力保障整治工作持续深入推进；充分认识做好整治工作的重要意义，充实专班力量，把物业公共收益“点题整治”项目纳入群众身边不正之风和腐败问题集中整治的重点内容；统筹协调推进，强化部门协作，狠抓落实，结合本地实际，梳理工作任务清单，细化工作措施，明确工作时限，确保完成工作目标。各相关部门主要领导要定期组织研究整治工作，认真调度指挥，推动系统上下、责任部门落细落实部署常态化、宣传引导常态化、调度指导常态化、问题整改常态化、建章立制常态化等“五个常态化”工作要求。

**（二）压实各方责任。**工作专班要建立完善定期会商机制，明确工作职责，及时通报进展，受理解决群众反映问题。住建、

发改、自然资源、市场监管、城监大队等部门要加强日常监管，依法查处违法违规行为。属地乡（镇）要落实属地管理责任，指导社区（居委会）推进业委会规范建设，推进整治工作有序开展。

**（三）狠抓督导推动。**住建部门要牵头建立督促指导、检查评估和情况通报机制，加强专项整治工作推进情况的监督推动，对推动整治工作推进较慢、不见实效的企业，及时督促提醒、约谈、处罚。

**（四）按时报送情况。**住建部门牵头汇总问题（线索）台账、工作台账、工作进展情况、经验做法、典型案例于每月 23 日前报送市城市管理局，9 月 1 日前报送整治工作总结。

- 附件：1. 点题整治工作领导小组  
2. 工作任务清单

附件 1

## 明溪县物业服务企业侵占住宅小区公共收益 “点题整治”工作专班成员名单

为加强组织领导和统筹协调，推动我县物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治工作顺利开展，经研究，决定成立明溪县物业服务企业侵占住宅小区公共收益“点题整治”工作专班名单如下：

组 长：汤先锋 县住建局局长

副组长：邱明铭 县发改局副局长

刘智勇 县自然资源局副局长

罗建华 县市场监管局副局长

陈岩清 县住建局总工程师

成 员：赖迪传 赵翔 张清华 沈威 汤晨曦 冯千瑞

工作专班办公室设在县住建局，负责日常工作，工作专班人员因职务变动或岗位调整的，由继任者接替有关工作，不再行文通知。

## 附件 2

## 工作任务清单

序号	工作内容	参与单位	完成时间
1	继续加强原有整治工作专班的工作力量	县住建局	5月15日前
2	联合县级有关部门制定配套整治工作方案	县住建局	5月15日前
3	会同县直相关部门、乡镇、居委会召开部署会	县住建局、发改局、自然资源局、市场监督管理局、雪峰镇	5月15日前
4	定期召开本级整治参与部门协作会议	县住建局、发改局、自然资源局、市场监督管理局、雪峰镇	持续推进至10月底
5	定期召开“点题整治”推进会，通报整治工作情况	县住建局、发改局、自然资源局、市场监督管理局、雪峰镇	持续推进至10月底
6	跟踪、督办群众来信、来访反映专项整治问题的投诉件，实行销号管理	县住建局	持续推进至10月底
7	建立“双台账”，对照整治方案，明确月度“工作目标及节点要求”，按月更新、报送“双台账”以及整治工作进展情况	县住建局	每月23日前
8	组织物业服务企业开展自查自纠，并建立自查自纠台账	县住建局	5月底前
9	汇总建立物业小区自查自纠和公共收益银行账户台账	县住建局	5月底前

序号	工作内容	参与单位	完成时间
10	按照市级部署，进行交叉督导，报送交叉督导报告和工作台账	县住建局	6月底前
11	组织开展抽查核实工作，建立抽查核实台账；指导街道（乡镇）对物业小区开展情况检查全覆盖；各协同部门通过日常检查与专项督导、明察与暗访相结合等方式开展抽查核实	县住建局、发改局、自然资源局、市场监督管理局、雪峰镇	7月至8月
12	加强与纪检监察部门及派驻纪检组沟通，依托室组地联动监督机制，对推动整治工作推进较慢、不见实效的地区，及时督促提醒、约谈，并由整治工作专班积极主动向当地纪检监察部门汇报整治工作	县住建局、发改局、自然资源局、市场监督管理局、雪峰镇	持续推进至10月底
13	与县直相关部门加强部门联动，共享信息，对受罚企业及时实施联合惩戒，通报、曝光典型案例	县住建局、发改局、自然资源局、市场监督管理局、雪峰镇	持续推进至10月底
14	联合协同部门对“点题整治”过程中发现的违法违规案件依法进行查处	县住建局、发改局、自然资源局、市场监督管理局、雪峰镇	持续推进至10月底
15	继续邀请人大代表、政协委员等担任行风监督员，采取公开监督和明察暗访等形式开展巡查监督，将检查结果报送市级整治工作专班	县住建局	持续推进至10月底
16	及时约谈公共收益管理不规范的物业服务企业，依法查处违法违规行，通报曝光典型案例，对物业服务企业的不良行为予	县住建局	持续推进至10月底

序号	工作内容	参与单位	完成时间
	以信用扣分，记入企业信用档案		
17	依法依规归集相关部门推送的物业服务企业信用信息、在“信用中国（三明）”网站公示；对依法列入严重失信惩戒对象名单的物业服务企业，通过联合奖惩系统推送至相关部门实施失信联合惩戒	县发改局	持续推进至 10月底
18	依法依规移送、处置物业服务企业擅自侵占小区公共空间、擅自改变物业服务用房用途等行为。	县自然资源局、住建局、 城监大队、雪峰镇	持续推进至 10月底
19	监管物业服务企业与业主签订的合同格式条款，督促指导物业服务企业按照合同约定履行公共收益营收、公示等有关内容；依照《企业信息公示暂行条例》，将各有关单位通过部门协同监管平台，向国家企业信用信息公示系统（福建）推送的涉及物业服务市场主体的行政处罚、抽查检查结果等信用信息，记于相对应市场主体名下并依法公示，强化对有关市场主体的信用约束	县市场监督管理局	持续推进至 10月底
20	督促物业服务企业落实省住建厅修订或出台的《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》，严格执行小区管理规约、业	县住建局、雪峰镇	持续推进至

序号	工作内容	参与单位	完成时间
	主大会议事规则等自治管理文件，实现公共收益使用管理阳光透明、便民快捷。		10月底
21	选树培育1个以上公共收益管理示范小区	县住建局	10月底前
22	在官方网站、微信公众号上设立“点题整治”专栏，公布投诉举报电话、邮箱	县住建局	4月底前
23	充分利用电视、报纸、海报、广播、官网、微信公众号、抖音、手机短信、梯视等方式，对整治工作进行广泛宣传	县住建局	持续推进至10月底
24	约谈拒不公示公共收益收支情况、自查自纠结果弄虚作假、整改不力的物业服务企业，并予通报曝光、信用减分	县住建局	持续推进至10月底
25	配合省住建厅委托的省物业管理协会组织的物业管理专家评审团，对“点题整治”工作开展情况及效果进行明察暗访、实地调研	县住建局	持续推进至10月底

---

抄送：县纪委党风室，县纪委驻法院纪检监察组

---

明溪县住房和城乡建设局办公室

2024年5月9日印发

---