**密级：**公开

建议第20220720号

**案 由**：关于深化物业管理诚信系统建设的建议

**提 出 人：**曾滔,王传启,刘振,苏俊锋,陈炳强,胡宇舟,袁贵华,唐红,崔军红,梁沪明,梁桂华,曾俊英,谢兰军,魏俊(共14名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),深圳银保监局,市司法局

**内 容：**

一、相关背景及现状：

 （一）《民法典》第二百七十三条规定：业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。第二百八十六条规定：业主应当遵守法律、法规以及管理规约,……业主大会或者业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。业主或者其他行为人拒不履行相关义务的,有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉,有关行政主管部门应当依法处理。

 （二）《深圳物业管理条例》第一百条规定：市、区住房和建设部门应当建立业主、业主委员会、监事、物业服务企业、物业管理项目负责人、执行秘书信用信息档案，将涉及物业管理的违法行为、行政处罚决定等有关信息进行记录并通过物业管理信息平台予以公布。第一百零一条规定：市住房和建设部门可以根据本条例第一百条所列单位和人员的信用信息记录等情况依法实施分类监管，建立相应的激励和惩戒制度。分类监管的具体办法，由市住房和建设部门依照有关规定另行制定。

 二、存在问题及主要原因：

 （一）目前物业小区无理拒缴物业管理费的行为层出不穷，物业服务企业和业主委员会束手无策，无能为力。

 （二）物业服务企业追缴物业也管理费的办法只有法院诉讼，这样既费时费力，又增加很大的经济负担。街道办事处和社区工作站进行调解的效果一直不是很理想。

 （三）根据《民法典》和《深圳物业管理条例》均有明文规定，政府部门有维护业主合法权益的义务，尤其是市住建部门有在物业管理信息平台上建设钱交物业管理费的诚信系统的责任，到目前为止，我市物业管理诚信系统建设尚无成效。

 三、建议：

 （一）市住建部门在全市物业管理信息平台建设“物业管理诚信系统”，对于欠缴物业管理费达到半年以上的个人和欠缴物业管理费达到三个月以上的企业进行登记，缴纳完成后依然留下欠缴记录，以儆效尤。（类似银行的诚信体系）

 （二）市区其他部门，尤其是金融机构应该将其物业管理诚信系统的相关记录作为银行信用卡额度提升、贷款审批的诚信依据之一；相关政府机构在推荐晋升候选人、法院推荐员额法官、检察院推荐员额检察官、律师协会批准实习律师转正、相关行业协会评审职称、物业小区业委会候选人审核等均应参考全市物业管理信息平台“物业管理诚信系统”中的相关记录，让恶意欠缴物业管理费、侵占业主合法权益的不诚信行为人自食其果，彰显社会正能量。

 （三）提交欠缴物业管理费记录由物业小区的物业服务企业负责，同时提交的资料应该有：催缴单、业委会或社区党委证明、物业服务企业关于提交资料真实的承诺书等。