**密级：**公开

建议第20230096号

**案 由**：关于加快推动物业管理行政执法下放街道事宜的建议

**提 出 人：**洪巍,刘剑洪,杜量衡,江锦意,谌凯(共5名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市司法局

**内 容：**

一、案由

 （一）基本情况

 《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称条例）已于2020年3月1日实施，其中涉及对业主大会、业主委员会、物业服务企业日常管理工作的行政执法事项共8大类46项：（一）对业主大会及相关责任人的行政处罚权。（二）对业委会委员日常工作开展违法行为的行政处罚权。（三）对业委会委员违法使用共有资金的行政处罚权。（四）对业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员违反第三十八条上述人员禁止行为的行政处罚权。（五）对物业服务企业的行政处罚权。（六）对物业服务企业日常管理中的违法行为的行政处罚权。（七）对物业服务企业逾期未将物业专项维修资金存入专户违法情形的行政处罚权。（八）对物业服务企业挪用共有资金违法情形的行政处罚权等。

 目前，全市住建部门综合运用执法检查、责令限期改正、实施行政处罚等执法方式开展物业小区监督管理，但由于链条不明晰、执法不及时等导致区、街两级物业管理体制机制尚不顺畅，物业管理问题得不到第一时间有效化解，不利于工作落实。以坪山区为例，近年来在市委市政府的坚强领导和大力支持下，全力抢抓“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范等重大历史机遇经济社会发展，吸聚大量人口落户，加之市、区保障性住房相继竣工交付，常住人口短期内大幅增长，磨合过程带来的阵痛直接反映在各种相关信访诉求数量的增长上，城市基层治理精细化管理水平亟需进一步提升。

 （二）存在问题

 《条例》规定了街道办对物业管理活动的监督管理职责，却未授权街道办对条例禁止性行为的行政执法权，对物业服务企业和业委会的执法权限集中于住建部门，物业管理行政执法体制不顺直接导致了解一手情况的街道办事处无法及时进行监管执法，而有执法权的住房建设部门却未能及时了解情况。

 “小区的物业管理”并不等同于“物业小区的管理”，具体而言，“小区的物业管理”是指由物业公司与小区业主按照合同的约定，提供相关服务事项；而“物业小区的管理”则涉及垃圾分类、违建、排污、供水、文明养犬等方方面面，属于社会基层治理的范畴。住建部门承担的主要是小区物业服务企业的监督管理工作，而街道承担的是物业小区的综合管理工作，街道管理权与执法权的分离，导致小区存在的部分矛盾纠纷因处置不当或不及时而引发的防控风险和群体性事件时有发生，降低了行政监管效率，不利于纠纷化解在基层，继而影响小区和谐。

 （三）重要意义

 一是习近平总书记在深圳经济特区建立40周年庆祝大会上强调，“要树立全周期管理意识，加快推动城市治理体系和治理能力现代化，努力走出一条符合超大型城市特点和规律的治理新路子”。物业小区治理是城市治理体系的“神经末梢”，近年来，全市物业小区增长迅速，如坪山区从2019年末的30个急速增长到2022年末的50个。着力构建制度完善、组织健全、治理精细的物业小区治理体系，提升物业管理服务质量，对提升物业管理领域治理体系和治理能力现代化水平具有重大意义。

 二是加快推动研究物业管理执法下放街道有关事项，形成法律监管下的震慑效力，权责统一，逐步构建完善“街道—社区—小区”三级治理体系，将物业小区信访矛盾化解在基层，及时消灭在萌芽状态，才能更有效实现资源整合和监管工作力量的优势互补，规范物业服务企业履约尽责，真正实现“小事不出社区、大事不出街道”。

 二、建议

 为更好的落实《深圳经济特区物业管理条例》，理顺全市物业管理体制，推进物业管理重心下移，实现物业管理的职能前移，有效解决物业小区信访纠纷事项，建议市相关部门到各区深入调研，探索物业管理行政执法下放街道相关事宜。