公 开

A 类

深圳市住房和建设局关于市七届人大四次会议第20230096号建议答复的函

尊敬的洪巍、刘剑洪、杜量衡、江锦意、谌凯代表：

#### 您们在市七届人大四次会议上提出的代表建议《关于加快推动物业管理行政执法下放街道事宜的建议》（建议第20230096号）已经市人大常委会转我局办理。非常感谢您们对我们工作的关心和支持。对您们的建议，我们进行了认真研究，现答复如下：

# 一、物业管理行政执法下放街道办确有必要

#### （一）有利于简化物业管理工作链条。《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）规定，区住房和建设部门负责辖区内物业管理的监督管理和指导工作，街道办事处配合对物业管理活动进行监督管理。但区住建部门工作力量不足，难以保障在辖区各街道开展全覆盖巡查检查和精准执法，而街道办事处又不具备具体的执法权限，使其配合工作难以落地。在实际工作中，街道办常常因为没有“抓手”而难以对物业管理各责任主体进行有效管理。在遇到物业管理纠纷时，往往需要区住建部门、街道办、社区工作站、公安派出所等多个部门协同处置。此做法拉长了物业管理行政监管、物业服务矛盾化解的工作链条。推动物业管理行政执法下放街道办，有利于小区治理“抓早抓小、防微杜渐”，有利于高效精准地解决问题。

#### （二）有利于推进物业管理权责对等。《条例》规定，街道办负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷。物业管理违法违规行为的发现、制止、查处具有时效性强的特点。为避免“看得见的管不了，管得了的看不见”，避免同一件事引发不同维度执法，坚持“事权合一，分级管理，属地负责”的原则，将物业管理行政执法权下放，赋权街道办事处进行执法，有利于进一步捋顺机制，强化基层治理能力，提高执法效率。

# 二、积极争取将物业管理执法权下放街道办

2020年，市司法局组织市直相关部门、各区全面梳理拟下放职权事项清单，市住房建设局借此机会提议，将物业管理执法权移交街道综合执法。物业小区的矛盾不但是行业管理问题，更应是社区基层治理问题。为了规范物业管理活动的监督管理，有必要进一步落实基层执法，强化物业管理“最后一公里”。市住房建设局提出了明确建议和具体方案，结合市司法局牵头开展的街道综合执法体制机制改革事宜，在全市范围内将物业管理行政执法权下放至街道办事处，并采取以下措施确保街道办事处“接得住、接的稳”：**一是**市住建部门建立统一的市物业管理信息平台，建立物业服务企业及其从业人员信用档案，便于各区、街道办查阅数据，公开并共享执法信息；**二是**市住建部门制定全市物业管理违法违规行为行政执法指引，便于各区、街道办事处参照实施；**三是**区住建部门加强对街道办及其工作人员的业务指导和监督，跟进下放事项的实施情况；**四是**街道办事处应配备执法人员，并定期组织参加市区相关培训，提升执法人员专业水平和管理技巧。

#### 遗憾的是，《深圳市人民政府关于完善街道综合行政执法体制机制的决定》（深府函〔2021〕18号，）明确除当前街道已承担的城管综合执法事项、规划土地监察执法事项以外，新增“互联网上网服务营业场所、房屋租赁、水务、建筑废弃物”等领域4类执法事项，纳入街道综合行政执法范围。按照“全市一盘棋”原则，各区政府不得擅自增减纳入街道综合行政执法范围的事项，物业管理执法事项未能成功下放。

三、借助立法契机明确可委托街道办执法

我局已牵头起草《深圳市业主组织若干规定》（征求意见稿），目前由市司法局牵头对外征求意见，其中第三条第二款明确，区住房和建设部门可以依法委托街道综合行政执法单位对业主组织运作过程中的违法违规行为开展行政执法。由区住房和建设部门根据各街道办的需要，开展物业管理委托执法工作。

#### 四、下一步工作计划

#### 根据《国务院关于进一步贯彻实施〈中华人民共和国行政处罚法〉的通知》（国发〔2021〕26号）要求，积极稳妥赋权乡镇街道实施行政处罚“要注重听取基层意见，关注基层需求，积极稳妥、科学合理下放行政处罚权，成熟一批、下放一批，确保放得下、接得住、管得好、有监督”。因此，建议按照“成熟一批，下放一批”的要求，有序推动街道综合行政执法工作。下一步，市司法局也将根据市政府的工作安排，会同市委编办、市城市管理和综合执法局、市住房建设局、各区政府持续关注街道综合行政执法具体实施情况，及时总结经验，积极倾听基层呼声，研究论证包括物业管理在内的其他事项下放街道的可行性，不断强化基层治理能力，提升街道严格规范公正文明执法水平。

#### 同时，联合市司法局积极推动《深圳市业主组织若干规定》（征求意见稿）尽快出台施行。

#### 再次感谢您对我们工作的关心和支持。

#### 深圳市住房和建设局

#### 2023年5月31日

#### （联系人：刘国彪，13631556564；李亚力，18676348188）