**密级：**公开

建议第20230849号

**案 由**：关于下放部分物业管理监管执法权至街道办事处的建议

**提 出 人：**曾滔(共1名)

**办理类型：**分办

**承办单位：**市司法局,市住房和建设局

**内 容：**

一、相关背景及现状：

2019年8月29日，《条例》经市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议审议通过，并于2020年3月1日正式实施。实施三年以来，问题如下：

（一）业主维权意识越来越强，物业管理纠纷仍然有上升且矛盾尖锐的趋势。

《条例》第6条规定“街道办事处负责组织、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，并配合住房和建设部门对物业管理活动进行监督管理”，随着业主维权意识的增强，街道办面对小区物业区域内的业务，特别是处理物业服务企业的纠纷压力前所未有。小区纠纷主要为相邻纠纷、小区业主与业委会之间纠纷、业委会成员之间的纠纷、业委会与物业的纠纷以及小区业主与物业之间的纠纷。涉案双方业主既不愿意协商也不愿行使诉讼权利，而一味将矛盾指向社区及街道，认为政府不履职。

（二）物业管理行政执法体制不顺。对物业企业和业委会的执法权限仍然集中于住建部门，导致大量违法违规行为无法得到及时处罚纠正，降低了行政监管效率，不利于将纠纷化解在基层。

《条例》第6条第5款规定街道办负责指导监督业主大会和业委会日常活动，而106条至109条规定，由区住建局对业委会日常活动中的违法行为进行处罚。街道办在日常监督工作中无执法权，不利于纠纷以及违法问题解决。如果将问题上交，大部分矛盾纠纷问题集中在区里，缺少缓冲，容易导致纠纷问题积压。《条例》第6条第5款规定街道办负责调解物业纠纷，删除了旧《条例》中区住建局调解物业纠纷的职责，而现实中这个立法精神的执行还比较欠缺，相关部门收到关于物业小区的信访投诉，不管投诉情况，都是将问题转到区住建局。

（三）《条例》没有赋予街道必要的行政法权力，导致在实际工作中，缺乏必要手段及时处理相关事务。

《深圳经济特区物业管理条例》第79条之规定，“物业管理区域内禁止违法建造建筑物、构筑物；损坏或擅自占用、改建共有物业。如物业管理区域内发生上述行为时，物业服务企业应当及时劝阻，劝阻无效的报告街道办事处或有关职能部门。”在实际工作中，不少小区的业主曾向我街道投诉小区内存在占用共有物业、损害业主公共利益等行为，如在小区楼顶种菜、私自改建小区架空层、占用业主共有部分等，要求我街道进行处理。但在接到上述投诉时，我中心由于没有行政执法权，除了指导监督物业服务企业通过张贴温馨提示等方法进行劝阻外，无其他更为有效的办法，若业主不配合，投诉的问题将一直得不到解决。

二、存在问题及主要原因：

（一）区住建局物业管理人员编制少，人手不足，由区住建局对全区物业公司和业主委员会进行执法的难度很大，在旧条例实施的过程中，物业管理方面的执法处罚案例非常少。物业服务企业和业主委员会甚至有监管部门不会处罚的错觉，造成了一些物业管理行业的通病，比如物业服务企业擅自占用小区公共部位、擅自利用小区公共部位进行广告经营业；业主委员会擅自决定小区公共事务等问题。

（二）《条例》第6条规定了街道办的相关业务范围，但是《条例》未规定物业工作的经费来源。部分条款尚存在许多需要细化的空间，多项在街道办事处层面处理的业务缺乏工作指引。

《条例》第41条、47条等业委会履职和行政监管之细节处未有明确，致使我们街道层级面临行政诉讼风险。如：业委会集体辞职的，《条例》未有要求街道办应当在多长时间内组织换届；业委会作出的决定侵害公共利益，经街道办协调仍无效果的，《条例》未有明确街道办如何撤销决定。《条例》部分内容缺乏工作细节的明晰和规范，街道办事处在行政过程中缺乏行动力、执行力，或者面临行政诉讼。

（三）条例在立法思路上就没有考虑将行政执法权下放。

根据省委省政府执法权下放要求，目前，查违等大多数执法权已下放街道，但物业管理的执法权未纳入下放名单，出现街道办事处有监管之责，无执法之权，导致违规违法行为执法困难，纠纷上移，小问题衍化为大问题，难以落实纠纷化解于基层，街道指导和监督工作流于形式，基层调处成为空谈。如《条例》规定业主大会和业主委员会的日常活动监督指导由街道办事处负责，但相应的执法权限确在区住房建设部门，造成了解情况的街道无法处罚、有执法权的区住房建设部门不了解情况却承担执法责任的“错位”现象，同时也存在违法行为无法得到及时制止和及时止损的情形。建议将物业领域执法职能下放街道办事处，以“街道吹哨，部门报到”工作机制，推动街道办事处赋权扩能，有效破解街道社区看得见、管不了，职能部门管得了，看不见的难题。

三、具体建议：

（一）为了加强特区物业条例的落实，在各街道办已经成立综合执法部门，查违、城管部门执法权都已经下放街道实施的情况下，要求市住建部门和市司法局积极推动将物业管理方面的执法权也下放街道实施。

（二）采取各项具体措施保障街道办事处明晰工作任务，指导社区物业指导委员会开展工作，为其提供政策、业务、资源支持，协助相关部门开展小区业主大会会议工作，并提供相关法律、法规咨询和培训，指导物业管理区域内物业纠纷的调解等。