**密级：**公开

建议第20230671号

**案 由**：关于完善住宅小区物业管理行政监管职责分工的建议

**提 出 人：**黄振辉,黄伟忠,苏毅,潘艳,廖四照,董倩妤,雷桂林,何彩梅,胡作寰,李倩仪,胡婧(共11名)

**办理类型：**承办

**承办单位：**市住房和建设局

**内 容：**

一、有关背景

 住宅小区的业主（居民）共同出资聘请物业服务企业，对小区的建筑物、构筑物的公共部分及其配套的共用的设备设施和相关场地进行维修、养护、巡查以及其他日常管理，维护环境卫生和相关秩序，这就是住宅小区物业管理。

 随着人民生活水平的提高，业主对小区的环境卫生、治安秩序、生活服务和住房的质量安全等有较高的要求，当物业服务企业解决不了业主的所有诉求时，业主就投诉到住建部门，认为“住建部门”是物业服务行业的行政主管部门，物业服务企业“管理”小区，于是推断住建部门是住宅小区的行政主管部门，其他行政部门在住宅小区的行政监管缺失或不到位所带来的矛盾纠纷都转到了住建部门。在当前依法行政的前提下，住建部门对小区很多违法违规的行为缺乏执法权，宣传教育收效甚微，缺乏管理抓手。

 （一）住宅小区物业管理涉及多个行政监管部门，部分监管部门的行政监管不进小区。

 住建部门不是物业服务行业唯一的行政监管部门，例如：违建的行政监管是规资部门（土地监察）；消防的行政监管是消防救援部门（应急管理）；给排水和排污的行政监管是水务部门；停车管理的行政监管是公安交警部门……详见附表。物业公司在履职过程中涉及上述多个方面，均有其对应的行政监管部门。

 物业服务企业本是业主聘请的市场主体，为业主提供服务，向业主负责，其职责来源于法定和合同约定，不是来源于行政命令或行政决定。住建部门不是住宅小区的行政主管部门，无法监管住宅小区的所有事项。

 部分行政监管部门不进小区进行行政监管，只监管城市市政公共区域，简单地认为是物业服务企业管理小区，把他们的监管权给了物业服务企业，导致有些物业服务企业不是重管理、轻服务，就是权力膨胀，乱象丛生，最终受损的是全体业主的公共利益，影响了住宅小区的和谐治理。

 （二）监管物业行业安全不等于监管住宅小区安全，多头监管等同于无人监管。

 管行业必须管安全，是指各管各的行业，各负其责，避免多头管理。住建部门是监管物业服务行业的安全，不是监管物业服务行业所涉及区域的安全。目前存在这样的现象：没有审批权的、没有执法权的、没有备案权的部门也要共同监管。表面上的共同监管将导致九龙治水，多头监管，最后无人监管。

 部分行政监管部门把本属于他们职责范围内主办的事情交由住建部门办理，让没有相应执法权的部门去落实监管责任，定期向他们汇报工作推进情况。有责无权的事情很难推进，事情没有办好或没有办成，住建部门被问责倒在其次，关键是影响到人民美好生活。

 二、建议

 住宅小区物业管理的行政监管应依法依规、主次得当、职责分明，各行政监管部门必须进小区履行监管职责。

 谁的职责谁监管；谁审批谁监管；谁执法谁监管。相关的行政监管部门都应进小区依法依规执法监管，无论是对业主（居民），还是对物业服务企业，一视同仁，有法必依，执法必严，违法必究。

 主次职责应分明，分工合理。住宅小区物业管理各事务的主管部门（牵头部门）打主力，担起责任，其他部门配合协助，各自按照职责分工履职尽责。住建部门作为物业服务行业行政主管部门，依法依规监管好物业服务企业，与其他行政部门一道，各负其责，齐抓共管，共建共治，搭建责权对等、职责边界清晰的住宅小区治理架构。（详见附表）