

尤溪县城市管理局  
尤溪县发展和改革局  
尤溪县公安局 文件  
尤溪县民政局  
尤溪县市场监督管理局

尤城管综〔2021〕17号

---

尤溪县城市管理局 尤溪县发展和改革局  
尤溪县公安局 尤溪县民政局 尤溪县市场监督管理局  
关于开展全县范围内物业服务企业侵占住宅小区业主  
公共收益专项整治的方案

各乡镇人民政府、物业服务企业：

为维护业主合法权益，加强和规范住宅小区公共收益管

理，根据中共尤溪县纪律办公室尤溪县监委办公室印发《“点题整治”群众身边腐败和不正之风突出问题的实施方案》的通知要求，结合我县实际，决定在全县范围内开展物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治工作，有关事项通知如下：

## 一、整治目标

重点对新修订的《福建省物业管理条例》施行以来，物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益、收入及分配不公开等问题进行专项整治，纠正和查处一批物业服务企业，进一步规范住宅小区业主公共收益管理，推进物业服务企业规范化经营，维护业主合法权益，促进社会和谐稳定。

## 二、整治内容

（一）物业服务企业侵占属于住宅小区业主的共用部分、共用设施设备所产生的公共收益【公共收益主要指住宅小区楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等广告费；公共场地、公共道路的车辆停放场地使用费；公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费；通信基站等设备占地费；属于全体业主的会所、幼儿园、游泳池（馆）、健身室（馆）、物业服务用房、架空层等公建配套用房或公共场地的租金收入】。

（二）物业服务企业未按规定分配公共收益。

（三）物业服务企业未将公共收益存入专户的（住宅专项维修资金专户、业主大会或业主委员会专户）。

(四) 物业服务企业每季度未将公共收益收支明细在物业服务区域内醒目位置公开公示。

### **三、责任分工**

城管局负责牵头推进专项整治工作，会同有关部门指导乡镇人民政府、村（居）民委员会配合开展整治。

发改局负责推送违法违规物业服务企业和从业人员失信信息，在“信用中国（福建三明）”网站向社会公示。

公安局负责依法查处以暴力、威胁、恐吓等方式侵占公共收益的物业服务企业和个人，对构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；对构成犯罪的，依法追究刑事责任。

民政局负责指导村（居）民委员会配合开展专项整治工作。

市场监管局负责物业服务企业合同的监督管理，对违法违规的物业服务企业按程序并记入“国家企业信用信息公示系统”。

### **四、整治步骤**

#### **（一）自查自纠阶段（2021年7月8日前）**

物业服务企业要按方案要求认真开展自查自纠，并将自查自纠结果及情况表于7月8日前上报县城管局物业中心。

#### **（二）抽查核实阶段（2021年7月底前）**

县城管局联合发改、公安、民政、市场监管等相关部门以及乡镇人民政府、村（居）民委员会组成调查组，对辖区物业服务企业管理的住宅小区进行抽查核实（抽查比例不少于辖区物业

服务企业管理的住宅小区总数的 10%)，现场核查（前期）物业服务合同、公共收益收支账目、票据、工作台帐等相关资料以及公开公示等情况，查找问题线索，形成问题清单并收集问题佐证材料。

### **（三）集中整治阶段（2021 年 8 月底前）**

对于查证属实的问题线索，县城管局物业中心将约谈物业服务企业，责令限期整改，并指导乡镇人民政府、村（居）民委员会就地化解问题。物业服务企业拒不整改或逾期未整改的，由县城管局物业中心根据《福建省物业管理条例》的规定对物业服务企业予以处罚。受处罚的企业由市场监管部门记入“国家企业信用信息公示系统”，同时由发改部门记入“信用中国”。有关企业和人员存在暴力抗拒检查或侵占住宅小区公共收益等行为的，由当地公安机关依法依规查处。

### **（四）验收巩固阶段（2021 年 9 月 15 日前）**

县城管局对开展的专项整治情况进行总结，汇总形成“问题（整改）清单、制度清单、成果清单、建议清单”，上报市城管局，同时，建立健全物业住宅小区公共收益长效管理机制，规范物业住宅小区公共收益收支管理，加强常态化属地日常监管工作。

## **五、整治措施**

**（一）全面动员部署。**召开专项整治工作会议，全面动员

部署扎实推进专项整治行动。

**（二）强化责任落实。**县城管局会同发改、公安、民政、市场监管、乡镇人民政府、村（居）民委员会等，成立专项整治工作领导小组，制定工作方案，细化整治和工作举措，明确责任单位、责任人和整治时限。对照整治工作方案，全面排查摸底住宅物业服务项目备案情况，按照“一个企业不落、一个项目不落”的原则，摸清底数，建立企业和项目台账，不留死角。

**（三）加强协调化解。**对专项整治行动发现的问题，可以就地化解的，由乡镇人民政府会同村（居）民委员会督促物业服务企业整改；无法化解的，由县城管局联合乡镇人民政府以及相关部门，督办整改问题，研究化解措施。

**（四）严肃查纠整治。**按照整治对象、整治内容、整治步骤等要求，扎实推进专项整治行动，会同有关部门查处一批违法违规的物业服务企业，通报曝光一批侵占业主公共收益的典型案例，以起到警示震慑和教育作用。

**（五）完善长效机制。**要认真总结物业管理工作中的短板和漏洞，借鉴各地好的做法和经验，结合工作实际，坚持问题导向，及时制定或完善公共收益管理相关制度，建立长效机制。

## 六、工作要求

**（一）加大宣传力度。**加大开展物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治的宣传力度，在官方网站和微信公众号

公布投诉举报渠道，开设点题整治专栏，将专项整治的精神和决心向群众传达，充分发挥社会监督作用，广泛征集整治问题线索。

**（二）强化部门协作。**县城管局牵头，会同发改、公安、民政、市场监管等有关部门，协调推进专项整治行动。各部门要加强专项整治工作的组织协调，充分发挥物业管理联席工作机制，按照各自职责，积极配合，形成合力，建立信息共享、联动查处、齐抓共管的协调机制。

**（三）及时报送进展。**县城管局及时收集汇总工作进展情况，落实报送制度，定期汇总“工作台账”和“问题（线索）台账”上报市城管局（每月8日、23日报送）；9月15日前，向市城管局报送专项整治工作总结报告〔含问题（线索）与整改清单、制度清单、成果清单、专项整治工作情况、解决的突出问题、发现的典型案例等〕。

各物业服务企业将负责整治联络员名单以及联系方式，于6月15日前报送县城管局物业中心，联系人：张莉，联系电话：15259828352 邮箱：cgjwyg@163.com

附件：1、住宅小区公共收益自查自纠情况表

2、住宅小区公共收益专项整治工作进度表

尤溪县城市管理局 尤溪县发展和改革委员会

尤溪县公安局 尤溪县民政局

尤溪县市场监督管理局

2021年7月5日

附件 1

## 住宅小区公共收益自查自纠情况表

物业服务企业全称(盖章): \_\_\_\_\_ 地区: \_\_\_\_\_ 填报日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

序号	住宅小区名称	街道(乡镇)名称	居(村)委员会名称	是否存在侵占属于小区业主的共用部分、共用设施设备所产生的公共收益	是否按规定分配公共收益	是否将公共收益存入专户(专项维修资金专户、业主大会或业主委员会)	是否每季度将小区公共收支明细在物业服务区域内醒目位置公示	应当存入专户的公共收益金额(万元)	整改结果	备注

项目经理姓名:

联系电话:

注:公共收益主要指住宅小区楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等广告费;公共场地、公共道路的车辆停放场地使用费;公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费;通信基站等设备占地费;属于全体业主的会所、幼儿园、游泳池(馆)、健身室(馆)、物业服务用房、架空层等公建配套用房或公共场地的租金收入。



## 附件 2

## 住宅小区公共收益专项整治工作进度表

填报单位（盖章）：

填报日期： 年 月 日

地区名称			
累计排查企业个数			
累计排查小区个数			
街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）委员会配合化解问题个数			
查处情况			
累计责令整改企业个数		累计责令整改小区个数	
应当存入专户的公共收益累计金额（万元）		已存入专户的公共收益累计金额（万元）	
累计信用减分企业个数		累计通报曝光企业个数	
累计行政处罚企业个数		累计案件移送企业个数	
典型案例			
填报：××地区、××物业服务企业所接管的××住宅小区存在的公共收益突出问题及查处结果。			

注：本表由县（市、区）物业管理主管部门填报，并报设区市物业管理主管部门汇总。

