

**大田县住房和城乡建设局  
大田县发展和改革委员会  
大田县公安局  
大田县市场监督管理局**

**文件**

田建综〔2022〕45号

**关于开展“深化整治物业公司侵占业主公共收益  
收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”  
专项工作方案的通知**

各社区居（村）委会、物业服务企业：

为维护住宅小区业主合法权益，结合市委“八大攻坚”战役，按照省、市纪委监委巩固提升“点题整治”工作要求和市纪委办公室《关于加强日常监督推动“点题整治”工作常态化的实施方案》（明纪办〔2022〕8号）文件精神，根据《三明市城市管理局办公室关于印发〈深化“整治物业公司侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”工作方案〉的通知》（明城管综〔2022〕51号）工作部署要求，经研究，决定持续深

化开展专项整治，在 2021 年开展整治物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项行动的基础上，开展关于深化“整治物业公司侵占业主公共收益收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”专项整治工作，结合我县实际，制定深化整治专项工作方案，有关事项通知如下：

## 一、整治目标

践行以人民为中心的发展思想，以解决群众关注的住宅小区业主公共收益问题为切入点，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持续深入整治，对物业服务企业管理的住宅小区（以下简称物业小区）开展实地抽查核实，原则上公共收益公示率不少于 100%，纠正和查处物业服务企业违法违规行为，不断规范和提升公共收益管理水平，进一步巩固整治效果。

## 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

**住建部门**负责牵头推进专项整治工作,会同有关部门指导街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会配合开展整治。

**发改部门**负责依法归集相关部门推送的违法违规物业服务企业和从业人员失信信息,并依法依规在“信用中国(福建三明)”网站向社会公示。

**公安机关**负责依法查处以暴力、威办、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。

**市场监管部门**负责物业服务企业与业主签订的合同格式条款监管,依照《企业信息公示暂行条例》,将各有关单位通过部门协同监管平台向国家企业信用信息公示系统(福建)推送的涉及物业服务市场主体的行政处罚、抽查检查结果等信用信息,记于相对应市场主体名下并依法公示,强化对有关市场主体的信用约束。

### 四、整治措施

#### (一)规范公示管理。

县住建局负责监督落实,各物业服务企业应在每季度首月的月底前,将上一季度公共收益收支情况在物业小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示(公示日期不少于30日),并通过微信、短

信、电话等电子信息方式告知全体业主。物业服务企业公示第四季度公共收益收支情况的，应将该年度公共收益的收支情况一并公示。

### **（二）全面自查自纠。**

各物业服务企业在 2021 年整治基础上再次深入开展自查，于 5 月底前将自查结果在物业小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示（公示日期不少于 30 日），并通过微信、短信、电话等方式告知业主，充分发挥业主监督作用。

### **（三）加大核查力度。**

县住建局将联合发改、公安、民政、市场监管等相关部门组成调查组，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。

### **（四）坚决通报曝光。**

县住建局对拒不公示公共收益收支情况、自查自纠结果弄虚作假、拒不整改或逾期未整改、整改举措不到位、整改效果不明显的物业服务企业进行约谈，通报曝光典型案例，并在省物业服务企业信用综合评价系统中予以信用扣分，形成违法必究、违规必查的监管态势，解决整中治成效不明显问题。

### **（五）依法依规查处。**

对物业服务企业违反《福建省物业管理条例》规定的行为，



县住建局将依法依规严肃查处。受处罚的物业服务企业由市场监管部门记入“国家企业信用信息公示系统”，同时发改部门将相关信息归集至省公共信用信息平台。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。

#### **（六）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，由物业管理入驻的各镇人民政府会同居（村）民委员会督促物业服务企业整改；无法化解的，由县住建局联合各镇人民政府以及相关部门，督办整改问题，研究化解措施。

#### **（七）实行党建引领。**

加强全行业的党组织建设，充分发挥“红色物业”的示范引领作用，引导广大物业服务企业诚信守法经营，依法依规规范物业小区公共收益收支管理。

### **五、进度安排**

#### **（一）前期准备阶段（2022年5月31日前）**

县住建局将会同发改、公安、民政、市场监管等部门，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，积极协调所在镇人民政府、居（村）民委员会配合做好专项整治工作。

#### **（二）组织实施阶段（2022年9月底前）**

组织物业服务企业开展自查自纠，并对照整治重点、工作方案和企业自查自纠结果，联合发改、公安、市场监管等部门，对本辖区内物业小区开展实地抽查核实，督促存在问题的物业小区

进行整改。

### **(三) 经验总结阶段(2022年10月底前)**

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”并上报三明市城管局，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，巩固提升整治成果。

## **六、工作要求**

**(一) 加强组织领导。**为切实做好专项整治工作，经研究，决定成立大田县“深化整治物业公司侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”专项整治工作领导小组，组成人员名单如下：

组 长：刘传贵 县住建局党组书记、局长

副组长：范德学 县住建局副局长

陈上镇 县发改局副局长

肖桂军 县公安局副局长

吴前锋 县市监管局副局长

成 员：岳 中 县住建局

柳书垒 县住建局

池青梅 县发改局

林起族 县公安局

黄苍松 县市监管局

领导小组下设办公室，地点设在县住建局房地产业股办公



室，具体负责承办专项整治工作的日常工作，组织开展专项整治工作，加强部门沟通协调，建立部门联动协同机制，承办相关会议工作，做好阶段性整治任务落实，协调整治工作新闻宣传、媒体曝光、信访核查处置等。

**(二) 加强部门联动工作。**加强专项整治工作的组织协调，推进专项整治行动，充分发挥物业管理联席工作机制，各有关部门按照各自职责，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) 加强宣传引导。**加强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，营造良好氛围，畅通举报渠道，及时通过网站向社会公开此次专项整治的内容，并公开举报电话、举报信箱（举报电话：0598-7223570，举报邮箱：dtfdcyg@163.com）。对违法违规情况将通过网络等多种形式通报社会，充分发挥社会监督作用，广泛征集整治问题线索。

**(四) 加强台账信息报送工作。**一是专项整治工作实行“工作台账”和“问题（线索）台账”双台账月报告制度，并于每月23日前将工作台账（含乡、镇政府检查工作台账）、问题线索台账、典型案例和整治工作开展情况上报市城管局，10月10日前报送专项整治工作总结。二是按照转办时效及时办理群众留言和投诉举报，保障群众满意率。三是对已整改问题，每半年组织开展“回头看”，巩固整改成果。

**(五) 加强机制建设实施长效管理。**各相关部门要按照专项整治工作方案层层推进、逐项落实，梳理形成“问题（整改）清单、

制度清单、成果清单”三项清单。对整治中发现的个性问题要及时整改到位，对共性问题要建立机制，堵塞漏洞。对在整治过程中发现的行业性、普遍性、政策性等问题，要深入剖析原因，深化改革举措，建立标本兼治的长效机制。



---

大田县住房和城乡建设局办公室

2022年5月25日印发