

关于开展2024年长宁区住宅维修资金和公共收益专项整治工作的通知

各街镇房管机构，各物业服务企业：

为进一步规范长宁区住宅专项维修资金、公共收益的管理，加大物业服务企业违规行为的处罚力度，严格落实资金管理相关规定，切实保障居民的合法权益。根据《上海市住宅物业管理规定》、《关于进一步规范本市住宅小区公共收益使用管理相关工作的通知》等文件精神，现就相关工作通知如下：

一、工作目标

坚持“深入开展专项整治与全覆盖检查相结合，严格落实违规整改与强化日常监管相结合，全面加强行业诚信守法与建立健全长效机制相结合”的原则，聚焦物业服务企业未按规定落实维修资金账目公布、违规使用维修资金；未按规定落实公共收益账目公示、定期入账、违规使用等行为，依据《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》，查处一批违规企业，曝光一批典型案例，推进物业服务企业规范化经营，确保资金规范、透明、高效使用，进一步提升人民群众获得感、幸福感和满意度。

二、整治范围

长宁区范围聘请物业服务企业实施专业化物业服务的住宅小区。

三、整治内容

（一）物业服务企业未按规定落实维修资金账目和公共收益账目公示

1. 对物业服务企业未按规定于每年1月底和7月底前，在物业项目规定位置（小区管理处、公告栏、每个门牌幢出入口等醒目位置）公布住宅专项维修资金账目收支情况的违规行为，开展整治工作。

2. 未按规定于每季度第一个月15日前，在项目规定位置（小区管理处、公告栏、门牌幢出入口等醒目位置）公示上一季度公共收益收支情况的违规行为，开展整治工作。

（二）物业服务企业未按规定落实公共收益定期入账

对物业服务企业未按规定在每季度第一个月的月底前将上一季度公共收益交存至业主大会公共收益子账户（区房管局指定的公共收益账户）的违规行为，开展整治工作。

（三）物业服务企业未按规定使用维修资金

对物业服务企业违规将不应在专项维修资金中分摊的项目进行分摊；违规人为拆分维修工程，规避专项维修资金使用工程审价和使用程序审核的违规行为，开展整治工作。

（四）物业服务企业未按规定使用公共收益

对物业服务企业未按规定擅自使用公共收益、将属于专项维修资金列支范围的项目在公共收益中列支、账外违规使用公共收益等违规行为，开展整治工作。

四、整治步骤

（一）自查自纠阶段（7月1日至7月31日）

各物业服务企业应严格按照维修资金、公共收益管理相关法律法规，积极落实相关管理工作。对在管住宅小区开展全面自查自纠工作，查找问题，整改问题，确保维修资金、公共收益依法依规使用和管理。

（二）问题梳理阶段（8月1日至8月15日）

各街镇通过线上系统排摸，对物业服务企业未按规定公布维修资金收支情况、未按规定公示公共收益收支情况、未按规定定期收益资金入账（聚焦公示金额为“0”、入账金额和小区规模不匹配、入账金额比上一季度金额下降70%等情形）；违规使用维修资金、公共收益等情况进行梳理汇总，形成问题清单。

（三）集中整治阶段（8月16日至9月30日）

各街镇对辖区内住宅小区开展全覆盖检查，区房管局开展专项督查，对标对表，重点对问题清单开展核查，通过现场核查物业服务合同、公开公示情况、公共收益收支账目、票据、维修资金使用相关表决程序材料、工程合同等资料，对发现的问题第一时间督促其限期整改，并严格按照《记分规则》予以处理。

五、工作要求

（一）压实工作责任

各物业服务企业要提高认识，压实工作责任，切实履行专项维修资金和公共收益管理责任，严格按照法律法规要求，落实资

金使用和管理职责。各街镇房管机构要严格按照专项维修资金和公共收益有关规定指导、督促物业服务企业做好维修资金和公共收益管理工作，加大对物业服务企业违规行为的整治力度，保障资金规范、透明、高效使用。

（二）总结经验做法

各街镇房管机构要总结专项整治中的优秀经验与做法，及时形成专项整治工作报告报送区房管局。区房管局集中曝光一批物业服务企业违规行为的典型案例，以起到警示、震慑和教育作用。

（三）形成长效机制

各街镇房管机构要建立健全物业服务企业在住宅小区维修资金、公共收益使用和管理等方面的长效管理机制，加强常态化属地日常监管工作，开展不定期专项检查工作，规范物业服务企业行为，落实“监管并重”职责。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2024年7月3日