

人大代表建议、政协委员提案 办理情况征询意见表

代表、委员 姓 名	马宁宁	建议、提案编号	66	
建议、提案 标 题	关于进一步提升乌海市住宅小区物业服务管理水平的提案			
代表、委员 联系电话	13848351168	满意	比较满意	不满意
		✓		
1. 您对办理情况的意见： 2. 您有何进一步的建议和要求： 3. 请您推荐先进承办单位： 代表委员签名：马宁宁 2026年6月15日				

注：1. 请代表委员在“满意”“比较满意”“不满意”下方空格内选择画“√”号。

2. 该表由代表委员本人填写后，一式两份由承办单位送至市政府督查室（A937 室）、市人大常委会办公室（A806室）或市政协办公室（A741室）



乌海市住房和城乡建设局

乌海市住房和城乡建设局

乌建复字〔2026〕42号

【办理结果：A】

关于乌海市政协十届五次会议 第66号提案办理情况的答复

马宁宁委员：

您提出的《关于进一步提升乌海市住宅小区物业服务管理水平的提案》已收悉，现将办理情况答复如下：

一、工作开展情况

积极宣传贯彻条例法规。《乌海市住宅物业管理条例》（以下简称《条例》）自2022年实施以来，对规范我市物业管理，维护业主和物业服务企业的合法权益，提升我市物业管理工作水平起到了积极的作用。《条例》施行以来积累了不少好的经验和做法，也暴露出一些制度设计上的问题，同时随着经济社会发展和机构改革，部分表述与实际不符，对物业管理也提出了新的要求，《条例》修改十分必要，被列入市人大常委会2025年立法计划，于同年12月修订印发。《条例（修正草案）》共七章五十一条，修改33条内容，新增2条内容，除了修改与上位法、政策不一致



的内容，表述不准确的内容。按照工作要求，市住建局在今年4月底组织开展物业服务政策“线上、线下”宣传工作进小区专题活动，并将此项工作作为长期开展检查活动，积极向小区居民普及自治区及我市物业住宅管理条例内容，通过普及法律条例，维护业主合法权益。

积极开展物业服务突出问题集中整治。3月3日成立物业服务突出问题集中整治工作领导小组，统筹推进物业服务领域突出问题整治，由局党组书记、局长担任组长，分管局长任副组长，物业管理科及各相关业务科室牵头实施。围绕“住宅小区物业服务质价不符、侵占业主公共收益、住宅专项维修资金管理使用不规范、共用设施设备维保不到位、老旧电梯更新改造不及时”等5类突出问题开展整治。制定《乌海市住房和城乡建设局关于物业服务突出问题集中整治工作方案（试行）》。通过开展整治，提升物业服务规范化、标准化、信息化水平，健全物业服务、运营、退出监管机制，完善信用评价与质价匹配机制，规范公共收益和住宅专项维修资金管理，全面整改共用设施设备安全隐患。深入开展拉网式、全覆盖排查梳理，分门别类建立问题清单、任务清单、责任清单，针对中央纪委国家监委及住建系统部署的5类突出问题，排查小区246个次，排查问题756个，已整改658项，动态整改率87.03%。计划2026年11月底前，分阶段完成集中整治任务。



积极应用物业信用评价体系。为规范我市物业服务企业经营行为，促进物业管理行业健康有序发展，2019年市住房和城乡建设局印发了《乌海市物业服务企业信用评价管理办法(试行)》，于2021年、2024年进行了修订，最终形成了《乌海市住宅物业服务企业信用管理办法》(以下简称《管理办法》)。《管理办法》根据国家和本市有关法律法规，参考先进城市相关文件，结合我市物业管理实际进行了制定。2024年6月21日发布《乌海市住房和城乡建设局关于印发〈乌海市住宅物业服务企业信用管理办法〉的通知》。历年度的评价结果已通过书面形式下发至各区物业行政主管部门并在乌海市智慧物业监管平台向所有参评行政管理部门及参评物业服务公示，并按照《管理办法》规定的信用等级应用规则，逐步推进评价结果在物业项目招投标、评优评先、行业监管等方面管理应用。2025年按照《管理办法》应用规则，评定900分(含)以上且在各区排名前10(含)的，评为A级物业服务企业共有15家，800分(含)以上评定为B级共有47家，600分(含)以上评定为C级共有30家。并将信用等级作为物业项目招投标、评优评先的重要依据，对信用等级高的企业，在项目续约、评优评先中予以倾斜；提倡招标单位、招标代理机构在组织招标时拒绝信用等级为D级和未参与信用等级评定的物业服务企业参与投标。

坚持党建引领筑牢发展根基。一是贯彻落实《深入实施党建





引领基层治理“六大工程”的实施方案》，将党建引领作为推进物业行业高质量发展、提高物业管理水平和提升物业服务质量的抓手，依托市住房和城乡建设行业委员会、各区物业行业党委，为物业服务企业搭建议事协商互助新平台。同时联合市委组织部印发《乌海市社区物业党建联建活动实施方案》，积极推动符合条件的物业服务企业及时建立党组织，并明确业主委员会（物业管理委员会）党员比例不得少于 50%，通过党员引领发挥业委会正向作用。目前指导 19 家物业服务企业建立党组织、107 个住宅小区成立党支部，业主委员会（物业管理委员会）成立为 89%。

二是推广社区领办物业模式，鼓励社区党组织发挥党建引领作用，兜底解决老旧小区服务空白问题。对于居民无意愿引进专业化物业服务的住宅小区，进一步征求业主意见，实施自治管理或基本物业管理。截至目前，全市共成立 6 家社区领办物业公司，承接 41 个老旧小区，探索形成“物业共享服务、社区领办物业”的治理模式，解决独栋楼、老旧小区管理难题，典型经验获自治区政府批示推广。三是着力构建“社区+业主+物业+网格议事会”四位一体议事协商制度。依托基层党组织建立联席会议制度，定期召开联席会议，研究、商讨、解决小区治理重大事项和难点问题，将老百姓烦心事、揪心事化解在家门口，切实做到党建工作和社会治理共谋共商，目前已建立“四位一体”议事协商制度小区 101 个。



二、下一步工作计划

一是持续深化条例宣传贯彻，筑牢法治管理根基。持续做好新版《乌海市住宅物业管理条例》普法宣传、政策解读和落地衔接工作，针对条例修订新增、修改条款开展精准化、常态化宣讲。常态化开展物业政策宣传进小区“线上+线下”专题活动，依托智慧物业平台、业主微信群、小区公示栏、现场宣讲答疑等多元渠道，面向物业企业、业委会、物管会及广大业主精准普及物业管理规定。及时梳理条例实施过程中存在的堵点、难点问题，持续跟踪条例落地成效，不断提升业主法治意识、物业企业合规经营意识，推动物业管理工作法治化、规范化运行。

二是抓实突出问题整治攻坚，巩固行业整治成效。紧盯物业服务质价不符、公共收益管理不规范、维修资金使用不规范、设施设备维保缺位、老旧电梯改造滞后等五类突出问题，持续推进拉网式排查和常态化整改。严格对照整治工作方案，细化问题、任务、责任“三张清单”，实行销号管理、动态管控，全力推进剩余存量问题整改清零，确保 2026 年 11 月底前全面完成集中整治任务。同时建立长效监管机制，杜绝问题反弹回潮。

三是健全信用监管应用体系，强化行业正向引导。持续落实《乌海市住宅物业服务企业信用管理办法》，常态化开展物业企业信用等级评定、公示和动态管理，完善信用评价结果应用场景。进一步强化信用结果与物业招标投标、项目续约、评优评先、行业

监管、日常检查的深度绑定，落实分级分类监管机制。依托智慧物业监管平台、按季度公开信用评价结果，以信用监管倒逼物业企业规范服务、提质增效，推动物业行业良性有序竞争、高质量发展。

四是深化党建引领基层治理，完善物业治理体系。持续推进物业行业党建联建工作，扩大物业服务企业、小区党组织覆盖范围，严格落实业委会、物管会党员占比要求，充分发挥党员先锋模范作用。继续推广社区领办物业模式，进一步盘活老旧小区物业服务资源，不断完善共建共治共享的基层物业治理新格局，切实提升群众居住满意度和获得感。

感谢您对我们工作的关心和支持，请继续提出宝贵意见！

签 发 人：李振旭

联 系 人：孙 柏

联系方式：0473-6987753

乌海市住房和城乡建设局

2026 年 5 月 20 日

