**关于《市住房保障和房产局关于修改**

**部门行政规范性文件的通知》的政策解读**

南京市住房保障和房产局

一、起草背景

《江苏行政规范性文件管理规定》规定，行政规范性文件的有效期不超过五年，冠以“试行”的有效期不超过两年。为此，市住房保障和房产局根据省、市行政规范性文件管理规定的相关要求，对现行有效的9件部门行政规范性文件采用集中打包形式，修改了其中个别与上位法或上级文件不一致、涉及机构改革职能调整等内容，并统一将文件有效期续期五年。

二、主要修改内容

（一）修改了与上位法和上级文件不一致的内容

《江苏省社会信用条例》于2022年1月1日始实施，其中规定，行业信用评价的方式、标准等，按照国家有关规定执行；国家没有规定的，省行业领域信用管理部门可以会同省社会信用综合管理部门制定。作为设区的市一级部门，市房产局没有制定行业信用评价规则的法定权限。故本次修改中，将涉及的物业、白蚁等行业信用评价管理统一调整为行业星级评价管理。同时，根据国办发〔2020〕49号文件，取消相应的信用奖惩关联措施等规定。

（二）修改了涉及单位名称变更的内容

将原“市白蚁防治管理处”变更为“市白蚁防治服务中心”、将原“市房屋安全管理处”变更为“市房屋安全服务中心”。

（三）修改了因“放管服”改革发生实际变化的内容

将住宅物业管理招投标备案主体调整为各区、江北新区物业管理行政主管部门；增加前期物业招投标活动中推行告知承诺制度的规定。

（四）明确了文件有效期。

在各文件结尾，均增加了有效期规定，有效期自修订之日起续期五年。

2023年8月25日

附表

部门行政规范性文件汇总

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **文件名称** | **文号** | **实施日期** |
| 1 | 南京市住宅物业管理项目招投标实施办法 | 宁房规字〔2016〕2号 | 2017.3.1 |
| 2 | 南京市住宅区首次业主大会会议筹备经费管理办法（试行） | 宁房规字〔2016〕3号 | 2017.3.1 |
| 3 | 南京市物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法 | 宁房规字〔2016〕4号 | 2017.3.1 |
| 4 | 南京市房屋白蚁防治单位名录管理办法 | 宁房规字〔2018〕1号 | 2019.1.1 |
| 5 | 南京市房屋白蚁防治企业信用管理办法 | 宁房规字〔2018〕2号 | 2019.1.1 |
| 6 | 南京市房屋安全鉴定单位管理办法 | 宁房规字〔2018〕3号 | 2019.2.1 |
| 7 | 南京市建筑幕墙维护检修管理办法 | 宁房规字〔2020〕1号 | 2020.3.1 |
| 8 | 南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）（试行） | 宁房规字〔2020〕2号 | 2020.10.29 |
| 9 | 南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则（试行） | 宁房规字〔2021〕1号 | 2021.7.5 |