南川府发〔2020〕10号

重庆市南川区人民政府

关于进一步加强全区物业管理工作的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为切实解决我区物业管理工作中的重点、热点和难点问题，全面提升全区物业管理总体水平，根据有关法律、法规，结合我区实际，现就贯彻执行《重庆市物业管理条例》（以下简称《条例》），进一步加强全区物业管理工作有关事宜通知如下：

一、充分认识新形势下加强物业管理工作的重要性

2019年11月29日，重庆市五届人大常委会第十三次会议表决通过了《重庆市物业管理条例》，于2020年5月1日施行。为深入贯彻、学习、执行好条例，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，全区各级各部门务必高度重视，充分认识加强物业管理工作的重要性，以改善环境、打造平安小区、品质社区为目标，及时化解物业领域的各类矛盾纠纷。

二、健全管理体制

将物业管理纳入现代服务业发展规划和社会治理体系，构建“区政府统一领导，属地政府具体负责，主管部门监督管理，职能部门齐抓共管”的工作机制，建立合作联动、快速高效的管理模式，促进物业管理发展与和谐社区建设。

（一）健全四级物管体系。一是在区政府的领导下，成立由区住房城乡建委、区发展改革委、区卫生健康委、区公安局、区应急管理局（区消防救援支队）、区生态环境局、区城市管理局、区水利局、区规划自然资源局、区市场监管局等单位为成员的区级物业管理工作领导小组，领导小组办公室设在区住房城乡建委，由区住房城乡建委主任兼任办公室主任，负责监督全区物业管理活动，建立与物业管理工作相适应的保障机制和考核体系，加强各单位履职情况的监督考核。二是建立区级有关部门、乡镇（街道）、居（村）民委员会各级物管体系，按照各自职能职责负责本行业、本辖区物业管理活动的监督考核和物业矛盾纠纷的协调处置。

（二）充实物业工作力量。一是街道办事处、乡镇人民政府要明确承担物业管理活动指导和监督职责的工作机构，配备工作人员，落实工作经费，指导和监督本辖区内物业管理活动。二是在居（村）民委员会设立环境和物业管理委员会，协助乡镇（街道）开展物业管理相关工作。

三、明确工作职责

街道办事处、乡镇人民政府：一是指导和监督业主大会、业主委员会的组建和换届改选，负责业主委员会备案；二是指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责；三是指导和监督物业服务企业履行法定义务，对物业服务实施情况开展监督检查；四是参加物业承接查验，指导和监督物业服务项目的移交、接管；五是建立物业管理矛盾投诉调解机制，调处物业管理纠纷；六是管理物业档案，协助开展辖区内物业服务信用信息的采集和核查工作；七是法律、法规规定的其他职责。

区住房城乡建委：一是贯彻执行物业管理法律、法规和相关规定，负责物业管理区域、物业承接查验、前期物业服务合同、临时管理规约、管理规约、物业服务合同的备案；二是指导和监督乡镇（街道）依法开展物业管理相关工作、调处物业管理矛盾纠纷；三是负责物业服务企业和从业人员的监督管理，开展物业服务质量监督检查，建立物业管理诚信档案并接受查询；四是监督管理物业管理招投标活动和物业专项维修资金；五是查处损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间、厨房改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房的上方，存放、铺设超负荷物品，损坏或者擅自占用、改建物业共有部位、共有设施设备的行为；六是宣传物业管理有关法律、法规和政策，定期开展物业管理业务培训；七是法律、法规规定的其他职责。

区发展改革委：负责会同住房城乡建设部门，根据物业管理服务等级标准等因素，制定和动态调整相应的前期物业费的基准价及其浮动幅度，并定期公布。

区卫生健康委：一是负责二次供水的预防性卫生监督和水质监测工作；二是负责指导物业管理区域公共卫生事件的处置。

区公安局：一是负责监督检查治安、交通安全、保安服务等活动；二是查处违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；三是查处无故堵塞小区进出口、车库进出口等扰乱公共秩序的违法行为；四是查处违反法律、法规和管理规约饲养犬只的行为；五是法律、法规规定的其他职责。

区应急管理局（区消防救援支队）：一是负责监督检查消防安全；二是查处损坏、挪用、停用消防设施和器材，占用、堵塞、封闭疏散通道、消防通道、消防车操作场地的行为；三是法律、法规规定的其他职责。

区生态环境局：一是负责监督检查污染环境行为；二是查处发出超出规定标准的噪声的行为；三是法律、法规规定的其他职责。

区城市管理局：一是负责查处擅自占用居住区绿地或者擅自移植、砍伐小区内的树木；二是负责查处在畜禽禁养区内养殖家畜家禽，或者在畜禽限养区内违规养殖畜禽的行为；三是依法查处擅自停止使用或者改变公共停车场和建筑物配建停车场用途的行为；四是依法查处在人口集中地区对树木、花草喷洒剧毒、高毒农药；五是法律、法规规定的其他职责。

区水利局：一是参与新建物业小区二次供水设施设备设计方案审核和专项验收工作；二是负责指导城市公共供水企业推进已建成物业小区二次供水设施设备改造、移交及管理，推进水费向最终使用人收取工作，逐步实现二次供水专业化管理；三是负责指导城市公共供水企业开展市政消防栓的日常检查维修。

区规划自然资源局：一是负责物业规划管理，查处占用地上或者地下空间违法修建建筑物、构筑物；二是查处破坏或者擅自改变房屋外观的行为；三是法律、法规规定的其他职责。

区市场监管局：一是负责监督检查电梯等特种设备使用、物业服务价格公示、违规收费等；二是法律、法规规定的其他职责。

居（村）民委员会：一是协助和配合乡镇（街道）做好《重庆市物业管理条例》第九十六条的相关工作；二是派员参加业主大会和业主委员会会议，了解物业管理工作情况；三是对业主大会、业主委员会和物业服务企业的日常工作进行指导和监督；四是法律、法规规定的其他职责。

四、强化组织保障

（一）完善各级联席会议制度。一是区级物业管理工作领导小组具体负责全区物业管理的组织领导、统筹协调和考核督查。二是乡镇（街道）根据工作需要，召集住房城乡建设主管部门、有关涉事部门、公安派出所、居（村）民委员会、专业单位、物业服务企业、物业管理专家、人民调解委员会等参加的联席会议制度，并严格按照会议议定事项，及时处置物业管理有关事宜。三是建立社区党组织领导下的居（村）民委员会、业主大会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制，统筹推进社区治理和物业管理工作。

（二）制定系列规范性文件。严格按照《条例》规定，制定出台系列规范性文件，涉及前期物业承接查验、物业管理招投标、物业服务合同备案、物业企业退出及项目交接、业主大会和业主委员会等领域，逐步形成相对完整、较为完善的政策管理体系，推动全区物业管理工作有序开展。

（三）建立物业管理区域执法机制。一是成立物业小区综合执法协调机构，由区级物业管理工作领导小组办公室和区城市管理局牵头，及时协调处理物业管理区域的违法行为。二是相关职能部门要建立违法行为投诉登记制度，在物业管理区域内显著位置和业主决策信息系统公布联系单位、举报联系方式，及时受理并依法处理物业管理区域内的违法行为，严禁相互推诿。

（四）加强物业企业管理考核。一是区住房城乡建委会同区民政局和乡镇（街道），共同制定物业管理招投标细则，规范物业管理招投标行为，促进物业管理市场公平竞争。二是区住房城乡建委会同区民政局和乡镇（街道），制定物业企业考核评价机制，对企业履行物业服务合同、执行行业规范、违法建筑劝阻制止报告等方面进行综合评价，将考核结果运用到物业企业的评优和退出机制中，进一步规范我区物业企业服务行为。

（五）加强业主自治组织建设。一是区住房城乡建委会同区民政局，拟定业主委员会筹备组实施细则，指导乡镇（街道）成立业主委员会筹备组。二是区住房城乡建委会同区民政局，制定业主委员会产生办法，指导乡镇（街道）依法选举产生高素质的业主委员会。

（六）营造良好宣传舆论氛围。一是加大培训力度，对物业管理相关行政部门、乡镇（街道）及居（村）民委员会物业管理的工作人员、物业服务企业和建设单位主要管理人员和项目经理、业主委员会成员就《重庆市物业管理条例》等法律法规及业务知识开展培训。二是加大物业管理法律法规的宣传力度，引导社会公众自觉树立物业管理的服务消费理念；发挥公职人员模范带头作用，积极倡导党员干部、机关事业单位人员模范遵守小区公约和管理制度，带头缴纳物业管理费，自觉杜绝违法搭建、违规装修、乱堆乱放、乱停车等行为，理解、支持、参与物业管理活动，共同营造良好的生活环境。

重庆市南川区人民政府

2020年5月9日

（此件公开发布）