

南平市城市管理局
南平市公安局
南平市自然资源局
南平市生态环境
南平市住房和城乡建设局
南平市市场监督管理局
南平市国防动员办公室
南平市消防救援支队

文件

南城管〔2024〕109号

南平市城市管理局等八部门关于印发《南平市进一步加强物业管理工作的意见》的通知

各县（市、区）人民政府，市直有关单位：

为进一步加强物业管理工作，提高物业管理服务水平，改善小区居住生活环境，促进和谐社区建设，南平市城市管理局、公安局、自然资源局、生态环境局、住建局、市场监管局、国动办、

消防救援支队联合制定了《南平市进一步加强物业管理工作的意见》，经市政府同意，现印发给你们，请结合实际抓好落实。

南平市城市管理局



南平市公安局



南平市自然资源局



南平市生态环境局



南平市住房和城乡建设局



南平市市场监督管理局



南平市国防动员办公室



南平市消防救援支队



2024年11月11日

南平市进一步加强物业管理工作的意见

为深入贯彻落实习近平总书记关于城市管理工作的重要讲话重要指示批示精神，进一步加强我市物业管理工作，完善监管机制，提高物业管理服务水平，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本意见。

一、健全和完善物业管理监管机制

（一）市级加强统筹协调。依托市城管委办公室平台，强化协调联动，市城市管理局、公安局、自然资源局、生态环境局、住建局、市场监管局、国动办、消防救援支队、供电、供水、供气、通信等部门按照各自职责依法做好物业监督管理工作。

（二）建立物业矛盾纠纷调处机制。由城管、法院、乡镇（街道）、村（居）、物业协会等单位成立南平市物业纠纷调解委员会（简称“物业纠纷调委会”），依托物业管理协会开展诉调工作，县（市、区）根据实际设立调解组织进行对接，两级调解组织在市县两级人民法院及城市管理部门的业务指导下开展工作。

（三）县级负责具体落实。各县（市、区）政府强化组织领导，形成主要领导亲自部署、分管领导具体落实、各级各部门协同推进的工作格局。建立县级物业管理联席会议，认真研究落实《民法典》《福建省物业管理条例》等法律法规的新规定、新要求。强化社区物业党建联建，提高业主委员会组建率、物业服务

覆盖率、基层党组织覆盖率。组织乡镇（街道）、村（居）统筹推进物业管理的监督管理、宣传培训等各项工作，并加强检查考核。

（四）乡镇（街道）落实属地责任。乡镇（街道）要建立物业管理工作机构，负责做好辖区内物业管理工作。指导和协助业主大会成立、业主委员会的选举和换届工作并指导和监督业主委员会开展工作，负责组织开展业委会委员的培训工作，协调和监督新老物业服务企业的交接。建立联席会议工作机制、纠纷化解机制，调处物业管理活动中的纠纷。指导社区推动无物业服务小区的物业服务全覆盖。

（五）村（居）抓好日常管理。村（居）要建立议事协商机制，定期组织业主委员会或小区其他自治组织、物业服务企业、业主代表开展议事协商，协调化解物业管理问题，调处矛盾纠纷。指导和监督业主大会和业主委员会开展工作，协助配合乡镇（街道）、物业管理主管部门对物业服务企业服务情况进行监督、考评。积极引导业主自治管理，探索领办公益性物业服务企业，为无物业服务的住宅小区提供基础性物业服务。

（六）各级职能部门、服务单位联动履职。各级职能部门按照各自职能，密切配合，加强物业服务区域公共秩序等方面监督管理工作，依法查处物业服务区域内的各类违法行为。

1. 城市管理部门。负责组织实施物业管理的法律法规，制定本辖区物业管理相关政策；负责物业服务招投标活动的监督管理；负责（前期）物业承接查验的指导和监督；负责对物业服务

区域内规划配置的物业服务用房移交和使用、对物业服务企业的服务行为和质量进行监督检查；负责对物业服务企业公示公开服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、收费标准、公共部位经营收益、公共水电公摊情况、专项维修资金以及未办理二次装修施工许可的项目进行监管；负责督促物业服务企业不得向未按规定交存首期住宅专项维修资金的业主交付房屋；负责对物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等相关违法行为进行查处。

2. 公安部门。负责协助行业主管部门指导物业服务企业加强服务区域内安全防范工作；负责对物业服务企业保安服务和保安员的监督管理；依法查处打击侵占业主公共收益等违法犯罪行为。

3. 自然资源部门。负责在建筑方案中明确物业服务用房、电动车充电场所的位置、规模。按照国家有关法律法规规定，在不动产登记时载明公共配套设施的权属。

4. 生态环境部门。负责指导物业服务企业做好生态环境保护工作，在职责范围内依法查处环境违法行为。

5. 住建部门。负责督促房地产开发企业履行对承建的房屋建筑在保修范围和期限内发生质量问题的保修合同义务；负责对依法办理二次装修施工许可的项目进行监管；负责督促房地产开发企业不得向未按规定交存首期住宅专项维修资金的业主交付房屋；负责督促房地产开发企业对地下停车场合法合理经营管理

使用，不得“只售不租”；负责督促房地产开发企业将架空层、停车场同步移交物业管理。

6. 市场监管部门。在职责范围内开展合同行政监督管理工作；依法查处未明码标价的违法行为；负责对物业服务区域内的电梯等特种设备进行监督检查；负责各类市场主体的注册登记，依法依规查处无照经营行为。

7. 人民防空部门。负责监督指导物业服务企业落实《福建省人民防空工程维护和使用管理办法》《南平市人民防空工程使用管理及平时开发利用办法暂行规定》明确的职责。并对从事人民防空工程维护管理工作的人员定期组织开展业务培训。

8. 消防救援部门。依法行使消防安全综合监管职能，推动各级各部门落实消防安全责任制，指导物业服务企业落实消防安全主体责任，在职责范围内依法查处消防安全违法行为。

9. 供电、供水、供气、通信、有线电视等公共服务单位。负责分清物业服务区域内相关管线和设施设备的表前和表后的责任归属；负责承担物业服务区域内相关管线和设施设备的维修、养护等管理责任；负责依法依规向最终用户收取费用。

二、推进业委会规范化建设

（一）建立党组织领导下的业主自治机制。深化近邻党建工作，街道党工委（乡镇党委）、社区党组织要加强业委会委员候选人的把关，优先推荐热心公益事业、责任心强、公正廉洁、在社区居民中有较高影响力和公信力的党员业主代表，提高业主委员会成员中党员比例，推动符合条件的业主委员会设立党支部或

党小组。鼓励通过法定程序将具备业主身份的小区党组织班子成员推荐选举为业主委员会委员，将小区党组织书记推荐选举为业主委员会主任。

(二) 村(居)代履行业主委员会职责。因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的村(居)民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

(三) 完善业主委员会的监督和管理机制。加强监督业主委员会严格遵守业主大会制定的议事规则和管理规约，规范印章管理和财务管理，实施小区所有事项、资金公示公开制度。业主大会已成立但未选举产生业主委员会或业主委员会任期届满未如期换届改选的，业主大会、业主委员会印章及相关财务等资料由村(居)民委员会代管。

三、构建质价相符的物业服务市场环境

(一) 规范承接查验工作。新建住宅物业交付使用前，建设单位应当按规定组织村(居)民委员会、业主代表、物业管理行业协会或专业机构参与承接查验工作。对承接查验发现的问题，物业服务企业应当书面通知建设单位及时解决并复验，直至办理物业交接手续；建设单位未整改落实的，新建物业不得移交给物业服务企业。业主大会选聘物业服务企业的承接查验工作参照执行。

（二）加强物业服务市场监管。完善物业管理专家库建设和使用，做好对物业服务企业“双随机”检查、对物业招投标活动的监督管理、对物业项目星级评定工作的指导和监督；完善物业服务企业信用评价体系，落实分类管理制度；推动在选聘物业服务企业、物业服务项目招投标、评优评先等活动中运用星级评价、信用评价结果。

（三）推进老旧小区提升改造。推动无物业管理的老旧小区引入物业服务，在老旧小区改造工作中应同步明确小区物业管理模式，纳入实施方案，实现物业服务覆盖。探索社区领办公益性物业服务企业，为无物业服务的住宅小区提供日常安防、卫生保洁、设备设施维护等基础性物业服务。推动电动自行车集中充电点建设，将电动自行车集中充电点建设纳入老旧小区改造实施方案，同步实施。

（四）发挥行业协会作用。强化行业协会的作用，指导物业行业协会加强对物业服务企业和从业人员的行业自律性监管，大力推进物业服务企业党建；定期更新行业服务标准、公布物业服务收费市场动态信息；开展业务培训，提高专业能力和服务水平；协助主管部门开展物业服务企业信用评价、物业项目星级评定。

（五）完善物业管理信息系统。住建、自然资源等部门配合提供物业服务项目的房屋及业主信息，通过数据共享实现互联互通，进一步完善具有日常监管、登记备案、专项维修资金监管、业主电子投票表决等功能为一体的智慧物业系统。

四、保障措施

各县（市、区）要加强对物业管理工作的组织领导，县级领导亲自抓，乡镇（街道）领导具体抓，村（居）主干协同抓，各级各部门密切配合，形成层层抓落实的工作机制；要结合地方实际，进一步细化措施，按照赋权、下沉、增效的工作要求，在资金、人员、力量等方面加大对乡镇（街道）的支持力度。

本意见自发布之日起施行，有效期五年。

南平市城市管理局办公室

2024年11月11日印发
