# 建立物业管理执法联动机制的实施意见

来源：网络 作者：尘埃落定 更新时间：2025-08-09

*建立物业管理执法联动机制的实施意见各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：物业管理是一项涉及多方面、多层次的系统工程，建立健全物业管理执法联动机制，对加强和规范物业管理、维护社会稳定、建立和谐家园具有重要作用。根据《X市人民政府办公室关于建...*

建立物业管理执法联动机制的实施意见

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

物业管理是一项涉及多方面、多层次的系统工程，建立健全物业管理执法联动机制，对加强和规范物业管理、维护社会稳定、建立和谐家园具有重要作用。根据《X市人民政府办公室关于建立健全物业管理执法联动机制的意见》及有关法律、法规规定，结合我区实际，对建立全区物业管理执法联动机制提出如下意见：

一、联动任务目标

严格执行相关法律法规，通过建立健全执法联动机制，进一步明确各方职责，提高服务和管理效能，及时解决群众诉求，维护群众合法权益，全面提升我区物业管理服务水平。

二、联动各方职责

（一）区房地产服务中心：负责指导物业服务企业做好物业管理服务工作，对物业招投标、专项维修资金和新建物业质量保修金等进行监督管理。装饰装修活动中有关工作的监督管理。

1．对物业企业擅自撤离物业管理区域、停止物业服务或未办理退出手续、履行相应义务的行为进行查处；

2．对未按规定交存物业质量保修金、挪用专项维修资金的行为进行查处；

3．对未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的行为进行查处；

4．对擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备所有权或者使用权的行为进行查处；

5．对室内装饰装修活动侵占公共空间及对公共设施造成损害的行为进行制止和查处；

6．对建设单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的行为进行查处；

7．调解处理因上述内容引起的矛盾纠纷。

（二）区住建局：负责住宅小区工程施工、房屋质量安全、装饰装修中有关安全等工作的监督管理。

1．对开发建设单位未组织工程竣工验收或者验收不合格，擅自将房屋交付购房人使用的行为进行查处；

2．制止和查处将没有防水要求的房间、阳台改为卫生间、厨房的行为；制止和查处损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的行为；

3．制止和查处不经设计、规划同意，擅自拆改承重墙、破坏房屋承重结构的行为；

4．对施工单位不履行保修义务或者拖延履行保修义务的行为进行查处；

5．制止和查处擅自拆改供暖、供气管道和设施等危害建筑安全的行为；

6．调解处理因上述内容引起的矛盾纠纷。

（三）区城管局：负责对城市规划区内物业管理区域规划建设、市容环境卫生等工作的监督管理。

1．对擅自占用物业管理区域内业主共有的道路、绿地或者其他场地进行建设，擅自在建筑物顶部、底层或者退层平台进行建设的行为进行查处；

2．对违章搭建建筑物、构筑物，擅自改变住宅立面、在非承重外墙开门、开窗的行为进行查处；

3．对在建筑物、构筑物的外墙、楼道以及公共设施、路面、立杆、树木等物体表面张贴广告、涂写刻画广告性文字、图案以及擅自设置大型户外广告等影响城镇容貌和市容环境卫生的行为进行查处；

4．对擅自改变已经建成并投入使用的建筑物、构筑物使用性质的行为进行查处；

5．对物业管理区域内擅自占用、破坏绿化用地和设施建造车位或其他设施的行为进行查处；

6．对擅自损坏、修剪、砍伐花草树木或破坏、改变绿化用途、绿化设施的行为进行制止和查处；

7．对物业管理区域内其他违反城市管理法规的行为进行查处；

8．调解处理因上述内容引起的矛盾纠纷。

（四）区公安局：负责指导督促物业服务企业和秩序维护人员开展安全防范，指导监督物业管理区域内的安全防范设施建设、消防管理工作，对物业管理区域内治安、消防、流动人口、车辆停放进行监督管理。

1．对损坏、挪用或擅自拆除、停用消防设施、器材、埋压、圈占、遮挡消防栓或占用防火间距的行为进行制止和查处；

2．对占用、堵塞、封闭疏散通道、消防车通道、安全出口或有其他妨碍安全疏散的行为进行制止和查处；

3．对进行家庭娱乐、身体锻炼以及饲养动物产生噪声干扰他人正常休息生活，或者在午间和夜间从事产生噪声污染的装饰装修、货物装卸、生产加工等严重干扰周围居民及其他业主正常生活，构成违反治安管理的行为，依法进行查处；

4．对破坏业主共有部位、共用设施、设备及其他公私财物的行为进行查处；

5．对物业管理区域内违章停放大型客车、货车和油罐车（危化品车）,违规存放有毒、易燃易爆物品予以及时拖离和查处；

6．对物业管理区域内违规燃放烟花、爆竹的行为进行制止和查处；

7．对打架斗殴、聚众赌博、涉毒、涉黄、恐吓、盗窃、抢劫、传销等违法犯罪行为进行制止和查处；

8．指导监督物业管理企业落实登记备案、保安员考核发证、着装整治等保安监管措施，对违反保安监管法律法规的行为依法进行查处。

（五）区规划局：负责物业管理区域内建设工程及各类配套建筑的规划设计及调整变更的监督管理。

1．负责物业管理区域内建设工程及各类配套建筑的审查、审批和批后管理；

2．对物业管理区域内审批后、竣工规划验收前的建设项目（工程）进行批后跟踪管理；

3．在物业管理区域内发现的违法违规行为，将及时移交市城市管理局。

（六）区环保局：负责指导物业服务企业做好环境保护工作。

1．对未经相关部门批准在物业管理区域内架设大功率电力设施、大功率发射装置以及安装其他辐射、放射源等造成辐射污染的行为进行制止和查处；

2．对破坏生态环境的行为进行制止和查处；

3．调解处理因上述问题引起的矛盾纠纷。

（七）区物价局：负责指导物业服务企业做好物业服务收费公示工作，对物业服务收费行为进行监督检查。

1．对未按规定实行明码标价的行为进行查处；

2．对超出政府指导价浮动幅度制定收费标准的行为进行查处；

3．对低于服务等级要求提供服务并收费的行为进行查处；

4．对采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的行为进行查处；

5．对强制或者变相强制服务并收费的行为进行查处；

6．依法受理相关价格举报投诉，查处价格举报案件；

7．对其他违反价格法律、法规的行为进行查处。

（八）区市场监管局：负责指导物业服务企业和专业经营单位做好物业管理区域内特种设备、计量装置的安全运营，对压力容器、电梯等特种设备进行监督管理。负责物业管理区域内企业和个体工商注册登记审核，按职责分工对其经营活动监督管理。

1．对不按规定安装使用压力容器、电梯等特种设备和电表、水表等各类计量装置的违法违规行为进行查处；

2．定期对住宅小区内电梯进行技术性安全检查，对超期未检、不按规定维保的行为进行查处；对电梯维保单位、电梯维修单位超资质或无资质维保、维修行为进行查处；

3．出现电梯损坏、停运、关人、夹人、坠落等事故后，会同电梯维保单位、电梯生产厂家、物业服务企业等责任单位对问题原因及责任进行认定；

4．对使用不符合安全技术规范电梯的行为进行查处；

5．对电梯维保单位和物业服务企业接到故障通知后，未及时采取必要应急救援措施的行为；对出现故障或异常情况，未对其进行全面检查、消除事故隐患、继续使用的行为进行查处；

6．市场主体住所（经营场所）依法应当审批的，经有关部门审批后方可开展相关经营活动。对应当具备特定条件的住所，或利用非法建筑、擅自改变房屋性质等从事生产经营活动的，由国土资源、规划、住房城乡建设、房管、文化、卫生计生、公安、消防、环保等部门依法监管；涉及许可审批事项的，由许可审批部门依法监管；

7．按照“谁审批、谁监管、谁主管、谁监管”的原则，对应获审批但未获审批擅自从事相关经营活动的，由相关审批部门依法监督查处；

8．对各类虚假广告，收售假冒、伪劣商品等违法行为进行查处；

9．配合有关部门协调处理因上述问题引起的矛盾纠纷。

（九）镇人民政府（街道办事处）工作职责：把物业管理做为社会管理的重要内容，成立镇人民政府（街道办事处）物业管理机构，落实专门人员，负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作，监督物业服务企业按照合同约定搞好服务，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解处理物业管理纠纷。

1．组织本辖区业主大会和业主委员会成立和换届工作，监督业主大会和业主委员会依法履职；

2．负责组织实施旧住宅区、单位家属院等无物业服务企业管理的住宅小区简易物业管理；

3．负责召集物业联席会议，做好辖区内物业企业退出交接工作；调解物业矛盾和纠纷；

3．加强对住宅小区内各类违法违规行为的源头管理，对辖区内的私搭乱建、圈占绿地、占用消防通道、改变房屋性质等违规行为予以责令整改，并及时向有关部门报告，积极配合有关部门进行处理；

4．承担辖区内旧住宅区改造主体责任并组织实施；参与物业主管部门对辖区内物业企业的考核评比工作。

（十）社区居委会工作职责：要加强社区组织建设，按照便于管理、服务和居民自治原则确定居委会辖区，可以以河流、街、巷、路等明显标志为界线，鼓励住宅小区设立社区居委会。社区居委会要把物业管理工作纳入社区重点工作来抓，在镇人民政府（街道办事处）指导下做好本辖区物业管理的具体工作，参与业主大会、业主委员会依法开展业主自治管理。

1．开展社区服务与物业管理有关的工作；

2．监督物业管理活动，在镇人民政府（街道办事处）指导下处理物业管理中的矛盾纠纷；

3．对未成立业主委员会的住宅小区代为履行业主委员会的职责；

4．协助镇人民政府（街道办事处）组织、指导本辖区业主大会和业主委员会成立和换届工作，协助镇人民政府（街道办事处）监督业主大会和业主委员会依法履职，参加业主委员会有决定事项的会议并对会议决定事项的合理性提出建议；

5．负责协调处理业主或物业使用人违反业主管理规约的行为。

（十一）专业经营单位：供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位应当根据《物业管理条例》（国务院令第379号）、《省物业管理条例》、《X市物业管理条例》等法律法规，做好与物业管理有关的工作。

三、联动工作机制

（一）建立物业管理联席会议制度。物业管理联席会议由各街道办事处负责召集，辖区内各社区居委会、公安派出所、市场监管局、城管局、环保局、住建局、房地产服务中心、物业服务企业、业主委员会（业主代表）、专业经营单位等部门负责人参加。联席会议一般每月召开一次，特殊情况随时召开。

（二）建立物业管理执法快速联动机制。各成员单位要在物业管理区域内公布职责范围和联系人姓名、联系方式，及时受理居民举报投诉，接受社会监督。对居民涉及物业管理的各类举报和投诉，属于物业管理范围的，物业服务企业要及时解决；属于相关部门、单位职责范围的，相关部门、单位要及时解决，确保群众诉求第一时间得到妥善处理。按照属地管理原则，社区居委会、物业服务企业发现物业管理区域内违法违规行为，要及时劝阻和制止，对拒不改正的要向所在辖区镇人民政府（街道办事处）和相关执法部门报告。各相关部门接到举报后，对属于本部门职责范围的问题，应立即处理；对不属于本部门职责的，应及时通知相关责任部门派员处理；对于涉及多个执法部门的疑难问题，由所在辖区镇人民政府（街道办事处）协调相关执法部门联合执法。

（三）加强物业管理执法联动机制的组织领导。各成员单位要从保障改善民生、促进社会和谐的高度，充分认识建立物业管理执法联动机制的重要性，明确分管领导和具体承办科室，夯实工作责任。对物业管理区域内发现的问题，按照“谁主管、谁负责”的原则，由相关部门按照职责分工调查处理，并将物业管理执法联动工作情况纳入对镇人民政府（街道办事处）及相关部门、单位的年度考核。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！