

**达州市达川区人民政府办公室**  
**关于印发《达川区促进物业服务高质量发展**  
**十条措施》的通知**

达川府办〔2023〕40号

各街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

《达川区促进物业服务高质量发展十条措施》已经区政府同意，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

达州市达川区人民政府办公室

2023年7月17日

# 达川区促进物业服务高质量发展十条措施

为规范住宅物业管理活动，提高物业服务水平，构建与现代城市管理相适应的物业管理体制，促进达川区物业服务高质量发展，根据《四川省物业管理条例》《达州市物业管理条例》，结合我区实际制定如下措施。

**第一条** 加强政策宣传指引。物业行业管理部门、各乡镇（街道）充分利用报纸、电视、网络、新闻媒体、宣传单、座谈会、培训班等多形式广泛宣传国家、省、市关于物业管理的政策法规，提高公众的认知度，提升物业管理、从业人员的法治水平和依法履职能力。

**第二条** 明确监督管理职责。区住建局负责物业管理活动的监督管理，建立和管理物业信用信息平台，组织物业管理从业人员业务培训，规范住宅专项维修资金的管理。乡镇（街道）负责业主委员会监督管理，指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履职，建立物业管理联席会议制度和物业纠纷调解组织，调解处理物业管理纠纷。区应急管理局、区综合执法局、区消防大队等区级相关部门根据自身职责，落实行政执法、管理服务进小区，做好物业服务监督管理工作。

**第三条** 党建引领基层治理。推动“红色物业”创建，充分发挥物业行业党委对物业服务引领作用，加强物业服务企业基层党

组织建设，持续推动物业服务企业“两个覆盖”提质增效。加强社区物业党建联建，推进“小区党组织+业委会+物业公司”三方联动，构建党建力量融入社区治理总体格局，形成社区吹哨、部门报到、网格联动的基层治理体系，确保党的领导落实到基层。成立达川区物业行业协会，通过行业自治，规范物业执业行为，提高物业服务水平。

**第四条** “三无”小区物业全覆盖。以社区为单位，对“三无”小区按自然边界组团划分新的管理区域，引导居民成立小区业主委员会或小区自治委员会，征求居民意见对新小区命名。通过因地制宜推动成熟物业“以大托小”统一管理项目周边“三无”小区、引进专业物业企业入驻开展物业管理、政府平台公司承接运营和管理、鼓励社区成立自治组织兜底性服务等多种方式，基本实现“三无”小区物业服务全覆盖。参与“三无”小区物业服务的企业，经乡镇（街道）考核合格后，按照市、区两级政策予以补贴。

**第五条** 充分发挥业委会职能。乡镇（街道）全面摸清辖区业委会现状，建立工作台帐，对未成立业委会的小区，在2023年内按程序组织成立业委会，实现业委会全覆盖。对不依法履行职责，严重损害业主权益或履职不到位的业委会，街道指导业主大会召开临时会议进行改选，选择年富力强、专业水平高、诚信公正和党员身份等业主或小区公职人员进入业委会，充分发挥业委会职能作用。严格执行《达州市中心城区物业小区业主委员会

管理办法》《达州市中心城区物业小区业主委员会监督考核办法》，监督并敦促业委会依法依规履职：执行业主大会的决定和决议，报告物业管理实施情况，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同，调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷等。定期对业委会进行考核并在媒体上进行通报。开展业委会收支情况、物业小区共有收支等专项审计，及时公布审计结果，对存在问题及时督促整改，对违纪违法的，移交主管部门处理。

**第六条** 规范维修资金使用。严格执行《达州市物业管理条例》，加强住宅专项维修资金的监督管理，指导制定物业小区电梯、消防等共用设施设备维保部件更换以及物业特约服务的市场参考价。对应急维修项目专项维修资金使用，实行联合审批，由业主委员会申报，乡镇（街道）、区住建局、区应急管理局、区市场监管局等区级相关部门现场勘验确认，在维修治理后，直接在专项维修资金中列支并公示。对业主委员会不履职或拒不提出应急维修申请的，由社区代为申请或街道办组织代为维修，费用在专项维修资金中列支并公示。

**第七条** 加强服务收费管理。物业服务收费标准应当保持相对稳定，值价相符，因服务产品价格、设施设备维修费用等物业服务成本变动，需要调整物业服务收费标准的，物业服务人与业主委员会、业主协商，制定调整方案提交业主共同决定，并严格执行。物业服务人对公共收益收支、维修资金使用、物业服务资金收支每半年公示一次，公示期不少于 30 日。倡导党员干部和

在职职工主动参与小区管理，主动缴纳物业服务费，社区协助物业服务企业定期核实梳理物业服务费缴纳情况。

**第八条** 开展小区监督执法。健全物业服务区域违法行为举报投诉查处制度，畅通投诉举报渠道，在小区显著位置公示执法事项、举报电话和达州市主城区物业服务企业曝光平台 APP。区住建局、区综合执法局、区应急管理局、区消防救援大队等区级相关部门按职责分工开展行政执法“进小区”活动，加强法治宣传，提高业主依法维权能力。及时逗硬查处物业服务区域内的各类违法违规行为，并在物业服务行业内和服务区域内对查处的违法违规典型案例进行执法信息公示公开，形成震慑，倒逼物业服务人、业委会和业主履行法定责任。

**第九条** 健全考评退出机制。印发《达川区物业服务活动监督考评实施方案》，落实物业服务企业星级评定，健全物业服务区域考评机制，晾晒成绩。对年度考核不合格的物业服务人将实行“黑名单”管理、作为不良行为记入物业服务行业信用档案，2年内不得参与物业项目投标及行业评先评优。对年度考核排名倒数2-3名的，扣减信用分值并记入物业服务企业信用信息系统，3年内不得参加物业招投标及评先评优。对年度考核排名最后1位的物业服务人，扣减信用分值并记入物业服务企业信用信息系统，5年内不得参加物业招投标及评先评优，所执业的物业小区由业主委员会按照程序解除物业服务合同，重新选聘物业服务企业。对年度考核前三位的物业服务人增加信用分值，并采取激励推荐机制，

在参与物业服务市场招标时，优先向建设单位、政府采购单位及业主大会推荐。

**第十条** 促进行业高质量发展。全面落实物业服务企业服务质量主体责任，发挥物业行业协会作用，牢固树立并弘扬契约意识，引导行业集体自律，构建物业服务行业良性竞争。鼓励有条件的物业服务企业向居家养老、儿童托管、社区食堂、家政服务、文化旅游、房屋经纪和快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次生活需求，支持物业服务企业兼并重组，推动物业服务规模化、品牌化经营，提升达川区整体物业服务水平。

本通知自 2023 年 7 月 17 日起施行，有效期 2 年，未尽事宜按国家、省、市相关规定执行。