

邹政字〔2018〕114号

邹城市人民政府 关于进一步加强社区物业管理的意见

各镇人民政府、街道办事处，市政府有关部门：

为切实加强物业管理工作，改善居住环境，提升城市形象，根据《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发〔2017〕13号）、《山东省人民政府关于印发〈山东省物业管理条例〉的通知》（鲁政发〔2009〕9号）、《山东省住房和城乡建设厅等11部门关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》（鲁建发〔2015〕5号）等有关规定，结合我市实际，提出如下意见。

一、指导思想

以党的十九大精神和习近平总书记一系列讲话为指导，以加

强管理、改善环境、营造和谐社会、创建文明城市为目标，按照落实责任、服务市民的要求，以解决物业管理突出问题和建立物业管理长效机制为重点，全面加强社区物业管理工作，推动形成有利于物业管理与社会和谐的体制机制。

二、总体目标

（一）明确职责，建立健全体制机制。按照“行业监督、属地管理、条块结合、重心下移”的原则，明确管理职责、落实工作责任，建立市政府主导、镇街具体组织实施、社区落实、行业部门监督指导、相关职能部门密切配合、上下联动、齐抓共管的工作机制，共同建立物业管理标准化体系。

（二）分类推进，扩大物业管理覆盖率。采取“区别不同区域，分类型管理”的方式，建立社区长效管理服务新模式，因地制宜通过实施市场化物业服务 and 社区基本保障服务，实现物业服务全覆盖。

（三）引导自治，构建社区共治体系。充分发挥镇街、社区居委会对业主大会、业主委员会的监督指导职能，符合条件的住宅小区全部成立规范的业主委员会。建立社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业交叉任职、共商事务的“四位一体”社区管理和服机制，提高社区治理水平。

（四）突出重点，推动物业管理规范运作。各行政执法部门和各专营单位的公共服务延伸覆盖住宅小区并履职到位，深入开展制度完善、市场整顿、环境整治、社区共建等活动，努力提高

物业管理行业法治化、规范化水平，形成管理规范、服务优质的物业管理新局面。

三、工作措施

（一）健全物业服务管理体系

1. 强化高位协调推进机制。市政府成立由市长任组长，市政府相关部门和相关镇街负责人为成员的市社区物业管理工作领导小组，领导小组下设办公室，具体负责加强社区物业管理工作的指导、协调、监督和管理，落实奖励激励措施。将住宅小区物业管理工作纳入各镇街年度考核责任目标。

2. 健全物业服务工作机构。各镇街明确物业管理工作机构，并配备2名以上专职人员，负责辖区内的物业管理工作。各社区居委会设立物业服务站，具体负责社区内物业管理工作的组织实施。社区物业服务站站长由社区书记担任，平均每个工作站配备2名专职物业管理工作人员。物业管理机构实现全覆盖，做到机构、人员、职责、经费“四落实”。

（二）合理确定物业管理模式

1. 新建商品住宅小区。市房管局负责监督指导开发建设单位在商品房预售许可前，参照《山东省物业服务收费管理办法》（省政府令第317号），明确前期物业服务方案、物业服务等级、指导价标准。开发建设单位通过公开招投标选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，并于合同签订之日起十日内报送市物价局和市房管局备案。市物价局负责监督物业企业在物业管理区域

显著位置设置公示栏公示物业服务收费项目和物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式、收费起始时间等内容。住宅小区交付使用后，具备成立业主大会条件的，属地镇街负责及时组建成立业主大会筹备组，依法成立业主大会选举产生业主委员会。

2. 城中村改造安置区域。根据社区实际情况和安置区居民的意愿和实际消费能力，选择合适的物业管理方式。安置区独立的区域，提倡社区自治，在城中村原村居的领导下，采取外聘专业管理人员与村居组建物业管理队伍相结合的方式进行前期物业管理；安置房与商品房、保障性住房混居的区域，区域内公共设施配套共用，无法进行分割使用和管理，宜选择通过招投标方式选聘物业服务企业进行管理的模式，也可采取由社区业主自治管理。符合业主大会成立条件的，业主大会的筹备组建工作由所属镇街负责，业主委员会成员由原社区业主与商品房、保障性住房等业主按一定比例组成。

3. 具备市场化物业管理的老旧小区。以属地镇街或社区居委会为单位，将辖区内老旧住宅小区（城中村）的物业管理整体打包，采取邀请不少于3家的符合相应资格的供应商参与竞争性谈判，原则上确定1家骨干物业企业签订《物业管理合作协议书》，使其通过规模化经营降低成本。《物业管理合作协议书》签订后，先配套安保、环卫设施，开展简易物业服务，再配合所在镇街、社区和有关部门进行整治改造，逐步实施规范化的物业管理。物业收费标准参考我市普通住宅前期物业服务收费政府指导

价标准，结合小区实际情况及服务等级协商确定，由属地镇街、社区居委会协助物业企业向业主收取物业费。市财政对接管老旧小区骨干物业企业给予专项资金扶持。

4. 不具备市场化物业管理的老旧住宅小区。对面积较小、零星分散、配套设施不全的老旧小区，全部纳入社区物业服务站管理，实施有偿服务，兜底管理。各有关镇街应列支专门的经费对社区物业服务站进行补贴，以保证社区物业服务站的正常运转。

（三）完善社区共治机制

1. 提高业主自治管理能力。未成立业主大会的住宅小区，由属地镇街组织成立筹备组，开展业主大会、业主委员会的筹备组建工作，直至首届业主大会成立。已成立业主大会的住宅小区，镇街、社区负责指导业主委员会完善业主大会各项管理制度，促进其依法开展工作。对业主委员会不能正常履行职责或需要换届选举的，由属地镇街组织召开业主大会，进行届内调整或者换届选举。

2. 加强业委会的日常监管。社区居委会负责主动介入业主委员会日常管理工作，指导业主大会依法选聘物业服务企业，监督业主委员会代表与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。指导业主委员会制定《业主（临时）管理规约》、《业主大会议事规则》等文本并签订到户。对无法成立或暂时无法成立业主大会选举产生业主委员会的住宅小区，由社区居委会代行业主委

员会职责并向小区业主进行公示。

3. 突出党组织领导带动作用。实行社区党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业“四位一体”工作机制。推荐符合条件的社区“两委”成员参选业主委员会委员，吸纳物业服务企业中优秀党员负责人担任社区“大党委”兼职委员。通过单独组建、联合组建、挂靠组建、派遣党建指导员等方式，加大物业企业和业主委员会组建党组织的力度，物业服务企业、业主委员会党员人数3人以上的，所在社区党组织应指导成立党组织，纳入所在社区党组织管理。社区党组织负责牵头抓总和统筹协调，将城市网格化管理模式向住宅小区延伸覆盖，将物业管理纳入社区治理体系，把“社区物业服务”打造成为推进基层治理体系和治理能力现代化的有效载体。

（四）推动物业管理规范化运作

1. 推进物业服务标准化建设。积极推进物业服务标准化建设，开展物业服务标准化建设活动。配套制定《邹城市物业管理规章制度和操作规程》示范文本，引导物业企业内部管理制度化、科学化，推进物管项目精细化、标准化。推广使用《物业承接查验协议》《业主（临时）管理规约》《（前期）物业服务合同》等示范文本，规范物业管理当事人的权利和义务。监督指导物业服务企业实行“三公开”制度，在显著位置设置“一箱三栏”，即物业服务意见箱、政策法规宣传栏、管理规约公开栏、小区事务公示栏。物业企业应采取外聘正规保安服务公司保安员或自行

招用保安员方式，强化保安员配备工作，开展门卫、巡逻、秩序维护等服务。物业企业自行招用保安员的，要在保安服务开始之日起 30 日内向公安机关进行备案。引入“互联网+物业”的新概念，推进物业管理信息化建设，助力物业行业转型升级。建立全市物业管理企业信用档案及评级管理体系，及时、全面、客观、记录物业服务企业的各类信息，定期向社会公布物业服务企业的信用情况，并将信用评级与企业招投标、项目评价、评先树优等工作相结合。建立企业黑名单制度，将严重违法违规和严重失信企业纳入黑名单，由各相关部门联合惩戒。

2. 健全物业监督管理工作机制。各相关职能部门按照工作职责，把行政监管与执法职能延伸至物业管理区域。各有关镇街统一制作并设立公示牌，在物业服务管理区域内公布城管执法、公安（消防）、住建、规划、环保、工商、价格、质监、园林、食品药品监管等行政管理部门以及镇街物业服务管理部门联系人姓名、联系电话和工作职责。各相关职能部门要建立违法行为投诉登记制度，及时受理居民举报投诉，接受社会监督。按照属地管理原则，社区（村）、物业服务企业发现物业管理区域内违法违规行为，及时劝阻和制止，对拒不改正的向镇街和相关执法部门报告，有关行政主管部门在接到投诉、举报后，及时登记、受理、解决，在五个工作日内予以回复，属于应急事项的，立即解决。对于十名以上业主联名、业主委员会、社区居民委员会或物业服务企业投诉、举报的违法违规行为，有关行政主管部门应

按法定时限回复办理情况。对涉及多个行政主管部门的问题，由物业所在镇街协调相关行政主管部门联合执法。

3. 落实各专业经营单位设施设备管理维护责任。新建项目自综合验收合格之日起 30 日内，建设单位应与专业经营单位办理专业经营设施设备移交接管手续；未完成移交接管手续的，依法禁止物业服务企业接受委托代收水电暖气相关费用和承担小区内专业经营管线及设施设备的管理维护。已交付使用的住宅小区，专业经营设施设备未移交给专业经营单位的，由业主大会按照相关法律法规及相关政策移交给专业经营单位，符合专业经营单位接收条件的，专业经营单位不得拒绝。

4. 健全物业服务费收缴机制。引导业主自觉缴纳物业服务费，可以通过上门书面催交、在物业管理区域内公示等形式督促欠费业主限期交纳；逾期拒不交纳的，可以通过诉讼等方式依法追缴。机关事业单位、国有企业等公职人员应率先垂范，按时缴纳物业服务费。业主或物业使用人有恶意拖欠物业服务费用等行为的，纳入其个人诚信记录。

5. 建立统一的住宅小区生活垃圾管理体制。加强对城市生活垃圾的监督管理力度，制定全市统一的垃圾收集、运输、处理操作规程和质量标准。制定生活垃圾清运政府指导价标准，对住宅小区垃圾清运经营权进行公开招标。环卫部门审批环卫设施设置标准，监督指导各有关镇街、社区居委会、物业服务企业与中标企业签订生活垃圾清运合同，实现全市住宅小区生活垃圾统一

上门收集、储运、处置的一体化。社区物业服务站、物业服务企业是住宅小区环境卫生的第一责任人，负责做好住宅小区环境卫生管理。对社区物业服务站、物业服务企业不履行责任造成责任区容貌秩序、环境卫生不符合有关标准的，环卫部门依据《山东省城镇容貌和环境卫生管理条例》和《济宁市城镇容貌和环境卫生管理条例》进行处罚。

6. 妥善解决处理住宅小区停车难的问题。按照“三个一块”的原则（即小区内空地改造一块、小区外部有条件的新建一块、利用周边单位大院等社会资源进行夜间停车一块），增建小区停车设施，缓解停车难矛盾。根据小区的具体情况合理划定停车位，针对不同情况在小区内设置单行或双行车道、可停或禁停等交通标识，引导车辆按标识通行。根据小区和周边道路情况，施划小区周边部分道路实行限时停放，用于小区夜间车辆临时停放。对在住宅小区内占压堵塞消防通道、违规停放的机动车以及长期放置不用的僵尸车辆，物业公司通过电话或张贴通知告知相关业主后未移走的，交警部门应及时进行处理，确保小区内交通顺畅。合理制定调整物业管理区域内机动车停放费。各社区物业服务站、物业服务企业负责做好物业管理区域内机动车停放的日常管理，加大巡查力度，对乱停乱放行为及时进行劝阻和制止，对于不听劝阻和制止的，物业公司可采取录像、拍照等方式将相关情况通报至市文明办，由市文明办通过广播电视、报纸、微信公众号、微博等多种形式对乱停乱放车辆进行公开曝光。

7. 积极开展文明社区创建工作。各有关镇街、社区居委会贯彻落实创建文明城市工作，社区组建以党组织书记为组长，居委会主任、党小组长、居民组长、物业服务企业负责人为组员的创建工作领导小组，具体负责各项创建任务。对辖区内的重点区域、重点部位的环境卫生、市政设施、绿化及公共设施，加大巡查力度和频次，及时发现、劝阻、制止、报告不文明行为和违法违规行为。加大宣传力度，提高群众对文明社区创建的知晓率，增强群众参与意识。

8. 推行物业服务企业履约保证金制度。履约保证金的缴纳方式和标准由开发建设单位、业主委员会或属地镇街、社区居委会与其选聘的物业服务企业或者管理人在《物业服务合同》中约定。履约保证金交存监管的具体办法由市房管局会同有关部门另行制定。

四、政策扶持

(一) 资金扶持

1. 对接管老旧小区达到一定数量并签订物业服务协议3年及以上、服务期间提供的物业服务质量考核合格的骨干物业服务企业，按照住宅小区建筑面积，市财政分别给予物业服务企业15万元（接管面积累计10万平方米以上且考核前3名的）、7万元（接管面积累计5万平方米以上不足10万平方米且考核前5名的）资金奖励。奖励资金每年发放一次。

2. 有关镇街根据我市老旧小区物业管理考核标准，对

全市老旧小区物业服务项目进行考评，每月考评一次，根据考评结果，年底确定物业服务质量考核合格物业管理项目名单。

3. 市财政局按照市物业管理工作领导小组考核先进项目名单，向有关镇街拨付奖励资金，由属地镇街拨付给获奖物业企业。市审计局对资金的拨付使用进行监督审计。

（二）经营激励

接管老旧小区总建筑面积5万平方米以上、签订物业服务合同3年及以上的骨干物业企业，在今后参与物业项目投标时其评标总分自动上浮5%。

五、考核评价

市社区物业工作领导小组负责建立健全社区物业管理考核评价体系，把社区物业管理工作纳入对各有关镇街年度综合考核，定期督查，综合评定。市社区物业工作领导小组办公室监督指导各镇街做好辖区内物业项目的日常检查考评工作，每半年组织开展综合考核，考核结果向社会公布，作为物业服务企业信用等级评定的重要依据。同时把物业服务企业党组织组建、党员比例、开展党建工作情况、参与社区治理情况等，作为城市基层党建工作考评、行业评比、物业项目招投标的重要依据。各有关镇街按月对辖区内社区和物业服务项目进行检查考评一次，对在检查考核中发现的问题及时督促整改，每季度结束前五天前将检查考核结果报市社区物业工作领导小组办公室汇总。社区居委会(村)建立“巡查记录簿”，每周对辖区内住宅小区环境卫生、公共秩

序、安全防范、绿化养护等进行巡查，对在巡查中发现的问题、存在的隐患、群众的投诉意见进行记录搜集，建立台账，采取下发“交办单”“督办单”的方式及时督促整改。每月 25 日前将检查考评结果报各有关镇街汇总。

六、工作责任

（一）加大政策宣传，营造良好创城氛围。相关职能部门、新闻媒体和有关镇街、社区要利用开辟专栏、开展专业咨询、召开座谈会、发放宣传资料等形式，宣传报道物业管理所起的作用，引导社会和市民充分认识物业管理发展的客观性、必然性。广泛宣传国务院发布的《物业管理条例》和《山东省物业管理条例》，推动物业企业全面履行条例规定的职责，引导业主积极履行条例规定的义务，依法按合同约定缴纳物业费。积极动员和鼓励骨干物业企业进驻无物业管理住宅小区，切实落实扶持政策。建设公共交流平台，建立基于互联网的物业服务信息网络，搭建各级职能部门、物业服务企业和业主之间的沟通平台。全面提升物业管理区域居民文明素质和居民生活质量，努力形成完善的公共服务、高尚的道德风气、先进的文化品质、良好的社会秩序、优美的生态环境，不断增强居民的认同感、归宿感和幸福感。

（二）严肃工作纪律，夯实工作责任。建立市、镇街、社区三级联动工作责任机制，各有关镇街、社区居委会及各相关部门、单位各司其职，密切配合，确保把各项责任落实到位。对工作落实不力、推诿扯皮以及违规操作、弄虚作假、虚报冒领补贴的，

一经查实，严肃追究相关部门单位及工作人员的责任。要及时总结经验，研究解决实际工作中存在的问题，真正把好事办好、实事办实，不断提升人民群众的幸福感和满意度。

该文件自印发之日起施行，有效期五年。

- 附件：1. 邹城市社区物业管理工作领导小组成员名单
2. 邹城市社区物业管理工作职责分工

邹城市人民政府
2018年11月26日

附件 1

邹城市社区物业管理工作领导小组成员名单

- 组 长：**杜庆节 市委副书记、市长
- 副组长：**田成柱 市委常委、副市长
- 程尚超 市委常委、政法委书记
- 宋景春 市人大常委会副主任
- 刘书寅 副市长、市公安局局长
- 倪学贵 市政协副主席
- 成 员：**赵 龙 市政府办公室主任
- 李凌志 市纪委副书记、市监委副主任
- 张 琛 市委市政府督查室常务副主任
- 李福亮 市民政局局长
- 王永文 市国土资源局局长
- 田素文 市住建局局长
- 梁 超 市卫生计划生育局局长
- 步士锋 市环保局局长
- 李怡军 市政府法制办主任
- 王 兴 市物价局局长
- 李 华 市规划局局长
- 李永鸿 市城管执法局局长

刁宗玲 市房管局局长
李晓东 市园林局局长
张田云 市市容环卫局局长
王召峰 市工商局局长
许 伟 市质监局局长
程 伟 市供电公司经理
惠 斌 市住建局燃热办主任
魏建华 市物业管理处主任
赵 峰 钢山街道办事处主任
吴 兵 千泉街道办事处主任
王志超 鳧山街道办事处主任
徐振龙 经济开发区管委会副主任、北宿镇党委副书记
张广洲 中心店镇镇长
盛振亮 大束镇镇长
刘 旭 市自来水公司经理
周长权 市恒益热力公司经理
韩洪顺 邹城华润燃气公司经理
柳鹏敏 华电邹城热力公司经理

领导小组办公室设在市房管局，刁宗玲兼任办公室主任。

附件 2

邹城市社区物业管理工作职责分工

市社区物业管理工作领导小组统筹协调全市物业服务管理工作。领导小组下设办公室，办公室设在市房管局，负责指导督促有关单位履行物业管理工作职责。

市房管局负责制定物业行业发展规划，贯彻落实物业管理法律、法规和政策，建立和完善专业化、社会化、市场化的物业管理机制；建立物业服务企业信用档案与评级的行业信用体系；负责住宅专项维修资金的收缴、使用；监督指导物业管理项目招投标；指导镇街加强社区物业服务活动的日常监管；对镇街物业管理工作进行监督考核。

街道办事处（镇人民政府）负责辖区内物业管理活动的组织实施。明确物业管理机构，配备 2 名以上专职人员，落实物业管理政策措施；负责业主委员会的筹备组建（换届、含届内调整）工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，对业主委员会的备案提出审核意见；负责协调处理物业管理中相关工作，每季度（随时）组织召开一次由社区居委会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或业主代表、专业经营单位参加的物业管理联席会议；协助物业主管部门做好辖区内物业管理项目的招投标、移交接管、维修资金使用、物业服务企业信用档案管理工作；

按月对社区物业管理工作和辖区内的物业服务项目进行检查考评；负责辖区内物业管理矛盾纠纷的调解处理，设立物业矛盾纠纷调处中心，及时受理处理各类物业信访投诉，有效预防和化解物业矛盾纠纷。

社区居委会具体负责社区内物业服务管理工作的组织实施。负责辖区内业主委员会的日常监督指导，协助做好业主大会、业主委员会的筹备组建（换届，含届内调整）工作；列席业主委员会会议，对业主委员会作出的决议提出建议和意见，并负责做好会议记录；负责设立社区物业服务站，每个站配备2名以上专职物业服务管理工作人员，对辖区内无人管理住宅小区提供卫生保洁、绿化管护、公共秩序维护等基本物业服务；负责辖区物业管理活动的日常监管，每周对辖区内住宅小区环境卫生、公共秩序、安全防范、绿化养护等进行监督检查；建立“四位一体”的党建模式，由社区居委会牵头，派出所、法律咨询、业主委员会、物业服务企业、业主共同参与的矛盾纠纷调解机构，共同商议解决物业管理服务中遇到的疑难问题；对未成立业主委员会以及业主委员会不能依法履行职责的住宅小区，由社区居委会代行业主委员会职责。

市住建局负责监督建设单位履行建筑工程质量保修责任，负责住宅小区房屋装饰装修活动的管理，依法对违反相关安全管理规定或影响室内结构安全从事装修活动的装饰装修企业或个人进行行政处罚；监督供水、供热、燃气等专业经营单位做好住宅

小区相关设施设备的管理、维修和养护。

市城管执法局负责对物业管理区域内违章搭建建筑物和构筑物等违法行为进行处罚。对乱贴、乱挂、乱画、擅自设置广告牌等违反城市市容规定的行为的处罚。对未取得《建设工程规划许可证》进行建设的行为依法进行查处。

市物价局负责对物业服务收费进行监督管理，受理调处物业服务收费纠纷。依法查处未按照规定实行明码标价、超出政府指导价浮动幅度制定价格、低于服务等级标准提供服务、自立收费项目或自定收费标准、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、强制或变相强制服务并收费、违反规定以保证金或抵押金等形式变相收费的价格违法行为。

市公安局负责对物业服务企业和秩序维护人员的安全防范工作进行指导、监督；对物业管理区域内的人防、物防、技防设施建设管理工作进行指导、监督；对物业管理区域内的社会治安、流动人口、有关车辆停放进行监督管理；依法查处聚众赌博、涉黄、涉毒、恐吓、传销等违法犯罪行为；依法查处恶意封堵物业项目大门、车库入口，违规燃放烟花爆竹，擅自养犬影响干扰他人生活，违规停放大型客车、货车和油罐车（危化品车），违规存放有毒、易燃易爆物品等行为。

市公安消防大队负责指导属地派出所依法处理物业管理区域内违反消防安全的行为。指导、组织属地派出所开展日常消防监督执法和整改工作的技术指导；指导、组织属地派出所依法查

处破坏消防设施、堵塞占用消防疏散通道、消防通道的行为；指导、组织属地派出所依法对物业管理区域内堆放易燃易爆等违反安全规定的物品进行处理；指导、组织属地派出所依法查处物业服务企业不履行消防安全职责的行为。对消防维保单位等依资质从事社会消防技术服务的活动进行监督管理。

市园林局负责对住宅小区的园林绿化进行监督管理，做好新建、改建、扩建住宅小区园林绿化方案的审核、质量监督和验收等工作，加强对社区、物业企业园林绿化的技术指导与服务。对损毁破坏园林绿化的行为进行查处。

市市容环卫局负责对住宅小区环境卫生进行监督。做好住宅小区环境卫生设施设计方案的审核、验收等工作；组织征收城市生活垃圾处理费；对随意倾倒垃圾、杂物以及违反环境卫生相关规定的行为进行依法查处。

市质监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。督促使用单位和维保单位做好特种设备的使用登记、维护保养、作业人员持证上岗等工作，加强对电梯维保单位的监督检查，依法查处使用不符合安全技术规范的特种设备等行为。

市民政局负责指导社区居民委员会增强社区居民的参与能力，积极开展社区协商等社区自治活动，建立健全社区居民委员会、业主委员会和物业服务机构的议事协商机制。积极推动将物

业管理纳入社区治理体系。负责对有意愿且符合条件成立社会团体的物业管理机构进行社会团体业务注册登记、年检和执法工作。

市工商局负责物业管理区域内企业和个体工商户注册登记，对其经营活动进行监督管理，依法查处其违法经营行为；对未经规划管理部门批准及相关利害业主和业主委员会同意，私自将住宅、车库、储藏室改变为经营用房的，依照法律法规规定不予核准登记。

市规划局负责全市规划区内新建、改建、扩建的建设项目中物业服务用房和社区居（村）委会办公用房规划设计方案的审批和竣工验收前的监督管理，在核发《建设工程规划许可证》时，在其附带审定的总平面图上明确新建住宅小区的各类配套公共服务设施的位置和面积；负责对物业管理区域内建设工程及其配套建筑的规划变更的审批和竣工验收前的监督管理。

市财政局负责会同市房管局监督住宅专项维修资金收支管理，落实物业管理的财政奖励政策。

市人力资源社会保障局负责对物业服务企业劳动用工的指导，对物业服务企业与招用人员依法签订劳动合同、缴纳社会保险等进行指导监督。加强物业服务企业招聘的失业、失地等劳动人员的技能培训。

市环保局负责对物业管理区域内的环境保护工作进行指导，依法查处环境污染等行为。

市司法局负责指导镇街建立物业管理调解组织，依法调解物业管理活动中的矛盾纠纷。

市经信局负责供电、通信、宽带数据、有线电视等专业经营单位的监督管理。监督指导相关专业经营单位对住宅小区内的专营设施设备及相关管线按行业技术规范 and 标准进行建设、管理和维护。

市文明办负责指导镇街、社区居委会、物业服务企业开展文明城市、文明社区创建工作。对物业管理不文明行为和违法违规行为公开进行曝光。

市税务局、审计局、发改局、体育局、文广新局等部门根据各自职能负责物业管理相关工作的指导、监督和配合。

供水、供电、供热、燃气、有线电视、通信、宽带数据传输等专业经营单位负责服务收费到最终用户，保证服务质量并承担分户计量装置或入户端口以外设施设备的维修、养护、更新等责任及相关费用。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，市人武部，中央、省、济宁市驻邹各单位。

邹城市人民政府办公室

2018年11月26日印发
