

# 梁山县人民政府办公室文件

梁政办发〔2025〕8号

## 梁山县人民政府办公室 关于印发《梁山县推动红色物业高质量发展的 实施意见》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各有关部门、单位：

《梁山县推动红色物业高质量发展的实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请结合自身职责，认真贯彻执行。

梁山县人民政府办公室

2025年8月1日

（此件公开发布）

# 梁山县推动红色物业高质量发展的 实施意见

为持续深化党建引领，擦亮“良善物业 红心向党”党建品牌，提升梁山县物业管理服务水平，不断提高群众的幸福感、满意度，增强从业人员的责任感、荣誉感，推动物业服务行业高质量发展，结合我县实际，制定实施意见如下。

## 一、总体目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，严格按照县委、县政府关于提升物业管理工作的部署要求，构建起党建引领、多方联动、行业主抓、属地监管、社区落实、企业履约、居民参与的工作格局，全力推动物业行业高质量发展，让物业服务更有温度、更有质感、更具品质，满足人民群众不断增长的美好生活需要。

## 二、工作重点

### （一）坚持党建引领，打造“红色物业”

1. 党建业务融合，深化基层治理。深化“良善物业 红心向党”建设，进一步加强物业行业党委对物业行业党建、业务工作的指导，与其他相关行业党委的沟通交流，推动党建和业务工作深度融合发展，持续推动物业服务企业、物业服务项目、小区自治组织等基层党组织建设，通过发展党员计划倾斜、把骨

干发展成党员、把党员培养成骨干等措施，指导物业服务企业持续壮大党员队伍。聚焦矛盾集中及诉求较多的重难点小区，各街道建立领导班子成员包帮机制，指导社区党委积极推进业主委员会和物业管理委员会组建，充分发挥党员先锋模范带头作用，积极参与小区治理。

2. 社区物业共建，创新服务模式。持续推动社区“两委”成员、业委会成员（物业管理委员会成员）、小区党支部党员、物业服务项目管理人员“双向进入，交叉任职”，确保全县社区全覆盖，持续深化“群众的事社区办、服务的事物业干”的理念，加强街道、社区物业管理人員、网格员的培训学习，街道每季度至少召开一次联席会议，组织开展党建联建活动。建立“共管协商”机制，建立各方责任主体共同参与的“共管小组”，共同研究会商、解决业主集中反映的问题，实现基层社会治理“1+1>2”的良好效果。

3. 实事好事联办，共建温馨家园。在全县所有社区及辖区内的物业全委托小区开展“社区每季一实事、小区每月一好事”活动，聚焦一老一小、停车难充电难等问题，认真开展办实事、办好事活动，切实解决小区群众反映的急难愁盼问题；同时，结合传统节日、法定节假日、五一劳动节、七一建党节、八一建军节等纪念节日，开展民俗文化、慰问老党员、劳模、军属等活动，全面营造“问题越来越少、小区越来越好”的舒心生活环境。

4. 明确部门职责，压实属地责任。

县住房城乡建设局：制定并组织实施本辖区内物业管理相关政策和措施；负责本辖区专项维修资金的管理和使用；负责物业服务区域划分、物业承接查验、物业招投标、物业服务合同、业主委员会的备案工作；组织、指导物业管理培训与宣传工作；指导和监督街道办事处开展物业管理相关工作；负责物业服务企业信用信息的收集、审核，依法将其不良信息和守信信息记入其信用档案并接受查询；负责房屋工程质量监管，督促开发建设单位履行工程质量保修义务，对不履行保修义务或拖延履行保修义务的开发建设单位进行查处，加强对业主装饰装修行为的监督管理，对违反规定的装饰装修行为进行查处；

县发展改革局：进一步完善物业服务收费管理相关政策，将物业管理领域信用建设纳入社会信用体系建设管理；

县公安机关：指导物业服务区域内治安防范工作，对监控安防等开展监督检查，依法查处违法养犬行为；负责对辖区内的住宅区消防安全工作进行日常消防监督检查；

县司法局：指导物业纠纷人民调解工作；

县财政局、县审计局：负责住宅专项维修资金管理使用的监督检查，县财政局负责落实老旧小区物业服务补助资金；

市生态环境局梁山县分局：负责物业服务区域及其周边生态环境污染防治的监督管理和生态环境监测工作；

县自然资源和规划局：指导新建物业服务区域内物业管理与服务用房等的核提工作，负责物业服务区域内不动产确权登记工作；

县综合行政执法局：对违法搭建建（构）筑物，随意倾倒、堆放、抛洒建筑垃圾、建筑施工噪音污染、毁绿等违法行为进行查处；加强对环卫企业的监督管理，多渠道多措施开展生活垃圾处理费用收取工作，解决生活垃圾处理费收取过程中的难点问题；

县水务局：加强对供水专业经营单位的监督管理，组织实施住宅二次供水设施改造移交工作；

县卫生健康局：指导协调物业服务区域内的应急救援工作；

县应急局：负责物业服务区域内应急处置等工作；

县市场监管局：依法对物业服务费收取中的价格违法违规行为进行查处，做好住宅小区电梯等特种设备监管工作；

县通信主管部门：指导协调通信运营商对物业服务区域内通讯设施设备的维护、维修、完善工作；

县消防救援大队：依法对物业遵守消防法律法规进行抽查，对举报投诉进行核查；

街道办事处：贯彻落实物业管理方面的法律、法规，促进辖区内物业管理活动规范、有序开展；协助县物业主管部门依照规定划定、调整物业服务区域；指导、监督业主大会会议、业主委员会换届选举工作，监督业主大会、业主委员会依法履行职责；组织成立物业管理委员会，并监督其依法履行职责，调解处理物业管理纠纷；监督物业的查验、移交，指导、监督物业服务人开展物业服务，做好物业服务人的服务质量评价工作；

## （二）严控交付标准，完善监管体系

5. 监管关口前置，保证小区品质。房地产开发项目确立即国有土地使用权出让或者划拨前，相关部门和单位对拟开发项目的有关建设内容提出的具体意见，作为土地使用权出让或者划拨的条件。建设条件的提出部门可以与土地使用权受让单位签订履约或监管协议，将建设条件有关要求纳入协议内容。各有关部门要加强建设过程跟踪指导，并通过施工图审查、竣工联合验收等措施，确保建设条件得到落实。

6. 强化过程监管，严查违规建设。公安、自然资源规划、园林绿化、消防、人防等监管部门应根据各自职责对项目进行实时监管，根据土地出让合同和规划意见书进行查验，及时发现和制止项目开发建设中出现的违规行为，对超土地界址、超规划、超容积率建设行为，应及时进行查处；公安、住建应分别加强监控、消防配套设施建设的监管，提供专业性指导意见。因开发项目违规行为发现不及时，造成项目长时间不能验收或无法验收的，要追究相关部门的责任。

7. 健全公示制度，规范销售行为。加强对开发企业商品房销售行为的监管，除在销售现场公示法规规定的内容外，还要将《前期物业服务合同》《业主公约》进行公示。项目交付时，督促开发企业依法向业主提供《商品住宅使用说明书》《商品住宅质量保证书》。

8. 严守验收标准，规范承接流程。各验收主管部门要对未通过工程竣工验收交房的行为依法查处，确保小区交付验收手

续完备、达到国家规定的工程质量验收标准。物业交付使用前，建设单位要按照前期物业服务合同约定，与前期物业服务人共同对物业服务区域内的共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成书面查验记录，签订物业承接查验协议。对于承接查验发现的问题，建设单位要在物业承接查验协议约定的期限内予以整改，整改费用由建设单位承担。整改完毕后，建设单位及时组织复验。承接查验邀请业主代表参加，物业主管部门、街道办事处对承接查验活动进行现场监督。物业服务人应当将物业承接查验资料建档保存。物业承接查验档案属于全体业主所有，业主有权免费查询。在办理物业承接查验手续时，建设单位依法向前期物业服务人移交物业服务用房和资料。

9. 压实配套责任，保障设施移交。县住建、水务、供电、信息通信等部门要加强对供暖、供气、供水、供电、通信等专业经营单位的监管。建设过程中，相关专业经营单位要对施工质量进行技术指导和服务，项目竣工验收后，开发建设单位应及时与各专营公司办理有关设施设备及管线的移交接管手续，未经验收或者验收不合格的不得投入使用。

### （三）破解老旧小区难题，创新管理模式

10. 推进基础改造，提升居住品质。符合老旧小区改造条件的，由住建部门牵头，各街道配合实施，通过政府投资、申请专项债券等渠道逐步实施改造。

11. 创新管理路径，探索多元服务。一是鼓励社区依法注册成立物业公司，社区领办物业公司负责人原则上由社区党委书

记、居委会主任兼任（不取薪酬），成员从社区工作者、居民代表、网格员、楼栋长等人员中选聘；二是完善“大区划片”方式引进物业，社区根据管辖片区实际情况，将零散楼栋“打包”管理，整体托管给同一物业企业进行服务，并给予一定的政策性扶持，提升老旧小区物业服务水平和质量。三是积极推广信托制、酬金制等物业服务模式，聚焦服务标准“清单约定”、各项收益“入账共管”、收支明细“定期公示”、大额支出“先议后用”，三方审计“年年体检”、考核结果“挂钩报酬”，打造社区居委会、业委会、物业公司、业主四方“互信共治”利益共同体，破解老旧小区、问题小区物业矛盾，提升基层治理效能。

#### （四）开展专项整治，提升治理效能

12. 深化执法联动，构建共管机制。推动主管部门与职能部门联合管理服务进社区、进小区，对物业服务履约不到位、侵占业主公共收益、小区物业服务收费、物业项目退出、消防安全管理、擅自占用公共空间、私搭乱建等常见矛盾问题，开展法规宣传、案例分析和违法违规行为处罚处理，提升物业服务企业和业主的法规意识。充分发挥“社区吹哨，部门报到”经验做法，各街道召集县直有关职能部门，每季度至少召开一次，集中研究解决小区突出问题和矛盾纠纷，提升联动共管工作成效。

13. 筑牢安全防线，守护平安家园。落实物业安全管理职责，守牢消防、防汛、有限空间作业、设施设备管理等物业领域安全底线。全面加强小区消防安全教育宣传，全县所有小区以及

物业服务覆盖的公共建筑，各楼栋出入口全部张贴火灾逃生自救常识“一图懂”；开展安全宣传、消防演练、应急疏散演练等安全防范系列活动，进一步提高员工和业主的应急自救能力。加强电动自行车停放充电安全管理，因地制宜加快建设集中充电设施。

#### （五）提升物业服务，源头化解纠纷

14. 整治物业难题，联动部门增效。深入开展物业领域“优服务、降投诉”专项整治，切实发挥各行业主管部门职能作用，聚焦重点区域、重点时段、重点事项，分析研判 12345 热线涉及物业问题情况，狠抓全县物业领域投诉量前 10 名的重点小区整治，实施行业专家驻点帮扶，建立问题清单、责任清单、整改清单，每个街道每季度攻克 1-2 个重点小区，每个社区确定至少 1 个重点提升小区。对排名靠后的小区物业企业，约谈社区党委书记和物业项目经理。

15. 畅通诉求渠道，强化数字赋能。各街道、社区指导各物管小区每月 5 号、15 号、25 号常态化开展物业项目经理接待日活动，在物管小区公布各职能部门、街道、社区职责和投诉联系方式，每月对投诉集中小区开展 1 次“现场面对面”活动；全力拓宽并畅通群众投诉反映渠道，从源头减少并化解物业服务投诉纠纷。用好“有事‘码’上说我们马上办”数字化手段，将物业服务前台移至小区主要出入口，主动收集化解业主诉求。

16. 织密调解网络，推进诉源治理。在全县范围内探索建立“多元联动、分层过滤、一揽化解”物业纠纷化解新路径，锚定

打造“无讼社区”目标，成立由法院、住建、街道、社区、物业行业协会等部门组成的物业纠纷协调共治小组，对物业纠纷进行“前端过滤”，做到能调尽调、快调快结，凝聚司法行政合力，共同高效化解物业纠纷。依托“和为贵”成立的物业纠纷调解委员会，完善物业领域矛盾纠纷调解机制，现场高效化解物业纠纷。

#### （六）提升业务能力，锻造专业队伍

17. 强化教育培训，提升专业素养。按照物业主管部门、行业协会、物业服务企业，实施分级分类、分重点培训，主管部门、街道社区管理人员培训全覆盖。常态化对行业人员开展法律法规和业务知识培训，组织全县物业服务企业项目经理全员参与的两次普考、普训，对培训考核结果在一定范围内进行通报公开。

18. 培育服务标杆，树立行业典范。持续开展“加强物业管理 共建美好家园”活动，每年在全县范围内评选10个环境优美、设施完善、管理有序、服务高效、邻里和谐的“幸福家园”；通过项目经理普训普考、技能竞赛、擂台赛等方式，评选20名优秀项目经理；优选10个小区典型经验做法，在全县发文推广，并向市住房城乡建设局推荐，广泛宣传典型经验案例，讲好物业服务行业故事，树立良好社会形象。

#### （七）完善评价机制，强化结果运用

19. 完善考评办法，规范物业行为。持续推行物业服务质量综合评价，修订《梁山县住宅小区物业管理考核办法》，进一

步提升街道社区分值比重。重点抓好街道、社区对小区物业服务质效和项目经理履职情况的综合考核。街道指导社区每季度至少开展 1 次，考核结果在一定范围内公示公开，并与信用信息管理、项目经理更换、物业服务企业清退等制度机制联动记录、应用，作为物业服务企业、小区在评先树优的重要依据。

20. 实施分类监管，建立信用体系。加强信用信息管理，让结果得到运用。根据不同信用等级，实行差异化分级分类管理，完善守信激励、失信惩戒机制。积极应用物业服务企业和项目经理信用等级评价结果，将其作为物业管理示范项目考评、评优评先、日常监管等重要依据。探索“红黑榜”晾晒机制，定期评定并发布小区物业服务项目“红黑榜”。物业考核本年度平均得分 90 分以上的，第二年按合同价全额预收取物业费，并纳入招投标推荐企业名单；全年平均得分低于 80 分的由街道社区责令限期整改、整改不到位的由价格主管部门责令物业企业降低收费标准，或由街道社区召开业主大会按照程序解聘物业服务企业，重新聘请物业服务企业。

### 三、有关要求

（一）统一思想认识。持续深化提升“良善物业 红心向党”建设和开展“物业服务提升年”行动是全县物业管理工作的总目标、总抓手，是深入践行以人民为中心发展思想的具体体现。各相关部门、街道、社区要将此项工作作为重要工作，形成“任务清单化、责任链条化、推进节点化”工作闭环，做到步调一致、同向发力，确保各项工作取得扎实成效。

（二）健全工作体制。县住房城乡建设局作为全县物业监管部门，要切实承担全县物业服务业务指导与监管等工作。各相关部门要依据各自职责，主动将管理职能延伸到物业监管领域，加大对物业服务管理的执法力度。各乡镇街道要健全完善物业监管体制，对群众反映强烈、问题突出的典型案例，各街道、社区加强与公安、综合行政执法、市场监管、消防救援等部门的协调配合，形成工作合力，建立健全常态长效机制。

（三）注重宣传引导。各相关部门、街道、社区要充分发挥舆论宣传引导作用，注重发挥新媒体作用，加强新闻宣传，正确引导舆论，营造良好社会氛围。及时发现、总结和推广工作推进中的做法成效和先进典型，发挥正面典型的导向作用，引导业主自觉遵守法律法规，共同缔造美好居住环境。

---

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县监察委，  
县法院，县检察院，县人武部。

---

梁山县人民政府办公室

2025年8月1日印发

---