

文水县住房和城乡建设管理局

中共文水县委组织部

中共文水县委社会工作部

文水县人民法院

文水县发展和改革委员会

文水县公安局

文件

文水县自然资源局

文水县卫生健康局

文水县市场监督管理局

文水县行政审批服务管理局

文水县能源局

文水县消防救援大队

文住建字〔2025〕30号

文水县住房和城乡建设管理局等部门
关于印发《文水县促进物业管理行业健康发展
局际联席会议机制》的通知

各有关乡镇、县直相关部门：

现将《文水县促进物业管理行业健康发展局际联席会议 机制》印发给你们，请各级各部门强化协同联动，凝聚工作合力，协同推进我县物业管理行业健康高质量发展。



文水县住房和城乡建设管理局



中共文水县委组织部



中共文水县委社会工作部



文水县人民法院



文水县发展和改革委员会



文水县公安局



文水县自然资源局



文水县卫生健康局



文水县市场监督管理局



文水县行政审批服务管理局



文水县能源局



文水县消防救援大队

2025年5月6日

文水县促进物业管理行业健康发展局际 联席会议机制

为不断规范提升物业管理服务水平,促进我县住宅物业服务行业健康发展,根据《山西省住房和城乡建设厅等13部门关于印发省级促进物业管理行业健康发展局际联席会议机制的通知》(晋建房字[2025]11号)和《吕梁市住房和城乡建设等14部门关于印发市级促进物业管理行业健康发展局际联席会议机制的通知》(吕住建发〔2025〕4号),经研究决定建立我县促进物业管理行业健康发展联席会议机制(以下简称“联席会议”)。

一、总体任务

贯彻落实党中央、国务院、省委省政府及市委市政府关于物业管理有关决策部署,制定加强全县物业行业监管有关政策,不断完善物业法规制度;协调各有关部门和社会各界共同推动物业行业健康发展,及时受理查处物业管理活动中的违法违规行为,推进物业行业领域矛盾纠纷化解,进一步增强人民群众的幸福感、获得感和安全感。

二、联席会议组成

联席会议由县委组织部、县委社会工作部、县人民法院、县公安局、县住房和城乡建设管理局、县发展和改革局(县人民政府国防动员办公室)、县自然资源局、县卫生健康局、县市场监督管理局、县行政审批服务管理局、县能源局、县消防

救援大队组成。召集人由县住房和城乡建设管理局主要负责同志担任，成员由上述单位分管负责同志担任。

联席会议办公室设在县住房和城乡建设管理局，办公室主任由县住房和城乡建设管理局分管同志高聪光兼任。负责联席会议的组织、联络和协调工作；汇总并通报成员单位有关工作情况；协调、督促成员单位履行工作职责和落实联席会议决定事项；承办联席会议交办的其他事项。

三、成员单位职责

（一）县住房和城乡建设管理局。牵头负责物业行业监管，加强物业招标投标活动的监督和管理；督促住宅物业服务企业按照有关法律法规规定以及合同约定，做好物业管理区域内物业管理活动和住宅专项维修资金的交存、使用和监督工作；督促物业服务企业在物业服务区域内发现违反有关治安、环保、安全生产、消防等法律法规行为的，及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理；对物业服务等级达标情况进行核查整治；负责指导供水、供热企业依法依规查处小区内违法违规用水、用热行为，指导小区内供水、供热管网等基础设施配套建设和报装服务；负责依法、依规、依职对物业管理区域内违法违规行为处罚；法律、法规、规章规定的其他职责。

（二）县委组织部。指导乡镇、社区党组织加强物业党建联建工作。

（三）县委社会工作部。健全完善党建引领下的社区居委会业委会（物管会）、物业服务企业协调运行机制，推动社区“两委”成员兼任业委会、物管会成员。

（四）县人民法院。做好物业管理纠纷司法协助工作，通过调解、司法确认、诉讼等途径，统一裁判尺度，推动物业纠纷快调快处。

（五）县发展和改革局（县人民政府国防动员办公室）。完善物业服务收费管理政策；依据住建部门制定的物业服务等级标准，牵头制定并完善政府定价范围内物业服务相应等级标准收费政策，并对现行收费政策进行宣传解读；协助住建部门做好前期物业服务招标投标工作。监督检查使用单位履行人民防空工程设施维护管理责任，依法查处物业管理区域内破坏、侵占人民防空工程设施的行为或告知有关部门。法律、法规、规定的其他职责。

（六）县自然资源局。依法依规依职，对未经批准搭建建筑物、构筑物，未经批准改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗的违法违规行为进行认定，并移送相关部门查处。法律、法规、规定的其他职责。

（七）县卫健局。负责指导物业管理区域内的突发公共卫生事件的预防和应对处置；对饮用水供水单位供应的饮用水不符合国家卫生标准和卫生规范进行查处。法律、法规、规定的其他职责。

（八）县市场监督管理局。对物业管理区域内价格行为进行监管，督促物业服务企业做好明码标价；对物业服务企业不执行政府定价、政府指导价，违反明码标价规定等价格违法行为依法进行查处；加强对物业服务企业代收水、电、气、热费用过程中价格行为的监管和监督检查；依法查处小区电梯等特种设备使用单位及生产（安装、改造、修理）单位的违法违规行为。法律、法规、规章规定的其他职责。

（九）县行政审批服务管理局。对物业管理区域内建设工程及各类配套建筑的规划依法进行行政许可；按照相关政策要求和职责划分，对既有住宅小区电动自行车集中充电设施和停放场所需要办理建设工程规划许可手续的依法依规办理。负责转办物业领域12345政务热线反映工单；法律、法规、规章规定的其他职责。

（十）县能源局。负责指导供电企业依法依规查处直供电小区内违法违规用电行为，协调供电企业保障直供电小区内充（换）电基础设施电网配套建设和报装服务。法律法规规定的其他事项。

（十一）县消防救援大队。指导主管部门对物业管理区域内的民用建筑进行消防监督检查，督促物业服务单位落实消防安全责任，依法依规查处火灾隐患和消防安全违法行为。法律、法规、规章规定的其他职责。

四、工作制度

（一）会议制度。根据工作需要定期或不定期召开，由召集人或召集人委托的同志主持，会议议题由联席会议办公室根据召集人的提议或成员单位的建议研究提出，对物业行业领域重大风险进行研判，沟通协商解决物业管理难点堵点问题，以会议纪要形式明确议定事项。

（二）联络员制度。由各成员单位相关科室负责同志担任联络员，加强部门之间工作联系和信息共享。各成员单位联络员要将本部门本领域关于物业管理相关政策落实、创新举措、工作进展、经验做法等及时报送联席会议办公室。

（三）投诉举报受理制度。各成员单位按照物业服务企业投诉举报处理流程(详见附件),做好相关工作。

（四）重大事项督办制度。对重大或者疑难问题，由联席会议办公室进行挂牌督办，各成员单位要依据职责制定解决方案，按照确定的方案、时限要求推进工作，并按月反馈进展情况，直至销号清零。

（五）工作通报制度。联席会议办公室根据工作需要对各成员单位承担的工作任务推进落实情况、好的经验做法进行通报。

五、工作要求

（一）加强协调配合。各成员单位要按照职责分工，主动研究物业管理行业有关问题，积极参加联席会议，认真落实联

席会议布置的工作任务，相互配合，相互支持，形成合力，共同推动我县物业管理行业健康发展。

（二）落实工作制度。各成员单位要严格落实联席会议各项制度，持续压实属地政府、相关部门、物业企业各方责任，推动解决物业行业领域矛盾纠纷，解决民生服务难题。

（三）强化宣传引导。各成员单位在推进工作的同时，要积极开展正面宣传，重点从帮助解决物业行业领域矛盾纠纷、办理民生实事、维护居民合法权益等角度出发，宣传政策作用和效果，形成推动物业行业健康发展的良好舆论氛围。

附件：物业服务企业投诉举报处理流程

附件

物业服务企业投诉举报处理流程

为进一步规范物业服务投诉受理处置工作，推动人民群众正当诉求及时得到回应，不断提升人民群众的满意度与幸福感，特制定本工作流程。

一、受理登记

县住建部门依托物业专项整治投诉渠道(向社会公布的投诉举报电话及邮箱),建立物业投诉登记台账,载明投诉人姓名、联系方式、投诉时间、投诉内容等。

(一) 住建(房管)部门将收集到的辖区范围内物业的投诉举报问题线索录入物业投诉转办处置系统,对系统内的投诉线索按要求处置,并向市级报送办理结果。

(二) 县住建(房管)部门要充分利用信息平台,加强物业领域投诉举报线索数据互联互通,汇总统计、分析研判物业领域投诉举报线索难点、堵点及办结情况,每周汇总后报同级纪委监委。

(三) 县住建(房管)部门要将投诉举报超10次(同一人举报不重复计入)的物业服务企业单独建立台账,实施重点督办。

二、高效分转

县住建(房管)部门受理登记的投诉线索涉及危及房屋使用和人身安全的,属于住建部门职责范围内的要立即通知乡(镇)

、社区(村),涉及其他部门的要立即通知同级相关职能部门,进行紧急处置,同步向同级党委政府报告;其他一般线索7个工作日内书面或通过系统向乡(镇)、社区(村)和投诉事项涉及的同级其他部门进行分转。

(一) 住建(房管)部门办理事项

1. 物业企业未按合同履约。主要包括: ①房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道日常维护和管理不到位; ②小区内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场(库)、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等日常维护和管理不到位; ③小区环境卫生差; ④小区绿化管理不到位; ⑤小区内公共秩序维护不到位; ⑥住宅室内装饰装修管理中涉及住建部门的事项; ⑦物业档案管理不到位; ⑧物业服务企业未协助做好物业管理区域内的安全防范工作,对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为,未及时采取合理措施制止,也未向有关行政主管部门报告并协助处理。

2. 物业企业侵害业主利益。主要包括; ①擅自利用小区公共部位(包括户外墙面、门厅、楼梯间、电梯、走廊通道、连廊、绿地、小区内道路、公益性文体设施、物业服务用房等)经营

；②未将公共收益在账目单列，未建立公共收益监管制度(业主所得收益未主要用于补充专项维修资金；未按照业主大会的决定使用；未按规定在小区显著位置公示收支等情况，每年至少一次且公示时间未达到7天及以上；未将公共部分的经营与收益情况向业主大会、业主委员会报告；未对公共收益公示结果做好解释工作；对公共收益公示结果有异议的，未按照业主大会的决定引入第三方审计机构进行审计)；③违规侵占挪用小区公共收益；④未公示小区住宅专项维修资金使用流程和结余资金，违规侵占挪用套取小区住宅专项维修资金。

3. 县城市管理综合行政执法队对物业管理区域内依法、依规、依职应当实施的处罚。

4. 法律法规规章规定的其他事项。

(二) 发展改革部门办理事项

1. 及时公示物业收费标准政策，并加强政策解读，提高收费政策透明度；

2. 明确电梯、车位管理费用收费标准和依据；

3. 纠正物业服务企业未按照住建部门核定的服务等级标准收费行为；

4. 法律法规规章规定的其他事项。

(三) 市场监督管理部门办理事项

1. 检查物业服务企业经营主体是否合法，营业执照和经营范围是否合规；

2. 违反规定收费或乱收费。主要包括：①物业服务企业未在小区显著位置公示收费项目、收费价格和标准、收费方式等内容，物业服务企业违反明码标价规定，不执行政府定价、政府指导价，价外乱收费，未公布市场监督投诉举报电话；②受委托的物业服务企业向业主收取供水、供气、供热、通信、有线电视等费用时加收手续费等额外费用；

3. 物业区域内特种设备问题。主要包括：①小区内电梯未按照特种设备相关安全技术规范要求维护保养；②小区内电梯使用单位安全管理人员未按照国家有关规定取得特种设备安全管理人员证书；

4. 小区内投放广告内容存在虚假宣传问题；

5. 法律法规规章规定的其他事项。

（四）消防救援部门办理事项

1. 在高层民用建筑内违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火的（根据《中华人民共和国消防法》第六十三条第一款第二项）；

2. 在高层民用建筑内人员密集场所外墙门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物（根据《消防监督检查规定》第十条第二款）；

3. 在高层民用建筑内未按照规定落实控制室值班制度；

4. 在高层民用建筑内因维修等需要停用建筑消防设施未进行公告、未制定应急预案或者未落实防范措施；

5. 在高层民用建筑内建筑内的公共门厅、疏散走道、楼梯间安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，拒不改正；
6. 物业服务企业不履行法律法规规定的消防安全职责；
7. 小区内设置的消防水泵接合器被埋压、圈占、遮挡；
8. 法律法规规章规定的其他事项。以上高层民用建筑是指通过消防验收的高层民用建筑。

（五）自然资源部门办理事项

1. 小区内未取得建设工程规划许可证进行建设；
2. 擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗；
3. 不动产登记办理；
4. 法律法规规章规定的其他事项。

（六）公安部门办理事项

1. 物业企业未按规定在物业管理区域内开展技防、保安服务等活动；
2. 物业管理区域内高空抛物、非法存放民用爆炸物品、烟花爆竹等危爆物品、饲养动物干扰他人正常生活、恐吓威胁他人人身安全等违反治安管理的事项处置；
3. 法律法规规章规定的其他事项。

（七）能源部门办理事项

1. 供电企业直供电小区内违章用电；
2. 供电企业直供电小区内盗窃电能；

3. 供电企业直供电小区内充(换)电基础设施电网配套建设和报装服务;

4. 供电企业直供电小区内电容量问题;

5. 法律法规规章规定的其他事项。

(八) 卫健部门办理事项

1. 饮用水供水单位供应的饮用水不符合国家卫生标准和卫生规范的监督;

2. 法律法规规章规定的其他事项。

(九) 人防部门办理事项

1. 向人民防空工程内排入废水、废气或者倾倒废弃物;

2. 堵塞人民防空工程孔口或者修建影响孔口使用的与人民防空无关的其他建筑;

3. 以任何形式阻塞通往人民防空工程口部的道路;

4. 在危及人民防空工程范围内采石、伐木、取土、爆破、打桩、埋设管道或者进行降低人民防空工程防护能力的作业;

5. 擅自占用、改造、拆除和损坏人民防空工程设施;

6. 在人民防空工程内生产或者储存易燃、易爆、剧毒、放射性和腐蚀性物品;

7. 法律法规规章规定的其他事项。

(十) 行政审批服务管理部门办理事项

1. 12345热线负责转办物业领域投诉举报;

2. 负责督促承办部门及时向诉求人和12345 热线反馈 办理情况;

3. 法律法规规章规定的其他事项。

(十一) 乡(镇)办理事项

乡(镇)是处理住宅小区物业服务矛盾纠纷的第一责任人。

1. 牵头建立物业管理联席会议制度, 由住房和城乡建设、发展改革、市场监管、消防救援、公安机关、自然资源、人民防空等部门参加, 实行“街乡吹哨、部门报到”, 依法调处物业管理纠纷;

2. 指导住宅小区设立业主大会、选举业主委员会(以下简称“业委会”)、组建物业管理委员会(以下简称“物管会”)并办理备案手续;

3. 监督业委会、物管会和物业服务企业履行职责并定期 考评, 组织开展物业服务质量评价;

4. 建立业委会换届审计制度;

5. 审核维修资金使用申请, 监管小区公共收益收支情况;

6. 指导物业承接查验, 督促项目有序交接, 监督物业服务企业规范管理和使用小区公共资产;

7. 建立健全居住社区综合治理工作制度, 及时解决住宅物业管理重点难点问题和信访问题, 充分发挥乡(镇)、社区(村)人民调解委员会作用, 促进物业管理矛盾纠纷就地化解;

8. 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地乡(镇)人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。指导、检查、监督物业服务人依法履行义务，配合采集物业服务信用信息；

9. 强化兜底保障支撑，统筹协调资源，推动解决老旧小区、保障房小区、安置房小区以及失管小区物业管理服务难题；

10. 依照法律法规授权规定，对未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房用途、对擅自改变物业管理区域内公共建筑和共用设施用途等行为，行使相应的行政处罚；

11. 法律法规规章规定或者县级以上人民政府确定的其他职责。

(十二) 社区办理事项

1. 牵头建立健全党建引领下的社区居民委员会、业主委员会(物业管理委员会)、物业服务企业三方协调运行机制，成员由社区“两委”成员、业主委员会(物业管理委员会)成员、物业服务企业负责人、小区党组织成员、业主代表等组成，处理物业管理日常矛盾纠纷；

2. 协助乡(镇)人民政府做好与物业管理有关的具体工作；

3. 按照有关规定，配合做好新能源汽车充电桩报装相关事宜；

4. 党中央、国务院明确要求，法律法规明确规定，或者经省委、省政府、市委、市政府同意的其他职责。

三、强化办理

（一）加快问题解决

对不涉及危及房屋安全 and 人身安全的投诉，有关部门、乡（镇）、社区（村）接收到转办线索后，一般性问题原则上7日内办结并反馈给投诉人；重大问题包括一些复杂问题要在1个月内落实解决，确实解决不了的，承办部门7日内拿出解决的时间节点和方案，按照解决方案中确定的时限要求推进工作，并按月向投诉人、转办的住建部门反馈进展情况。问题线索办结后，对住建部门直接办理的，属地乡（镇）、社区（村）协同属地住建部门签署办结意见，由市级住建部门审核后销号；对转办至其他部门办理的，由市级相关部门审核后销号。对于12345政务服务便民热线转办的涉及住建部门的物业投诉相关线索，按照12345政务服务热线办理程序及要求办理。要大力充实物业力量，可探索成立物业管理中心等，实行一个单位牵头抓总落实，其他部门工作人员进驻，提高投诉处置效率。

（二）依法依规处罚

各相关部门、乡（镇）、社区（村）在推动解决问题实施的行政处罚，有相关法律法规规定的从其规定；无相关规定的，应当自发现线索或者收到材料之日起十五个工作日内予以核查，并依法依规调查取证，90日内完成处罚，因案情复杂或者其他原因，不能在规定期限内作出处理决定的，经相关部门、乡（镇）、社区（村）负责人批准，可以延长三十日。处罚情况要及时向投诉人、转办部门反馈。

（三）开展等级核查

对于半年内投诉问题属实且投诉举报超过10次(同一投诉举报人不重复计算),以及信用评价等级低、长期在“黑榜”名单的物业服务企业,住建部门要联合乡(镇)、社区(村)10日内完成服务质量和客户满意度调查,并将调查结果在小区显著位置公示;对投诉问题拒不整改或整改不到位、客户满意度不足60%的,有管辖权的住建部门要联合乡(镇)、社区(村)5日内重新核定小区物业服务等级,并将降级情况同步推送同级发改、市场监管部门;发改部门要在5日内督促物业企业执行对应的收费标准,并同步抄送住建部门;对拒不执行核级后物业收费标准的,发改部门要及时移交市场监管部门,由市场监管部门于90日内督促企业依法依规退还多预收的物业服务费用,并对物业企业乱收费行为实施处罚,市场监管部门同步将处罚情况抄送发改和住建部门。

（四）启动退出程序

对于一年内投诉问题属实且投诉举报超过20次(同一投诉举报人不重复计算)且拒不整改或客户满意度不足50%的物业企业,属地住建部门会同乡(镇)、社区(村)依法依规启动物业企业退出机制。

四、省级调度

省住房和城乡建设厅每周四召开物业投诉举报工作调度会议,听取各市及所辖县(市、区)本周物业投诉相关线索办理情

况汇报，分析研判存在问题，对下一步工作提出要求，调度情况于每周五17:00前上报至省集中整治办。

五、公开通报

县住建部门及其他相关部门每月对物业投诉举报处理情况进行公开通报。对于处置及时、整改质量高、投诉率低的物业企业，给予通报表扬，树立正面典型；对于整改态度敷衍、措施不力、久拖不决的物业企业，公开通报批评，形成警示震慑作用。同时，县住建(房管)部门按照标准建立物业企业动态“红黑榜”，每月实时调整，并向社会公布。

六、追责问责

(一)健全完善各级物业管理信息系统建设，系统端口向所涉及的其他职能部门、纪检监察机关开放，纪检监察机关可实时监督检查业务办理情况。

(二)住建(房管)部门或其他部门、乡(镇)、社区(村)对投诉线索该办不办、久拖不办的，逾期未办理反馈、推诿扯皮、敷衍塞责等行为，由受理登记的住建部门向同级党委、政府报告对于涉及违法违纪的行为，向同级纪检监察部门移交，同时向上级住建部门逐级报告，由省住房和城乡建设厅每月统一汇总后上报省纪委监委。