

息县人民政府办公室文件

息政办〔2025〕19号

息县人民政府办公室 关于进一步加强物业管理工作的实施意见

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

为进一步加强和改进全县住宅小区物业管理工作，深入推进物业管理和基层高效能治理深度融合，根据《中华人民共和国民法典》《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》《河南省物业管理条例》《信阳市人民政府办公室关于进一步加强物业管理工作的实施意见》等要求，结合我县实际，制定本实施意见。

一、工作原则

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精神，坚持以人民为中心的发展思想，按照“党建引领、政府主导、市场运作、属地管理、社会参与、多元共治”原则，大力推进“红色物业”创建，以健全街道办事处和社区居民委员会党组织领导下的党建联建机制为重点，以加强行业监督管理为抓手，着力解决物业管理服务突出问题，使物业管理服务有效融入基层高效能治理。理顺县、街道办事处、社区居民委员会三级物业管理职责，下移管理重心，充分发挥县有关部门、街道办事处、社区居民委员会在物业管理过程中的职能作用，规范物业服务领域各方行为，构建以信用为核心的物业服务管理机制。持续强化政策保障，培育壮大物业服务市场，打造智慧物业、红色物业，推动物业行业高质量发展。

二、工作任务

（一）推进业主委员会和物业管理委员会建设。符合首次业主大会会议召开条件的，由街道办事处组织、指导、协调本辖区内各物业管理区域成立业主大会，选举业主委员会。街道办事处应当依据《河南省物业管理条例》相关规定组建物业管理委员会，作为承担业主委员会职责的临时机构。新组建或换届后业主委员会和物业管理委员会成员中党员人数按相关规定配置。

（二）加强物业服务人监管。物业管理行政主管部门要采取

实地检查、专项复查、联合督查和信用评定等措施，加强对物业服务人的监管。建立物业服务人信用和星级评定制度，完善物业服务人不良行为记录制度。加强对物业企业督导考核，淘汰履约服务不到位、群众意见大且投诉多的物业服务人。建立健全物业服务投诉责任机制，及时查处物业服务中的不规范行为。

（三）做好物业承接查验工作。进一步完善物业小区承接查验制度，新建物业由物业服务人和建设单位在物业管理行政主管部门监督下，共同对物业共用部位、共用设施设备及相关场地进行检查和验收；重新选聘物业服务人的，在业主委员会和社区居民委员会监督下由原有物业服务人与新选聘物业服务人共同进行检查和验收。

（四）规范物业服务信息公开制度。县市场监管局、发展改革委、住房城乡建设局建立物业服务收费信息公开工作联动机制，加强对物业服务过程中各类收费行为的指导监督，加大对物业服务企业违反收费信息公示规定行为的查处力度。

（五）规范专业经营设施设备管理。物业服务区域内供水、供电、供气、通信等专业经营单位负责各自管道线路、设施设备的建设安装及日常管理、维修和养护。各专业经营单位应按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用并提供服务。专业经营单位不得因部分最终用户未履行交费义务停止已交费用户和共用部位服务。

(六)规范小区停车管理。持续规范小区停车位(库)管理,整治车辆停放混乱、私圈乱占停车位、堵塞消防通道等行为。物业管理区域内车位,应当首先满足本区域业主、物业使用人需要。

(七)强化无物业服务小区管理。辖区社区承担无物业小区管理责任,结合老旧小区改造,具备条件的,在街道办事处、社区居民委员会指导下依法选聘物业服务人,开展专业化有偿服务或准物业服务;暂不具备专业化物业管理条件的,由属地街道办事处通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式组织实施以保洁、保绿、秩序服务为主要内容的基础性服务,逐步实现无物业服务小区物业管理全覆盖。

(八)加强业主委员会监督。业主委员会应每年向业主公布业主共有部分经营收益、维修资金使用、经费开支等信息,保障业主的知情权和监督权。业主大会、业主委员会应当依法履行职责,不得作出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的,物业所在地的街道办事处,应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。街道办事处应加强对业主委员会的备案管理,重点监管印章使用、财务收支、档案管理、离任审计等。业主委员会不依法履行职责,严重损害业主权益的,街道办事处指导业主大会召开临时会议,重新选举业主委员会。加大对业主委员会成员违法违规行为查处力度,涉嫌犯罪

的移交司法机关依法处理。

（九）推进行业协会建设。充分发挥协会桥梁纽带作用，在物业管理行政主管部门指导监督下，履行联络、协调和服务职责，强化专业培训和学习交流，提高行业人员能力素质。

三、工作职责

各街道办事处负责组建业主委员会（物业管理委员会），实施“五步吹哨法”解决疑难信访问题，即：物业小区—社区—办事处—城建指挥部—职能部门，物业小区发现问题后立即制止并下达相关文书要求业主整改，拒不整改的第一时间向社区“吹哨”，书面汇报给社区相关情况，社区对违规行为进行劝阻并下达书面文书制止，拒不整改的向办事处“吹哨”，书面汇报给办事处，办事处组织人员对违规行为进行劝阻并下达书面文书，拒不整改的向城建指挥部“吹哨”，以书面报告汇报给城建指挥部，指挥部汇报给县政府后向各职能部门“吹哨”，定时定部门定任务分解研究解决问题，开展物业矛盾纠纷调处；加快推进党建引领机制建立和红色物业活动实施，街道办事处应当建立物业管理联席会议制度，联席会议由街道办事处召集，物业管理、公安派出所、城市管理等部门和社区居（村）民委员会、业主委员会（业主代表）、物业服务企业、专业经营单位等各方参加。联席会议定期召开统筹协调辖区物业管理服务工作，解决具体问题。统筹成立居民委员会物业服务站或物业管理服务中心（3~5人），居

民委员会党组织副书记、综治主任作为中心主任、副主任；组织居民委员会负责人、网格长（员）参加街道办事处物业管理联席会议，促进物业管理与基层社会治理深度融合。各乡镇小区物业管理参照街道办事处做法执行。

县住房和城乡建设局作为县级物业管理行政主管部门，负责研究拟定全县物业管理工作的政策并监督实施；对物业管理区域违反《住宅室内装饰装修管理办法》的行为进行认定查处，牵头组织对各辖区推进物业管理工作的督导考评，制定《物业行业违法违规行管理办法“一问一答”式问题解答清单》，加强物业管理相关法律法规的政策宣传；强化物业服务质量、前期物业招投标、专项维修资金交存与使用的监督管理；组织对物业服务人及从业人员、业主委员会成员进行业务指导、培训；探索建立智慧物业平台，指导推动物业管理服务线上、线下融合发展。加强已交付项目前期物业招投标活动和物业承接查验的指导，建立“红黑榜”发布制度，每季度发布“红黑榜”名单，对物业服务企业星级评定进行打分，考核内容采取“百分制”，由企业实力、内部管理、经营业绩、企业文化四个部分组成，连续“黑榜”企业不得参与年度星级评定。

县发展改革委负责制定保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费基准价及浮动幅度；研究将已纳入供水公司运营管理的二次加压费用计入供水价格统一管理。

县财政局负责会同住建部门申请省级以上专项资金；保障县级物业管理部门工作经费及其他相关资金。

县审计局负责对物业管理行政主管部门住宅专项维修资金使用管理情况进行审计监督。

县自然资源局负责按照国家规定和城市规划要求进行新建住宅小区规划工作；落实物业管理用房、停车场（库）、小区配套养老设施和幼儿园等配套设施规划；对物业管理区域违法建筑进行认定查处，对发现擅自改变规划的行为及时依法处理。所属不动产登记部门负责按照国家有关法律法规，在不动产登记时依照当事人申请明确各类公共配套设施权属，并配合查验住宅专项维修资金交存。

县公用事业服务中心负责物业管理区域供水、污水处理、垃圾分类等公用事业行业管理指导工作；指导监督“一户一表”改造后二次供水设施移交、维护经费保障工作；监督指导生活垃圾处理设施建设管理工作。

县城市管理局负责二次供水监督管理工作，指导开展二次供水设备定期清洗消毒工作，负责物业管理区域供气等公用事业行业管理指导工作；行使法律法规规章规定的行政处罚权及相应的行政强制措施，查处物业管理区域私搭乱建和毁坏绿地等行为，处理各类不文明养犬违法违规行；开展对经营性停车场、机动车充电桩的监督管理，配合相关部门处理物业管理

区域内“僵尸车”。

市生态环境局息县分局负责受理居民涉及环保问题的投诉，依法查处物业管理区域及周边工业企业噪声、污水和废气超标等扰民行为。

县市场监管局负责对物业收费价格公示和违规收费的监督检查；受理物业管理区域违反市场监管投诉（含价格违法、利用不公平格式条款侵害业主权益等），并依法进行处理；加强电梯等特种设备安全和强制检定计量器具监管，依法查处违法违规使用电梯、机械式停车设备等行为；组织调查处理物业服务区域内的特种设备安全事故。

县应急管理局负责指导、协调物业管理方面安全生产事故应急救援和调查处理。

县公安局负责指导督促物业服务人加强人防、物防、技防建设和开展治安、消防安全防范工作；加强对物业招聘保安员备案、监督，指导保安员做好物业管理区域内治安防范和秩序维护工作；加强实有人口和出租房屋管理；依法处置任意封堵小区道路、出入口等违法行为；依法办理行政执法机关移送物业服务项目交接过程中的涉嫌违法犯罪案件；配合相关部门开展执法进小区活动，城管部门和辖区执法部门配合交警大队依法制止、查处小区周边车辆乱停、乱放等堵塞交通问题。

县司法局负责指导有关部门落实物业管理法律法规；督促

司法行政机关指导社会团体或其他组织设立物业纠纷人民调解委员会。

县人防事务中心负责督导物业服务人做好人防工程区域管理，对法律、法规和规章禁止的行为进行查处。

县消防救援局负责指导街道办事处、社区居民委员会安全管理人员对物业服务人进行日常消防监督检查；按照《中华人民共和国消防法》《河南省消防条例》等相关规定对物业服务企业履行消防安全管理职责情况进行监管。依法处理街道办事处、相关部门和物业服务人移交、报告的消防安全违法行为；督促、指导有关单位做好消防宣传教育工作，加大对小区内违规占用消防车通道停车行为的执法、处罚力度，确保消防通道畅通。

县住房城乡建设部门牵头负责会同自然资源、财政等部门加强物业小区配套幼儿园的移交；县教育体育局负责移交后物业管理区域幼儿园的使用和管理。

县民政局联合相关部门加强物业小区配套养老设施的移交和管理；指导监督物业管理区域的养老服务工作。

县卫生健康委负责指导物业管理区域健康教育、病媒生物防治活动的开展；履行饮用水卫生监督职责，督促物业服务人建立用水卫生管理制度。

县移动、联通、电信、广电等通信运营商负责有序进入物业管理区域进行通信基础设施建设。

县信访局负责物业管理问题来访的登记、接待、转送、督办，指导相关职能部门做好本地本部门信访调处工作。

相关专业经营单位负责研究制定物业管理区域供水、供电、供气、有线电视、邮政快递、通信运营等相关设施设备建设和管理标准并参与验收、交付使用和管理维护。

县物业协会负责加强物业行业自律管理，规范物业服务人从业行为，开展物业服务培训，提高物业服务水平；配合政府有关部门开展行业检查、评估、考核等工作，在行业统计、市场监管等方面发挥辅助作用；引导本行业经营者依法竞争，自觉维护市场竞争秩序，自觉服从政府有关部门的监督、管理、指导，自觉接受社会各界的监督，促进物业服务行业依法经营、诚信服务；引导成员单位积极参与社区治理，配合街道、社区居委会开展各项工作，共同营造和谐社区环境；及时向成员单位传递物业管理行业最新相关法律法规、政策及行业自律信息，向政府主管部门反映成员单位的意愿和要求，维护成员单位的正当利益。

各有关单位要深入贯彻国家和省、市、县有关物业管理的法律法规和相关规定，结合实际完善配套政策与措施并推动落实；加强对辖区已交付项目物业招标投标活动和物业承接查验的监管；落实辖区物业服务市场信用信息采集和诚信档案管理工作。

四、保障措施

构建“县政府统一领导，属地政府具体负责，主管部门监督

管理，职能部门齐抓共管”的工作机制，建立合作联动、快速高效的管理模式。

（一）加强组织领导。县政府成立息县物业管理工作专班，负责全县物业管理工作的整体安排部署，研究重大事项，制定相关政策。工作专班组长由县政府分管副县长担任，副组长由县住房和城乡建设局局长、县政府办分管副主任担任，成员由县直相关单位分管领导及有关专业经营单位分管负责同志组成，工作专班下设办公室，办公室设在县城建指挥部。各成员单位要按照职责分工，各司其职、密切配合，形成上下贯通、整体联动、齐抓共管的物业管理工作格局。

（二）强化日常管理。县直相关单位、街道办事处、社区居民委员会等部门要依法履行职责，创新开展工作，积极主动作为，加强物业管理，提高服务质量，维护业主和企业的合法权益，推动全县物业管理工作走上标准化、规范化、法治化的良性轨道。

（三）做好舆论宣传。充分运用各类媒体和物业小区公示栏、宣传栏等载体，坚持正面宣传为主导，采取多种形式，大力宣传物业管理政策法规及重要意义，让广大居民业主树立物业服务消费理念，对在全国、省、市物业行业受到通报表彰的物业项目及文明息县创建或其他重要活动中表现突出的物业服务人，实施奖励政策。及时总结推广先进经验做法，发挥示范带头作用，

努力营造物业管理良好氛围。

附件：1.息县物业管理工作专班组成人员及工作职责
2.关于进一步规范息县住宅小区停车位整治管理工作的若干措施（试行）

息县人民政府办公室

2025年7月26日

附件 1

息县物业管理工作专班组成人员及 工 作 职 责

一、工作专班组成人员

组 长：	刘 波	县政府副县长
	王金利	县政府三级调研员
副组长：	杨加宇	县住房和城乡建设局局长
	黄 刚	县政府办公室三级主任科员
成 员：	徐 磊	县住房和城乡建设局二级主任科员
	孙 杰	县财政局党组成员、担保服务中心主任
	余金秋	县审计局副局长
	熊 伟	县自然资源局副科级干部
	付 强	县城市管理局副局长
	汤汝昌	市生态环境局息县分局副局长
	徐 森	县市场监管局副局长
	朱 柳	县应急管理局副局长
	张 强	县公安局副局长
	乔成合	县司法局党组成员、政治部主任
	张 辉	县国防动员办公室二级主任科员

徐志强	县发展改革委四级主任科员
魏 强	县消防救援局参谋
郑良峰	县教育体育局副局长
付昌义	县民政局副局长
夏青山	县卫生健康委副主任
任 超	县商务和工业信息化局副局长
付 林	县信访局副局长
郑自立	县供电公司副总经理
程成林	县供水集团有限公司副经理
孟德冲	县弘昌燃气公司安全主任
王海丽	谯楼办事处副主任
夏 军	龙湖办事处二级主任科员
时华富	淮河办事处三级主任科员
尹 东	谯河办事处副主任
卢耀成	濮公山办事处筹建处副主任

工作专班下设办公室，办公室设在县城建指挥部，负责工作专班的日常工作，杨加宇同志兼任办公室主任，黄刚、徐磊两位同志兼任办公室副主任。

二、工作专班及办公室职责

（一）工作专班职责

- 1.负责全县物业管理工作的整体安排部署，研究重大事项，

制定相关政策；

2.负责指导督促各属地街道办事处及县直有关部门加强物业管理相关工作。

（二）工作专班办公室职责

1.负责处理工作专班日常事务，具体组织落实工作专班部署开展的各项工作；

2.具体负责全县物业管理方面的工作指导、协调推进、监督检查、工作考核等；

3.督促属地街道办事处、社区居民委员会履行职责；

4.加强调查研究，及时了解总结各属地街道办事处，县直各部门关于物业管理工作进展情况及存在问题，向工作专班提出加强改进工作的意见和建议；

5.联系协调工作专班成员单位，研究拟定本行政区域内有关物业管理重大政策措施、分析研究物业管理工作的新情况、新问题；

6.落实工作专班安排的其他工作事项。

关于进一步规范息县住宅小区停车位 整治管理工作的若干措施（试行）

为进一步规范整治住宅小区规划停车位的租赁、销售行为，切实维护产权人、使用人等相关各方的合法权益，根据《河南省物业管理条例》《信阳市停车场建设管理条例》《信阳市人民政府办公室关于进一步加强物业管理工作的实施意见》（信政办文〔2023〕19号）等法规和文件要求，结合我县实际，制定本措施。

一、规范停车位的属性定位

1.停车位是指住宅小区内，经规划部门审批认定、不作为共有建筑面积进行分摊、产权清晰，用于停放汽车的建筑物或场所；

2.住宅小区内占用共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有，不得销售、附赠；如果用于出租，收益归全体业主所有；

3.人防地下停车位，按照《中华人民共和国人民防空法》规定“平时由投资者使用管理，收益归投资者所有”的原则，投资建设单位首先满足本小区业主需要进行出租、使用权转租，但不得出售、附赠，人防地下停车位由管理单位承担维护及管理义务。

二、规范停车位租售价格

街道、社区居委会、小区业主委员会（物业管理委员会）共同组织业主代表、开发企业和物业公司，根据小区实际情况共同商定车位销售、租赁价格，参考周边县区做法，结合息县当地房价和小区档次制定合理车位售价，根据市场需求和销售情况，对不同位置和类型的车位实行差异化定价。推出多样化租金优惠政策，如租半年送半年、长期租赁折扣等，降低业主停车成本，提高出租率，并向县区发改物价部门进行备案。无物业管理小区由辖区成立的国有物业公司参照以上要求兜底管理。

三、规范小区停车位运营管理

严格落实停车服务收费标准公示，有序引导业主采取车位购买或长租方式缓解停车矛盾；严禁强装地锁、转包第三方和只售不租等行为。督促物业服务企业实现小区车位信息共享，为业主租售、交换车位提供便利。

四、规范各类场所停车管理

科学合理设置公共停车场和公共停车位，解决住宅小区外车辆乱停、乱放造成的城市拥堵和消防安全隐患；公安部门要依法制止、查处主干道车辆乱停、乱放等堵塞交通问题；城管部门和辖区执法部门要依法制止、查处小区以外周边次干道车辆乱停、乱放等问题；消防部门要加大对小区内违规占用消防车通道停车行为的执法、处罚力度，确保消防通道畅通。

五、规范停车位销售、租赁和停车位服务管理

指导并支持业主委员会与开发公司建立协商议价机制，通过公开透明的协商过程，统一管理费标准，根据小区档次和服务水平制定不同收费层级，明确管理费包含内容，对于息县新区、中心城区及新建小区出售的车位，建议价格不超过 60000 元；对于出租的车位，建议年租价格不超过 3000 元；临时停车月租收费，建议月租价格不超过 300 元；临时停车日租收费，建议日租封顶（半小时以内免费、1 小时以内不超过 2 元、日租封顶不超过 15 元）；对老城区纳入监管的小区，停车位年租价格建议不超过 2000 元。具备条件的物业小区，鼓励小区物业服务企业对周边市政公用停车位及卫生、绿化进行清理。确保停车位租售价格的制定能够充分反映业主的合理诉求，达成统一意见，维护双方合法权益。严格执行收费公示，对不严格执行收费公示规定、收费公示不规范、标价之外另行收费的，由市场监管部门从严处罚。鼓励具备条件的小区面向社会开放停车位，政府给予政策支持。

六、规范停车位的转让

停车位的权属人（除建设单位外）拟转让停车位的，原则上转让给已在本住宅小区内购买与所购房屋相同套数的车位的单位或个人；拟转给本住宅小区业主以外的单位或个人的，需将拟转让情况在住宅小区的出入口、公示栏等显著位置公

示，公示期不少于 7 天。公示期间，本住宅小区业主提出在相同条件下购买的，应优先满足。

七、其他

本措施自发布之日起施行，试行期一年。