

略住建发〔2026〕5号

**略阳县住房和城乡建设管理局
关于印发《略阳县物业领域专项整治工作方案》的
通 知**

县委社会工作部，县发改局、县市场监管局、县公安局、县消防救援大队、兴州街道办、各物业服务企业：

现将《略阳县物业领域专项整治工作方案》印发给你们，请按照方案工作要求，认真抓好贯彻落实。

略阳县住房和城乡建设管理局

2026年3月23日

略阳县物业领域专项整治工作方案

按照中央纪委、国家监委《〈关于2026年深入推进突出问题整治和重大民生实事工作的指导意见〉的通知》（集中整治组〔2026〕1号）《〈2026年全省深入推进群众身边不正之风和腐败问题集中整治攻坚战实施方案〉的通知》（陕集中整治组〔2026〕1号）以及《〈2026年全县深入推进群众身边不正之风和腐败问题集中整治攻坚战实施方案〉的通知》（略集中整治组〔2026〕1号）文件有关要求，为切实解决我县群众反映强烈的物业服务领域突出问题，维护业主合法权益，提升基层治理水平，结合我县实际，制定本方案。

一、工作目标

坚持党建引领、政府主导、部门联动、属地管理原则，聚焦物业服务质价不符、公共收益侵占、维修资金违规使用等核心问题，开展为期一年的专项整治行动。通过健全市场准入退出机制、强化信用监管、推动信息透明化、完善长效治理机制，实现物业服务标准化、监管常态化、参与多元化，切实提升群众的获得感、幸福感、安全感。

二、整治重点

（一）重点整治住宅小区物业服务收费与服务质量不匹配问题。针对擅自降低服务标准、违规涨价、服务内容与合同约定不符等行为开展全面排查，重点检查保洁、绿化、安保等基础服务的落实情况，以及物业服务人员配备、服务响

应时效等是否达标。

（二）严肃查处侵占业主公共收益行为。重点整治未经业主共同决定擅自利用电梯广告、车位租赁、公共场地等共有部分开展经营活动，以及截留、挪用公共收益、未按规定公示收支明细等问题。严格落实公共收益单独建账、专户存储要求，确保收益使用合规透明。

（三）规范住宅专项维修资金管理使用。重点纠治维修资金使用程序违规、虚报套取、挪用侵占等乱象，严格核查维修项目的真实性、费用的合理性及公示公开情况。建立维修资金使用三级审核机制，强化全过程监管。

（四）强化共用设施设备维护与安全治理。严格排查消防、安防、供水供电、电梯等设施设备维护不到位、故障频发、应急预案缺失等问题。推动老旧电梯安全评估与更新改造，建立隐患台账，实行限期整改销号。

（五）整治开发商垄断物业、违规捆绑收费等问题。打破开发商长期垄断物业管理的格局，推动业主自主选聘物业企业，建立市场化的双向选择机制。查处违规加收水电费、强制捆绑收费等侵害业主利益的行为。

三、实施步骤

（一）进行广泛宣传动员。由兴州街道办及相关部门通过媒体、社区公告、业主微信群等渠道，广泛宣传整治内容、投诉渠道及政策法规，以提升业主的知晓率与参与度。

（二）开展联合排查整治。由县住建局牵头，联合发改、市场监管、公安、消防等部门成立专项检查组，对全县住宅

小区开展全覆盖排查。通过明察暗访、线索核查、专项审计等方式建立问题台账，实行“一小区一清单”销号管理；针对群众投诉集中、问题突出的小区开展联合执法，依法查处违法违规行为。同时，组织物业服务企业开展自查自纠工作，签订《诚信经营承诺书》，推动排查整治工作全面开展。

（三）抓实问题整改落实。对排查发现问题的逐条落实整改措施，夯实整改责任，限期进行整改并对整改情况适时开展“回头看”，在整治过程中要用好略阳县物业纠纷人民调解委员会制度，对物业企业、小区业主、业委会等多方主体之间的矛盾纠纷，要妥善做好化解，确保整治工作顺利推进，问题整改落到实处。

（四）完善机制总结经验。要用好《略阳县物业服务企业“红黑榜”评价体系》《物业服务等级评定》等相关制度，在推动整治工作中对发现的监管漏洞要及时分析研判，进一步建立健全长效监管机制。同时，要注重挖掘工作开展过程中的好经验、好做法，及时进行梳理总结，形成可复制、可推广的工作举措，推动整治成果长效化、规范化，不断提升全县物业管理服务水平。

四、保障措施

（一）强化组织领导。成立由县政府分管领导任组长，住建、发改、市场监管、公安、消防等部门及兴州街道办负责人为成员的专项整治工作专班，统筹推进整治工作。兴州街道办履行属地责任，社区居委会、业委会（物管会）协同参与，形成“县—街道—社区”三级联动格局。

（二）明确责任分工。各行业部门按照各自职责，做好物业服务区域内相关管理工作：

县委社会工作部负责指导物业领域党建工作，推动符合条件的物业服务企业和业主委员会建立党组织，强化党组织在物业整治与社区治理中的领导核心作用，引领党员在问题整改、矛盾调解等工作中发挥先锋模范作用。

县发改局负责加快推进我县物业收费“一费制”收费标准的制定工作。制定过程中需结合我县经济社会发展水平、居民承受能力及物业服务成本等因素，科学核定物业服务收费基准价及浮动幅度，明确服务内容与收费标准的对应关系，确保收费标准合理透明，切实维护业主和物业服务企业的合法权益，为规范物业收费行为提供政策依据。

县住建局牵头开展物业行业领域集中整治工作，负责强化行业日常监管。依托“陕西省房地产信用监管平台”，将整治结果与企业资质核定、招投标资格直接挂钩，严格落实物业服务企业备案管理、日常巡查及投诉处理机制。针对整治中发现的擅自撤离、服务质量不达标、擅自提高收费标准等违法违规行为，依法依规严肃查处并记入企业信用档案；对信用等级较低的企业，实施市场准入限制。

县市场监管局负责加强对物业企业收费行为的监管，依法查处价格违法行为，重点检查物业服务企业是否存在未按规定公示服务内容、收费项目、收费标准及收支情况等问题，严厉打击超标准收费、强制捆绑收费、收取未标明费用等违规行为，切实维护业主的合法权益。

县公安局负责严厉打击侵占资金、涉黑涉恶等违法犯罪行为，做好物业服务区域内的治安管理工作，依法处理因物业服务纠纷引发的治安案件，指导物业服务企业落实安防措施，并加强对小区出入口、停车场等重点部位的安全巡查，切实提升居民的居住安全感。

县消防救援大队负责督促并指导相关单位落实消防安全隐患整改责任，加强对物业服务企业消防安全管理工作的监督检查，重点排查消防设施是否完好有效、疏散通道和安全出口是否畅通、电动自行车停放与充电是否规范等问题，对存在火灾隐患的单位责令限期整改，确保物业服务区域消防安全责任落到实处。

兴州街道办事处负责落实属地管理责任，统筹协调辖区内物业领域专项整治工作，建立健全社区、物业服务企业、业主委员会三方联动机制，及时收集并处理居民对物业服务的投诉举报，督促物业服务企业整改存在的问题。同时，指导业主依法成立业主委员会并规范其运行，推动形成业主自我管理、自我服务的良好格局，保障专项整治工作在基层有效落实。

（三）主动接受监督。督促物业服务企业全面公示服务内容、收费标准、公共收益、维修资金使用等信息，主动接受业主监督。推广“扫码即办”诉求平台，畅通12345热线、社区投诉窗口等渠道，实现问题“发现—处置—反馈”的闭环管理。

（四）强化宣传引导。加大《陕西省物业服务管理条例》《汉中市住宅小区物业服务监督条例》的宣传力度，明确业

主委员会（物业管理委员会）的法律地位与职责，规范物业服务企业的选聘及退出程序。推广社区党组织领导下的“三方联动”机制（即社区居委会、业主委员会、物业服务企业协同联动），通过定期召开联席会议协调解决各类矛盾。鼓励引入第三方评估机构对物业服务履约情况进行评价，评价结果将作为调整服务收费、实施企业奖惩的重要依据。

（五）强化示范引领。选取1至2个小区打造“红色物业”示范点，由社区党组织牵头组建党员志愿服务队伍，参与矛盾调解、环境监督等工作。推广“公益服务+低偿服务+市场化服务”相结合的模式，为老旧小区提供基础兜底服务。及时总结典型案例，通过媒体曝光反面案例、宣传先进经验，营造共建共治共享的良好氛围。

五、工作要求

（一）提高政治站位，压实工作责任。各责任单位要切实提高政治站位，将专项整治作为解决群众身边不正之风的重要抓手，进一步明确任务分工，层层压实工作责任。对整治工作推进不力、敷衍塞责的单位和个人，将依规依纪严肃追责问责。

（二）坚持标本兼治，健全长效机制。坚持“当下改”与“长久立”相结合，既要聚焦解决具体问题，又要注重长效制度建设。通过专项整治推动物业管理向市场化、法治化、智能化方向发展，实现物业服务与基层治理的深度融合。

（三）强化公开公示，从严考核督导。定期向社会公布整治工作的进展与成效，主动接受群众评议。将整治工作纳

入年度目标责任考核体系，对成效显著的单位 and 部门予以通报表扬，对问题突出的单位和部门予以严肃问责。通报批评并责令限期整改。

抄送：县纪委监委、县政府办。

略阳县住房和城乡建设管理局

2026年3月23日印发
