关于进一步加强物业管理工作的意见

（征求意见稿）

　　为进一步改善人居环境，规范物业管理活动，构建以党建引领下的社区物业管理体系，促进物业服务业健康发展，根据《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》、《陕西省委陕西省人民政府关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》等有关政策规定，结合我市实际，制定本意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实党的十九大精神，坚持以人民为中心的发展理念，以实施党建引领物业服务管理为核心，下移管理重心，理顺市、县市区、街道、社区四级物业管理工作体制，强化属地管理职责，充分发挥县市区政府（管委会）、街道办（乡镇政府）和社区居委会（村委会）在物业管理中的作用，构建“党建引领、政府主导、基层主抓、共建共治”的物业管理体制。进一步明确部门监管职责，规范物业服务领域各方行为，构建以信用为核心的市场机制。进一步加大政策保障，推动老旧小区物业服务全覆盖，培育壮大物业服务市场品牌。进一步加强创新引领，打造智慧物业，推动行业高质量发展。

二、理顺物业管理体制，夯实属地管理职责

按照“县市区政府（管委会）负责，街道办（乡镇政府）组织，社区居委会（村委会）落实，物业主管部门指导监督，相关部门密切配合，属地管理，条块结合”的原则，理顺物业管理体制，明确管理职责，落实工作责任，将物业管理纳入社区管理，充分发挥基层组织在物业管理工作中的综合协调作用，共同推进物业管理工作有序开展。

（一）县市区政府（管委会）对本辖区物业管理工作负总责。县市区政府（管委会）负责组织落实各项物业管理法规政策措施，负责本辖区物业管理工作的监督、检查、考核。强化街道办（乡镇政府）在物业管理中的重要作用，加快在街道办（乡镇政府）层面明确物业管理机构，落实人员和经费，为做好物业服务工作提供保障。督导街道办（乡镇政府）做好百姓问政、12345 市民热线投诉办理和物业矛盾纠纷调处工作。负责按照市有关部门要求，做好辖区内物业管理小区文明创建和安全生产工作。高新区管委会、榆神管委会、科创新城管委会要适应机构改革和物业管理新形势的要求，加快明确区级物业管理机构，配齐配强干部力量，落实辖区内物业区域划分、业主委员会备案、前期物业服务合同审查备案、前期物业管理招投标、物业信用信息管理、物业承接查验备案、物业服务质量督导考评、老旧小区整治改造等职能。

（二）街道办（乡镇政府）负责组织开展本辖区物业管理工作。具体负责辖区内物业服务行为的监督、考核和信用信息采集汇总工作；组织、指导和协调本辖区内各物业服务区域业主大会的成立，业主委员会的选举和换届，并办理相关备案手续；监督业主大会和业主委员会依法开展业主自治管理，对业主大会和业主委员会做出违反法律法规的决定，责令限期改正或予以撤销，并通告全体业主；参与物业服务区域划分、物业承接查验，监督物业服务用房和管理资料的移交，负责协调解决物业服务企业退出和交接过程中出现的问题；负责建立物业投诉处理机制，召集物业管理联席会议，调解处理辖区内物业管理方面的矛盾纠纷、百姓问政、12345 市民热线投诉和信访工作；负责推进“镇街吹哨、部门报到”工作机制，协调配合有关职能部门依法开展工作；负责辖区内无物业管理小区的日常管理工作；配合政府相关部门做好物业管理小区文明创建和安全生产等工作。

（三）社区居委会（村委会）协助街道办（乡镇政府）做好本辖区物业管理的落实工作。协助街道办（乡镇政府）监督业主大会和业主委员会依法开展业主自治管理，组织开展社区管理及社区服务中与物业管理有关的工作；协助街道办（乡镇政府）处理物业管理服务中的矛盾纠纷、百姓问政、12345市民热线投诉；与街道办（乡镇政府）建立物业管理工作联动机制，接受物业服务企业退出项目的预警报告，协助街道办（乡镇政府）协调解决物业服务企业退出和交接过程中出现的问题，对物业服务企业的诚信记录等提出初审意见；对暂不具备成立业主委员会条件，或业主委员会不能正常履行职责的，暂时代业主委员会协调相关事宜；发现本区域内有违法建设等违反物业管理有关法律法规的行为，应当立即制止，并及时向有关部门报告。

三、健全物业监管机制，形成齐抓共管合力

市、县市区有关职能部门要按照相关法律法规规定，认真履行职责，加强物业服务市场的监督检查，形成密切配合、齐抓共管的工作局面。

（一）住房城乡建设部门负责指导、监督物业服务活动，规范物业管理服务行为；负责制定物业管理相关政策并监督实施；加强物业服务企业经营活动的监督管理，完善住宅专项维修资金监管使用规章制度并监督执行；指导行业协会制定和实施自律性规范和物业服务相关标准；推进物业服务行业信用体系建设，组织开展物业服务企业信用评价；开展物业服务监督检查，组织物业服务工作考核评价。

（二）发展改革部门负责物业服务收费价格政策的制定，会同物业主管部门制定、发布前期物业政府指导价格标准，根据经济社会发展水平以及物业服务成本变动等因素，探索建立质价相符的物业服务收费机制。

（三）公安部门负责指导物业服务区域安全防范建设和技防设施建设；负责社区流动人口和租赁房屋等治安管理工作；指导和督促物业服务企业开展安全防范工作；依法查处业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动；依法查处业主及业主委员会违反法律、法规的行为；对饲养犬只干扰他人正常生活等违反治安管理的行为进行制止和查处；指导物业服务区域交通秩序管理，依法处置车辆乱停乱放；查处打击物业管理服务中的违法犯罪行为；依法处罚物业服务区域内从家庭室内发出严重干扰周围居民生活的环境噪声的行为；负责对小区违规燃放烟花爆竹行为的查处；负责对在小区内设立、储存易燃易爆危险品的行为依法进行查处；负责对物业服务区域日常消防监督检查和物业服务企业消防安全职责履行情况的监督检查。

（四）民政部门负责将物业管理纳入社区治理和社区协商范围，推动物业管理纳入社区治理体系；负责指导街道办和划分社区的范围；负责社区配套用房的监督使用，定期监督检查社区配套用房的使用情况，对社区配套用房挪作他用的行为进行查处。

（五）司法行政部门负责加强对各级物业管理矛盾纠纷人民调解组织的指导，建立物业矛盾纠纷调处律师人才库。

（六）财政部门负责会同物业管理部门制定支持物业服务业健康发展和老旧小区改造的财税政策。

（七）人社部门负责指导监督物业服务企业的劳动用工情况，依法受理物业服务企业的劳动争议案件、协调处理物业服务企业的劳资纠纷。

（八）资源规划部门负责审查物业服务区域物业服务用房、社区居民委员会用房等配套公建的规划情况，在规划方案中明确公共配套设施的位置、面积，并做好竣工规划核实工作；为物业服务区域内违反规划情况的界定提供技术支持；负责审定物业服务区域公共配套服务用房的规划情况、权属归属及服务区域，按照国家有关法律法规规定，在不动产登记时明确公共配套设施的产权归属。

（九）生态环境部门负责受理居民涉及环保问题的投诉，依法查处物业服务区域内及周边的工业生产经营噪声、污水和废气超标等扰民行为。

（十）卫生健康部门负责指导物业服务区域社区卫生服务站设置，指导健康教育、病媒生物防制活动的开展，负责对二次供水进行监测、监管。

（十一）消防救援机构负责对居民住宅区的物业服务企业进行日常消防监督检查；对电动车占用消防通道，在居住小区楼梯间、楼道、安全出口等公共区域停放电动车，私拉乱接充电线路为电动车充电等行为进行制止和查处；负责指导物业服务企业做好防火救灾等消防管理及宣传工作，对未制定消防安全制度、未组织防火检查和消防培训及演练的依法进行查处；对占用、堵塞和封闭消防通道、疏散通道和安全出口、妨碍消防车辆通行的行为依法进行查处。

（十二）市场监管部门负责物业收费的监督管理，依法查处不执行政府定价、政府指导价，不按规定明码标价的行为；受理物业服务收费政策咨询及投诉；受理、查处物业服务区域内违反市场监管法规的投诉及经营活动；负责对物业服务区域内的电梯等特种设备进行安全监察，督促使用单位做好特种设备的注册登记、维保等工作；依法查处特种设备安装、改造、维修和使用中的违规行为；对违法安装计量器具的行为依法进行查处；组织调查处理物业服务区域内的特种设备安全事故。

（十三）人防部门负责明确人防工程位置、规模；指导物业服务企业做好物业服务区域内人防工程的维护管理；依法查处未按规定使用人防工程的行为。

（十四）城管执法部门负责对小区内违法搭建建筑物、构筑物、改变住宅外立面在非承重外墙上开门窗违规装饰装修等违反规划规定的行为依法进行查处；对毁坏住宅小区绿地的行为依法进行查处；对违反城镇容貌标准安装遮阳罩、户外广告牌等设施的行为依法进行查处；对随意倾倒垃圾、杂物等违反市容环境卫生规定的行为依法进行查处；对因从事餐饮等经营活动造成的油烟、噪声等污染行为依法进行查处。

（十五）审批服务部门依法把好企业和个体工商户注册登记关口，符合相关规定并取得有利害关系的业主同意的， 可以使用住宅作为经营场所进行登记，不符合规定的一律不得使用住宅、车库作为经营场所进行登记。

（十六）税务部门负责物业服务企业相关税费的征收和管理，负责物业服务从业人员的社保费征缴。负责宣传辅导符合条件的物业服务企业享受减免税费优惠。

（十七）新闻媒体负责物业行业相关工作宣传报道工作，加强正面宣传和负面曝光，积极营造人人支持物业管理、家家关注物业发展的良好氛围。

供水、供电、供气、通信等相关企业负责物业服务区域内已移交相关设施的管理和维护。

物业服务企业要全面履职尽责，严格履行合同约定职责；接受县市区政府（管委会）物业行政主管部门和街道办（乡镇政府）、社区居委会（村委会）的监督指导；协助街道办（乡镇政府）、社区居委会（村委会）组织成立业主大会和业主委员会换届选举工作，切实维护好小区管理秩序，尽职劝阻、制止服务区域内出现的违章搭建、摆摊设点、乱种乱养等违法违规行为，及时向所属街道办（乡镇政府）、社区居委会（村委会）或相关职能部门报告，并全程跟踪、协助政府执法部门对违法违规行为查处到位；依法诚信纳税，依法及时开具收费发票。按照辖区有关部门要求，积极做好物业管理小区文明创建和安全生产工作。

四、规范社区自治管理，构建小区治理格局

**（一）加强党建引领“红色物业”工作。**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，将物业管理纳入社区治理体系。在街道办（乡镇）党组织领导下，推行“三会三公开”，通过联席会、恳谈会、调解委员会等渠道和方式，加强物业服务企业与业主、部门的沟通交流，逐步建立相互了解、信任、支持的关系。通过公开服务价格、标准和内容，公开投诉渠道和方式，公开公共部位收益信息，建立企业自律、社会监督、部门监管的格局。加强推进物业服务企业、业主委员会党组织建设。通过单独组建、联合组建、挂靠组建、派遣党建指导员等方式，加大在物业服务企业组建党组织力度，提高物业服务企业党员的比例，确保党的组织和工作在每个住宅小区、每个物业服务项目有效覆盖。物业服务企业、业主委员会党员人数在 3 人以上的，应在社区党组织的指导下成立党组织，纳入所在社区党组织管理，接受社区党组织监督。

**（二）推进业主委员会建设。**街道、社区负责推进业主委员会建设，符合首次业主大会会议召开条件的，应当及时组织选举业主委员会。提高新组建或换届后业主委员会中的党员比例，原则上党员比例要达到50%以上。物业主管门做好相关业务指导，建设单位不得以任何理由干扰业主委员会的成立。业主委员会由委员和候补委员组成。业主委员会委员空缺时，可以由业主委员会候补委员按照得票高低依次递补。业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务，也可以聘任法律顾问、会计师、第三方评估机构。业主大会、业主委员会活动经费以及业主委员会委员津贴、执行秘书薪酬标准，聘任法律顾问、会计师、第三方评估机构费用由业主大会决定。

**（三）明确业主委员会经费保障。**业主委员会工作经费主要包括：召开业主大会和业主委员会的会议费用，业主委员会委员必要的工作津贴（交通、通讯补贴），业主委员会的日常办公费用等。业主委员会的工作经费由全体业主承担，也可以按规定在物业共用部位、共用设施设备经营收益中列支，并做到财务公开。

**（四）发展壮大自治组织。**制定业主大会和业主委员会工作指导规则，严格候选人资格条件，明确不宜作为业主委员会侯选人情形。鼓励符合条件的社区党组织成员或网格党支部书记兼职业主委员会主任，推荐符合条件的社区“两委”成员参选业主委员会委员，或兼任物业服务企业义务服务总监，吸纳物业服务企业优秀党员负责人 担任社区兼职委员，注重引导发挥社区“五老”积极作用。指导监督社区管理公约、议事规则的健全完善；加强业主委员会自身建设，增强履职尽责服务保障。

**（五）打造共建共治机制。**借鉴“枫桥经验”、“遇事好商量，大家的事情大家办”，构建街道社区党组织统一领导，社区居委会统筹协调，业委会自我管理，物业企业精心服务，职能部门协调联动的社区治理新格局，建立物业管理矛盾纠纷防范调处机制，形成共建共治共享的社区治理新局面。

五、强化物业管理重点工作，努力提升物业服务水平

**（一）加强对物业服务企业的监管。**各级物业主管部门要采取实地检查、专项复核、联合督查等措施，加强对物业服务企业的监管。建立物业服务企业信用档案制度和黑名单制度，完善物业服务企业不良行为记录公示制度。将社会形象差、服务不规范、管理水平低、违法违规及失信企业列入黑名单，由相关部门进行联合惩戒；淘汰服务不到位、群众意见大且投诉多的物业服务企业；扶持信誉好的物业服务企业做大做强，充分发挥品牌带动效应，推动物业管理整体水平不断提升。定期向社会公布物业服务企业信用情况，将企业信用档案和信用评级与企业招投标、项目评价、评先树优等工作相结合，引导物业服务企业规范诚信经营。建立健全物业投诉责任机制，及时查处物业服务中的不规范行为，切实保障业主合法权益。

**（二）加强前期物业管理。**建设单位办理商品房预售许可证、商品房现售备案前，须持有关资料，向物业主管部门申请划分物业服务区域。将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报物业主管部门备案，并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。建设单位应当依法通过招投标的方式选聘前期物业服务企业，具体服务内容在前期物业服务合同中约定，合同期限不超过3年。在本意见实施前已签订超过3年前期物业服务合同、且未成立业主委员会的小区，街道办（乡镇政府）、社区居（村）委会要积极组织成立业主大会，选聘物业服务企业。

**（三）切实做好物业承接查验工作。**进一步完善小区承接查验制度。承接查验遵循诚实守信、客观公正、权责分明以及保护业主共有财产利益的原则，新建物业由物业服务企业和开发建设单位共同对物业共有部分、共有设施设备及相关场地进行检查和验收。物业服务企业重新选聘的，在业主委员会或社区居（村）民委员会监督下由原有物业服务企业与新选聘物业服务企业共同对物业共有部分、共有设施设备及相关场地进行检查和验收，经属地物业行政主管部门核实确认后方可交付使用。物业服务企业应参与分户验收、竣工验收环节，有条件的，要参与建设工程设计、施工等环节，为实施物业承接查验工作创造有利条件。

**（四）规范物业管理项目退管管理。**物业服务企业应按照合同约定做好服务工作，提高业主满意率和收费率，减少退管现象。退管时应及时报告属地街道办（乡镇政府）和物业主管部门，实施退管程序。物业服务企业须按“维护社会稳定、保证业主基本生活秩序、依法有序、平稳过渡”的原则，确保符合退管程序，并在街道办（乡镇政府）的监督管理下，做好项目清算和资金、设施设备移交等工作。街道办（乡镇政府）应加强退管管理工作，及时制定物业管理项目退管应急预案，督促物业服务企业按规范做好退管、移交工作，并在退管后至新物业选聘到位前的过渡期内，根据实际情况实施社区化准物业管理。物业主管部门应做好项目退出管理过程中的业务指导和监督工作。

**（五）规范物业服务用房配套建设。**开发建设单位应当按照建设工程项目总建筑面积的3‰的比例配置物业服务用房，最少不低于 100 平方米，具备水、电、采光、通风等正常使用功能，并应当与主体工程同步交付使用。物业服务用房应设置在项目中心区域或主出入口附近，方便业主使用。分期开发建设的项目，物业服务用房应设置在首期开发范围。业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于20平方米，社区居（村）委会用房按照规划要求进行配套建设。

**（六）构建质价相符的物业服务收费机制。**物业服务收费实行质价相符的原则，依照服务等级标准，提高物业服务透明度。研究制定物业服务等级和收费指导标准，明确管理形式和费用构成，鼓励规模较小的住宅小区推行酬金制物业服务收费。严格住宅小区公共收益管理，由物业服务企业代管的，物业服务企业应当单独建账，由业主委员会自行管理的，应当以业主委员会名义开设公共收益账户，公共收益使用接受全体业主的监督，并在住宅小区显著位置公示收支明细。

**（七）建立物业服务收费保障机制。**各地各部门要积极引导广大业主增强主动缴纳物业服务费意识，履行物业服务合同，按时足额缴纳物业服务费等合理费用。物业服务企业可以对拖欠物业服务费的业主或使用人等欠费情况，在物业服务区域予以公示；对国家公职人员拖欠物业服务费的业主通报给所在单位，督促其限期缴纳物业服务费。对长期拒交物业服务费的业主或使用人，物业服务企业依法向人民法院起诉；物业服务合同中有约定滞纳金的，滞纳金与物业服务费需一并缴纳。办理物业产权交易手续时，买卖双方当事人应当就结清物业服务费及其它相关费用进行明确约定。

**（八）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、供热、电梯、有线电视、通信、数据传输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。各专营单位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。专营单位委托物业服务企业代收费用和设施设备运行管理的，应当签订书面协议，并向业主公示。专营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用和设施设备管理而停止提供服务。各行业主管部门要加强对专营单位的监督管理，协调处理涉及专营服务单位的投诉纠纷，提高专营服务质量。2020年9月1日（含）后建成并交付使用的住宅小区，在交付使用时，建设单位要与专业经营单位办理专业经营设施设备移交接收手续。建设单位投资建设的专业经营设施设备达不到分户计量、分户控制条件的，由开发建设单位负责整治改造后进行移交。

**（九）规范专项维修资金的管理和使用。**商品住宅的业主应当在办理住宅交付手续前，一次性足额交存首期专项维修资金，业主持专项维修资金专用票据办理住宅交付手续。截至竣工交付尚未售出的住宅，由建设单位交存首期维修资金。业主未按规定交存首期专项维修资金的，开发建设单位不得向业主交付房屋。强化专项维修资金储存管理，通过公开招标方式选定商业银行进行资金管理，优化使用程序，提高维修资金使用的便捷性；完善应急使用机制，出现危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况的，可以向物业主管部门提出专项维修资金应急使用申请。

**（十）建立物业专项维修资金续筹机制。**物业专项维修资金不足支付维修费用或使用后物业服务区域内有一幢以上物业的业主分户账不足首期专项维修资金缴存额的30%时，已成立业主大会的，由业主大会制定续筹方案；未成立业主大会的，由社区居（村）民委员会指导业主制定续筹方案。续筹方式原则上在收取物业服务费时一并代为收取，连续收取的时间不超过半年。续筹方案由业主大会决定，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。续筹后的专项维修资金余额不得低于按当年政府公布的缴交标准计算的专项维修资金额度。续筹方案按规定表决通过后对所有相关业主具有法律效力，业主拒不续筹经依法催缴仍不交纳的，业主委员会或社区居（村）民委员会（社区居〈村〉民委员会代行业主委员会职责情况下）可以依法提起诉讼。

**（十一）强化对业主大会成立和业主委员会的监管。**各县市区政府（管委会）物业行政主管部门和各街道办（乡镇政府）要按照《榆林市物业市场监管办法》的相关规定，切实履行各自职责，强化对业主大会和业主委员会的监督管理，为业主大会和业主委员会规范运行提供有力保障，规范业主大会成立程序；各街道办（乡镇政府）要加强对业主委员会备案管理；严格按照《管理规约》《业主大会议事规则》等规定，重点监管印章使用、财务收支、档案管理、离任审计等。

六、推动物业服务企业转型升级，促进行业高质量发展

**（一）支持物业服务企业做大做强。**实施品牌提升战略，组织实施品牌创建行动，培育以县市区为主体的物业区域品牌和以企业为主体的物业服务品牌，鼓励物业服务企业注册和使用自主商标。鼓励物业服务企业通过加盟、兼并、重组等方式加大资源整合力度，推动物业服务规模化、集约化发展。

**（二）支持物业服务企业创新发展。**实施创新引领，加强服务水平创新和服务模式创新，运用物联网、大数据等现代信息技术提供高效优质的物业服务，积极拓展房屋租赁、社区电商、居家养老、家政服务等服务新业态，延伸产业链条。推进智慧物业综合信息服务平台建设，实现网上缴费、设施报修、社区互动以及社区全方位公共安全监控管理，推动传统物业向智慧物业升级。

**（三）实施金融扶持激励政策。**探索将住宅物业服务归入生活服务类，合理确定税基，优化税收减免程序，落实小型微利企业税收减免政策；加大金融扶持，对符合劳动密集型小企业标准的物业服务企业，相关金融机构提供小额担保贷款，提高小额贷款额度。

**（四）实施住宅小区物业服务全覆盖。**县市区政府（管委会）根据实际需求和财力可能，统筹安排一定资金，用于老旧小区市政公共基础设施与公共服务设施配套。采取盘活资产、公益补贴、业主付费等各种方式，多元筹集老旧小区物业管理资金，到2021年底基本实现所有住宅小区物业服务全覆盖。加强老旧小区物业管理考核，推行满意度测评和物业服务考核评定工作，具体考核奖补办法由各县市区政府（管委会）制定。

七、强化工作措施保障，保障物业服务业健康发展

**（一）加强组织领导。**市政府成立市物业综合管理工作领导机构统筹协调全市物业管理工作。各县市区政府（管委会）要进一步加强对物业管理工作的组织领导，2021年1月底前明确物业管理机构，并在街道办（乡镇政府）层面明确物业管理机构，确保机构、人员和经费保障到位。建立健全物业管理纠纷调解机制，及时处理和化解物业服务矛盾和纠纷。建立县市区、街道办（乡镇政府）、社区居（村）委会三级物业管理投诉受理制度和物业服务纠纷快速处理调解组织体系，有效解决物业服务纠纷问题。

**（二）建立综合执法机制。**建立住宅小区物业综合管理和服务责任清单制度，由县市区政府（管委会）牵头，住建、公安、城管执法、生态环境、消防救援、市场监督管理等部门综合执法，处理物业管理中的矛盾和难点问题，改变多头管理、互相推诿、无人负责的局面。各相关部门要依据各自职责，分工协作，密切配合，切实制止和查处小区内违章搭建、擅自改变房屋结构、毁绿种菜、环境污染以及乱堆乱放、违章停车、恶意侵占公共空间和公共设施等违规行为。

**（三）建立监督考核机制。**建立物业管理工作考核制度，由市物业主管部门牵头，对各县市区政府（管委会）物业管理工作情况进行综合考核，将县市区政府（管委会）物业管理机构、街道办（乡镇政府）物业机构和人员情况、“三会三公开”落实情况、业主委员会建设、前期物业管理开展、老旧小区的整治管理、物业管理示范小区建设等纳入考核内容。各县市区政府（管委会）负责对辖区内街道办（乡镇政府）、社区居委会（村委会）物业管理工作情况及矛盾纠纷处理情况进行考核。街道办（乡镇政府）、社区居委会（村委会）负责对辖区内物业项目进行日常检查考核。通过完善考核机制，确保将工作落到实处，促进物业管理工作健康有序开展。

**（四）加强舆论宣传引导。**加强舆论引导，各新闻媒体单位要加大对物业管理工作的正面宣传力度，对个别严重违法违规行为和现象予以曝光，客观报道物业服务纠纷，引导业主在物业管理活动中自觉履约守规，理性维权。各县市区政府（管委会）物业管理主管部门、街道办（乡镇政府）、物业服务企业要采取多种方式，广泛宣传物业服务管理政策、法规，提升共识，营造氛围。

本意见自发布之日起施行。