南阳市住房和城乡建设局
中共南阳市委社会工作部
南阳市城市管理局
南阳市市场监督管理局
南阳市公安局
南阳市消防救援支队
南阳市发展和改革委员会
南阳市自然资源和规划局

文件

宛建〔2025〕19号

关于印发《南阳市城镇住宅物业服务规范化整治行动方案》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会）、市有关部门（单位）：

《南阳市城镇住宅物业服务规范化整治行动方案》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

（此页无正文）

南阳市住房和城乡建设局　　中共南阳市委社会工作部

南阳市城市管理局　　南阳市市场监督管理局

南阳市公安局　　南阳市消防救援支队

南阳市发展和改革委员会　　南阳市自然资源和规划局

2025 年 3 月 5 日

南阳市城镇住宅物业服务规范化整治行动方案

为进一步加强我市住宅小区物业服务规范化管理，不断净化物业市场秩序，切实规范物业服务行为，优化广大业主的居住环境，根据相关政策法规，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

按照城市精细化管理要求，强化物业管理各方主体责任，推动物业管理重心下移，建立健全“统一领导、属地管理、分级负责、条块结合、综合协调”的物业管理工作体制，有序推进小区规范化、常态化管理，全面提升小区物业服务水平，努力使群众的获得感、幸福感、安全感、认同感持续增强，努力实现“城市让生活更美好”。

二、基本原则

（一）属地管理，齐抓共管

建立健全小区物业项目属地管理机制，充分发挥街道（乡镇）、社区（村）指导监督业主自治组织和预防化解物业纠纷的作用，强化物业行业主管部门及相关职能部门在物业建设、运行管理等方面的行业监管和行政执法职责，条块结合，增强工作合力。

（二）分类管理，全面规范

根据住宅小区建设年限、配套设施、服务质量、收费标准等情况，分类管理，全面规范服务市场和管理行为。

(三)示范带动，强化激励

持续打造各类示范项目，完善小区物业服务市场化、社会化、专业化运作机制，树立物业行业发展标杆；强化舆论宣传，加大媒体曝光力度，不断强化正面激励和反面惩戒效果。

三、重点任务

（一）进一步建立健全物业管理体制机制

1.配足配强各级管理力量。县（市、区）、街道、社区三级各要按照各县（市、区）不少于5人，街道及社区均不少于2人的标准，选取责任心强、业务熟练的骨干人员，进入各级物业管理岗位，落实办公场地和经费，在各级评先树优、年度考核时予以倾斜照顾，加强工作保障。

[责任单位:各县(市、区)人民政府（管委会），完成时限:3月31日前]

2.持续推进两个“全覆盖”。各街道（乡镇）、社区要充分发挥指导监督作用，采取“大、小结合组建”方式，即大小区单独组建、小小区联合建，9月底前全市所有小区均要成立业委会（物管会），实现业委会（物管会）全覆盖；推进物业服务行业党建全覆盖。推动符合条件的物业服务企业及时成立党组织，暂不能成立党组织的，通过街道、社区选派党建指导员、引导企业招聘党员员工等方式加强党的工作覆盖，实现“物业服务开展到哪里，党建工作就覆盖到哪里”，实现有物业服务企业管理的住宅小区红色物业全覆盖。按照《南阳市“红色物业”示范小区认定标准》，打造100个红色物业示范小区，其中

卧龙、宛城、邓州、唐河各15个，官庄工区、职教园区各1个，其他县（市、区）各5个，充分发挥街道(乡镇)、社区党组织在物业服务管理工作中指导监督作用。

[责任单位:市住房城乡建设局、市委社会工作部、各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：12月底前]

3.健全业委会（物管会）履职监督机制。各县（市、区）物业管理行政主管部门应加强对街道(乡镇)、社区物业管理人员业务指导培训,积极支持和加强对业主大会筹备、业委会（物管会）选举和换届改选的组织领导，把好业委会（物管会）委员人选的推荐关、审核关。同时要建立定期考评机制，对组建程序不合规、作用发挥不充分、日常运行不规范业委会（物管会），要及时改选重组，加强对业委会（物管会）的规范管理；明确业委会人选条件，建立业委会（物管会）委员履职负面清单；出现负面清单情形的,由街道(乡镇)责令其暂停履行职责，并提请业主大会定期会议或临时会议决定是否终止其委员资格，对业委会（物管会）成员违法违规行为加大查处力度，涉嫌犯罪的移交司法机关处理，并公告全体业主，推动构建街道(乡镇)党组织领导下的社区居民委员会、业委会（物管会）、物业服务企业联动协作、共商事务的“四位一体”物业管理协调运行机制，持续推进破解基层治理“小马拉大车”突出问题。

[责任单位:市住房城乡建设局、各县(市、区)人民政府（管委会），完成时限：12月底前]

4.夯实各级各地管理工作职责。各县（市、区）人民政府(管委会)应结合实际，进一步明确属地各部门工作职责，负责具体组织、指导、监督、检查本辖区内物业管理工作的实施。街道、社区在县（市、区）人民政府（管委会）指导下，负责本辖区物业管理工作的具体实施，要落实街道属地管理责任，建立物业管理联席会议工作制度，明确工作目标，及时协调解决本辖区内物业管理中的重要问题。加强城市管理与街道社区网格化管理等基层治理体系对接，合理配置社区执法力量，明确管理和执法事项，落实政府各相关职能部门工作职责（详见附件1）。进一步推进城管执法向小区延伸，加强执法衔接，规范行使相对集中行政处罚权，依法查处住宅小区内违法违规行为。优化完善问题受理处置机制，充分运用信息化手段，依托智慧城管平台、12345热线、公开举报电话等，畅通民意反馈渠道。

[责任单位:市住宅物业管理工作专班各成员单位、各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：常态化开展]

5.建立物业矛盾纠纷调处机制。各县（市、区）政府要以街道为单位，组织属地街道、法庭、司法所、派出所等部门，成立街道（乡镇）物业纠纷调处中心，建立协调联动、案件会商、信息共享机制，及时协调解决住宅小区物业管理与执法过程中存在的复杂问题和困难。各类纠纷案件按照属地管理原则，由各县（市、区）物业纠纷调处中心进行调处。鼓励对接社区

网格化管理，促进纠纷就地化解，提高小区投诉处置效能，引导群众依法理性表达利益诉求。

[责任单位:各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：6月底前]

（二）进一步加强小区共用设施管理

6.大力推进住宅老旧电梯更新改造。坚持市级总负责、县区抓落实，支持依法依规建设的住宅楼中已办理使用登记、使用年限长、配置水平低、运行故障率高、群众更新改造意愿强烈的电梯更新改造。扎实开展住宅老旧电梯摸底调查，在此基础上组织更新改造需求摸排。科学确定更新改造对象。发改、住建、市场监管部门要积极配合，加强工作衔接，建立电梯更新改造任务清单台账，做好项目申报。并明确“捆”住每一个项目的项目单位及项目责任人、日常监管直接责任单位及监管责任人，切实做好群众工作、资金筹集、施工组织和项目管理，加快建设进度，确保申报项目按期完工。

[责任单位:各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：12月底前]

7.加强小区电动自行车充电设施建设运营管理。制定电动自行车充电设施建设管理运营工作方案，摸清住宅小区充电设施情况，逐小区建立台账，按规定数量和标准建设充电端口；同时加强日常监管，经常性开展电动自行车停放充电安全宣传教育，确保物业服务区域电动自行车停放、充电符合消防安全规定。市场监管、住房城乡建设等部门要认真监督充电收费严

格落实《河南省发展和改革委员会河南省市场监督管理局关于贯彻落实规范电动自行车充电收费行为有关事项的通知》（豫发改价管〔2024〕433号）相关要求，实行充电电费和充电服务费价费分离，并实施明码标价；要结合日常巡查、相关投诉举报和人民群众反映，加大监督检查力度，依法查处不执行政府定价、不按规定明码标价等违法行为。年度全市改建或新建1000处（个）规范化标准化充电场所和100000个充电端口，其中卧龙、宛城、邓州、唐河各90处充电场所和9000个充电端口，官庄工区、职教园区各5处充电场所和500个充电端口，其他县（市、区）各60处充电场所和6000个充电端口。

[责任单位:市住房城乡建设局、市场监管局、各县(市、区)人民政府（管委会），完成时限：12月底前]

（三）进一步规范物业服务市场

8.规范小区物业服务标准。建立物业服务等级标准体系，属地街道（乡镇）指导监督辖区内小区物业企业对照服务等级标准，对物业服务合同进行完善，按照不得低于原物业服务标准，选择确定物业服务等级开展服务。开发建设单位与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同时，要明确服务等级标准，双方需严格履行合同约定服务等级标准和招投标承诺。开发建设单位应强化售后服务，在保修期内按相关规定承担小区的各项保修责任。业主大会成立后的住宅物业服务等级标准不得低于前期物业服务等级标准。

[责任单位:市住房城乡建设局、各县(市、区)人民政府（管委会），完成时限：常态化开展]

9.加强项目招投标管理。结合物业服务企业信用管理，将企业信用状况纳入招标评审条件。加强评标专家管理培训，提高评标工作专业化水平。完善物业管理招标投标制度，加强新建商品房等物业项目前期物业服务的招标投标监管，推进通过公开招标选聘物业服务企业。鼓励业主、业委会（物管会）采用公开招投标方式选择物业服务企业，多个规模较小、距离适当、服务标准相似的住宅小区可以“打捆”招标。

[责任单位:市住房城乡建设局、市公共资源交易中心、各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：常态化开展]

10.开展物业服务质量评价。成立物业服务质量评估专家委员会，推行《物业服务第三方评价标准》,开展政府引导和有关方面自主选择相结合的物业服务履约质量评价，指导业主委员会向全体业主报告履约质量评价结果并公告。鼓励将物业服务履约质量评价结果作为选聘物业服务企业的重要因素和合同履约的考核依据，加大对群众反映强烈、“质价不符”物业项目的监管力度，规范物业服务收费行为。

[责任单位:市住房城乡建设局、市发展改革委、市市场监管局、各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：6月底前]

11.提升物业企业基层综合治理能力。各级住建、消防、城管等部门和属地街道（乡镇）、社区要采取明察暗访、媒体

曝光等措施，充分发挥指导监督作用，督促物业服务企业严格按照约定和有关规定，切实履行消防安全责任和市容和环境卫生责任，加强物业管理区域共用设施设备、房屋共用部位等安全防范，加大对住宅小区生活垃圾分类、不文明养犬、乱贴小广告、违规装修、车辆违规停放等情况的日常巡查和检查力度，依法及时制止违规行为；制止无效的，及时报告有关行政主管部门。

[责任单位：市住宅物业管理工作专班各成员单位、各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：常态化开展]

（四）进一步规范物业管理行为

12.加强小区公共收益管理。小区公共收益管理要坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。公共收益支出需要在业委会（物管会）会议表决通过后方可进行，任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。明确业委会（物管会）为公共收益的管理人，业委会（物管会）委托物业服务企业管理公共收益的，应当在物业服务合同中约定公共收益的分配比例。加强公共收益信息公示，每季度应通过张贴在小区公告栏、业主微信群等方式进行，公示时间不得低于30天。公示内容应包括公共收益的来源、金额，公共收益的收支明细等信息。开展排查摸底，建立公共收益信息台账，住建、公安等部门要加强联动，及时查处非法侵占、处分或者挪用公共收益的行为。

[责任单位:市住房城乡建设局、市公安局、各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：常态化开展]

13.强化物业企业信用管理。推进物业服务行业信用体系建设，建立和完善物业服务企业信用信息平台建设，推进行业数据共享。强化动态跟踪监管，依法公布企业诚信信息和不良信用记录。实行信用分级分类监管，强化信用信息在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用，健全守信联合激励和失信联合惩戒制度，促进优胜劣汰。年度全市共培育200个四星级以上（含四星级）信用企业，其中卧龙、宛城、邓州、唐河各20个，官庄工区、职教园区各1个，其他县（市、区）各15个。

[责任单位:市住房城乡建设局、各县(市、区)人民政府（管委会），完成时限：12月底前]

14.推进智慧物业监管服务平台建设。结合智慧社区建设，推动覆盖全市的物业管理服务平台建设，实现物业管理的智慧化、信息化。探索通过物业管理平台建立业主电子表决系统，切实解决业主大会会议召开、维修资金使用、公共收益管理等群体决策难问题。支持物业服务企业建设平台，提高物业智慧管理服务水平。

[责任单位:市住房城乡建设局，完成时限：10月底前]

15.优化物业专项维修资金管理。完善住宅维修资金管理各项政策制度，进一步优化归集、使用业务流程，畅通归集、使用渠道，切实加强资金归集、存储、使用及增值收益管理；

建设维修资金监管服务信息化平台，实现市、县统一管理、互联互通,提升监管效能；建立定期调度机制，强化全市维修资金管理工作的监督。

[责任单位:市住房城乡建设局、市行政审批和政务信息管理局、各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：7月底前]

16.创建示范物业服务项目。结合省“美好家园”项目创建标准，优化我市星级物业评定体系，开展全市星级物业创建活动，突出典型示范带动作用。发挥星级评定的激励作用和星级标准的导向作用，充分调动物业服务企业争“星”晋位的积极性，培育和打造一批有较大影响、示范物业服务企业。

[责任单位:各县（市、区）人民政府（管委会），完成时限：12月底前]

四、保障措施

（一）加强组织领导。成立市住宅物业管理工作专班，由市政府分管副市长任组长，分管副秘书长、市住房城乡建设局、市城管局主要负责同志任副组长，各县（市、区）政府（管委会）分管负责同志、市直有关单位分管负责同志为成员，各成员单位确定1名联络员。专班办公室设在市住房城乡建设局，负责日常工作。办公室定期召开会议，研究解决工作推进中的重难点问题，认真落实工作调度、督查督办、约谈、考核等工作制度。各县（市、区）应成立相应的组织领导机构，将整治行

动纳入年度绩效考核调度，在对各单位年度目标考核中另行安排一定的分值。

（二）加强督导考核。市专班办公室对各县（市、区）整治行动进行督导检查，将检查结果排名通报；对不作为、慢作为，工作不落实、措施不到位的县（市、区）或单位，进行通报批评；工作严重滞后或造成严重影响的，移交有关部门问责。对物业管理工作中存在滥用职权、玩忽职守的违纪违法行为，进行严肃处理，涉嫌犯罪的移送司法机关。

（三）加强舆论宣传。加强与各类新闻媒体互动，充分利用电视、报纸、新媒体，广泛宣传小区物业管理有关政策法规；开展物业法律法规进小区活动，培育业主和物业从业人员的责任意识、法律意识、契约意识和文明意识；对市直相关部门及各县（市、区）工作情况予以公示，对小区物业管理中的正面典型大力宣扬，对反面典型公开曝光，营造全社会关心、支持小区物业管理的良好氛围。

附件：

1、南阳市物业服务规范化整治行动重点任务分解表

2、南阳市住宅物业管理工作专班名单

3、南阳市住宅物业管理工作相关单位工作职责

附件1

南阳市物业服务规范化整治行动重点任务分解表

序号	整治任务	具体工作措施	责任单位	完成时限
1	配足配强各级管理力量	各县（市、区）、街道、社区三级各要按照各县（市、区）不少于5人，街道及社区均不少于2人的标准，选取责任心强、业务熟练的骨干人员，进入各级物业管理岗位，落实办公场地和经费。	市住房城乡建设局、各县（市、区）人民政府（管委会）	3月31日前
2	持续推进两个“全覆盖”	1.9月底前全市所有小区均要成立业委会（物管会）； 2.推进物业服务行业党建全覆盖，实现有物业服务企业管理的住宅小区红色物业全覆盖。 3.打造100个红色物业示范小区，其中卧龙、宛城、邓州、唐河各15个，官庄工区、职教园各1个，其他县（市、区）各5个。	市住房城乡建设局、市委社会工作部、各县（市、区）人民政府（管委会）	12月底前
3	健全业委会（物管会）履职监督机制	1.开展业委会（物管会）规范运行业务培训； 2.制定业委会（物管会）考评制度，定期对业委会运行情况进行考核评价，及时改组改选业委会（物管会），对业委会（物管会）成员违法违规行为加大查处力度。	市住房城乡建设局、各县（市、区）人民政府（管委会））	12月底前
4	夯实各级各地管理工作职责	1.成立各级物业管理工作专班，加强工作统筹调度； 2.下发管理部门职责清单，进一步明确各级各部门物业管理职责； 3.建立物业管理部门工作考核制度，定期对相关部门履职尽责情况进行考核评价。	市住宅物业管理工作专班各成员单位、各县（市、区）人民政府（管委会）	常态化开展

5	建立物业矛盾纠纷调处机制	1. 成立街道（乡镇）物业纠纷调处中心； 2. 建立协商联动、案件会商、信息共享机制，及时协调解决住宅小区物业管理与执法过程中存在的复杂问题和困难。	各县（市、区）人民政府（管委会）	6 月底前
6	大力推进住宅老旧电梯更新	1. 开展住宅老旧电梯摸底调查，在此基础上组织征集业主意愿，摸准更新改造需求，建立住宅老旧电梯更新项目情况台账； 2. 指导组织开展好安全评估、项目申报、项目实施等工作。	各县（市、区）人民政府（管委会）	2 月底前建立住宅老旧电梯更新项目情况台账；12 月底前完成更新
7	加强小区电动自行车充电设施建设运营管理	1. 制定电动自行车充电设施建设管理运营工作方案； 2. 建立电动自行车充电设施建设信息台账； 3. 卧龙、宛城、邓州、唐河各 90 处充电场所和 9000 个充电端口，官庄工区、职教园各 5 处充电场所和 500 个充电端口，其他县（市、区）各 60 处充电场所和 6000 个充电端口。	各县（市、区）人民政府（管委会）	12 月底前
8	规范小区物业服务标准	1. 建立物业服务等级标准体系； 2. 指导督促辖区内小区物业企业对照服务等级标准，对物业服务合同进行完善，按照不得低于原物业服务标准，选择确定物业服务等级开展服务。	市住房城乡建设局、各县（市、区）人民政府（管委会）	12 月底前
9	加强项目招投标管理	1. 完善物业管理招标投标制度； 2. 加强评标专家管理培训，提高评标工作专业化水平。	市公共资源交易中心、市住房城乡建设局、各县（市、区）人民政府（管委会）	常态化开展
10	开展物业服务质量评价	1. 成立物业服务质量评估专家委员会； 2. 推行《物业服务第三方评价标准》，开展政府引导和有关方面自主选择相结合的物业服务履约质量评价。	市住房城乡建设局、市发展改革委、市市场监管局、各县（市、区）人民政府 （管委会）	6 月底前

11	提升物业企业基层综合治理能力	各级住建、消防、城管等部门和属地街道（乡镇）、社区采取明察暗访、媒体曝光等措施，充分发挥指导监督作用，督促物业服务企业严格按照约定和有关规定，切实履行消防安全责任和市容和环境卫生责任，加强物业管理区域共用设施设备、房屋共用部位等安全防范，加大对住宅小区生活垃圾分类、不文明养犬、乱贴小广告、违规装修、车辆违规停放等情况的日常巡查和检查力度，依法及时制止违规行为；制止无效的，及时报告有关行政主管部门。	市住宅物业管理工作专班各成员单位、各县（市、区）人民政府（管委会）	常态化开展
12	加强小区公共收益管理	1. 开展公共收益情况排查，建立信息台账； 2. 指导督促加强公共收益定期信息公开； 3. 住建、市场监管、公安等部门及时查处非法侵占、处分或者挪用公共收益的行为。	市住房城乡建设局、市公安局、各县（市、区）人民政府（管委会）	常态化开展
13	强化物业企业信用管理	年度全市共培育 200 个四星级以上（含四星级）信用企业，其中卧龙、宛城、邓州、唐河各 20 个，官庄工区、职教园各 1 个，其他县（市、区）各 15 个。	市住房城乡建设局、各县（市、区）人民政府（管委会）	12 月底前
14	推进智慧物业管理服务平台建设	建设全市物业监管服务平台	市住房城乡建设局	10 月底前
15	优化物业专项维修资金管理	1. 完善住宅维修资金管理各项政策制度； 2. 建设维修资金监管服务信息化平台，实现市、县统一管理、互联互通； 3. 建立定期调度机制，强化全市维修资金管理工作的监督。	市住房城乡建设局、市行政审批和政务信息管理局、各县（市、区）人民政府 （管委会）	7 月底前
16	创建示范物业服务项目	优化我市星级物业评定体系，开展全市星级物业创建活动。	市住房城乡建设局、各县（市、区）人民政府（管委会）	12 月底前

附件2

南阳市住宅物业管理工作专班名单

为推动我市物业管理和服务水平明显提升，切实做好人民群众牵肠挂肚的民生大事和天天有感的关键小事，经研究，决定成立南阳市住宅物业管理工作专班，具体成员名单如下：

组　长：市人民政府分管副市长

副组长：市人民政府副秘书长

市住房城乡建设局局长

市城管局局长

成　员：市委宣传部、市委政法委、市委社会工作部、市委网信办、市委市政府督查局、市文明办、市信访局、市发展改革委、市住房城乡建设局、市城管局、市公安局、市消防救援支队、市市场监管局、市财政局、市民政局、市司法局、市自然资源和规划局、市卫健体委、市审计局、市生态环境局、市行政审批和政务信息管理局、市公共资源交易中心、市国防动员办、市人行、各县区政府（管委会），供水、供电、供气、供热、通信等公共服务专营单位分管负责人。

市住宅物业管理工作专班办公室设在市住房城乡建设局，市住房城乡建设局局长兼任办公室主任。金星（市城管局）、郑新芳（市消防救援支队）、陈康伟（市公安局）、杨磊、石磊（市住房城乡建设局）为专班办公室集中办公常驻联络员，

负责各项工作的上传下达、组织协调、指导检查，抽调市住房城乡建设局房产中心物业科张树鹏、王鲲、王洪岩、李勇分包卧龙区，项文晓、朱艳、常圈保、勇洁仁分包宛城区，申峰、宋江广分包高新区，刁飞、王世闯、王俊分包示范区，进驻工作专班，做好日常下沉属地街道、社区，跟踪督办物业管理各项事务性工作。

附件3

南阳市住宅物业管理工作相关单位工作职责

市委社会工作部：在党建引领红色物业工作中发挥牵头抓总作用，指导相关部门抓好物业行业党建工作，指导各县（市区）、有关单位抓好社区物业党建联建工作，加强统筹协调、工作指导，督促抓好工作落实。

市委宣传部：负责加强小区物业管理新闻宣传工作，指导宣传小区物业管理中出现的正反面典型，推进形成依法、主动、守约、有序参与住宅小区自治管理活动的良好社会氛围；负责统筹协调全市邻里中心建设管理工作。

市委市政府督查局：负责将住宅小区物业服务管理工作督查考核纳入政府目标管理绩效考核。

市文明办：负责全市住宅小区文明创建工作的指导协调。

市信访局：负责指导、协调相关属地、职能部门处理小区物业管理纠纷的信访投诉。

市发展改革委：负责推进市公共信用信息平台建设，牵头社会信用管理，并根据相关部门推送的物业行业信用评价认定相关信息，记入物业企业或个人的信用档案。

市住房城乡建设局：负责对全市物业服务行业的指导和监督管理；负责组织物业服务行业重大问题的调研及制定相关配套政策、发展规划、年度计划并组织实施；负责指导各县（市、

区）依法开展物业管理相关工作；负责全市物业服务行业信用体系建设；负责组织实施县（市、区）住宅物业管理各项工作的检查考核。

市城管局：负责全市小区综合执法工作的指导和监督管理，推进落实执法进小区。负责查处小区侵占公共绿地、乱搭建、乱停车、违法装修、携犬出户未束犬链牵引的等违规违法行为。

市公安局：负责监督指导物业服务企业对住宅小区安防设施的维护使用；依法配合消防救援机构开展住宅小区日常消防监督检查、消防安全宣传教育；负责查处小区内违反房屋租赁、在物业管理区域内饲养烈性犬和大型犬、高空抛物、生活性噪声等违反治安管理规定的行为。

市消防救援支队：负责加强消防 的宣传，督促、指导、协助街道、社区及物业企业做好消防宣传教育工作；负责对居民住宅区中性质重要、功能复杂、规模大、消防安全技术要求高的消防安全重点单位实施消防监督检查，处理消防安全违法行为。

市市场监管局：负责小区电梯使用安全监督管理，对涉及小区电梯安装、改造修理、维护保养、检验检测及使用单位的安全监督管理，组织电梯安全事故调查处理。依法查处违规使用特种设备、无照经营、发布虚假广告、违规收费等违规违法行为。

市财政局：负责物业管理提升、物业政策宣传等市级物业管理工作经费的资金保障，配合住建部门做好物业专项维修资

金的使用监督工作；负责做好老旧小区、拆迁安置小区及保障性住宅小区长效管理、政策性奖励资金的预算、安排、审核等工作。

市民政局：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；负责对社区居（村）民委员会等基层群众性自治组织的指导监督；负责统筹协调全市生活垃圾分类工作。

市司法局：负责指导市、县（市、区）、乡镇（街道）、社区（村）四级物业纠纷调解组织，调处矛盾纠纷。

市自然资源和规划局：负责住宅小区物业服务用房和配套服务用房、停车位、电动车充电站等配套建设的规划管理和规划核实等工作。

市卫健体委：负责对小区内群众性体育设施管理维护的监督，指导组织开展小区群众性体育活动。

市审计局：负责对小区业主委员会或社区居民委员会管理、使用小区公共收益资金的审计指导。

市生态环境局：负责小区噪声、油烟、废气排放等有关环境保护相关工作的监督管理。

市行政审批和政务信息管理局：负责协调物业管理相关数据的归集共享；指导相关部门做好智慧物业管理服务平台建设相关工作。

市公共资源交易中心：负责小区选聘物业企业招投标工作的监督管理。

市国防动员办：负责指导县（市、区）人防部门、乡镇（街道）做好对住宅小区人防设施的建设使用及维护进行监督管理。

市人行：负责物业信用管理纳入社会征信管理体系，经法院判决确认属物业服务企业不履行物业服务合同、业主恶意拖欠物业服务费纳入人民银行征信系统。

各县区政府（管委会）：按照属地管理原则，负责辖区内小区物业管理工作，研究制定小区物业管理工作相关政策措施，部署重要活动，统筹协调重大问题；配齐街道（乡镇）物业专职管理人员，落实相应工作经费；建立小区物业管理工作年度考核机制。

街道（乡镇）办事处：组织、协调、指导本辖区内业主大会成立和业主委员会选举换届、物业管理委员会组建，并办理相关备案手续；组织、指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律法规和规章的决定；组织辖区内物业承接查验、指导监督物业服务项目的移交和接管；指导、协调物业服务人依法履行义务，处理物业管理投诉，统筹协调、监督管理辖区内物业服务活动。

社区居（村）民委员会：在街道办事处、乡镇政府的指导下做好具体工作，建立党建引领下社区居（村）民委员会、业主、物业服务人共同参与的协同治理机制；有权就业主反映的物业服务事项向业主大会、业主委员会或物业管理委员会进行

供水、供电、供气、供热、通信等公共服务专营单位：负责物业管理区域内各自相关的线路、管道、设施设备按规划设计要求铺设，确保安全合理，并负责相应设施设备的日常管理、维修、养护和更新。