

中共中山市阜沙镇委员会关于十五届市委第八轮住宅小区物业服务专项巡察整改进展情况的通报台账

项目清单					任务清单
主要项目		分项项目	具体项目		整改情况及成效
集中整改 期内已完成的整改 事项	1. 聚焦学习贯彻习近平总书记关于持续深化整治群众身边不正之风和腐败问题的重要指示精神以及中央关于住宅小区物业服务领域政策落实情况	一是深化学习传达，加强部署监督	1	深化理论学习，迅速响应部署，加大群众反映问题核查处理力度，构建物业服务长效管理机制。	一是深化理论学习。镇党委会议专题学习习近平总书记在中央城市工作会议上的重要讲话精神，并传达学习习近平总书记关于整治群众身边不正之风和腐败问题的重要指示精神3次，研究部署住宅小区物业管理等工作。 二是迅速响应部署。镇主要领导牵头组织镇城市建设和管理局等相关部门、村（社区）召开住宅小区物业服务专项工作推进会议，传达学习习近平总书记关于整治群众身边不正之风和腐败问题的重要指示精神，调度相关单位工作进度，安排重点工作，明确任务分工，要求各部门、村（社区）聚焦重点领域深入排查化解问题，推动物业服务和物业服务企业党建工作，深化环境和物业管理委员会工作，构建政府监管有力、市场规范有序、业主参与有效、社会协同治理的物业服务长效管理机制。 三是加强监督。安排镇纪委通过“12345”热线平台了解群众反映涉住宅小区物业服务问题的情况，核查城建部门对反映问题的跟进处理工作，督促城建部门及时高效处理群众投诉事项，加大反映问题核查处理力度，有效提升群众满意度。截至2025年12月，群众反映住宅小区物业服务问题投诉已减少。
		二是扎实落实专项工作，推动提升住宅小区物业服务	2	提高重视，充分发挥业委会重要作用。采取刚性手段，提高执法效能。印发文件，规范公共收益管理。	一是组织住宅小区业委会负责人召开专题会议，传达住宅小区物业服务领域工作要求，动员住宅小区业委会积极参与物业服务提升工作。 二是印发通知，组织镇相关部门、村（社区）持续开展物业小区专项联合执法检查行动，全面排查建设单位、物业服务企业、业主委员会行为，发出督促整改函17份，发现并督促完成住宅小区电动自行车和汽车乱停放、绿化养护不足等问题整改139个。 三是印发工作指引，要求住宅小区开设公共收益专用账户，规范收支管理和落实公示，规范公共收益管理。梳理排查辖区内未开设公共收益专户的小区，并督促产生公共收益的小区业委会开设公共收益专户，要求未产生公共收益的小区书面承诺若产生公共收益将第一时间开设公共收益专户。
		三是充分发挥党建引领作用	3	加大力度推动物业服务和物业服务企业党建全覆盖。	一是组织物业服务企业开展员工党员情况排查，由村（社区）安排6名党建指导员联系属地住宅小区的物业服务企业，进一步做好日常联系和服务工作，加强党建工作覆盖。 二是加强业委会换届工作指导，对2026年开展业委会选举时存在程序性问题的小区，重新组织选举，有关工作正在有序推进中。 三是结合实际情况，印发实施意见，健全工作机制，强化物业服务和物业服务企业党建全覆盖，加强与物业服务企业联系，进一步强化党的领导作用。
			4	加大环境和物业管理委员会工作指导、检查、考核力度，推动组建小区议事小组，打通住宅小区治理“最后一公里”。	一是摸排、指导各村（社区）环境和物业管理委员会工作。指导各村（社区）召开2026年第一、第二季度环境和物业管理委员会会议，聚焦提升物业服务质量，分析当前辖区物业服务工作存在的问题并提出针对性改进措施，同时开展了小区安全、环境情况检查以及垃圾分类宣传等工作。印发指导意见，指导环境和物业管理委员会的组建、运行工作。组织各村（社区）召开2026年环境和物业管理委员会工作部署会议，指导各村（社区）在住宅小区设立议事小组，除已成立业委会和入住率较低的小区外，已推动其余9个小区成立议事小组。 二是定期开展检查考核。根据相关文件要求，定期检查环境和物业管理委员会、议事小组设立和运行情况，并纳入镇对村（社区）年度综合考核评价，确保持续发挥作用。截至2026年7月，已对各村（社区）环境和物业管理委员会第一、第二季度工作情况进行检查，覆盖15个小区，经查，各村（社区）环境和物业管理委员会已正常履职。
	2. 聚焦履行主管监管责任情况	一是加强对物业服务企业监管	5	加强对物业服务合同备案审查，保障业主权益。	一是全面审核各物业小区物业服务合同，梳理出前期物业服务合同存在异议、存在主张单方权利等问题的合同。 二是开展约谈，督促整改。安排镇城市建设和管理局对相关4家物业服务企业进行约谈，督促整改合同问题。相关物业服务企业均书面承诺依法管理公共收益，对物业服务合同中存在问题的条款进行整改，制定公共收益管理规约，并通过在小区公告栏公示等方式对整改的物业服务合同事项、建立的公共收益管理规约进行公示，保障业主知情权。 三是加强监督审核。将物业服务合同备案情况纳入物业领域联合检查内容，同时重点检查新签订的物业服务合同是否存在侵害业主权益等情况。于2025年12月至2026年1月开展物业领域联合检查，经查，我镇15个小区物业的服务合同已完成备案。安排镇城市建设和管理局对2026年上半年需签订新的物业服务合同的2个小区加强指导，要求在召开业主大会表决新的物业服务合同前，提交《物业服务合同（草稿）》到主管部门进行审核把关；其中1个小区已提交审核，后续将召开业主大会进行表决。

项目清单					任务清单
主要项目		分项项目	具体项目		整改情况及成效
集中整改 期内已完成的整改 事项	2. 聚焦履行主管 监管责任情况	一是加强对 物业服务企 业监管	6	加大对物业企业不按合同约定提供服务等行为的监管查处力度，确保物业服务质价相符。	一是开展排查整治行动。2025年12月15日起，组织镇城市建设和管理局、综合行政执法局、消防救援部门、平安法治办公室、经济发展和科技统计局、市场监督管理局阜沙分局、市公安局阜沙分局等部门和属地村（社区）持续开展物业小区专项联合执法检查行动，全面排查物业服务企业履约情况，发出督促整改函17份，发现并督促整改问题139个。 二是开展消防专项整改。2025年12月，对2家物业服务企业进行约谈，要求严格落实消防安全管理责任。督促相关小区物业对缺失的消防检查记录进行补录，并做到及时登记消防检查记录，电梯主机裸露线路问题已规范套管整改到位。督促相关小区物业对消防设施进行全面检查，立即更换老旧水带等，相关设施已正常运行；加强保安人员巡查力度，对架空层乱停乱放、堵塞消防安全通道的车辆进行劝离，对乱停放的电动车和摩托车进行人工推离，并通过地上划线、摆放雪糕桶等方式加强指引，指导其开展火灾应急处置演练，提升快速响应与协同作战能力。2026年1月、2026年4月对相关小区消防安全情况进行“回头看”检查，确保物业企业常态化落实消防安全管理责任。 三是落实监管机制。制定我镇物业小区物业服务企业履约情况评价办法，结合日常检查，根据物业小区在日常管理服务规范落实、消防安全责任履行等方面的情况，以每半年为周期对物业服务企业进行综合评价，明确评价结果运用，激励物业企业提升服务质量。
			7	加强对小区物业服务企业收费监督，确保物业企业滞纳金收取合法合规。	一是物业住宅小区含物业服务费、停车费、装修押金、代收水电费、滞纳金、门禁卡工本费等方面的收费情况开展全面排查。约谈相关物业服务企业，督促其对逾期缴纳物业费日利率进行调整，并已通过在小区公告栏张贴等方式做好公示工作。 二是对辖区内相关小区物业服务企业开展法律与政策宣传走访3次，指导物业企业按照《中山市物业服务收费管理办法》等文件规范物业收费行为。 三是完善监管机制。印发通知，明确住宅小区物业服务公开内容、方式和时间；各小区物业公司已就物业服务事项、物业服务收费、公共收益、住宅专项维修资金、办事时效承诺等信息进行公示。制定我镇住宅小区物业服务合同合规性审查制度，重点审查是否存在侵害业主权益、合同缺项、违反相关法律法规规定等情况。
		二是严格对 落实安全生 产责任监督 检查	8	督促小区严格落实消防维保，加强消防安全日常管理。	一是全面排查消防安全隐患。截至2025年底，已完成对全镇共164栋高层住宅小区建筑隐患排查工作，发现并整改隐患81处。 二是督促小区严格落实消防维保。相关小区落实消防维保工作，包括完成消防设备定期维护保养，启用专项维修流程对消防水泵、水位表柱、消防闸阀、水带、消防喷水管及出水接口等设备进行维修更换；部分小区报备发现消防漏水点，已完成抢修并恢复正常水压；部分小区的消防维保单位安排全体工作人员开展消防设施设备操作培训和演练。 三是开展警示约谈。2025年12月，召集各物业住宅小区负责人召开警示约谈培训会，要求各小区物业对小区消防设施设备进行自查自改、履行消防安全职责、加强消防安全管理、开展小区消防宣传教育培训等。 四是实现常态化管控。通过在小区宣传栏等显眼位置张贴日常住宅火灾防范知识、指导物业采取在小区道路两侧悬挂电气火灾防范横幅等方式强化日常防火巡查和消防宣传教育。2026年上半年对镇内高层住宅小区开展安全隐患多部门联合综合复查共25次，出动检查人员115人次，下发整改通知书19份，督促消防安全问题整改141个。
			9	加强电梯维保、管理，避免安全隐患。	一是于2026年1月对辖区小区应急救援报警装置、电梯机房、电梯维保维修台账等方面开展全面排查，并对紧急呼叫音量、轿厢门铃、楼顶电梯机房门上锁情况、电梯维保合同更新归档等方面进行整改完善。安排市市场监管局阜沙分局对相关物业服务企业开展约谈，要求物业服务企业按要求切实加强电梯维保和管理。 二是建立常态化检查机制。制定我镇小区电梯安全常态化检查工作机制，明确小区物业服务企业每月开展电梯隐患自查上报、镇监管部门每季度开展小区电梯全覆盖检查等相关要求，检查范围覆盖电梯年检时效、维保履职、人员持证、机房环境、线路规范及应急救援装置等关键点位，同步建立隐患专项台账，实行问题清单登记、限期整改、复核销案式闭环管理，压实各方责任，实现电梯安全隐患常态管控、动态清零。2026年1月和4月共开展小区常态化巡查检查24次，排查登记在用电梯326台，发现各类安全隐患6项，整改闭环率100%。 三是开展教育培训。召集各小区物业电梯安全负责人召开小区电梯安全管理宣贯座谈会，宣讲电梯安全常态化排查机制、隐患自查上报及销号闭环管理工作要求，聚焦日常巡查发现的突出隐患，交流管理短板、明确整改要求，进一步压紧压实物业电梯安全主体责任。

项目清单					任务清单
主要项目		分项项目	具体项目		整改情况及成效
集中整改 期内已完 成的整改 事项	2. 聚焦履行主管 监管责任情况	二是严格对 落实安全生 产责任监督 检查	10	切实加强各小区消防值班室人员管理。	一是全面排查消防值班情况，加强值班人员管理。核查全镇住宅小区配置消防控制室12个。约谈未配齐相应持证上岗值班人员的小区物业服务企业，督促该小区消防值班室调整配置持证上岗值班员2人并对值班人员进行小区消防监控主机操作培训。经现场核查及维保测试，该小区消防主机运行正常、功能完好，各类报警、联动、显示等功能均符合消防安全要求。 二是开展初期火灾应急处置演练培训。2025年10月以来，安排镇消防救援部门组织物业小区初期火灾应急处置演练培训6次，对物业服务企业的相关人员开展实操培训和演练指导，推动住宅小区消防控制室和微型消防站规范建设。
			11	规范电动车管理，加强督导检查，保证小区消防安全。	一是2026年1月，组织开展电动自行车摩托车消防安全联合夜查行动，重点对电动自行车停放充电区域开展检查。督促相关小区合理设置充电设施场地、设备，引导地下车库的电动车规范停放，并清理乱堆放杂物；新增户外停放充电棚14个、充电口超200个。督促未建设电动自行车户外停放充电场所及设施的相关小区按消防安全要求落实架空层实体墙分离整改；督促未能进行架空层实体墙分隔的小区暂停原有电动自行车充电设施设备的使用，引导有充电需求的业主到附近公共区域充电设施进行充电，并对架空层停放电动车登记造册、建立专项台账，安排专人劝导业主将车辆有序停放至室外安全区域。 二是2026年“五一”劳动节假期前后共开展住宅小区夜间专项督导检查6次，重点检查设有架空层并停放电动自行车的住宅小区是否存在电动自行车乱停乱放及违规停放充电行为，督促物业服务企业通知业主对堆放的杂物进行处理，对架空层堆放杂物问题进行动态清零。 三是定期开展“回头看”。2026年以来，开展住宅小区架空层违规停放、充电专项排查整治“回头看”检查3次，重点对电动自行车停放充电区域开展检查，未发现电动自行车违规停放充电行为，并要求小区物业持续加强对电动自行车停放充电区域的巡查力度。
		三是加强建 管交接监督 指导	12	加强对建设单位与物业服务企业开展前期物业承接查验工作的监督指导。	组织对2021年以来交付的住宅小区前期物业承接查验情况进行全面排查，并约谈相关物业服务企业，督促3个楼盘建设单位与物业服务企业按规定签订或补签物业承接查验协议，完成承接查验工作或补充交付时的查验资料。制定我镇物业承接查验工作指引，指导新建成交付的楼盘的建设单位、物业服务企业严格按照《物业承接查验办法》和指引履行承接查验流程。
		四是对业主 委员会指导 监督不够到 位	13	开展专项检查，加强培训指导，提升辖区业主委员会成员依法依规履职能力。	一是对辖区住宅小区业主委员会依法依规履职情况开展专项检查，并发出指导函指导相关小区业委会完善工作流程和依法依规履职。截至目前，已指导3个未按照议事规则规定召开业主大会、业主委员会的小区召开2026年第一季度业主委员会，其中2个小区已召开2026年第一次业主大会，相关会议召开前已落实公开听取业主意见和报告社区等前期工作程序。各小区业委会已建立完善业主意见和建议等相关台账档案。 二是加强培训指导。2026年以来，组织辖区小区业委会开展履职能力培训和新成立业委会成员岗前培训2次，重点讲解物业领域法律法规、财务管理、议事规则等内容。解读换届审计、履职负面清单、廉洁风险清单等文件，指导业主委员会及其委员自觉遵守法律法规、业主大会议事规则、业主大会决议。组织辖区小区业委会签订承诺书，明晰业委会的职责，提升业委会履职效能。 三是完善沟通渠道。已建立业委会成员工作交流群，安排镇城市建设和管理局常态化通过工作群发布工作提醒，推送《中华人民共和国民法典》《广东省物业管理条例》等法律法规解读以及履职负面清单等履职规范指引，及时为业委会成员答疑解惑。
			14	加大力度健全住宅小区业主委员会治理结构，优化业主委员会人员配置。	一是对全镇物业住宅小区业委会成员资格开展全面排查，督促3名欠缴物业费的小区业委会成员补缴费用，并发出指导函，指导辖区小区业委会征求全体业主意见将按时缴纳物业费写入议事规则；推动1个存在业委会选举程序性问题的小区重新组织选举。 二是完善制度建设。出台业主委员会成员履职负面清单，明确业主委员会成员履职负面行为及其须承担的后果；出台住宅小区业委会换届审计工作指引，明确业委会开展换届审计的组织、职责和流程；组织业委会成员统一开展学习培训，加强对相关法律法规、文件的学习。
	3. 聚焦重点领域 关键环节廉洁情 况	一是加大廉 政风险排查 防控力度	15	将物业服务招投标、质量监管、业委会选举、公共收益管理等重点领域、关键环节的监督指导纳入廉政风险防控范围，主动对物业服务企业、建设单位、业主委员会工作开展检查指导，及时处置违法违规行为。	组织辖区内小区物业服务企业和业委会对物业服务招投标、质量监管、业委会选举、公共收益管理等方面进行自查。推动1个小区按规定向业委会提供办公用房；推动1个小区原物业服务企业向新物业服务企业移交公共收益账户、相关资料档案、设施设备、财务资产等。制定方案，建立一年两次全面排查建设单位、物业服务企业、业主委员会违法违规行为的长效管理机制；出台物业领域廉政风险清单，列明在物业服务招投标、公共收益和维修资金使用、收费、工程质量等方面的廉政风险点，并组织物业服务企业和业委会加强学习，规范权力运行。

项目清单					任务清单
主要项目		分项项目	具体项目		整改情况及成效
集中整改 期内已完成的整改 事项	3. 聚焦重点领域 关键环节廉洁情 况	二是加强监 督管理，降 低重点领域 关键环节廉 洁风险	16	加大对公共收益管理这一腐败风险高发区的监管力度，确保各项支出合理、有依据。	组织全镇物业住宅小区物业服务企业对公共收益支出是否有依据、是否在合理范围内支出等情况进行全面梳理自查。组织物业服务企业学习并明确公共收益使用规范有关要求，约谈公共收益支出不规范的4个小区物业服务企业，督促其补充支出依据，并已返还无依据支出的公共收益。加大监管力度，印发工作指引，进一步规范住宅小区利用共有部分获取公共收益的管理，并要求物业企业通过线上和线下不同方式做好公共收益公示工作，落实公共收益专账管理，专款专用。
			17	加强对业委会的监管，确保公共收益使用对公账户管理。	督促1个小区业委会开设公共收益账户，并在小区公示栏进行公示。加强监督，对辖区内的小区开展业主委员会依法依规履职情况排查，并根据排查情况针对性指导各小区业委会定期召开业主委员会会议和业主大会，落实会前公开听取业主意见和报告社区等要求，建立业主意见和建议相关台账，完善工作流程。出台业主委员会成员履职负面清单，组织业主委员会开展学习培训，提高依法依规履职的能力。
			18	加强对业主住宅专项维修资金的使用管理监督。	安排镇城市建设和管理局组织各物业服务企业对涉住宅专项维修资金申请的项目开展全面自查，重点排查工程结算资料是否规范、维修报价是否合理等方面。排查覆盖各小区申报项目27个，其中电梯维修项目25项、水泵房维修项目1项、消防设施维修项目1项。全部项目均已按要求履行现场勘查、方案公示、业主表决、三方验收等完整审批流程。排查发现个别项目初始报价偏高，已督促物业服务企业与施工方重新协商，调整该项目费用至合理范围。约谈个别小区物业服务企业，督促其补充完善相关项目验收手续和工程结算资料，并要求其在日后的工程项目落实好验收结算工作，该项目已经施工单位、物业服务企业、村（社区）、业主代表、主管部门等验收，各项设施设备合格。印发加强物业专项维修资金使用第三方过程监管的指导意见，完善使用规程，对工程报价、施工单位选取、工程结算等方面进行规范，保障业主权益及资金安全。
需长期整改事项进展情况		一是严格对 落实安全生 产责任监督 检查	1	及时进行建筑维修保养，减少安全隐患，保障住户人身安全。	一是安排镇城市建设和管理局组织对辖区物业住宅小区建筑安全隐患开展大排查。约谈发现沉降、内墙有瓷砖脱落风险等情况的小区，督促维修。其中，相关小区利用住房维修基金对内墙维修，已铲除有瓷砖脱落风险部位并做好围蔽，确保住户正常通行，已组织3家专业维修公司现场勘查并出具报价方案，接下来将由业主委员会组织召开业主大会表决维修修复方案。相关小区已组织进场施工修复沉降部位，预计2026年10月底完工。 二是组织行业会议。2026年2月11日，组织物业服务企业召开安全工作会议，督促物业服务企业落实安全生产主体责任和各项制度要求，扎实做好物业管理区域内共有部位和共用设施设备的日常维护、维修，采取必要的安全保障措施，严防建筑物外立面、构筑物、搁置物、悬挂物等脱落，压实主体责任，保障住户人身安全。 三是建立长效监管机制。印发《阜沙镇物业服务专项整治工作方案》，建立一年两次（1月和7月）的全覆盖检查机制，2025年12月至2026年1月已完成一次全覆盖检查。
		二是加强监 督管理，降 低重点领域 关键环节廉 洁风险	2	加大对物业企业收取的装修押金管理力度，督促相关物业企业退还业主装修押金。	组织辖区内小区物业服务企业对所收取的装修押金开展自查自纠。安排镇城市建设和管理局发出督促整改函，截至6月30日，已督促物业服务企业通知业主配合办理退款手续，并退还应退未退业主装修押金。印发文件加强物业小区装修押金管理，要求物业企业建立装修押金管理台账，定期报送装修押金收取退还情况，对逾期未退装修押金依法依规处理；目前，各物业企业已建立押金管理台账，并每周报送装修押金收取退还情况。