关于进一步加强全市物业管理工作的意见

为进一步规范全市物业管理活动，提高物业管理水平，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》和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》（建房规〔2020〕10号）等有关法律、法规和文件精神，结合本市实际，现就进一步加强全市物业管理工作提出如下意见：

一、理顺工作机制

坚持“党建引领、政府推动、以块为主、条块结合、综合协调”原则，构建“市政府统一领导，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）坚持和加强党对物业管理工作的领导。推动业主委员会、物业服务企业成立党组织；建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，着力破解物业管理难题。

（二）张家港市物业管理工作领导小组负责全市物业管理的组织领导、统筹协调工作，由市政府分管领导担任组长，领导小组办公室设在市住建局，具体负责全市物业管理的组织协调、指导督查工作。

（三）各镇（区）、街道办事处切实履行本辖区内的物业管理工作职责，设立物业管理机构，落实工作经费，并配备不少于3名物业管理工作专职人员。社区（村）配备不少于2名物业管理工作人员，做好辖区内物业管理具体实施工作。镇（区）、街道办事处物业管理机构应当做好社区培训、指导工作，建立对社区的专业履职能力的考评制度，提升社区物业管理条线履职能力。

二、明确工作职责

**（一）属地镇（区）、街道办事处、社区**

具体负责本辖区内物业管理工作的指导、协助和监督，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，协调建设单位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业的关系，履行下列职责：

1. 组织、指导、监督本辖区内物业管理项目设立业主大会、选举业主委员会和换届选举，办理相关备案手续，并指导和监督业主大会、业主委员会（物业管理委员会）依法履行职责；
2. 指导和监督物业服务人依法履行义务；

3．提供物业管理法律咨询服务，调解、处理物业管理纠纷，协调物业管理各方的关系；

4．负责新建住宅小区所属社区的划分和界定，或针对新建住宅小区设立新的社区；

5．建立物业应急服务保障机制；

6．协同市住建局指导和监督辖区内物业承接查验、物业管理项目的移交和接管工作。

社区居（村）民委员会配合镇人民政府（街道办事处）做好物业管理的相关工作，对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，做好本辖区物业管理项目专项维修资金使用的鉴证工作。建立健全社区（村）党组织领导的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人、业主等共同参与的住宅区治理架构，推动物业管理创新，促进物业管理与基层社会治理深度融合。

**（二）行业主管部门**

市住建局负责全市物业管理活动的监督管理工作，履行下列职责：

1．研究制定我市物业管理相关政策、规范，并组织实施；

2．加强对物业服务人的监督管理，督促其提高物业服务质量，依法开展物业管理行政执法工作；

3．指导和监督住宅专项维修资金的筹集、管理和使用工作；

4．建立、完善物业管理分级培训体系，组织开展物业管理相关法律、法规和政策的宣传和业务培训；

5．建立物业管理监管服务信息平台、业主决策电子投票系统；

6. 指导和协助镇（区）、街道办事处、居（村）民委员会开展物业管理相关工作；

7. 指导和监督物业服务行业协会开展行业自律和服务工作。

**（三）相关职能部门**

1．市资规局：对新建物业管理项目同步配套建设的市政基础设施、公共服务设施进行规划审核，严把规划审核关、规划核实关；对各类违反城乡规划法律、法规的建设行为进行认定。

2．市公安局：指导物业服务企业做好物业管理项目安全防范、停车管理等秩序维护工作；依法处置物业管理区域内堆放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质等违反安全规定的物品；依法处置任意封堵小区出入口等行为；依法处置违规停放大型客（货）车辆、危险化学品车辆以及物业管理区域内“僵尸车”等行为；依法加强出租房屋管理，对违规出租行为进行查处；对消防工作实施监督管理，指导、督促物业服务企业依法履行消防工作职责；开展消防监督检查，组织针对性消防安全专项治理，依法实施消防行政处罚。

3．市城管局：依法查处损害、侵占物业管理范围内城市绿化的行为；依法查处在物业管理范围内违规设置户外摊点的行为；依法查处擅自设置户外广告的违法行为；依法加强对物业管理范围内粘贴、涂写、散发小广告等行为的查处；依法查处未经规划批准擅自搭建的建（构）筑物或者其他设施；依法查处经营性噪声等环境污染行为。

4．市发改委：将物业服务纳入我市服务业发展规划或计划，落实符合条件的物业服务企业享受各级相关服务业扶持政策。负责物业服务收费（包括物业公共服务费、车辆停放费、特约服务费、代办服务费等）的监督管理工作，定期公布普通住宅前期物业公共服务收费指导价标准，并在指导价范围内做好物业收费备案工作；负责物业服务收费的监督检查，督促物业管理企业做好明码标价收费公示工作。

5．市民政局：指导属地镇（区）、街道办事处、做好新建住宅小区所属社区的划分和界定或设立新的社区；负责社区用房验收；指导社区参与物业管理的相关工作；为提供养老服务的物业服务企业提供培训，指导物业服务企业有序开展养老服务工作。

6．市财政局：负责涉及物业管理的资金安排、审核和拨付；落实物业管理方面的税收优惠政策。

7．市住建局（人防办）：负责物业管理区域内人防工程平时使用证的审核、登记和发放工作；指导物业服务企业做好物业管理区域内人防工程的维护管理；对未按规定使用人防工程的行为依法进行查处。

8．市环保局：对物业管理区域及周边的工业污染源依法实施监督管理；对物业管理区域及周边的工业噪声、废气等环境污染行为依法进行查处。

9．市市场监管局：对未经规划管理部门批准或私自将住宅、车库、其他附属设施改变为经营性用房的，依法不予核准登记（符合国家、省、苏州市放宽市场主体住所（经营场所）登记条件的除外）；依法查处物业管理区域内符合市场主体登记条件的无照经营行为；对物业管理区域内的电梯等特种设备进行安全监察；依法查处特种设备安装、改造、维修和使用中的违法违规行为；负责物业服务收费的监督检查，督促物业管理企业做好明码标价收费公示工作，依法查处物业管理过程中的违法违规收费行为；探索建立质价相符的物业服务收费机制；受理物业服务收费政策咨询及投诉，解决因物业服务收费引发的矛盾和纠纷。

10．市司法局：向市、镇（区、街道办事处）、社区（村）三级物业纠纷调解组织提供业务指导。

11．市便民服务中心：受理物业管理相关的投诉并将其移交相关职能部门，并追踪反馈投诉处理情况；协助开展物业满意度第三方调查。

12．供水、供电、供气、邮政、通讯、有线电视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、维修和养护。

三、规范物业管理运行

**（一）优化前期物业服务招投标方式**

本市商品房项目要按照有关规定，通过招投标的方式选聘物业服务企业实施前期物业管理。

1.住宅项目采用包干制物业服务模式的：总建筑面积30万平方米（含）以上的，开发建设单位应当采用公开招标方式选聘物业服务企业。总建筑面积30万平方米（不含）以下的，开发建设单位也可以采用邀请招标方式选聘物业服务企业。

住宅项目采用酬金制物业服务模式的，开发建设单位可以采用公开招标或邀请招标方式选聘物业服务企业。

2.非住宅项目，开发建设单位可以采用公开招标或邀请招标方式选聘物业服务企业。

3.住宅和非住宅混合型项目的，以住宅与非住宅所占比重为主的一类确定项目类型执行。

4.住宅项目和非住宅项目3万平方米（不含）以下的，开发建设单位可以采用协议方式选聘物业服务企业。

**（二）规范物业管理项目的承接和退管**

1．承接查验

（1）属地镇（区）、街道办事处协同住建部门，指导和监督辖区内的物业承接查验、物业项目的移交和接管工作，物业管理项目承接验收工作，按照国家、省、苏州市有关规定执行。

（2）建设单位和物业服务企业按照规定办理物业管理项目承接验收手续，签订物业管理交接验收协议后，由物业服务企业按照规定将有关文件报送市住建局，并将物业承接查验情况在物业管理区域内显著位置进行公示。

（3）物业服务企业与房地产开发企业有关联关系的，应当聘请第三方专业机构协助做好相关查验工作。对未经承接验收或查验不合格的物业管理项目，物业服务企业有权拒绝接收，直至达到具备移交条件。对符合移交条件的物业管理项目，物业服务企业无正当理由不得拒绝接收。

2．退出管理

（1）业主大会（或物业管理委员会）从保持物业管理项目服务管理的稳定和长远利益出发，不宜随意更换物业服务企业，以保证业主正常稳定的生活秩序。

（2）物业服务企业要坚持诚信守法，按照国家、省、苏州市有关规定，妥善解决项目管理期间责任范围内的遗留问题，做好新老物业服务企业的衔接工作，保持物业管理项目服务管理的连续性。

（3）业主应当按时、足额交纳物业服务费。业主大会决定解聘物业服务企业的，业主委员会等有关单位、组织和个人不得以任何形式要求业主拒交或缓交应当缴纳的物业服务费；被解聘的物业服务企业不得以业主欠交物业服务费等为由拒绝交接。被解聘的物业服务企业收取业主欠交物业服务费的，不得影响业主的正常生活、工作秩序；原物业服务企业收取欠交的物业服务费的，业主委员会、新受托的物业服务企业应提供必要的协助。

**（三）规范业主大会、业主委员会和物业管理委员会设立和运行**

**1.规范设立**

（1）对符合成立业主大会条件的物业管理项目，各镇（区）、街道办事处在收到相应书面申请书之日起六十日内，组织、指导、协调成立首次业主大会筹备组。对符合成立条件满一年，镇（区）、街道办事处仍未收到书面申请的，由镇（区）、街道办事处根据物业管理区域实际情况，组织成立首次业主大会筹备组召开业主大会，选举业主委员会。

（2）各镇（区）、街道办事处强化业主大会、业主委员会选举筹备组及换届改选小组成立指导，加强对业主委员会的人选推荐和审核把关，鼓励和支持符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居（村）民委员会成员以及具有财会、管理、法律等专业知识的人员积极参选业主委员会成员。新组建的业委会党员比例原则上不低于50%，已组建的业委会通过换届或改选逐步提高党员比例。

（3）不具备成立业主大会条件，或具备成立条件经属地镇（区）、街道办事处指导后仍不能成立的，亦或业委会长期不能正常履职，经属地镇（区）、街道办事处指导不能产生新一届业委会的，由属地镇（区）、街道办事处、公安派出所、城市管理部门、社区（村）党组织、居（村）委会、社区服务机构、建设单位、业主代表等组成物业管理区域内的物业管理委员会，代行业主大会和业主委员会职责。物业管理委员会根据物业管理区域实际情况，适时推动成立业主大会、选举业主委员会。

（4）首次业主大会筹备经费由建设单位承担，建设单位应当在办理房屋所有权首次登记前，将筹备经费交至镇（区）、街道办事处指定的账户。已交付项目，建设单位已不存在的，首次业主大会经费由各镇（区）、街道办事处承担。

**2.规范运行**

（1）各镇（区）、街道办事处要建立业主委员会（物业管理委员会）备案、抄送制度。业主委员会刻制印章、开立银行账户以及备案事项发生变更的，应当在三十日内应当书面向各镇（区）、街道办事处报告。

（2）业主委员会应当在物业管理显著位置常年公示业主委员会成员和专职、兼职工作人员姓名、职务、联系方式等信息；公示业主大会议事规则、业主委员会工作规则、管理规约和物业服务合同；及时更新业主大会、业主委员会的决定；每半年公示一次公共收益收支情况；每年至少公示一次业主大会、业主委员会日常工作经费的预结算情况。

（3）业主委员会要加强自律，主动接受镇（区）、街道、社区的指导和监督，每季度至少召开一次会议，按照业主委员会工作规则履行工作职责。业主委员会成员出现违规行为或经专有部分占建筑面积20%以上且占总人数20%业主联名书面提议罢免的，应当提请业主大会决定是否予以罢免。业主委员会拒不召开业主大会的，由镇（区）、街道办事处指导居（村）民委员会组织业主大会讨论决定。

（4）业主委员会任期届满90日内，应当书面告知镇（区）、街道办事处，镇（区）、街道办事处参照首届业主大会组织业委会换届工作。换届选举小组成立后至新一届业主委员会成立之前，业主委员会不得就解聘、选聘物业服务人组织召开业主大会会议。新一届业委会成立后，由镇（区）、街道办事处会同属地派出所指导和协助新、老业主委员会做好相关移交工作。

1. **规范物业服务信息公开制度**

1.各镇（区）、街道要切实强化对物业服务人的指导和监督，督促其在物业服务区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、公共水电费分摊情况、业主共有部分经营收益收支情况和电梯、消防、监控安防等设施设备的维护保养支出情况以及其他依照法律、法规规定和物业服务合同、管理规约约定应当公告的等信息。

2.市发改委、市场监督管理局、市住建局形成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，加大对物业服企业违反收费信息公示规定行为的查处力度。

**（五）开展张家港市级示范物业服务项目服务质量评价工作**

1.各镇（区）、街道办事处要切实强化党建引领和示范引领，结合物业服务质量“红黑榜”评价工作，指导推荐辖区“海棠管家优秀示范项目”“物业管理新时代文明实践优秀示范点”“最美物业人”等工作，推荐综合服务质量好的项目参评张家港市级示范物业服务项目，推动辖区物业服务管理规范发展。

2.市住建局会同相关部门制定符合我市物业服务实际的物业服务项目服务质量示范标准，并组织开展市级示范项目的评价工作。推荐我市优秀示范项目参评江苏省、苏州市级示范物业服务项目评选。进一步强化示范引领作用，鼓励获评示范项目的物业服务企业承接新建项目和政府主导的物业项目服务工作。

**（六）引导物业服务企业转型升级，搭建智慧物业平台，提升物业管理水平**

1.加强智慧物业管理服务能力建设，鼓励物业服务企业建设智慧物业管理服务平台，共享城市管理数据，实现智慧预警、智慧研判、智慧派单、智慧监督。推进“物业服务+生活服务”，以创新物业管理与社区治理融合发展，赋能物业服务企业发展社区居家养老，重点建设具有我市特色的“社区+物业+养老”服务模式。

2.加强对物业管理的指导，在保障原有服务的基础上，推动物业服务线上线下融合发展，发挥物业服务企业连接居住社区内外的桥梁作用，精准掌握居民需求，对接各类供给端，通过集中采购，为居民提供优质的商品和个性化服务，促进物业服务企业由物业管理向居民服务转型升级，提升居民满意度。

四、加强住宅小区长效管理

**（一）有序开展老旧小区改造，推进物业管理全覆盖**

1.各镇（区）、街道办事处会同相关部门统筹规划辖区老旧小区改造相关事项。本着“应改尽改”的原则，科学制定老旧小区改造计划，在充分征求意见的基础上，重点做好改善公共设施设备，改善老旧小区的综合环境工作，建立改造资金政府与居民合理共担机制，实现共建共享。

2.各镇（区）、街道办事处要坚持“以人为本、因地制宜、居民自愿、建管并重”的原则，有序推进辖区老旧小区长效管理机制。对具备物业管理条件的开放式小区，推动成立业主委员会（物业管理委员会），由镇（区）、街道办事处负责牵头进行公开招标，聘用信用优良的物业服务企业，由业主委员会（物业管理委员会）根据民意代表全体业主与物业服务企业签订物业服务合同，社区（村）予以协助和配合。暂不具备专业化物业管理条件的，由社区居民委员会托管、社会组织代管或居民自管等方式，逐步实现物业管理全覆盖。

**（二）优化住宅小区规划，推进物业管理融合发展**

1.规划建设部门会同属地镇（区）、街道办事处，持续优化住宅小区规划建设标准。新建住宅小区按照有关规定，提高住宅小区智能化建设水平，配置高空抛物监控等设施；优化住宅小区人、车通行方式，提高通行效率；加大停车泊位的配比率，合理规划电动自行车充电设施、新能源车充电车位；明确垃圾分类投放、收集设施建设点位及配置要求。

2.各镇（区）、街道办事处强化对住宅小区物业管理工作的指导和监督，充分发挥党建引领作用，全面推进构建“海棠管家”党建联盟，融合业主委员会（物业管理委员会）、物业公司党建工作，建立健全由社区、业委会、物业方共同参与的“三方联动”议事协调会议机制，融合辖区共驻共建单位、派出所、城管等部门，推动形成“1+3+N”的基层治理合力。促进服务延伸，鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区，着力打造“海棠管家•住区驿站”新时代文明实践点，逐步形成住区和社区有机互融的新时代文明实践矩阵，构建服务规范、机构健全、队伍充实、运行顺畅、内容丰富、活动多样的物业服务新时代文明实践工作网络。

**（三）增强安置小区造血功能，推进物业管理可持续发展**

1.进一步加强动迁安置小区配置。既有动迁安置小区在保证社区办公活动服务不受影响的前提下，将公共用房做区位调整、功能整合，调整出部分闲置或利用率不高的房屋用作经营出租以增加造血功能；新建的动迁安置小区要按照有关规定，增配物业经营性用房，集中建设便民性经营设施，经营收益用于补贴物业经费不足。

2.推行“先缴后补”的动迁安置小区物业费补贴方式，动迁安置户缴纳物业费后可领取适当补贴，逐步培养业主的缴费意识，树立正确的物业服务消费观念。合理利用小区公共资源，推行公共车位有偿使用，挖掘小区共用部位的广告资源，开拓收益渠道；同时积极开拓创新，开展延伸服务，寻求跨界效益，开辟新的收益渠道，不断提升与改善物业服务品质。

**（四）强化维修资金监管，规范资金交存和使用流程**

1.注重源头把控，筑牢归集资金基础。推动新建商品房在办理网签备案时，由建设单位代为足额缴纳维修资金。业主共有部分经营收益应当主要用于补充维修资金。未交付的动迁安置小区由责任单位按照有关规定足额交存公共维修资金；已交付动迁安置小区可由属地镇（区）、街道办事处设立维修资金专户自行管理，并足额交存公共维修资金。

2.注重过程监管，提高维修资金使用效率。优化维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。明确维修申请人，对尚未产生业主委员会及物业管理委员会的，由镇（区）、街道办事处指导社区（村）居民委员会组织代为维修，并从维修资金中列支相关维修费用。因供水、排水、消防、电梯等紧急事项使用维修资金的，维修工程竣工后，应当公开维修资金使用数额。动迁安置责任单位可通过招标确定维修队伍，专门负责动迁安置小区房屋维修。

五、强化物业调解，健全纠纷多元化解机制

在市委市政府统一领导下，充分发挥人民调解的优势作用，促进人民调解、行政调解、司法调解相互衔接和配合，形成预防为主、调防结合、案结事了的调解工作机制，强化属地镇（区）、社区（村）等对业主委员会的指导和监督，充分发挥业主委员会（物业管理委员会）党员代表在物业项目管理和物业纠纷调处工作中的作用，调动社会力量积极参与物业纠纷化解工作。充分发挥人民调解化解物业纠纷的制度优势，引导物业纠纷当事人积极选择调解方式，通过多层次调解分流机制，妥善处理物业纠纷。

1．由市法院、发改委、公安局、民政局、司法局、住建局、城管局、市场监管局、信访局、网格化联动中心等部门及各镇（区）人员组成市物业纠纷人民调解委员会，聘任不少于3名专职人民调解员开展日常工作，负责全市重大、疑难物业纠纷的调处协调工作，指导各级物业纠纷的人民调解工作。

2．属地镇（区）人民调解委员会设立物业纠纷调解工作室，从司法、信访、土管、建管等条线选派2～3名具备丰富司法知识、年长有威望的人员担任调解员，负责本辖区复杂物业纠纷的受理、调解，物业管理法律法规政策的宣传以及社区物业纠纷调处工作的指导。

3．社区（村）人民调解委员会具体负责本居住区一般性物业纠纷的预防、受理、调解及纠纷信息的排查，开展相关法律、法规、政策的宣传教育，并及时报送重大物业纠纷。

六、建立激励机制，加大政策扶持力度

**（一）政府补贴**

1．对开放式小区经过业主大会表决后实行市场化物业管理的，在三年内按0.5元／月·平方米的标准，由市财政给予补贴，并根据物价情况，适时调整。

2．市财政对物业纠纷调解工作所需经费给予支持和保障，物业纠纷专兼职调解员纳入“以奖代补”对象范围，实行“固定补贴”与“一案一补”。

3．物业管理项目实行停车位改造的，纳入年度基本建设项目计划和资金安排，按照相关标准享受补贴政策。

4.物业服务企业根据各镇（区）、街道办事处指导，开展应急处置措施和其他管理措施的，属地人民政府给予物资和资金支持。

5.物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务的，按照相关标准享受补贴政策，对符合条件的养老服务人员纳入公租房、保障性住房购房补贴（共有产权住房）、保障性租赁住房保障范围。

**（二）激励措施**

1．对在物业管理工作中表现突出的企业和个人，予以激励或补贴。

2．物业管理活动中表现突出，依靠科技进步、创新举措建设智慧物业服务平台，提高物业管理和服务水平的，在全市范围内具有推广意义的，给予一定的奖励。

3．在我市争创文明城市或其它重要活动中，表现突出的物业服务企业，给予一定的奖励。

4.在开展党建引领“海棠管家”示范引领工作中，表现突出的社区（村）和物业服务企业，给予一定的奖励。

**（三）动迁安置责任单位资金补助**

1．动迁安置小区交付使用时，责任单位应当按小区总建筑面积1元／平方米的标准支付开办费。

2．动迁安置小区物业服务费和电梯运行、公共照明等分摊费用，在交付使用后的前三年，采取由安置户“先缴后补”的方式由安置责任单位全额承担；从第四年起，上述费用的承担，安置责任单位以每年25%的幅度递减，安置户以每年25%的幅度递增，直至由安置户全额承担。

3．动迁安置房上市出售或出租后，不再享受补贴政策，由购房人或承租人承担相应物业服务费；在房屋所有权发生转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

七、加强组织领导，协同推进物业管理工作

**（一）加强组织建设。**建立健全市、镇（区）、社区（村）三级物业管理工作组织机制，切实履行物业管理工作的组织协调、指导督查等职责；市物业管理工作领导小组要定期召开物业管理工作会议，分析研究物业管理中出现的各类情况，协商重大问题的解决方案；属地镇（区）、街道办事处要定期召开由社区（村）、相关部门、业主委员会代表、物业服务企业代表参加的联席会议，对辖区内物业纠纷情况及矛盾动态进行排查，着力解决物业管理与服务过程中的重大矛盾纠纷，并有针对性地组织物业纠纷预防和调解工作。

**（二）健全联动机制。**推进执法力量进小区，公安、城管、环保等综合执法力量要积极介入小区管理，及时查处小区违章搭建、毁绿占绿、任意弃置垃圾、违反规定饲养动物、电动自行车违规停放充电、占用堵塞公共和消防通道等违法违规行为。建立快速反应机制，针对违章搭建、毁绿种菜等初期易管控、易处理的事项，由各镇（区）、街道办事处牵头，相关部门要及时反应、立即处置，有效遏制违法违规行为的蔓延；根据法律、法规和上级政策，逐步探索建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**（三）营造良好氛围。**市有关部门和各镇（区）、街道办事处要采取多种形式，大力宣传物业管理法律、法规，引导社会公众自觉树立物业管理的服务消费理念；发挥公职人员模范带头作用，积极倡导党员干部、机关事业单位人员模范遵守小区公约和管理制度，带头缴纳物业管理费，自觉杜绝违法搭建、违规装修、乱堆乱放、乱停车等行为，理解、支持、参与物业管理活动，营造良好的居住和生活环境。

**（四）加强监督检查。**市物业管理工作领导小组办公室要加强对物业管理[工作](http://www.thldl.org.cn/news/list_13_14.html" \t "_blank" \o "财务工作)的定期督查，将物业管理工作纳入属地镇（区）、街道办事处年度工作绩效考核；各镇（区）、街道办事处要结合自身实际，进一步完善本辖区物业管理政策措施，切实加强对物业管理工作的指导、协助和监督；市住建局要会同各镇（区）加强对物业服务企业的监督检查，不断完善对物业服务企业的考核制度，全面提升全市物业管理工作水平；各相关职能部门要建立物业管理工作目标考核[制度](http://www.thldl.org.cn/news/list_1_12.html" \t "_blank" \o "管理制度)，切实调动各方面的工作积极性，推动全市物业管理工作持续健康[发展](http://www.thldl.org.cn/news/list_2_3.html" \t "_blank" \o "发展战略)。