



重庆市涪陵区人民政府办公室 关于激励物业服务企业转型升级推动物 业服务行业健康发展的通知

涪陵府办发〔2019〕156号

涪陵新城区管委会，各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为进一步发挥物业服务行业在改善城市人居环境、创新社区综合管理中的积极作用，激励我区物业服务企业转型升级，推动行业健康发展，经区政府同意，现将有关事项通知如下：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，切实保障和改善民生。以市民对美好生活的需求为导向，激励物业服务企业转型升级，加快物业服务智慧化进程，提升市场竞争及抗风险能力，增强市民群众的获得感、幸福感。

二、目标任务

到 2020 年底，我区物业服务行业整体发展水平显著提高，基本建成服务优质、竞争力强、管理规范现代物业服务体系；全区物业服务行业就业岗位 15000 个；营业收入 10 亿元，其中，新



经济衍生产业收入占营业收入的 50%以上的转型企业 10 家；力争全区物业行业税收 5000 万元；创建区级智能物业示范小区 100 个、市级智能物业示范小区 90 个；物业服务面积 100 万平方米以上的物业服务企业 15 家；培育上市物业服务企业 1 家。

三、工作措施

（一）鼓励物业服务企业兼并重组做大做强。

按专业化、标准化发展方向，以资产整合重组、加盟、连锁、管理输出、业务咨询等方式，引导区内物业服务企业整合，做大企业规模。鼓励物业服务企业区外扩张，提高市场份额占有率。鼓励物业服务向农村社区延伸拓展，探索农村社区新型管理模式。鼓励区外市场主体在涪陵设立总公司或子公司，参与区内物业服务，助推行业健康发展。

（二）鼓励物业服务企业由物业管理单一平台向城市社区综合服务商转型。

物业服务企业要致力开发社区综合商业服务形态，升级传统物业基础服务，充分利用小区物管平台优势，倡导“物业管理+商业运营”模式，延伸服务链条，拓宽服务范围，衍生更多的物管增值服务，向城市社区综合服务商转型发展。

（三）鼓励物业服务区域创建智能物业示范小区。

物业服务企业要抓住智慧社区建设新机遇，推进智能化技术和装备在物业服务业领域的应用，运用互联网、大数据、人工智能等新技术、新方法升级服务区域基础设施，有效降低各类物业



能耗、物耗，创建智能物业示范小区。

（四）强化物业管理市场监管。

1. 建立“双随机、一公开”常态化监管机制。区住房城乡建委要牵头加强物业服务企业事中事后监督管理，制定随机抽查事项清单，建立健全“双随机”抽查机制，合理确定抽查的比例和频次，对发现的违法违规行为，加大惩处力度。重点对物业服务企业在经营过程中是否签订物业服务合同示范文本、不履行合同义务、降低物业服务标准、乱收费、恶意侵占物业公共收益等违规违法行为严格检查，对恶意低价竞争、采取非正当手段承接业务等扰乱物业管理市场秩序的违规违法行为予以严厉查处，并将查处结果向社会公开，切实维护市民群众的合法权益。区规划自然资源局、区住房城乡建委等部门要督促房地产开发企业在规划设计、建筑施工、物业承接查验及质量保修等环节严格把关，最大限度减少非人性化设计建设，减少交房入住后的设计、质量等纠纷，打造“质价相符，明白消费”的物业小区，为业主提供高品质的前期物业管理服务。

2. 建立投诉平台。建立全区物业服务公开投诉平台，宣传物业法规政策，答疑市民问题，畅通投诉渠道。建立健全投诉反馈机制，明确受理、处理投诉的程序和要求，加强投诉反馈监督检查，及时解决群众有效投诉，预防化解物业服务矛盾纠纷。经查实的有效投诉定期通报，并严格查处。当年有效投诉数量居前5位、引发群访集访造成社会恶劣影响、发生较大安全责任事故的物业服务企业纳入社会信用系统管理，由区住房城乡建委会同有



关市场监管部门依法查处。

3. 加快物业服务行业信用体系建设。建立物业服务企业信用信息平台，定期向社会公布物业服务企业信用情况，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，构建以信用为核心的物业服务市场监管体制，对失信物业服务企业纳入“黑名单”管理进行惩戒。

4. 强化属地监管责任。各乡镇、街道、社区居民委员会要加强对业主委员会和物业服务企业的监督指导。召开业主大会、业主委员会会议应首先报告所在社区居民委员会，并听取其意见。建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制。探索在社区居民委员会设立物业管理委员会，督促业主委员会履职和物业服务企业履约，推进物业服务公开透明。增强业主自治，依法保护业主的合法权益。探索符合条件的社区居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员。依法依规加大对小区业主委员会的履职监管和违规违法行为的惩处。

5. 维护社会公序良俗。业主要自觉遵守小区管理规约和物业管理各项规章制度，积极履行行业义务，依法主张业主权利，积极维护物业小区公序良俗。对在小区中违法搭建、违规装修、占绿毁绿、违法出租等违法违规行为予以依法查处；涉及机关、事业、国有企业等单位工作人员，由社区、街道核实后，将相关情况报相关部门按规定处理。

（五）物业服务企业扶持政策。

1. 评选“十佳”物业服务企业。根据物业服务企业管理规模、



服务质量、营业收入、税费解缴、遵纪守法、社会信用等情况及各项指标，按照考核办法，对物业服务企业进行考核评价，授予“涪陵区十佳物业服务企业”称号。建设单位选聘前期物业服务企业、业主委员会选聘物业服务企业时，可优先选聘获得“十佳物业服务企业”称号的物业服务企业提供物业服务。

2. 扶持发展衍生产业。物业服务企业衍生服务营业收入，占全年营业收入50%以上，且衍生服务营业收入达5000万元以上的物业服务企业，按对涪陵区地方经济贡献的50%给予产业扶持奖励。

3. 支持物业服务企业吸纳就业。鼓励物业服务企业招用就业困难人员并按规定享受社会保险补贴等就业扶持政策。支持物业服务从业人员参加职业技能培训，提升服务技能，符合条件的可享受职业培训补贴、初次职业技能鉴定补贴。符合条件的困难物业服务企业可按规定享受社会保险减负政策。

4. 支持物业服务企业品牌化发展。鼓励全国知名物业服务企业来区内作业，在我区设立独立市场主体，或将公司总部迁至我区从事物业管理服务的，享受区政府招商引资相关政策；鼓励物业服务企业充分利用现有资源，走资本运营发展道路，凡在上海、深圳证券交易所、境外交易场所成功上市、在“新三板”和重庆OTC挂牌的区内物业服务企业，享受区内企业上市相关激励政策。

四、工作要求

（一）加强组织领导。

成立激励物业服务企业转型升级工作领导小组，由区政府分



管领导为组长，区发展改革委、区经济信息委、区财政局、区住房城乡建设委、区民政局、区人力社保局、区城管局、区商务委、区国资委、区税务局、区市场监管局、市邮政管理局三分局等单位分管负责人为成员。领导小组下设办公室在区住房城乡建设委。区级有关部门和各乡镇街道要加强相关工作的组织领导，切实把激励物业服务企业转型升级工作纳入重要议事日程，建立健全机构，确保工作取得实效。

（二）强化协作配合。

激励物业服务企业转型升级工作是一项系统工程。各乡镇街道、区级相关部门要密切配合、协同推进，努力形成领导小组办公室牵头，乡镇街道主动有为，职能部门共同参与的良好局面。领导小组办公室定期或不定期召开专题会议，研究推动激励物业服务企业转型升级工作，积极营造良好的发展环境。

（三）营造良好氛围。

要加大对激励物业服务企业转型升级工作的宣传力度，通过主流媒体和新媒体等平台强化正面宣传引导，倡导“质价相符”的消费理念，广泛凝聚社会共识，推动全区物业行业健康发展。

本通知自印发之日起执行，《重庆市涪陵区人民政府关于激励物业服务企业转型升级推动物业服务行业健康发展的通知》（涪陵府办发〔2019〕8号）同时废止。

重庆市涪陵区人民政府办公室

2019年12月17日