

楚雄彝族自治州住房和城乡建设局文件

楚住建发〔2017〕15号

各县市住房和城乡建设局、楚雄开发区规划建设局，各物业服务企业：

为加大全州城乡违法违规建筑的查处力度，根据《中华人民共和国城乡规划法》《物业管理条例》《楚雄彝族自治州城乡规划建设管理条例》，按照我州提升城乡人居环境五年行动计划的安排部署，要进一步加强物业管理工作，充分发挥物业服务企业“一线管控”的作用，及时有效地预防物业管理区域的违法违规建设

行为，积极配合查违部门开展“两违”治理工作。现将有关事项通知如下：

一、加强管控，坚决杜绝增量

物业服务企业要充分发挥“一线管控”作用，对物业管理区域内的违法违规建设行为承担及时发现、劝阻、制止和上报的责任。加强日常管控和巡查，根据相关政策法规的规定，对物业管理区域内发现的违法建设行为，要及时予以劝阻，并向查违部门报告，做到发现一处，坚决制止一处，耐心劝阻一处，确保违法违规建设新增为零。

二、积极配合，妥善消化存量

（一）摸清底数，建立台账

根据楚雄州提升城乡人居环境行动领导小组办公室关于印发《楚雄州城乡违法违规建筑处置的指导意见》（楚人居办〔2017〕11号）中关于城市违法违规建筑的相关规定，物业服务企业要全面摸清物业管理区域内的已有违法违规建筑底数，并建立台账，台账要摸清数量、做好违法类型分类并细化到违法违规建筑户主的详细信息。

（二）加强宣传，耐心劝阻

物业服务企业要加强宣传力度，通过多种形式向业主广泛宣传违法建设和治理违法违规建筑的相关法律法规。各小区物业服务企业必须设置违法建设防控告示牌，并定期向业主发放禁止违法建设告知书，做到家喻户晓，使业主自觉遵守法律、法规及相

关要求，维护小区良好生活环境和品质。对既有违法违规建筑，要耐心细致做好化解工作，力争做到业主自行整改或拆除。

（三）强化沟通，齐抓共管

物业服务企业要加强与业主委员会的沟通，对物管用房进行排查，如存在违法违规建设行为的要及时进行整改或拆除，针对业主擅自改变房屋规划用途、乱搭乱建、占用公共场地等违法建设行为，联合社区及时上门制止，并向相关业主发出书面限期整改通知，充分发挥部门联动、齐抓共管的作用。

（四）认真研究探索，寻找解决方案

对物业管理区域内已经建成或矛盾较大的违法建筑，物业服务企业要及时报告相关查违部门商议快速处理解决方案，并可引导当事人通过民事诉讼程序解决纠纷，确保违建必除。

三、规范制度，源头动态监管

（一）建立并规范日常巡查制度

物业服务企业在物业管理区域内要加强巡查，注重防范。各物业服务企业要在小区内公布查违举报电话，至少确定一名巡查联络员，定责任、定标准管理，实现巡查全覆盖，横向到边，纵向到底，不留空白区域，确保各类违法建设行为早发现、早制止，早报告、早处理。

（二）建立并规范过程监管制度

一是事先告知。物业服务企业要对业主房屋装饰装修方案进行初审，签订装饰装修协议，书面告知禁止事项，由业主在办理

入住手续时签字确认；二是事中监督。对房屋装修人及装修材料进入小区进行查验和管控，对装修等建设活动进行检查、监督，定期或不定期督查施工现场，把违法建设行为消灭在萌芽状态；三是设立黑名单。进入小区的施工队、装饰装潢公司等，违反有关规定又屡教不改的，由物业服务企业列入黑名单，在一定范围内公示。

（三）建立并规范快速反应制度

物业服务企业发现违建行为要快速反映，规范处理程序。对小区内发生违法建设行为的，物业服务企业要在采取有效措施立即制止，拒不听劝阻的，在 24 小时内，将实施违法建设的业主姓名、工作单位、结构、面积等情况分别书面报告相关查违部门，在执法部门处理过程中，各物业服务企业要予以积极协助配合。

四、工作要求

（一）明确责任主体

各县市住建部门是监督管理本行政区域内物业管理活动的责任主体，要切实履行部门职能职责，进一步加强对物业服务行业的管理，督促指导各物业服务企业配合做好治理违法违规建筑的相关工作。物业服务企业为物业管理小区巡查违法建设的责任主体，企业法定代表人为第一责任人，企业确定的巡查联络员为直接责任人。

（二）建立责任追究机制

物业服务企业要认真履行职责，预防和控制物业管理区域内

的违法建设行为。由于物业服务企业监督不力、不作为，未及时发现、制止造成违法建设的，视情节轻重，给予取消企业本年度评优评先资格、在全行业通报批评纳入不良信用记录等在内的相应处理，情节特别严重并造成恶劣影响，将根据相关法律法规给予降低企业资质等级直至注销物业服务资质，并提请工商部门吊销营业执照。

楚雄州住房和城乡建设局

2017年5月5日



楚雄州住房和城乡建设局办公室

2017年5月5日印发
