附件1

住宅小区分类分级检查工作实施细则

一、检查方式

城管执法队员通过“浦东城管”APP开展住宅小区分类分级检查，方式为：1.分类分级日常检查。对物业服务企业的履职情况开展检查。2.双随机，一公开检查。对住宅小区的环境秩序管理开展检查。

1. 责任分工

区城管执法部门负责全区小区综合监管检查工作的牵头和组织领导。

区城管房屋管理执法大队负责全区小区综合监管检查工作的业务指导。

各街镇（管委会）综合行政执法机构负责对本辖区小区综合监管检查工作的具体实施。

三、分级分类日常检查

（一）检查信息来源

依托区小区综合监管平台整合信息来源将：日常检查、专项检查、信访投诉、上级交办、部门移送等相关信息作为检查依据。

（二）检查内容

**1.物业日常工作**

小区门岗是否做好违法违规设施、设备、材料的检查和劝阻；小区内是否存在毁绿、乱设摊的行为，是否存在新增违法搭建（建）构筑物、破坏房屋外立面、损坏房屋承重结构的行为，小区内“五乱”治理情况，对发现的问题有无劝阻和上报等。

**2.物业工作机制运行情况**

一是小区物业装饰装修备案机制：是否执行备案制度；装修入场前是否登记并发放告知单；发现违法行为是否及时制止上报；离场后是否进行现场检查确认等。

二是小区房居住租赁备案机制：是否对房屋租赁进行登记引导；是否落实每周巡查制度；发行问题是否及时制止和上报。

三是小区垃圾管理机制：是否建立小区生活垃圾分类的管理机制；小区生活垃圾分类工作实效；装修垃圾堆放点设置是否合理；是否与有资质的清运公司签订收运合同；清运台账记录是否完整等。

**3.物业公共设施、设备和公共秩序管理情况**

一是小区公共秩序管理情况：是否擅自改变物业管理用房用途；是否存在改变物业区域内按规划建设的公共建筑设施用途；是否存在擅自挖掘小区内道路场地的行为。

二是小区公共设施设备管理情况：是否建立小区专项维修资金使用台账；是否对电梯运行维护费用单独列账并按期公示；是否建立擅自拆改燃气管道巡查上报管理机制等。

**4.检查物业对重大问题的履职情况**

对小区内新增违法建筑、破坏房屋外立面、破墙开门、破坏房屋承重结构、改变房屋使用性质、破坏绿化、乱设摊、“五乱”现象等重大问题，物业企业的发现、处置、上报等情况。

（三）风险等级设定和管理

对浦东新区住宅小区实行风险（颜色）等级管理，实现对违法违规现象“精准研判、及时发现、高效处置、长效管控”。

风险（颜色）等级分为三级，依次为：高风险（红色）、中风险（黄色）、低风险（绿色)

**1.初始等级设定标准**

初次开展分类分级日常检查，为期一个月，覆盖浦东新区所有住宅小区，根据不同检查结果完成小区等级初始设定。

（1）初定等级为高风险（红色）的情况：房屋安全方面存在新增违法搭建、破坏房屋外立面、破墙开门、破坏房屋承重结构、改变房屋使用性质等行为；物业管理松散，存在不作为的；被媒体曝光，造成重大不良影响的。

（2）初定等级为中风险（黄色）的情况：除去初定为高风险（红色）等级的问题以外，存在被城管立案查处违法违规行为的；被投诉举报且情况属实的；物业管理工作松懈有瑕疵的；物业未落实每日检查连续3天或累计5天的。

（3）初定等级为低风险（绿色）的情况：无城管立案查处和投诉举报记录；物业不存在违法违规行为。

**2.检查频次**

依据小区风险（颜色）等级不同，设置不同检查频次：高风险（红色）小区，每周至少检查1次；

中风险（黄色）小区，每月至少检查1次；

低风险（绿色）小区，每季至少检查1次。

**3.风险（颜色）等级调整**

区局根据基层城管执法队员日常检查、执法办案以及市

民投诉、煤体曝光、实效督察等情况，自动对照检查情况按照高、中、低风险事项设定（风险事项见《综合监管检查表》），对小区风险（颜色）等级作升降级调整。具体规则如下：

**（1）风险（颜色）升级**

一是主动发现：对发现的问题，除依法作出处罚外，应及时在网上办案系统上调整风险等级，发现高风险事项二次（项）上升为高风险（颜色）等级。具体是：

发现中风险事项二次（项），存在问题，应依法作出处罚，在网上办案系统按流程关联处置，上升一个风险（颜色）等级，二次（项）以上，上升为最高风险（颜色）等级。

低风险事项三次（项），存在问题，应依法作出处罚，在网上办案系统按流程关联处置，上升一个风险（颜色）等级，最高为红色（高风险）等级，三次（项）以上，上升为最高风险（颜色）等级。

二是被动发现：通过市民投诉、媒体曝光、区局实效督察等方式发现的问题，经核查属实的，辖区城管执法中队应依法作出处罚，并上升该小区风险(颜色)等级。

三是未落实检查：对中风险和低风险小区未按规定频次检查的，监管平台自动给予黄色预警，提示3天仍未检查的给予红色预警，由系统自动上升一个风险(颜色)等级。

**（2）风险（颜色）降级**

检查对象连续两个检查周期没有发现违法行为的风险等级下调一级。高风险对象连续三个检查周期没有发现违法行为的风险等级下调为低风险。未达到风险(颜色)升降级标准的小区，不作调整。

四、双随机、一公开检查

**（一）制定年度工作计划**

各街镇（管委会）综合行政执法机构结合实际情况根据各辖区内小区数量、信访投诉率、管理实效等因素合理安排抽查数量和比例。原则上按在岗执法人员人数1：2且每年抽查数不低于检查对象总数的50%的要求，合理制定年度抽查计划（以自然年为单位），依托浦东新区住宅小区综合监管平台住宅小区数据库，建立年度检查小区名册。于每年12月底前完成下一年度抽查工作计划的制定。

1. 检查内容

1.**市容环境检查**

**4项**—小区内有无乱设摊；小区内有无“乱张贴、乱涂写、乱悬挂、乱晾晒”等“五乱”现象；小区内公共区域有无乱堆垃圾现象；小区生活垃圾分类管理是否落实到位。

**2.房屋管理检查**

**2项—**小区内有无新建违法建（构）筑物；小区内有无破坏房屋外立面行为。

**3.绿化管理检查**

**3项—**小区内有无黄土裸露现象；小区内有无砍伐树木的行为；小区内有无毁绿种菜的行为。

**4.公共秩序检查**

**3项—**小区内有无配套公建设施被挤占挪用的情况；小区内有无破坏公共设施的行为，小区内开挖通道、路面翻修、房屋整新工程等工程建设有无做好文明施工管理。

五、检查程序

（一）落实监管责任。各街镇中队作为小区综合监管的实施主体，要按照相关检查要求，充分发挥社区工作室平台，落实小区联络员制度，定期开展综合监管检查。

（二）规范检查流程。城管队员开展监管检查，要严格按照检查流程操作，发现问题规范处置，要做到“有案必立，应处尽处”。对涉嫌违法违规行为需要立案查处的，按照法律、法规、规章规定的程序处理；属于其他行政机关管辖的，依法移送其他具有管辖权的机关处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

（三）检查信息共享。公布检查结果，对所涉行政处罚等相关信息推送至小区综合监管平台、物业行政主管部门、物业行业协会等相关职能部门，实施信息共享，强化部门间协同监管，形成有力震慑，提高小区管理主体守法自觉性。

六、工作要求

（一）做好培训落实。各街镇中队结合实际，制定细化工作方案，明确工作任务和工作措施，抓好对本单位城管队员的业务培训和推进落实。每名执法队员熟练掌握运用。

（二）强化问题处置。小区综合监管对各中队提出了更高的要求。小区检查中发现的问题，必须从物业企业履职情况和具体违法行为两方面入手，既查具体违法行为当事人又查物业企业的管理责任。案件关联性核查是对各中队小区工作考核的重要依据。

（三）压实物业责任。各街镇中队在监管检查中要注重检查物业企业在发现问题时有无宣传、劝阻和处置情况，注意发挥物业管理作用，积极提倡小区开展“自治、共治”营造和谐的居住环境。

附件：2.1 住宅小区分类分级日常检查表

2.2 住宅小区双随机、一公开检查表

附件2.1

住宅小区分类分级日常检查表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 小区名称： | | | | 小区地址： | | | 所属街镇： | |
| 基本信息 | 城管工作室名称 | |  | | 联系队员： | | 联系电话： | |
| 居委名称 | |  | | 居委书记： | | 联系电话： | |
| 地 址 | |  | | | | | |
| 物业服务企业名称 | |  | | 物业项目负责人： | | 联系电话： | |
| 地 址 | |  | | | | | |
| 每年检查1次（可修正） | 物业服务企业营业执照 | | （照片或复印件） | | | | | |
| 物业招标合同或服务协议 | | （照片或复印件） 填写（服务公司起止日期） | | | | | |
|  | 物业日常工作 | | 小区出入口管理 | 是否做好违法违规设施、设备、材料的检查是否劝阻 | | | | |
| 发现问题是否上报 | | | | |
| 小区绿化管理 | 小区是否存在破坏绿化行为 | | | | |
| 绿化巡查记录是否完整 | | | | |
| 巡查问题是否上报 | | | | |
| 小区日常巡查 | 小区内是否有乱设摊行为 | | | | |
| 小区内是否有新增违法搭建建（构）筑物行为 | | | | |
| 小区内是否有破坏房屋外立面行为 | | | | |
| 小区内是否有破环房屋承重结构的行为 | | | | |
| 小区内是否有乱张贴、乱涂写等“五乱”行为 | | | | |
| 物业巡查中发现违法问题是否劝阻、上报 | | | | |
| 物业工作机制 | | 小区房居住租赁备案记录 | 是否建立房屋租赁登记引导机制 | | | | |
| 房屋租赁管理机制是否完整 | | | | |
| 是否落实每周巡查机制 | | | | |
| 发现问题是否劝阻、上报 | | | | |
| 装饰装修备案情况 | 是否履行备案制度 | | | | |
| 入场前是否登记并发放告知单 | | | | |
| 发现违法行为是否及时制止上报 | | | | |
| 装修过程中是否落实每日巡查每日 | | | | |
| 离场后是否进行离场确认 | | | | |
| 小区垃圾管理 | 是否建立小区生活垃圾分类管理机制 | | | | |
| 是否按照小区生活垃圾分类的要求开展各项工作 | | | | |
| 是否合理设置装修垃圾堆放点 | | | | |
| 是否与有资质的清运公司签订收运合同 | | | | |
| 清运台账记录是否完整 | | | | |
| 物业公共秩序和设备管理 | | 小区公共秩序管理 | 物业、企业是否擅自改变物业管理用房用途 | | | | |
| 是否存在改变物业区域内按规划建设的公共建筑设施用途 | | | | |
| 是否存在擅自挖掘小区内道路场地的行为 | | | | |
| 小区公共设施设备管理 | 是否建立小区专项维修资金使用台账 | | | | |
| 物业企业是否对电梯运行维护费用单独列账并按期公示 | | | | |
| 是否建立擅自拆改燃气管道巡查上报管理机制 | | | | |
| 检查结果： 合法合规（ ） 责令整改（ ） 立案查处（文书编号： ） | | | | | | | | |
| 检查原因: 主动检查（ ） 上级交办（ ） 投诉举报（ ） 其他 | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 物业负责人： 时间： | | | | | 居委会： 时间： | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 检查人员： 检查时间： | | | | | | | | |
|

填表说明：

1. A类高风险事项：新增违法搭建、破坏房屋外立面、破坏房屋承重结构、擅自拆改燃气管道、物业履行装修备案情况、物业履行管理职责情况；
2. B类中风险事项：绿化管理、房屋租赁备案机制、小区垃圾管理、擅自挖掘小区内道路场地；
3. C类低风险事项：乱设摊、乱张贴、乱涂写、改变物业管理用房或公共建筑设施用途、小区专项维修资金管理、电梯运行维护费用按期公示。
4. 低风险对象在同次检查中被发现有三项及以上A类违法行为的风险等级上调为高风险；
5. 检查发现一次A类（较重）违法行为的风险等级上调一级；
6. 连续两次检查均发现有B类（较轻）违法行为的风险等级上调一级；
7. 连续两个检查周期没有发现违法行为的风险等级下调一级；
8. 高风险对象连续三个检查周期没有发现违法行为的风险等级下调为低风险。

附件2.2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅小区双随机、一公开检查表 | | | |
| 检查队员 |  | 中队 |  |
| 检查时间 |  | 小区名称 |  |
| 环境秩序 | 有无乱设摊 | | |
| 有无“五乱”现象 | | |
| 有无乱堆垃圾现象 | | |
| 生活垃圾分类管理是否落实到位 | | |
| 房屋管理 | 有无新建违法建（构）筑物 | | |
| 有无破坏房屋外立面行为 | | |
| 绿化管理 | 有无黄土裸露现象 | | |
| 有无砍伐树木的行为 | | |
| 有无毁绿种菜的行为 | | |
| 公共秩序 | 有无配套公建设施被挤占挪用的情况 | | |
| 有无破坏公共设施的行为 | | |
| 小区内开挖通道、路面翻修、房屋整新工程等工程建设有无做好文明施工管理 | | |
| 检查结果 | □违规 □合规 | | |
| 处置情况 |  | | |