

上海市青浦区城市管理行政执法局文件

青城管执〔2024〕12号

关于开展2024年青浦区住宅小区环境 城管执法专项行动的通知

局机关各科室、各城管中队：

为深入践行人民城市重要理念，贯彻落实市委、市政府关于加强基层治理能力，深化城管执法进社区，提升执法效率和权威的部署要求，着力改善住宅小区环境秩序和提升市民群众居住品质，按照市局对于住宅小区环境专项行动要求，我局决定在开展“2024年住宅小区环境专项执法行动”。具体事宜通知如下：

一、工作目标

坚持党建引领基层治理，彰显执法为民服务，聚焦市民群众反映集中的突出问题，积极整合居（村）委、执法部门、管理部门、

物业服务等多方力量，持续改进住宅小区环境治理方式和机制，努力实现“小区多发易发违法行为得到有效遏制，物业服务管理能级得到有效提升，人民群众宜居安居生活环境得到明显改善”的工作目标，提升市民群众获得感、幸福感、安全感。

二、工作重点

依据《上海市住宅物业管理规定》《上海市房屋使用安全管理办法》《上海市住房租赁条例》《上海市绿化条例》《上海市生活垃圾管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规，依法从严重点查处破坏房屋使用安全、房屋违规租赁、破坏小区环境、物业管理未履职尽责四大类突出违法违规行为。

（一）加大对破坏房屋使用安全行为查处力度

1.依法查处违法搭建行为，对正在搭建的违法建设行为坚持零容忍，做到发现一起、拆除一起，坚决遏制住宅小区新增违建产生；对当事人拒不停止建设或拒不拆除的，依法强制拆除，并从严处罚。对存量违法建筑，坚持分类施策、逐步整治，维护小区公共利益。

2.依法查处损坏房屋主体和承重结构行为，综合采取责令整改、处罚、房屋注记等多种手段，坚决整治房屋使用安全隐患，保障居民居住安全。

3.依法查处擅自改变物业使用性质行为，重点查处将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，“居改非”等行为，保障房屋正常使用。

4.依法查处改建、占用物业共用部位，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备等行为，保障小区公共安全。

5.依法查处破坏房屋外貌、破墙开店开门开窗等行为，维护小区环境面貌。

6.依法查处装修未报备行为，对于装修人在装修工程开工前，未向物业服务企业申报登记的，责令整改要求申报，对拒不申报的予以处罚。

（二）加大对房屋违规租赁行为查处力度

1.依法查处“群租”行为，会同相关部门查处不符合最小出租单位、居住人数限制和最低人均承租面积等违法行为，推进小区平安建设。

2.依法查处违法违规出租共有产权房、公租房、廉租房、保租房等行为，维护保障房管理秩序。

3.依法查处房产中介机构违规代理行为，重点查处中介机构将不得出租、转租的保障性生活住房，附违法行为的房屋以及面积小于5平方米的房间出租、转租等违法行为，加强中介机构执法监管。

（三）加大对破坏小区环境秩序行为查处力度

1.依法查处生活垃圾不分类行为，重点查处居民不分类投放垃圾、随意倾倒、堆放垃圾等现象，加强教育督促整改，对拒不整改的，依法予以处罚，促进养成垃圾分类习惯。

2.依法查处占绿毁绿行为，重点查处未经许可占用绿地、擅自迁移砍伐树木、损坏绿化或者绿化设施等现象，维护小区生态环境。

（四）加大对未履职尽责物业企业查处力度

1.依法查处物业企业未及时劝阻、制止、报告业主在装饰装修、物业使用过程中的违法行为，指导督促物业企业加强日常巡查、履职尽责，从源头上提高发现问题、有效处置的能力。

2.依法查处物业企业未履行生活垃圾分类、市容环境卫生责任区义务，擅自改变物业管理用房用途的违法行为，保障小区管理秩序。

三、工作安排

各街镇城管中队开展住宅小区环境专项执法行动，分三个阶段推进实施：

（一）全面整治阶段（4月至6月）

坚持问题导向，各中队要对照12345市民热线诉件、物业服务企业发现上报、管理部门移送案件线索，结合队员实地检查排摸情况，制定专项执法行动方案，明确工作目标、任务和措施，全面启动开展住宅小区环境专项执法整治，推进解决小区违法违规突出问题。根据市局梳理下发的小区重点执法事项清单（详见附件），作为本次专项执法整治工作重点。

（二）加强执法阶段（7月至10月）

坚持目标导向，以“夏令热线活动”为载体，“迎75周年国庆、迎进博会”为契机，针对第一阶段的难点问题持续开展整治，聚焦市民投诉反映强烈的问题、夏秋两季易发多发的违法行为，重点加强对违法装修、破坏小区环境、占绿毁绿、违法租赁等整治力

度，确保群众诉求得到快速响应、及时处置，做到件件有着落、事事有回音，回应群众关切。同时，依托城管社区工作室平台，城管执法进社区活动周等形式，深入小区开展普法宣传服务，增强市民群众法制意识，引导居民自觉守法遵法、合法合规装修。

（三）总结提升阶段（11月至12月）

坚持结果导向，巩固拓展专项执法行动成果，认真总结城管执法部门在工作实践中探索形成的经验做法，进一步完善小区综合治理机制，提高常态长效执法管控水平，提升住宅小区环境治理效能。

四、工作要求

（一）加强组织推进

各街镇城管中队高度重视住宅小区专项执法行动是推动城管执法进社区、体现新时期执法为民的重要载体，要精心制定方案，明确工作责任、工作重点，有序推进落实，加大小区环境秩序治理力度，以执法实效助力美好家园建设。坚持依法履职尽责，严格公正文明规范执法，按照城管执法程序规定、违法建筑查处拆除、行政处罚裁量基准等执法规范和标准流程，注重执法效果与社会效果相统一，积极回应广大市民群众对高品质生活、高效能治理的美好期盼。我局也会开展专项督察，对执法行动实施效果、办案规范情况、媒体曝光重大案件等进行监督，督促解决市民群众急难愁盼问题。

（二）加强管执联动

各街镇中队对要加强与街镇管理部门的管理执法协作，深化住宅物业管理、保障房供后管理等联动协同机制，畅通案件线索移送、执法处置结果反馈，增强管理执法效能。指导物业服务企业加强居民装修申报登记，切实履行日常巡查发现、教育劝阻、及时上报的法定义务；督促街镇中队及时处置物业管理联动系统上报违法行为，依法从严查处，提升源头治理能力。对市民投诉、媒体曝光等查实违法行为，同步检查物业服务企业履职情况，对拒不履行法定义务的物业服务企业予以处罚。我局将加强与住建、规资、绿容、公安等部门沟通协作，对违法搭建、违法装修、占绿毁绿、危害房屋居住安全等难题顽症，开展事实认定、执法协助、联勤联动，强化市级管执协作机制文件的落实，形成执法整治工作合力。

（三）融入基层治理

各街镇城管中队凝聚多方力量，进一步完善城管进社区工作的组织体系、制度规范、职责要求和评价标准。坚持发展新时代“枫桥经验”，充分发挥城管社区工作室作用，督促队员参与社区联席会、议事会等平台，定期开展普法宣传活动、人民建议征集等工作，推动居民诉求化解在小区内；积极协助居村委、业委会、物业服务企业制定社区公约、村规民约，促进各方自治共治美好家园。结合7·15城管公众日、城管执法局长接热线、进社区活动周等主题活动，发动全体城管干部职工进社区听民意、解民忧，着力解决群众反映集中的热点问题。

（四）注重科技赋能

区局将依托“一网统管”平台，主动会同城运中心、行业管理部门、属地街镇，推动形成区级统筹的数据共享模式，赋能基层执法队伍能顺畅应用管理执法数据，提升执法处置效能。接下来我局也将积极探索住宅小区治理智能监管场景建设，通过开发“城管进社区”应用平台，利用多部门联动共享，实时掌握小区内各类信息，对案件来源、案件类型、执法办案、投诉处置等情况数据分析，合理调配进社区工作力量，提升执法保障能力。推动运用无人机自动巡航、小区公共视频监控等技术手段，及时发现违法搭建、破坏房屋外貌、占绿毁绿、乱扔堆放垃圾等违法行为，提高源头发现问题，及时执法处置效率。

附件：市民投诉问题较为突出的小区清单

青浦区城市管理行政执法局

2024年4月9日

抄送：各镇人民政府，各街道办事处

青浦区城管执法局办公室

2024年4月9日印发

附件 1

青浦区市民投诉问题较为突出的小区清单

序号	所属区域	小区名称	小区地址
1	夏阳街道	青浦区新青浦花苑	体育场路
2		宜达新居	盈港东路 8000 弄
3	香花桥街道	民惠佳苑一期	青浦久远路 1669 弄、香大路 848 弄
4	徐泾镇	徐泾北城招商悦庭	尚茂路 229 弄
5		康虹花园	沪青平公路 1358 弄
6	赵巷镇	新华联雅苑	佳杰路 88 弄
7		茂政滨水雅苑	赵巷镇业煌路 99 弄