

上海市城市管理行政执法局文件

沪城管执〔2024〕104号

关于提升住宅小区综合执法效能的若干意见

各区城管执法局、临港新片区综合执法大队、机场执法支队、自贸区综合执法大队、市局执法总队：

为进一步加强住宅小区综合执法工作，提升执法效能，根据《上海市住宅物业管理规定》《上海市城市管理综合行政执法条例》等法律法规，结合城管执法工作实际，提出如下意见：

一、总体要求

全面践行人民城市重要理念，按照党的二十届三中全会关于健全社会治理体系的部署，遵循以人为本、协同共治、依法行政、机制创新、科技赋能原则，聚焦住宅小区内综合执法“取证难纠正难反复”问题，推动执法提质增效，维护住宅小区高品质居住环境，提高社会矛盾纠纷预防化解能力，增强人民群众获得感满意度。

二、主要任务

（一）坚持党建引领，激发基层治理动能

切实发挥党组织统筹引领作用，结合辖区治理特点，积

极探索街镇综合行政执法队基层党组织和党员融入住宅小区党建、参与住宅小区治理新路径。街镇综合行政执法队要主动深化与居民委员会、业主委员会、物业服务企业之间的协同联动，积极开展支部党建联建等活动，形成问题联治、工作联动、成果共享的良好格局。街镇综合行政执法队的党员要主动参加所服务住宅小区的党建活动，将执法人员的专业优势，转化为住宅小区治理的动能。

（二）坚持服务先行，深化城管进社区工作

街镇综合行政执法队按照城市治理“多格合一”要求，依托“社区工作室（站）”“线上工作室（站）”等形式深入住宅小区。要结合住宅小区居民投诉量、执法案件数、居民满意度、人员力量等因素，确定常驻式、定期式、不定期等进驻住宅小区方式，通过信息化手段畅通联系渠道。要积极参加住宅小区沟通议事平台，会同相关部门对修剪绿化、改造停车位等易发生争议事项提供专业处理意见；倡导业主在制定“管理规约”时，明确物业服务企业及时纠正轻微占用物业共用部分等行为。要坚持和发展新时代“枫桥经验”，参与社会矛盾纠纷多元预防调处化解工作。

（三）坚持问题导向，强化专项执法治理

街镇综合行政执法队按照部署持续开展住宅小区环境专项执法行动，重点查处违法搭建、损坏房屋主体和承重结构、擅自改变物业使用性质、违法租赁等行为。要对行政检查、市民投诉、部门移送等渠道发现的违法行为及时立案，依法查处。要抓好住宅小区违法装修源头治理，加强对装饰

装修活动的监督检查；要督促物业服务企业开展装修事项告知、装修活动日常巡查工作，夯实物业服务企业发现违法行为后教育劝阻、及时上报的责任。

（四）坚持依法依规，拓展调查取证渠道

街镇综合行政执法队根据住宅小区违法行为特点，增强调查取证手段的针对性和时效性。对居民委员会、物业服务企业等单位或个人提供的照片、视音频等相关资料，具备法律效力且经查证属实的，可以作为行政执法案件证据材料，提升违法行为查处效率。对垃圾分类、飞线充电、占绿毁绿等发生在物业共用部分的违法行为，要利用电子技术监控设备，推广运用非现场执法模式。要健全区级城管综合执法协调联动机制，加强与相关部门在管理资料获取、违法事实认定等方面的协作。

（五）坚持分类施策，优化案件办理流程

街镇综合行政执法队根据住宅小区内案件特点，推进执法办案轻微不罚、繁简分流、裁执分离。对符合轻微免罚、首违免罚等情形的住宅小区内违法行为，依法不予行政处罚。对不适用简易程序，但违法事实清楚，当事人自愿认错认罚、对法律适用没有异议且主动配合整改的案件，经当事人书面提出，可以简化流程快速办理。对需要恢复房屋原状，违法行为人配合度不高的案件，要加强运用信用监管等措施，督促其整改。对损坏房屋承重结构、破坏房屋外貌需要强制执行的案件，要制定风险评估报告和执行预案，向法院申请裁执分离。对易造成安全隐患危及公共安全的违法行

为，要从快从严处置，涉嫌构成犯罪的，依法启动行刑衔接。

三、实施保障

（一）加强制度保障，推进严格规范公正文明执法

市、区城管执法部门要不断完善住宅小区一线执法工作指引，健全完善执法标准规范；要强化执法案例指导，编制住宅小区内重点常见执法事项指导案例，为基层执法办案提供模板；要根据新任务要求制定城管进住宅小区工作指引，明确工作模式和流程。

（二）加强普法宣传，加快形成全民守法氛围

街镇综合行政执法队要落实“谁执法谁普法”责任制，积极探索说理式行政处罚文书，在执法过程中加强教育、劝导和宣传。市、区城管执法部门和街镇综合行政执法队要组织物业服务企业、装饰装修企业、房地产经纪机构等召开普法宣传培训会，增强市场主体守法意识；要加强与媒体合作，积极开展以案释法、执法工作宣传报导等工作。

（三）加强业务培训，打造高素质执法队伍

市、区城管执法部门要通过“每月讲法”、重大疑难案件讨论会、执法办案讲评调度会、优秀执法案例讲演等方式，加强对街镇综合行政执法队的业务指导；要落实城管学时学分制度，统筹开展理论学习和执法实务培训，强化培训课程与小区执法业务的贴合度，提升基层执法人员的执法办案能力和群众工作能力。

（四）加强科技赋能，开发智能应用场景

市、区城管执法部门要依托“一网统管”平台，推动形

成区级统筹的数据共享模式，赋能街镇综合行政执法队顺畅应用管理执法数据；要打造城管进社区综合监管服务平台，通过平台数据汇总分析功能，支撑街镇综合行政执法队合理调配进驻住宅小区人员力量，布置和完成住宅小区内执法工作。

上海市城市管理行政执法局

2024年12月31日

