

上海市金山区司法局 上海市金山区住房保障和房屋管理局

金司〔2025〕25号

关于印发《关于法治赋能提升物业治理效能的 实施方案》的通知

各相关单位：

现将《关于法治赋能提升物业治理效能的实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

特此通知。

上海市金山区司法局

上海市金山区住房保障和房屋管理局

2025年7月31日

关于法治赋能提升物业治理效能的实施方案

小区物业治理事关民生福祉、基层治理和城市品质。为全面服务保障全区物业治理工作持续向法治化、规范化轨道深入拓展，根据《上海市住宅物业管理规定》《关于印发〈金山区党建引领小区物业治理“六力提升”专项行动方案〉的通知》（金委组〔2025〕97号）《关于印发〈关于促进金山区住宅物业高质量发展的实施意见〉的通知》（金房管规〔2024〕63号），制定关于法治赋能提升物业治理效能的实施方案。

一、目标任务

深入贯彻党的二十届三中全会精神，认真落实区委区政府工作部署，把法治赋能物业治理作为当前一项重要工作，结合区域实际和资源优势，坚持问题导向、分类施策、重点突破、集中攻坚、统筹推动，打造“法治+物业”金山样板，构建“普法宣传预防一批、法律服务规范一批、调解组织消化一批、庭院联动化解一批”的闭环治理体系，以实实在在的工作成效推动物业治理提质升级，让广大市民群众有感有得、共享城市美好生活。

二、具体举措

（一）强化民主协商进社区。区镇两级应构建高效多样充分的业主参与渠道，通过线上、线下等方式收集群众意见。鼓励和支持社区法律顾问、业主代表积极参与协商活动，协助居委会通过协商议事方式开展小区治理、化解物业纠纷。引导社区法律顾问指导居委会科学设计协商议事方案，参与协商议事，形成多元

力量协商处置问题的工作机制，推动社区治理从“单打独斗”向“多元共治”转变。推行物业软法治理模式，形成居民公约、治理规约，并逐步转化为社区居民自发自觉的行为规范。（责任单位：区司法局、区房管局，各镇、街道、高新区社区）

（二）强化物业管理法律法规宣传培训。区镇两级应将与物业管理相关法律法规的宣传列入年度普法责任清单和普法计划，开展物业管理法律法规、典型案例的普法宣传。定期组织业委会委员、物业从业人员等进行物业管理相关法律法规、规范性文件和日常运作规范等培训。组织人民调解员、社区法律顾问、法律明白人、法治带头人、物业管理人員等普法志愿者，深入社区开展物业领域法律法规政策宣传，解答物业法律咨询。依托社区法治广场、法治长廊等实体阵地及微信公众号、业主微信群等新媒体平台，多形式开展线上线下物业法律法规政策专项宣传。（责任单位：区司法局、区房管局，各镇、街道、高新区社区）

（三）强化人民调解排查化解功能。深化区物业纠纷人民调解委员会建设，统筹指导全区物业纠纷调解工作。推动各街镇（高新区社区）调解组织规范化建设，优化调解点位布局，确保纠纷就近化解。各街镇（高新区社区）、居（村）委员会应深化建设物业管理纠纷调解和投诉、举报处置机制，充分发挥人民调解委员会在物业管理纠纷调解中的作用，充实专业人员，提高调解效能。发挥物业行业协会服务和自律管理作用，加强物业服务企业之间的纠纷调解，对属于物业纠纷调解范围内的物业信访、投诉、诉讼案件，优先导入人民调解程序，力争源头化解。区镇两级应

分别组建物业纠纷调解专家库，选聘律师、资深调解员、物业管理领域专家、法官等担任，提供专业法律意见和调解支持，协助和指导业委会健全物业管理矛盾协调制度。加强基层调解队伍建设，既要吸纳律师、法律明白人、法治带头人等具备专业法律素养的人员，又要吸纳热心社区事务、深受群众信赖的退休村居干部、物业管理人员等调解志愿者，打造一支既懂法律、又接地气的复合型调解队伍。完善纠纷分级化解机制，对于简单的物业纠纷、邻里纠纷，由社区调解员、网格员主动摸排，就地调处，防止矛盾升级；对于停车难、房屋修缮、维修基金使用等疑难复杂问题，依托联排共处、“三所联动”机制及网格治理，协调相关职能部门综合研判、联合会商，推动实质性化解。（责任单位：区司法局、区房管局，各镇、街道、高新区社区）

（四）强化府院之间高效联动。依托区行政争议联合调处中心，加大政府、法院之间联席会商力度，针对涉及物业管理领域的简易复议案件，开辟“绿色”通道，优先受理、快速办理，并综合运用案前调解、案中协调、案后疏导等方式将调解贯穿于复议全过程，切实提升涉物业管理领域行政争议的实质化解率，真正达到案结事了、定分止争的综合社会效果。协同区法院对社会矛盾突出的物业纠纷治理问题开展社区巡回审判，有效引导居民群众参与基层社会治理，着力解决基层治理难题。（责任单位：区司法局、区房管局）

（五）强化各方力量协同配合。区司法局、区房管局要充分发挥统筹协调与专业优势，立足职能协同联动，区司法局侧重从

法治层面提供制度支撑、法律服务和纠纷调解指导，区房管局聚焦物业行业监管与业务规范，推动物业治理各项举措落地见效。要指导社区法律顾问围绕《民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规贯彻实施开展普法宣讲、法律咨询、法治讲座等活动，协助开展业委会组建及换届选举、法治体检、日常运作等工作，联合街镇（高新区社区）调委会、物业纠纷调解组织推行物业服务合同范本、“一规两约”示范文本。要加强对调解队伍的业务培训，每年不少于2次，覆盖法律政策、调解实务与技巧、物业管理实务等内容。要建立物业纠纷调解典型案例库，形成可推广的经验做法。（责任单位：区司法局、区房管局，各镇、街道、高新区社区，区律工委）

三、实施步骤

（一）部署启动（2025年7月）。通过实地走访、座谈交流等方式开展前期调研，掌握工作现状，摸清工作需求，按照统筹协调、全面实施、逐步完善的建设思路，研究制定系统化实施方案，全面部署启动各项工作任务。

（二）实施推进（2025年8月-2025年12月）。按照实施方案明确的重点任务，压实主体责任，强化协同联动，确保各项工作落实落地。各街镇（高新区社区）结合本地实际及时梳理法治赋能物业治理中发现的问题、有效的做法以及取得的成效，创新更多实践经验和成果。以提升基层物业治理效能为目标，分别在朱泾镇、山阳镇、石化街道、高新区社区选取1至2个条件较为成熟的社区作为试点，形成一套行之有效、可复制推广的物业纠纷

预防化解工作机制，为做强基层物业调解工作作出示范、树立典型。

（三）常态长效（2026年1月-）。各街镇（高新区社区）形成法治赋能物业治理的长效机制，定期排摸掌握辖区内居民对物业治理的法律服务需求，加强物业纠纷化解和民主协商议事，及时向居民反馈相关情况，努力为居民提供更高质量的法律服务和法治保障，不断提升居民的幸福感、获得感、安全感。

四、工作要求

（一）提高政治站位。物业管理是基层社会治理的关键一环，要深刻认识法治赋能提升物业治理效能的重要性，要从加强基层治理、维护社会稳定、促进社会和谐、保障群众安居乐业的高度出发，进一步增强责任感和使命感，积极融入小区治理法治化进程，切实打通小区法律服务“最后一公里”。

（二）加强组织领导。区级层面由区司法局、区房管局联合组建法治赋能提升物业治理效能工作组，实行双组长制，由两单位分管领导共同担任组长，相关科室负责人为成员，工作组负责统筹协调全区物业治理法治化建设。建立定期会商制度，加强部门间沟通对接，动态研判物业治理中的矛盾纠纷及法律问题，形成司法行政、住房管理、基层治理等多方合力。定期召开会议，研究重点任务，解决突出问题，推动工作落实。

（三）激励担当作为。紧盯实施方案各阶段目标，下沉力量，重心下移，一线推进。各责任单位要发挥主观能动性，加强沟通协调，密切协作配合，凝聚最广泛的力量支持，确保各项工作抓

深抓实抓到位。加强总结提升，营造齐抓共管、比学赶超的良好氛围，以实干担当和实绩实效全面推进区委区政府关于以物业治理为重要内容的小区治理工作。

附件：法治赋能提升物业治理效能工作组成员名单

附件

法治赋能提升物业治理效能工作组成员名单

为进一步强化统筹协调，全面提升全区物业治理法治化水平与治理效能，经研究，决定成立法治赋能提升物业治理效能工作组。其成员如下：

组长：章 健	区司法局党委委员、副局长
陈一鸣	区房管局党组成员、副局长
组员：赵秋亚	区司法局促进法治科科长
朱 文	区司法局普法治理科科长
万海会	区司法局应诉科科长
陆欣越	区司法局行业管理科负责人
夏 峰	区律工委主任
沈中辉	区物业管理事务中心主任
高清斌	区房管局法制科科长
汪 震	区房管局物业科科长