

上海市房屋管理局文件

沪房物业〔2026〕20号

上海市房屋管理局 关于做好本市住宅物业服务日常巡检 和行政检查工作的通知

临港新片区管委会，各区住房保障和房屋管理局，各相关单位：

为进一步规范本市住宅物业服务活动，提高物业服务行业的服务水平，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》的相关规定，现就做好本市住宅物业服务日常巡检与行政检查工作的有关事项通知如下：

一、物业服务日常巡检

物业服务日常巡检是指本市房屋行政管理部门对辖区

内住宅小区日常物业服务情况开展的常规巡检工作。

（一）日常巡检内容

本市住宅物业服务企业在对房屋及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护住宅小区内的环境卫生和秩序活动中应当履行责任的相关事项。

（二）日常巡检方式

根据巡检内容和巡检频次的不同，本市住宅物业服务日常巡检分为线上巡检和线下巡检，其中线下巡检包括常规巡检与专项巡检两种形式。

1. 线上巡检

市、区房屋行政管理部门通过上海市物业管理监管与服务信息平台（以下简称市物业监管平台），对物业服务企业填报的物业服务收费标准、维修资金与公共收益收支账目、办事制度等公示情况、各类应急预案与演练记录、服务计划与服务情况等日常服务信息开展巡检。

2. 线下巡检

常规线下巡检是市、区房屋行政管理部门对辖区内住宅小区公共区域的清洁卫生、电梯、消防、监控、门禁等共用设施设备的运行与维保情况、车辆出入及停放管理、装修行为管理、电动自行车停放和充电、外墙高空坠物隐患处置、楼道堆物等事项开展现场巡检。

专项线下巡检是市、区房屋行政管理部门对防汛防台、

防冻保暖等灾害性天气防御情况、重要节日及重大活动保障情况、投诉集中、督促整改不力、存在重大舆情或重大安全隐患小区运行情况，增加频次的现场巡检。

（三）日常巡检工作要求

市房屋行政管理部门负责指导监督区房屋行政管理部门的日常巡检工作。

区房屋行政管理部门负责具体组织实施辖区内住宅小区物业服务情况的日常巡检工作，包括线上巡检、线下巡检等；同时，指导各街镇每季度开展全覆盖线下巡检工作。

线上巡检和线下巡检的情况应通过市物业监管平台予以记录；日常巡检中发现的问题，应及时通知物业服务企业限期整改，并全流程记录整改情况。

二、物业服务行政检查

物业服务行政检查是指本市房屋行政管理部门依法对物业服务企业服务活动实施的监督检查。市、区房屋行政管理部门可以根据日常巡检的情况，明确行政检查的重点。

（一）行政检查内容

市、区房屋行政管理部门依照法定职责，了解、核查物业服务企业遵守《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律、法规的情况。

（二）行政检查方式

行政检查包括有计划行政检查和触发式行政检查。

有计划行政检查是指对物业服务企业开展日常检查，实行“先计划后检查”制度。涉及消防、城管、市场监管等多部门职责的行政检查，应制定联合检查计划并开展联合检查。

触发式行政检查是指根据投诉举报、舆情反映、转（交）办、其他部门移送等途径发现的违法违规线索，对相关物业服务企业开展的针对性行政检查。

（三）行政检查工作要求

1. 制定年度行政检查计划

市、区房屋行政管理部门应当制定年度行政检查计划，包括本部门检查计划和联合检查计划，明确检查主体、检查对象、检查频次等内容。

各区房屋行政管理部门统筹安排本辖区内行政检查计划，及时将本年度行政检查计划录入本市统一综合执法系统（以下简称执法系统），报市房屋行政管理部门汇总后，由同级司法行政部门备案。

2. 做好行政检查记录

行政执法人员在行政检查过程中，应当按照规范的行政检查程序，做好行政检查记录，录入行政检查结果。行政检查过程中发现违法违规隐患的，应当开展合规指导，并在执法系统中填写检查结果提示。

3. 规范行政检查结果处理

行政检查过程中发现的违法违规行为，要指导督促物业服务企业限期整改；对物业服务企业拒不整改的，按相关流程将线索移送相关执法部门。

三、加强组织领导

房屋行政管理部门应高度重视物业服务日常巡检与行政检查工作，将其作为提升物业管理水平的重要抓手；要建立健全工作机制，细化工作措施，确保工作任务落到实处。

本通知自 2026 年 3 月 1 日起施行。原《上海市房屋管理局关于加强本市住宅物业管理监督检查工作的通知》《上海市房屋管理局关于做好物业服务行政检查工作的通知》同时废止。

- 附件：1.上海市住宅物业服务日常巡检清单
2.上海市住宅物业服务行政检查事项清单

2026 年 2 月 11 日

（此件公开发布）

上海市房屋管理局办公室

2026 年 2 月 25 日印发

附件 1

上海市住宅物业服务日常巡检清单

序号	检查方式	巡检类别	巡检内容
1	线上	信息公开	公开物业服务合同及附件、公开电梯、消防、监控等共用设施设备维修养护、绿化养护等外包的相关合同。
2	线上		公开物业费标准、专有部分维修费标准、停车位租赁费标准、门禁卡工本费、代收装修保证金等服务项目和收费标准。
3	线上		公开本住宅小区共用部分产生公共收入的所有项目清单。
4	线上		公开住宅装修登记、机动车停放管理、出入门禁办理等办事制度。
5	线上		公开每季度物业服务履职报告，包括本季度服务计划、上季度实际开展情况以及问题整改计划等。
6	线上		公开项目经理姓名、联系方式、小区管理处电话、24 小时报修电话、物业服务企业名称、办公地址及服务投诉电话等联系方式和监督电话。

7	线上		每季度第一个月 15 日前，在本住宅小区规定位置公布上一季度公共收益收支情况。
8	线上		每季度末将当季公共收益按照规定和约定比例予以结算，并于次月月底前交存至业主大会账户或区房管部门指定的公共收益账户。
9	线上	应急预案	制定防汛防台、防冻保暖等突发事件、特种作业等安全方面的应急预案，定期开展应急演练并记录。
10	线上	违法违规行为	按规定通过“上海智慧物业”APP 或“上海市物业管理监管与服务信息平台”报告损坏承重结构、违法搭建等违法违规行为。
11	常规线下	电梯	住宅电梯故障需要动用维修资金予以修复、更新的，及时报告业主委员会或居民委员会。
12	常规线下		委托第三方维保单位进行定期维修保养并有相关记录，按规定开展年检。
13	常规线下		电梯内张贴使用须知、年检标识。
14	常规线下	装修管理	按规定履行装修前事项告知、登记办理、签订装饰装修管理协议、日常巡查等装修管理工作职责。
15	常规线下	清洁卫生	设置装修垃圾定点堆放场所（因客观条件限制，无法设置装修垃圾堆放场所的除外）；保持装修垃圾堆放场所整洁，采取措施防止扬尘污染。

16	常规线下		设置生活垃圾分类投放容器；保持容器、投放点、交付点周边环境整洁。
17	常规线下	消防	有消防泵定期启动、保养记录。
18	常规线下		灭火器在有效期内。
19	常规线下		消防栓箱及内部各种配件齐全。
20	常规线下		消防车通道、疏散通道、安全出口顺畅。
21	常规线下		消防控制室值班人员持证上岗，有值班记录。
22	常规线下		监控
23	常规线下	监控室有值班记录。	
24	常规线下	车辆停放管理	有外来车辆及人员出入小区记录。

25	常规线下	电动自行车停放和充电	集中存放并配有消防设施和器材；严禁在建筑内共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放或充电。
26	常规线下	外墙高空坠物	存在房屋外墙墙面及建筑物附属构件高空坠物隐患的，采取避险防范措施，并有告知业主委员会处置记录。
27	常规线下	楼道堆物	通过告知书等形式告知业主、使用人及时清理楼道堆物。
28	专项线下	防汛防台	台风前张贴告居民书，通知业主、使用人对房屋附属物及附加物，包括室外空调机、遮阳篷、雨篷、晾衣架、电视卫星天线等安全自查。
29	专项线下	防汛防台	根据防汛安全要求配备沙袋、挡水板等设备及物资。
30	专项线下	防汛防台	安排工作人员进行防汛防台值班值守。
31	专项线下	防冻保暖	未移交的外露水管包扎完好，无破损。已移交供水公司的由供水单位负责落实防寒措施。

备注：结合政策法规更新调整以及物业管理重点工作动态变化，物业服务日常巡查清单同步优化完善。

附件 2

上海市住宅物业服务行政检查重点事项清单

序号	行政检查事项	处罚依据
1	违反本条例的规定，物业服务企业将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的。	《物业管理条例》第五十九条
2	违反本条例的规定，物业服务企业不移交有关资料或者财物的。 违反本规定第五十条规定，物业服务企业不移交有关资料或者财物的。	《物业管理条例》第五十八条 《上海市住宅物业管理规定》第八十一条
3	违反本条例的规定，挪用专项维修资金的。	《物业管理条例》第六十条
4	违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的。	《物业管理条例》第六十二条
5	违反本条例的规定，擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的。	《物业管理条例》第六十三条
6	违反本条例的规定，擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的。	《物业管理条例》第六十三条

7	违反本条例的规定，擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。	《物业管理条例》第六十三条
8	违反本规定第五十一条规定，物业服务企业挪用、侵占公共收益的。	《上海市住宅物业管理规定》第八十二条
9	物业服务企业违反本规定第五十九条规定，对业主、使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关行政管理部门的。	《上海市住宅物业管理规定》第八十七条 《住宅室内装饰装修管理办法》第四十二条
10	物业服务企业违反本条例第十八条第一款第三项规定，未按照规定在管理区域内设置消防安全标志的。 物业服务企业违反本办法第二十三条规定，未在管理区域设置消防安全标志的。	《上海市消防条例》第七十二条 《上海市住宅物业消防安全管理办法》第四十条
11	物业服务企业违反本条例第十八条第一款第二项规定，未建立消防档案或者记载消防档案内容不规范的。 物业服务企业违反本办法第三十二条第一款规定，未建立消防档案或者消防档案内容不规范的。	《上海市消防条例》第七十二条 《上海市住宅物业消防安全管理办法》第四十条
12	违反本条例第二十六条第一款规定，管理责任人未按照要求设置收集容器、设施的。	《上海市生活垃圾管理条例》第五十八条
13	违反本条例第二十七条第二款规定，管理责任人未分类驳运的。	《上海市生活垃圾管理条例》第五十八条
14	违反第三十六条第一款第（一）项规定，装修垃圾投放管理责任人未设置专门的装修垃圾堆放场所的。	《上海市建筑垃圾处理管理规定》第四十七条

15	违反本办法第十四条第一款规定，物业服务企业未按照要求进行巡查或者未如实记录巡查情况的。	《上海市房屋使用安全管理办法》第三十四条
16	违反本办法第十四条第四款规定，物业服务企业对违反房屋使用安全管理规定的行为未予以劝阻、制止或者报告相关部门的。	《上海市房屋使用安全管理办法》第三十四条

备注：物业服务行政检查事项根据国家、本市有关法律法规、政府规章制定、修订同步更新，包括但不限于上述重点事项。