

# 南京市住房保障和房产局

宁房规〔2026〕1号

---

## 关于印发《关于住宅小区部门执法清单化管理的工作方案》的通知

各区人民政府，江北新区管委会，市各相关单位：

经市政府同意，现将《关于住宅小区部门执法清单化管理的工作方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

南京市住房保障和房产局

2026年4月30日

# 关于住宅小区部门执法清单化管理的工作方案

为贯彻落实《南京市住宅物业管理条例》，加强对住宅小区部门执法清单化管理，营造良好的生活居住环境，结合我市实际制定以下实施方案：

## 一、工作目标

以构建住宅小区长效管理机制为目标，深化部门协同、凝聚共治合力，聚焦群众反映强烈的共性诉求和基层治理难点痛点，通过“清单化管理”整合多元主体力量、优化协同治理路径，统筹发挥居民自治基础作用、物业服务专业效能和政府部门监管职能，并通过引入数字赋能智慧管理平台，推动形成权责明晰、规范有序、智能高效的小区治理新格局。

## 二、管理事项

根据相关法律、法规和规章，结合市级部门行政权力清单，对住宅小区日常管理工作编制《法律法规规章涉及住宅小区管理的执法清单》（详见附件）。各区根据管理事项，进一步完善、细化区级、街镇管理事项，明确执法事项、依据、流程、联系方式等并形成手册，定期更新公布，推动住宅小区行政执法标准化和规范化。

## 三、诉求上报、移交、处理机制

针对居民反映的诉求、物业服务企业日常巡查发现的问题及行政监管中发现的违法事项，规范上报、移交及处理流程如下：

### （一）居民反映诉求

鼓励居民通过阳光物业平台进行诉求报事，平台自动生成诉求待办事项，并进行智能派单；也可以通过 12345 便民热线、部门投诉电话、电子邮箱、信件等途径反映相关诉求。

### （二）物业服务企业劝阻、制止、上报

1.物业服务企业对于发现或者业主投诉的违反消防、治安、环保等有关法律、法规的行为，应当依法及时采取合理措施劝阻、制止。

2.物业服务企业对于劝阻、制止无效的违法行为，可以通过阳光物业平台及时上报处置诉求，也可以通过部门投诉电话、信件等途径上报相关诉求。

### （三）部门办理诉求

政务服务部门依据各部门职责及管理事项，对市民诉求实行精准分类派单、高效处理；各街道办事处（镇人民政府）根据履职事项清单，建立物业管理矛盾投诉调解机制，调解物业管理矛盾纠纷。各部门在行政监管中发现的涉及其他部门行政监管职能的，应当采用工作提示函告知，实现信息同步共享。

### （四）应急事项处理

属于紧急事项（消防、治安事件等）的，居民或项目管理人员可以直接拨打紧急救助电话，同时上报街道办事处应急-消防一体化工作站，相关部门立即启动应急机制。

### （五）部门联合监管

各区建立工作协调机制，结合住宅小区“双随机”检查、条口专项检查等，聚焦小区高频违法事项开展联合执法检查。对于涉及多部门职责的复杂项，明确由主要管理部门牵头协调、统筹处理，确保监管无盲区，执法有实效。

#### **四、保障措施**

（一）落实公示公告制度。各区明确住宅小区涉及的有关部门具体职责范围、联系人姓名和联系方式等信息，由区房产（住建）局牵头在物业管理区域显著位置公告，并通过线上渠道推送管理事项手册内容，确保市民便捷获取、随时查询。

（二）构建齐抓共管合力。扎实推进“街道吹哨、部门报到”的工作联系机制，推动执法力量、资源要素、便民服务全面下沉小区，实现“小事快办、大事督办、难事联办”的齐抓共管工作格局。

本方案自 2026 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 5 月 31 日。

## 附件

# 法律法规规章涉及住宅小区管理的执法清单

序号	行政处罚类事项名称	管理部门	设定依据
<b>(一) 消防安全类</b>			
1	对携带电动自行车或者其蓄电池进入乘客电梯，拒不听从劝阻、制止的处罚	消防救援机构	《南京市电梯安全条例》第六十条 《南京市住宅物业管理条例》第八十二条
2	对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十条
3	对占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十条
4	对阻碍消防车、消防艇执行任务的处罚	公安部门	《中华人民共和国消防法》第六十二条 《中华人民共和国治安管理处罚法》第六十一条
5	对阻拦、不及时报告火警的处罚	公安部门	《中华人民共和国消防法》第六十四条
6	对违反规定使用明火作业的处罚	公安部门、消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十三条
7	对扰乱火灾现场秩序的处罚	公安部门、消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十四条、第七十条

8	对违法生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品的处罚	公安部门	《中华人民共和国消防法》第六十二条 《中华人民共和国治安管理处罚法》第三十六条
9	对违反规定使用产生烟火的物品的处罚	消防救援机构	《江苏省消防条例》第八十四条
10	对过失引起火灾的处罚	公安部门、消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十四条、第七十条
11	对人员密集场所发生火灾，该场所的现场工作人员不履行组织、引导在场人员疏散的义务的处罚	公安部门	《中华人民共和国消防法》第六十八条
12	对生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十一条
13	对在高层民用建筑的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，拒不改正的处罚	消防救援机构	《高层民用建筑消防安全管理规定》第四十七条
14	对在高层民用建筑内进行电焊、气焊等明火作业，未履行动火审批手续、进行公告，或者未落实消防现场监护措施的处罚	消防救援机构	《高层民用建筑消防安全管理规定》第四十七条
15	对在人员密集场所使用不合格的消防产品或者国家明令淘汰的消防产品的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十五条
16	对在非人员密集场所使用不符合市场准入的消防产品、不合格的消防产品或者国家明令淘汰的消防产品的处罚	消防救援机构	《消防产品监督管理规定》第三十六条
17	对消防技术服务机构承接业务未依法与委	消防救援机构	《社会消防技术服务管理规定》第二十八

	托人签订消防技术服务合同的处罚		条
18	对损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十条
19	对埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十条
20	对人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十条
21	对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的处罚	消防救援机构	《中华人民共和国消防法》第六十条
22	对未按照规定落实消防控制室值班制度，或者安排不具备相应条件的人员值班的处罚	消防救援机构	《高层民用建筑消防安全管理规定》第四十七条
23	对高层民用建筑设置的户外广告牌、外装饰妨碍防烟排烟、逃生和灭火救援，或者改变、破坏建筑立面防火结构的处罚	消防救援机构	《高层民用建筑消防安全管理规定》第四十七条
<b>(二) 燃气管理类</b>			
24	对燃气用户及相关单位和个人在不具备安全条件的场所使用、储存燃气的处罚	城乡建设部门	《城镇燃气管理条例》第四十九条 《江苏省燃气管理条例》第三十七条、第六十三条
25	对燃气用户及相关单位和个人擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量装置的处罚	城乡建设部门	《城镇燃气管理条例》第四十九条 《江苏省燃气管理条例》第三十七条、第六十三条
26	对燃气用户及相关单位和个人改变燃气用途或者转供燃气的处罚	城乡建设部门	《城镇燃气管理条例》第四十九条 《江苏省燃气管理条例》第三十七条、第

			六十三条
27	对燃气用户及相关单位和个人将燃气管道作为负重支架或者接地引线的处罚	城乡建设部门	《城镇燃气管理条例》第四十九条 《江苏省燃气管理条例》第三十七条、第六十三条
28	对燃气经营者未向燃气用户持续、稳定、安全供应符合国家质量标准的燃气，或者未对燃气用户的燃气设施定期进行安全处罚	城乡建设部门	《城镇燃气管理条例》第四十六条
29	对在燃气设施保护范围内未与燃气经营者共同制定燃气设施保护方案，采取相应的安全保护措施，从事敷设管道、打桩、顶进、挖掘、钻探等可能影响燃气设施安全活动的处罚	城乡建设部门	《城镇燃气管理条例》第五十条
30	对在燃气设施保护范围内倾倒、排放腐蚀性物质的处罚	城乡建设部门	《城镇燃气管理条例》第五十条 《江苏省燃气管理条例》第四十五条、第六十四条
<b>(三) 其他公共安全类</b>			
31	对阻碍国家机关工作人员依法执行职务的处罚	公安部门	《中华人民共和国治安管理处罚法》第六十一条
32	对违规燃放烟花爆竹行为的处罚	公安部门	《烟花爆竹安全管理条例》第四十二条
33	对拒不执行人民政府在紧急状态情况下依法发布的决定、命令的处罚	公安部门	《中华人民共和国治安管理处罚法》第六十一条
34	对虚构事实扰乱公共秩序（谎报火警）的处罚	公安部门	《中华人民共和国消防法》第六十二条

	罚		《中华人民共和国治安管理处罚法》第二十九条
35	对危害供电、用电安全或者扰乱供电、用电秩序的处罚	电力管理部门	《中华人民共和国电力法》第六十五条
36	对安装充电设备设施破坏人防工程战时防护效能的处罚	人防部门	《江苏省人民防空工程维护管理规定》第二十条、第三十条
<b>(四) 饲养动物类</b>			
37	对饲养动物干扰正常生活或放任动物恐吓他人行为的处罚	公安部门	《中华人民共和国治安管理处罚法》第八十九条
38	对在重点管理区未经登记养犬逾期不办理登记手续的处罚	公安部门	《南京市养犬管理条例》第四十二条
39	对逾期不办理养犬登记证延续的处罚	公安部门	《南京市养犬管理条例》第十六条、第四十三条
40	对逾期不办理养犬登记证变更、注销和补办手续的处罚	公安部门	《南京市养犬管理条例》第十七条、第四十三条
41	对虐待、遗弃所养犬只的处罚	公安部门	《南京市养犬管理条例》第四十五条
42	对在重点管理区个人饲养烈性犬、大型犬的处罚	公安部门	《南京市养犬管理条例》第四十六条
43	对在重点管理区携犬出户未挂犬牌或者未束犬链的处罚	公安部门	《南京市养犬管理条例》第四十七条
44	对饲养宠物、信鸽或者投喂犬、猫等动物，未保持环境整洁的处罚	城管部门	《城市市容和环境卫生管理条例》第三十五条 《江苏省城市市容和环境卫生管理条例》

			第六十四条
<b>(五) 房屋装修、安全、租赁类</b>			
45	对装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的处罚	城乡建设部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第三十五条
46	对装修人将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的处罚	城乡建设部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第三十六条
47	对装修人擅自拆改供暖、燃气管道和设施的处罚	城乡建设部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条
48	对装饰装修企业损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的处罚	城乡建设部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条
49	对未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的处罚	城乡建设部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条
50	对装饰装修企业将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的处罚	城乡建设部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条
51	对未经许可变动房屋结构或者未按照许可的方案施工逾期不改正的处罚	房产部门	《南京市房屋使用安全管理条例》第十二条、第十六条、第六十一条
52	对房屋安全鉴定单位提供虚假鉴定报告的处罚	房产部门	《南京市房屋使用安全管理条例》第六十三条
53	对房屋使用安全责任人委托进行房屋安全鉴定、建设单位不委托进行施工影响鉴定和建筑幕墙安全维护人不进行幕墙安全	房产部门	《南京市房屋使用安全管理条例》第六十四条

	性能鉴定逾期仍不委托鉴定的处罚		
54	对装饰装修拆改房屋主要承重构件、抗震措施的处罚	房产部门	《南京市房屋使用安全管理条例》第六十条
55	对物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告的处罚	房产部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第四十二条
56	对未经批准或者未按照批准内容进行临时建设,以及对临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的的处罚	城管部门	《中华人民共和国城乡规划法》第六十六条
57	对擅自改变经规划审批的地下空间的使用功能、层数和面积的处罚	城管部门	《江苏省城乡规划条例》第六十三条
58	对在经城乡规划主管部门核实后的建筑内擅自新建地下建筑物、构筑物的处罚	城管部门	《江苏省城乡规划条例》第六十三条
59	对将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住,或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的处罚	房产部门	《住房租赁条例》第三十九条
60	对出租不能继续使用的危险房屋的处罚	房产部门	《江苏省城市房地产交易管理条例》第四十条
61	对出租属于违法建筑的房屋、出租不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋、出租违反规定改变房屋使用性质的房屋的处罚	房产部门	《商品房屋租赁管理办法》第六条、第二十一条
62	对承租人破坏或者擅自装修所承租公共租	房产部门	《公共租赁住房管理办法》第三十六条

	赁住房，拒不恢复原状的处罚		
63	对房屋出租人将房屋出租给身份不明、拒绝登记身份信息的人的，或者不按规定登记承租人姓名、有效身份证件种类和号码等信息的处罚	公安部门	《中华人民共和国治安管理处罚法》第六十八条
<b>(六) 电梯安全运行类</b>			
64	对电梯维护保养单位未建立二十四小时值班制度，或者未设立值班电话并保持畅通、未履行报告义务的处罚	市场监督管理部门	《南京市电梯安全条例》第六十一条
65	对电梯制造单位未向电梯使用单位提供电梯备品备件，未明示备品备件、维修价格和质保期，未提供必要的电梯安全运行、修理、维护保养的技术帮助，或者设置技术障碍影响电梯正常运行，责令改正逾期不改的处罚	市场监督管理部门	《江苏省特种设备安全条例》第四十七条
66	对电梯使用单位故意损毁或者拒绝移交电梯安全技术档案、未在电梯显著位置张贴统一应急救援标识、委托无相应资质的单位开展维护保养服务，或者在用电梯无维护保养单位，逾期未改正的处罚	市场监督管理部门	《南京市电梯安全条例》第五十九条
67	对未经许可，擅自从事电梯维护保养的；电梯的维护保养单位未按照规定以及安全技术规范的要求，进行电梯维护保养的处罚	市场监督管理部门	《中华人民共和国特种设备安全法》第八十八条
68	对电梯使用单位未保持电梯紧急报警装置	市场监督管理部门	《南京市电梯安全条例》第五十九条

	与救援服务联系通畅、电梯发生故障致使乘客被困，未立即协调组织救援的处罚		
69	对电梯维护保养单位将电梯维护保养业务转包、分包，或者以授权、委托、挂靠等方式变相转包、分包的处罚	市场监督管理部门	《南京市电梯安全条例》第六十一条
70	对未依照规定，对电梯进行清洁、润滑、调整和检查，经责令改正逾期未改正的处罚	市场监督管理部门	《特种设备安全监察条例》第八十三条
71	对未按期实施检验或者未在安全技术规范规定的时间内出具检验报告，责令改正逾期不改的处罚	市场监督管理部门	《江苏省特种设备安全条例》第四十五条
72	对负责检验的特种设备检验机构在检验报告发出之前对该电梯能否继续使用未能提出书面意见，责令改正逾期不改的处罚	市场监督管理部门	《江苏省特种设备安全条例》第四十五条
73	对电梯使用单位未对电梯层门钥匙、电梯轿厢内操纵箱钥匙和电梯启动钥匙实施统一管理的处罚	市场监督管理部门	《江苏省特种设备安全条例》第四十八条
74	对特种设备出现故障或者发生异常情况，未对其进行全面检查、消除事故隐患，继续投入使用，经责令改正逾期未改正的处罚	市场监督管理部门	《特种设备安全监察条例》第八十三条
75	对发生特种设备事故时，不立即组织抢救或者在事故调查处理期间擅离职守或者逃匿的；对特种设备事故迟报、谎报或者瞒报的处罚	市场监督管理部门	《中华人民共和国特种设备安全法》第八十九条
76	对未按照安全技术规范的要求对电梯进行	市场监督管理部门	《中华人民共和国特种设备安全法》第八

	校验、调试的；对电梯的安全运行情况跟踪调查和了解时，发现存在严重事故隐患，未及时告知电梯使用单位并向负责特种设备安全监督管理的部门报告的处罚		十条
<b>(七) 环境卫生和绿化类</b>			
77	对未经同意擅自占用城市绿化用地行为的处罚	城管部门	《城市绿化条例》第二十七条 《江苏省城市绿化管理条例》第二十四条
78	对擅自砍伐城市树木的处罚	城管部门	《城市绿化条例》第二十六条 《江苏省城市绿化管理条例》第二十三条
79	对擅自移植树木的，或者经批准砍伐但未按照规定补植的处罚	城管部门	《南京市城市绿化条例》第五十四条
80	对擅自超出门窗、外墙进行店外占道经营、作业或者展示商品影响市容的的处罚	城管部门	《江苏省城市市容和环境卫生管理条例》第六十三条
81	对个人未按照规定的时间、地点、方式等要求分类投放生活垃圾，拒不听从管理责任人劝阻的处罚	城管部门	《南京市生活垃圾管理条例》第四十七条
82	对随意倾倒、抛撒、堆放或者焚烧生活垃圾的处罚	城管部门	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第一百一十一条 《城市生活垃圾管理办法》第四十二条
83	对将建筑垃圾混入生活垃圾的处罚	城管部门	《城市建筑垃圾管理规定》第二十条
84	对在建（构）筑物或者其他设施以及树木、地面上涂写、刻画，或者未经批准在建（构）筑物、其他设施上张挂、张贴宣传品等，或	城管部门	《城市市容和环境卫生管理条例》第三十四条 《江苏省城市市容和环境卫生管理条例》

	者有组织地利用涂写、刻画、张挂、张贴进行宣传的处罚（沿街）		第六十三条
85	对在主要街道两侧和重点地区的临街建筑物的阳台和窗外，堆放、吊挂有碍市容的物品的处罚	城管部门	《城市市容和环境卫生管理条例》第三十四条 《江苏省城市市容和环境卫生管理条例》第六十三条
86	对建设工程项目附属绿化工程设计方案未经批准或者未按照批准的设计方案施工逾期不改正的处罚	城管部门	《南京市城市绿化条例》第四十七条
87	对居住区建设单位未按照要求公示绿地平面图逾期不改正的处罚	城管部门	《南京市城市绿化条例》第四十八条
<b>(八) 物业服务类</b>			
88	对原物业服务企业未按照规定履行交接义务的处罚	房产部门	《江苏省物业管理条例》第八十八条
89	对原物业服务企业在业主或者业主大会选聘的新物业服务企业或者决定自行管理的业主接管之前，不维持正常的物业管理秩序的处罚	房产部门	《江苏省物业管理条例》第八十八条
90	对被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域的处罚	房产部门	《江苏省物业管理条例》第八十八条
91	对物业服务企业未经业主大会同意擅自改变物业管理用房的用途的处罚	房产部门	《物业管理条例》第六十二条
92	对住宅物业的建设单位未通过招投标的方	房产部门	《物业管理条例》第五十六条

	式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的处罚		
93	对建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的处罚	房产部门	《物业管理条例》第六十一条
94	对擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的处罚	房产部门	《物业管理条例》第六十三条
95	对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处罚	房产部门	《物业管理条例》第六十三条
96	对擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的处罚	房产部门	《物业管理条例》第六十三条
97	对建设单位擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的处罚	房产部门	《物业管理条例》第五十七条
98	对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处罚	房产部门	《物业管理条例》第五十九条
99	对建设单位将未出售或者未附赠的车位、车库不优先出租给本区域内业主，或者将多余车位、车库出租给本物业管理区域外使用人的租赁期限超过六个月的处罚	房产部门	《江苏省物业管理条例》第八十九条
100	对建设单位、物业服务企业不移交有关资料的处罚	房产部门	《物业管理条例》第五十八条
101	对物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反规定的行为不及时向有关部门报告的处罚	房产部门	《住宅室内装饰装修管理办法》第四十二条

102	对经营者不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施的行为的处罚	市场监督管理部门	《中华人民共和国价格法》第三十九条
<b>(九) 其他高频事项</b>			
103	对违法向大气排放气体、粉尘、油烟的处罚	生态环境部门	《中华人民共和国大气污染防治法》第一百零八条、第一百一十七条、第一百一十八条、第一百一十九条 《江苏省大气污染防治条例》第九十七条、第九十九条
104	对在居住区及其附近街道、广场、公园等区域进行集会、体育锻炼、娱乐、促销等活动，使用音响器材所产生的环境噪声超过相应的区域环境噪声排放标准，或者在禁止期间内进行产生环境噪声污染影响周边居民正常休息的体育锻炼、娱乐等活动的处罚	公安部门	《江苏省环境噪声污染防治条例》第四十一条
105	对居民在家庭使用家用电器、乐器或者进行娱乐、体育锻炼及其他活动时排放的噪声超过相应的区域环境噪声排放标准的处罚	公安部门	《江苏省环境噪声污染防治条例》第四十一条
106	对在已交付使用的居民住宅楼进行室内装修活动，在夜间和午间使用电钻、电锯、电刨等产生噪声污染的工具，且不听劝阻的处罚	公安部门	《南京市环境噪声污染防治条例》第三十三条、第三十五条
107	对扰乱车站、港口、码头、机场、商场、公	公安部门	《中华人民共和国治安管理处罚法》第二

	园、展览馆或者其他公共场所秩序的处罚		十六条
108	对未取得食品生产经营许可从事食品生产经营活动，或者未取得食品添加剂生产许可从事食品添加剂生产活动的处罚	市场监督管理部门	《中华人民共和国食品安全法》第一百二十二条
109	对物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业费和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况或者公示失实信息的处罚	市场监督管理部门	《江苏省物业管理条例》第八十六条
110	对将平时用作停车位的人民防空工程不向业主开放、出租停车位的租赁期限超过三年或者将停车位出售、附赠的处罚	人防部门	《江苏省物业管理条例》第九十条