

# 江西省住房和城乡建设厅文件

赣建房〔2025〕3号

## 关于规范物业服务企业履行 “劝阻、制止、报告”职责的通知

各市、县（区）住房和城乡建设局，赣江新区城乡建设和交通局，  
赣州市城市住房服务中心，各物业服务企业：

为进一步提升物业管理服务水平，根据《民法典》第九百四十二条、《江西省物业管理条例》第七十二条等规定，我厅制定了《劝阻告知书》《关于\*\*小区存在\*\*问题的报告》《\*\*小区\*\*物业公司履行“劝阻、制止、报告”职责工作台账》等示范文本，现印发给你们，并提出以下要求，请结合实际抓好落实。

**一、依法规范履职。**发现业主或者物业使用人在物业装饰装

修、使用过程中有违反国家和本省有关规定以及临时管理规约、管理规约行为的，及时劝阻、制止、报告是物业服务企业的责任和义务。各物业服务企业要按照法律法规规定和物业服务合同约定，加强物业服务区域内日常巡查、检查，加大对“两个通道”、电动车违规停放充电、高空坠物、有限空间、装修作业等重点安全隐患排查，及时发现业主、物业使用人违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，采用当面告知、书面告知、张贴告知任一种或多种形式，及时采取合理措施劝阻、制止。经劝阻、制止无效的，应在二十四小时内报告业主委员会和有关行政主管部门并协助处理。一般采取书面形式报告，紧急情形下也可以采取微信、短信、电话等方式报告，并以电话录音、微信截图等方式留存报告信息。

**二、建立工作台账。**各物业服务企业要充分认识到对违法违规行为进行劝阻、制止、报告的重要性，建立健全管理制度，按照“一事一档”的要求，建立物业服务企业履行“劝阻、制止、报告”职责工作台账，详细记录违法违规行为的劝阻、制止、报告等情况，协助相关部门和单位及时处理，留存相关证据材料，确保履职过程可追溯。定期组织员工加强法规政策学习，准确掌握各类违法违规行为具体内容及对应执法主体，切实提升履职能力。

**三、强化监督管理。**各地物业主管部门要加强组织领导，压

实物业服务企业管理责任，督促指导物业服务企业建立健全长效管理机制，确保“劝阻、制止、报告”职责落到实处。加强日常监管，通过“四不两直”“双随机、一公开”等方式对辖区内物业服务企业落实“劝阻、制止、报告”职责情况进行督导，对不履行或不完全履行该项职责的物业服务企业，责令改正，并将相关履职情况纳入物业服务企业的信用信息考核，作为企业项目评先评优、评级评星等方面的重要参考依据。

- 附件：1. 劝阻告知书
2. 关于\*\*小区存在\*\*问题的报告
3. \*\*小区\*\*物业公司履行“劝阻、制止、报告”职责  
工作台账



(此件主动公开)

## 附件 1

# 劝阻告知书

(本模板仅供参考，物业服务企业可结合实际进行调整)

尊敬的\*\*栋\*\*号业主：

我公司在\*\*年\*\*月\*\*日检查中发现，位于\_\_\_\_\_（违法违规情形发生的具体地点）存在\_\_\_\_\_（违法违规情形）的情况，该行为违反了\_\_\_\_\_（法律法规名称及主要规定内容）的有关规定。

为了营造舒适安全的小区环境，请您立即停止上述违法违规行为，并于\*\*月\*\*日前恢复原状。

感谢您的配合！如有疑问请致电：0791-\*\*\*\*\*。

\*\*物业服务企业（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

签收人：

（一式两份，业主及物业服务企业各执一份）

## 附件 2

# 关于\*\*小区存在\*\*问题的报告

(本模板仅供参考，物业服务企业可结合实际进行调整)

\*\*\*\*\* (相关行政主管部门或业主委员会名称):

我公司于\*\*年\*\*月\*\*日发现\*\*项目\*\*栋\*\*单元\*\*号业主\*\*  
在物业使用过程中存在以下行为:

\_\_\_\_\_ (违法违规情形)。

上述行为违反了\_\_\_\_\_ (法律法规名称)的有关规定。  
经我司劝阻、制止无效，其仍进行\_\_\_\_\_活动，依据《民法典》第二百八十六条、第九百四十二条，《江西省物业管理条例》第七十二条等有关规定，现特向贵单位报告，我司将做好配合工作。

物业服务企业联系人:

违法违规人联系方式: (如有)

附件: 可附相关违法违规问题证据资料及影音资料

\*\*物业服务企业 (加盖公章)

\*\*年\*\*月\*\*日

备注：1. 本报告一式两份，一份送达主管部门，一份由物业服务企业存档；2. 采取当面送达的，应留存签收信息（签收人签名、联系方式、签收日期）；采取邮寄送达的，应留存快递签收信息（收件人名称、收件地址、快递单号、签收日期等）；紧急情形下采取微信、短信、电话等方式报告，应留存电话录音、微信截图等信息。

附件 3

## \*\*小区\*\*物业公司履行“劝阻、制止、报告”职责工作台账

序号	业主(使用人)	存在问题	发现时间	劝阻、制止时间及方式	报告部门	报告方式	报告报送时间	处理结果	经办人	备注
1	1-1-1001 业主**	在**栋** 室装修拆 除承重墙	**年** 月**日	1. **月**日现场要求停止 施工。 2. **月**日当面送达《劝 阻告知书》要求停止施工 并恢复原状。 3. **月**日再次电话通知 恢复原状。	1. **自 然 资源局 2. **城 管 局	1. 发送电子邮件 (邮箱地址:**) 2. 书面送达 3. 当面告知	**月** 日	业主于** 月**日自 行恢复原 状。	**	水印 照片 已存 档

备注：可采用当面告知、书面告知、张贴告知任一种或多种形式，对违规行为进行劝阻、制止，并留存当面告知时间、地点和内容的相关影音、照片或书面告知当事人签字的回执作为附件。

