

# 青岛启动“执法惠民·精治优居”物业小区治理行动

首批51个小区先行整治,年内不少于200个小区完成系统提升

眼下,青岛物业服务领域的一场系统治理行动已经拉开帷幕。

近日,青岛市委城市管理局印发《青岛市“执法惠民·精治优居”物业小区治理行动方案》,在全市建成区启动物业小区治理行动。2026年被确定为物业品质提升年,目标是打造干净整洁、有序、群众满意的暖心家园,坚持问题“打开来”分析,深入推进“民事无忧”相关工作。

本次行动选取群众反映问题较多的200个物业小区,系统治理物业服务质价不符、侵占业主公共收益、履行市容环卫和园林养护责任不到位等突出问题。通过“综合整治优环境、执法联动促服务”双轮驱动,加快构建“服务有质、管理有效、执法有力”的长效治理模式,推动实现物业服务品质、环境秩序品质、居民满意度“三提升”,促进群众投诉量稳步下降,推动物业小区面貌蝶变升级,精细化治理水平整体跃升。



执法人员向物业服务企业工作人员进行普法宣传和行动介绍。

## 三大行动聚焦民生关切

治理行动围绕物业服务、环境秩序、群众满意度三个维度,部署开展三大提升行动。

一是让物业服务“履约到位”,提升服务质效。重点整治物业服务企业履约不到位问题,压实物业服务企业在环境卫生、绿化养护、设施维护等方面的主体责任,依法查处未按规定公示信息、非法催收物业费等行为。开展公共资源管理使用不规范整治,严厉打击侵占、挪用公共收益违法行为,规范公共收益收支使用。同时,建强配优物业监管体系,推行“项目经理接待日”“码上办”等制度,及时解决业主合理诉求。

二是向小区环境“五类乱象”亮剑,还居民整洁家园。压实物业服务企业巡查、劝阻、报告职责,全面清理占绿毁绿、卫生脏乱、乱堆乱放、乱贴乱画、地桩地锁等五大类显见问题。深化环境卫生整治,加强垃圾清运和分类管理;加强绿化养护管理,建立树木挡光问题解决机制;加大市容秩序整治力度,依法查处饲养家畜家禽、不文明养犬等行为。

三是把执法力量“送进小区”,让矛盾化解在家门口。推进执法进小区,建立“街道统筹、执法保障、社区参与、物业服务”多方协同机制,推广“综合查一次”高效执法模式,鼓励设立线上线下“执法工作站”,把矛盾纠纷化解在基层和萌芽状态。强化投诉分析结果运用,每月对市12345政务服务便民热线相关受理事项进行分析研判,推动问题从“被动处置”向“主动治理”转变。

## 分步实施,年内完成攻坚整治

行动分为三个阶段推进。4月至5月为样板启动与全面排查阶段。各区(市)精准

选取整治小区,建立问题、责任、整改“三张清单”。各区(市)综合考量投诉量、影响力等因素,确定了李沧区海岸华府、城阳区都森美景等先行先试整治名单。5月底前约20个小区率先完成整治提升,树立治理样板。

6月至10月为攻坚整治与动态扩面阶段。对照清单挂图作战,6月底前完成80个小区,9月底前完成160个小区的整治任务,10月底前基本完成年度重点整治任务。

11月至12月为持续巩固与宣传推广阶段。组织开展“回头看”,总结推广典型案例和有效措施,推动治理模式从“集中攻坚”向“常态长效”转变。

## 多方协同,保障落地见效

青岛市委城市管理局负责统筹物业小区治理工

作,城市管理、市场监管、消防救援、公安、园林和林业、民政、卫生健康委等部门强化责任意识,各司其职、协同配合。各区(市)切实扛牢主体责任,明确牵头部门,凝聚管执联动、执法联动工作合力,通过“综合查一次”、案件线索移交、信息共享等措施,有效解决跨部门、跨行业、跨领域执法事项。

同时,拓展城市运行管理服务平台在物业领域应用场景,探索应用AI识别、大数据分析等科技手段,切实提升整治工作的精准性和前瞻性。

青岛市委城市管理局相关负责人表示,将以此次行动为契机,用心用情解决好群众身边的“关键小事”,让物业小区更有序、更安全、更宜居,不断提升市民的获得感、幸福感、安全感。

(王冰洁 徐泽楠)

## 关于2026年一季度投诉上升较快小区的通报

为加强我市物业服务管理,改进物业服务品质,提升精准监管效能,综合小区投诉同比增长率、每百户投诉量等要素分析,现对2026年一季度投诉上升较快小区进行通报。

百合花园小区(青岛万佳兄弟物业管理有限公司);四季香邑小区(青岛天悦盛和物业管理有限公司);中海寰宇时代小区(中海物业管理有限公司青岛分公司);环秀雅苑小区(青岛吉华物业管理有限公司);达利广场小区(青

岛盛生活服务有限公司);卓越花园小区(青岛嘉禾居物业管理有限公司);观澜国际小区(青岛宝泰通物业管理有限公司);金地自在城小区(深圳市金地物业管理有限公司青岛分公司);中交阳光屿岸小区(中交地产北京物业管理有限公司青岛分公司);保利时代小区(保利物业服务股份有限公司青岛分公司)。

青岛市委城市管理局  
2026年4月27日

# 青岛市自然资源和规划局 国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青自然资规告字[2026]3号

经青岛市人民政府批准,青岛市自然资源和规划局决定以网上拍卖方式出让1宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:  
一、出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	地块编号	土地位置	土地总面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑总面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	出让年限(年)	出让土地部分					划拨土地部分				
								容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	竞买保证金(万元)	拍卖起始价(楼面地价)(元/m <sup>2</sup> )	起始总价(万元)	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	320-320-370203-014-002-GB00100-W00000000	市北区营口路以西、内蒙古路以东、华阳路以北	11785.6	25928.32	城镇住宅用地	11785.6	70	≤2.2	≤30	≥45	25928.32	4884.8955	9420	24424.4774	/	/	/

拍卖出让地块空间范围以自然资源和规划主管部门批准的规划方案为准。住宅用地容积率必须大于1.0。

楼面地价是指单位计容建筑面积的土地价格。土地出让价款总额为成交楼面地价与上表中出让土地部分规划建筑面积的乘积。

备注:地块周边公服配套的规划和建设情况

1. 道路交通(地铁):现状周边有地铁4号线经过,设有海泊河公园站、昌乐路站;2处规划社会停车场。  
2. 教育与医疗:现状周边有市北区实验初级中学、大名路小学、顺兴路小学、4处幼儿园;规划周边有1处54班小学、1处18班小学、1处30班小学,3处规划幼儿园,1处规划养老院。  
3. 文体设施:规划周边有1处文化活动中心、1处街道全民健身中心及大型多功能运动场地。

### 二、竞买资格要求

中华人民共和国境内取得房地产开发资质、资质证书在有效期内的企业,除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外,均可申请参加。同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买,具体要求详见《出让须知》。本次拍卖出让地块,竞买人可以单独申请竞买,也可以联合申请竞买。以联合体形式参与竞买的,联合体各方均应具有房地产开发资质。本次拍卖不接受个人(含多人、个人与企业联合体)竞买申请。

三、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称:网上交易系统)进行。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(<https://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage>)点击“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入,或通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(<https://ggzy.qingdao.gov.cn/qdscmh/#/>)直接进入,按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次拍卖出让的详细资料和要求,详见《青岛市国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称:《拍

卖出让文件》)和《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》等资料。竞买人可登录网上交易系统查询。

竞买人可于2026年4月30日至2026年5月18日,登录网上交易系统查询、下载本次《拍卖出让文件》及相关资料,并按照《拍卖出让文件》规定的操作程序参加竞买。

五、竞买人可于2026年5月14日9时30分至2026年5月18日16时(以网上交易系统服务器时间为准,下同),登录网上交易系统,提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为2026年5月18日16时。

竞买人通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后,在网上交易系统获得竞价权限。

六、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间:2026年5月19日9时30分。

### 七、其他需要公告的事项

(一)本次公告地块的拍卖出让活动采用新版网上交易系统,竞买人须持新版数字证书(CA)方可登录网上交易系统(旧版数字证书(CA)已无效),申请参加网上拍卖出让活动。竞买人须携带有效证件等相关资料到青岛数字证书认证中心窗口,申请办理新版数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买人可根据需要,自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人在《青岛日报》、青岛市公共资源交易电子服务系统、青岛市自然资源和规划局官网等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。

(五)根据财综[2021]19号文件要求,网上交易成交后,竞得人须出具《授权证明》(详见《拍卖出让文件》),同意协助自然资源和规划部门办理竞买保证金抵作土地出让价款

申报缴库手续。

(六)土地竞得人应在项目具备交房条件后,组织并实施交房的同时为购房人办理不动产权证书。

(七)同一宗地中包含两种及两种以上规划用途的地块(居住用地视为单一用途),在签订土地出让合同时明确各用途出让总价款,各用途出让总价=各用途评估总价×(总成交价/总评估价)。

(八)出让宗地砂石资源归国家所有,建设项目需动用砂石资源的,应按照规定编制砂石资源利用方案,按程序报批。涉及砂石资源交易的,纳入县级以上公共资源交易平台处置。

### 八、注意事项

(一)参与竞买的企业股东不得违规为其提供借款、转贷、担保和其他相关融资便利等,购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金,购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借贷或预付款,购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人提交竞买申请时,应按照网上交易系统提示,同步上传房地产开发资质证书或证明文件,提交《资金承诺书》(详见《拍卖出让文件》)说明竞买保证金及竞得土地后需支付的全部购地资金来源;竞得人(暂定)在签订《成交确认书》时须提交由具有资质的会计师事务所出具的全部购地资金来源的审计报告,土地受让人将委托会计师事务所开展全部购地资金审查。

联合申请竞买的,联合体各方须按约定的出资比例,分别缴纳竞买保证金和土地出让价款。

(二)竞买人请按提示使用网上交易系统,并慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。若竞买人提交的资质证明文件、《资金承诺书》等纸质文件不符合要求的,或同一企业及其控股的各个公司参加同一宗地的竞买,取消竞得人(暂定)资格,没收5%竞买保证金作为违约金不予退还。

经审查,竞买人提交的全部购地资金来源的审计报告与审查结论不一致的,已签订《成交确认书》的撤销《成交确认书》,没收20%竞买保证金作为违约金不予退还;已签订出让合同的解除土地出让合同,定金作为违约金不予退还;土地已交付的,竞得人应无条件将土地交还出让人,竞买人3年内不得在我市参与土地竞买。

若竞得人(暂定)未按《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》要求提交纸质申请文件资料,或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,没收其全部竞买保证金,竞价结果无效。

根据《关于进一步规范国有建设用地使用权网上交易相关工作的通知》,竞得人(暂定)有下列行为之一的,竞价结果无效,不予签订《成交确认书》,没收全部竞买保证金作为违约金不予退还。另行组织宗地网上交易活动,涉及违法犯罪的,移交司法机关:

1. 采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权;
2. 通过黑客攻击、病毒入侵等手段影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权;
3. 实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。

若竞得人同时存在以上多种行为的,从重处罚。

(三)网上交易系统实施5分钟延迟功能。竞价时,当监控系统网络出现异常,网上交易系统将自动中止交易,5分钟后进入新一轮报价周期。系统中止期间,请竞买人等候5分钟后,继续报价。

### 九、联系电话

青岛市政务服务和公共资源交易中心(报名咨询):0532-66209810

青岛市自然资源和规划局(宗地咨询):0532-58663978  
数字证书(CA)咨询:400-607-8966、0532-85938170  
地址:青岛市市北区镇江路16号-1(青岛CA)

青岛市自然资源和规划局  
2026年4月27日

讲文明 树新风 公益广告

**诚信**  
是人生最大的财富  
民无信不立 国无信不强



中共青岛市委宣传部