

许昌市住房和城乡建设局文件

许建人大〔2022〕7号

签发人：郑永辉

办理结果：B

对市七届人大九次会议 第66号建议的答复

侯红代表：

您提出的关于“关于推行老旧小区物业自治”的建议收悉。

现答复如下：

近年来，许昌市高度重视老旧小区改造工作，许昌市委、市政府认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作安排，始终把城镇老旧小区改造作为一项民心民生工程，积极探索创新，着力破解难题，进一步完善小区基础设施和周边公共服务设施，补齐民生短板，从根本上解决老旧小区脏乱差状况，提

升小区品质，不断提高人民群众安全感、获得感和幸福感。现将工作开展情况介绍如下。

一、出台建立老旧小区物业管理长效机制的指导意见

为巩固老旧小区综合改造成果,改善居住环境,提高居民生活质量,建立老旧小区物业管理体系,提升管理水平,我局出台了《关于建立老旧小区物业管理长效机制的指导意见》,对改造后的小区管理原则、管理模式、组织实施、配套措施进行了明确规定。对具备实施专业物业管理条件的老旧小区,业主委员会(社区)通过业主大会选聘物业服务企业;对不具备实施专业物业管理条件的老庭院,实行以公共秩序维护、卫生保洁、绿化养护为主要内容的基础物业服务和推行业主自治管理模式。

二、积极发挥党建引领,探索长效管理资金保障机制

我市积极探索党建引领、社区治理的有效路径,同步建立健全基层党组织领导,社区居民委员会配合,业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制,实行社区党组织和物业公司、业主委员会成员双向交叉任职。根据城镇老旧小区实际状况,制定城镇老旧小区改造提质后的长效管理方案。如魏都区通过社区网格化管理,使基层党建与老旧小区改造有机融合,充分发挥基层党建在老旧小区改造工作中的引领作用,将连片的南关三组家属院和南关村小学家属院合并打造成一个“文宴雅居”小区,办事处党工委、社区党支部以党建为引领,成立了以小区党员为主的小区自治组织,广泛征求居民意见,议定每户每月缴纳物业费 50

元，小区车位每月 30 元，对小区进行物业管理。延中小区物业企业征得业主同意，将新改造的公共停车位 2 年租金收入约 20 万元提前收取用于小区改造，2 年后收取的租金专项用于后期维修管理，实现了老旧小区“一次改造、长久保持”的目标。

三、实施连片改造，建立“大物业管理模式”

我市对改造提升后的老旧小区，坚持老旧小区改造与管理同步推进，长葛市将胥中街造纸厂、绿化站、农科所和电厂家属院四个无人管理家属院纳入老旧小区改造项目，连片进行统一改造，办事处和社区结合实际情况，建立完善长效管理机制，让小区改造不走过场，让后期管理更加规范，改造后根据群众意愿连片实行专业化物业管理，节省居民物业费开支，彻底改变无人管理的情况，真正让楼院居民改的满意、住的舒心。魏都区在煤炭中转站家属院改造中，将邻近两个小区统筹考虑，取名“三国苑”，实施连片改造和管理，建立老旧小区改造后的“大物业管理模式”。

下一步我市将积极探索党建引领、社区治理的有效路径，同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，实行社区党组织和物业公司、业主委员会成员双向交叉任职。根据城镇老旧小区实际状况，制定城镇老旧小区改造提质后的长效管理方案。对有条件实行市场化物业管理的城镇老旧小区，积极引入专业物业服务企业，不断提高城镇老旧小区专业化物业管理覆盖率；对规模小、分布散，一时难以实行市场化物业管理的小区，连片打包，实行社区保障

性管理；对暂不具备引进物业管理的城镇老旧小区，积极组织城镇老旧小区成立业主大会或业主自治组织，选举产生业主委员会或业主代表议事会，逐步实现小区业主对小区的自治管理。通过以上管理模式，推进物业管理全覆盖，实现“一次改造、长效管理”的目标。


2022年9月29日



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

抄送：市人大选工委（3份），市委市政府督查局（1份），代表所在选
人大、政府（各1份）。

人大代表建议办理情况征询意见表

建议编号	66	办理单位	市住建局	满意程度	满意	基本满意	不满意
建议标题	关于推行老旧小区物业自治的建议				✓		
意见	代表签名: 						
备注	1. 办理单位请将本表与呈代表的答复一并送（寄）给代表本人。 2. 请代表在“满意程度”的三项中，选择其中一项在下面的空格中打“✓”。具体意见填在“意见”栏中，内容较多可加附页。 3. 请代表将“征询意见表”及时寄回办理单位，由办理单位连同建议答复一并送（寄）给市人大选工委和市委市政府督查局。						

