

# 许昌市住房和城乡建设局文件

许建〔2024〕47号

签发人：郑永辉

办理结果：B

## 对市八届人大二次会议第 112 号建议的答复

何小冬、张海星代表：

你们提出的关于“提高老旧小区管理水平”的建议收悉。现答复如下：

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，建立健全社区、业委会、物业公司三方联动协调机制，确保老旧小区“不但建好，更要管好”。主要采取三种模式：即实施专业化物业管理、业主自治管理、社区保障性管理。

### 一、工作开展情况

（一）实施专业化物业管理。对小区改造后，群众意愿强烈，

具备实施专业化物业管理的小区，在社区主导下，聘请知名物业服务企业参与物业管理，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。如魏都区国有投资平台投资有限公司与许昌恒达物业管理有限公司合作成立了许昌魏恒物业管理有限公司，对辖区改造后的部分老旧小区实施统一市场化物业管理，切实解决了老旧小区改造后的长效管理难题，有力提升了老旧小区宜居度。

（二）引导业主实现自治管理。对不具备物业管理条件的老旧小区，引导业主完善自治组织，制定议事规则和管理规约，建立自治管理队伍，选出楼栋长负责引导居民认管认养服务区域和具体项目，实现了居民自我管理。比如，魏都区老旧小区文宴雅居改造后，成立了以小区党员为主的业委会，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，用于实施物业管理，并在小区的管理中，建立了居民自治委员会。

（三）党建引领社区保障性管理。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。针对改造后的小区，在社区党组织引领下，根据群众意愿，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，实行党建引领下的社区保障性管理，主要开展以公共秩序维护、卫生保洁、垃圾清运为主要内容的物业服务活动。

## 二、下步工作

下一步，我市积极引导各县（市、区）探索连片管理的“大物业”模式，即通过选取一家或数家服务好、品质优、声誉高的专业化企业整体参与改造后的老旧小区长效管理，让渡公共受益、采取多种经营、政府适当补贴的形式最大化参与老旧小区后期管理，把老旧小区管理落到实处，真正实现老旧小区改造后“一次改造、长久保持”的目标。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961

联系人：闫放

抄送：市人大选工委（2份），市委市政府督查局（1份），  
代表所在选区人大、政府（各1份）。