

# 许昌市住房和城乡建设局文件

许建政协〔2021〕18号

签发人：郑永辉

办理结果：B

## 对市政协七届五次会议 第147号提案的答复

李勇委员：

您提出的关于“在推进老旧小区改造中提升社区管理”的提案收悉，现答复如下：

近年来，许昌市高度重视老旧小区改造工作，2018年，许昌市被住建部列为全国老旧小区改造试点城市。我市认真贯彻“共谋共建共管共治共享”理念，坚持政府引领、统筹推进，统一谋划、分步实施，上下同步、部门联动，群众参与、共建共享，确保这一民生工作落地生根，不断提高人民群众获得感、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

为落实《许昌市老旧小区“四改一增”老庭院改造实施方案》（四改一增〔2018〕1号）要求，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制，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，主要有三种管理模式。

**（一）推行专业物业管理。**对具备实施专业物业管理条件的老庭院，业主委员会（社区）通过业主大会选聘物业服务企业，签订《物业服务合同》，由物业服务企业按照《物业管理条例》规定和《物业服务合同》约定，提供市场化、专业化、社会化的物业服务。

**（二）实施基础物业管理。**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。由街道办事处负责组织指导成立“一站一中心”，即街道办事处成立物业管理投诉调解站，协调处理物业服务过程中的矛盾纠纷；指导所属社区成立物业服务中心，负责对老庭院进行基础性物业服务。

**（三）实行业主自治管理。**对不具备专业物业管理和基础物业管理条件的老庭院，街道办事处要推动成立业主委员会或业主自治组织，推行业主自治，实现“三完善”，即完善组织队伍、完善社区服务、完善共建机制，积极引导居民参与志愿服务活动，培育居民主人翁意识，增强居民群众的归属感和认同感。

## 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2021年老旧小区改造项目，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。



联系单位及联系电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

联系人：陈绍军；

抄送：市政协提案委（3份），市委市政府督查局（1份）。