

许昌市住房和城乡建设局文件

许建政协〔2021〕15号

签发人：郑永辉

办理结果：B

对市政协七届五次会议 第148号提案的答复

贾亚峰委员：

你提出的关于“规范老旧小区管理的建议”的提案收悉，现答复如下：

一、小区管理的基本情况

经调查，我市住宅小区的管理基本分四种情况，**一是**由物业服务企业进驻服务的小区，**二是**由单位后勤管理的家属院（小区），**三是**由业主自发组织的自治管理小区，**四是**由社区居委会代行管理的小区。总的来看，有物业服务企业服务的小区和单位

后勤管理的家属院（小区），居住环境相对来说较好；业主自治管理和社区居委会代管的小区，基本都是建设年代比较早，建筑面积较小，庭院比较旧的小区，基础设施和居住环境相对比较差。物业服务企业服务的小区由县（市、区）物业主管部门具体负责监督管理，市住建局负责行业指导；单位家属院由自建单位负责管理；业主自治管理和社区居委会代管的小区，按照“属地管理”原则，由小区所属县（市、区）人民政府（管委会）、街道办事处或乡镇人民政府负责管理。

二、明确职责，强化老旧小区管理

（一）2010年8月，市政府办公室印发了《许昌市市区无人管理住宅小区管理办法》（许政办〔2010〕112号），规定：无人管理小区按照属地原则，由所在区（县）负责，所在乡（办事处）具体负责管理，包括小区的综合治理、安全稳定、民事调解、环境绿化、卫生保洁及共用部位设施、设备维护管养等工作；各区（县）、乡（办事处）、社区要制定辖区无人管理小区长效管理意见，加大监管力度。

（二）2013年4月，市政府办公室印发了《关于进一步加强物业管理工作的意见》（许政办〔2013〕27号），规定：市、各县（市、区）应按照“条块结合，以块为主”和“县（市、区）属地负责，街道办事处组织，社区居委会落实，主管部门监督指导，相关部门密切配合”的原则，建立市、县（市、区）、街道办事处、社区居委会“两级政府、三级管理、四级网络”的管理

体制，形成职责明确、各负其责、齐抓共管的物业管理工作机制。老旧小区应根据居民需求及承受能力，把物业管理同社区管理有机结合起来，按照社区管辖范围，界定各物业管理服务区域。各县（市、区）要加大对老旧住宅小区的改造力度，逐步解决老旧小区在居住环境、配套设施等方面存在的问题。对改造后具备物业服务条件的老旧小区，由社区居委会或业主委员会聘请物业服务企业进驻；单位自建的家属院，没有物业服务企业进驻服务的，由自建单位牵头负责物业服务，社区居委会进行监督指导。对不完全具备物业服务条件的老旧小区，由社区成立社区管理服务中心（站），落实以保洁、保绿、维护秩序为主要内容的基础性管理服务，或者采取“楼幢管理”的模式，确保小区基础性服务落实到位。

三、持续推进老旧小区改造提升

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。

（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，主要有三种管理模式。一是**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。二是**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。三是**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“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”。

四、下步工作谋划

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。

2021年10月26日



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）。