

# 中共攀枝花市委城乡基层治理委员会办公室文件

攀委基治办通〔2023〕5号



## 中共攀枝花市委城乡基层治理委员会办公室 关于印发《攀枝花市党建引领老旧小区物业管理 12条措施》的通知

各县（区）党委，钒钛高新区党工委，市级相关部门党组（党委）：

现将《攀枝花市党建引领老旧小区物业管理12条措施》印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

中共攀枝花市委城乡基层治理委员会办公室

2023年10月23日

办公室

# 攀枝花市党建引领老旧小区物业管理 12 条措施

为全面加强和完善老旧小区物业管理工作，促进全市老旧小区物业管理规范有序、全面覆盖，营造舒适宜居、生活美好、邻里和睦的人居环境，加快推动“产业兴、城市美、万家和”幸福美好攀枝花建设。现就党建引领老旧小区物业管理提出如下措施。

## 一、加强党建引领，完善业主自治

**1.健全小区党组织。**采取单建、联建、网格覆盖等方式，实现老旧小区党的组织和工作全覆盖。针对业委会组建迟缓、物业管理秩序混乱、矛盾纠纷问题突出的老旧小区，以县（区）为单位，统一组织选派党员干部担任小区党组织第一书记，有效推动问题化解。

**2.选好治理骨干。**建立街道（乡镇）、社区党组织培养选拔小区治理骨干机制，注重整合“五社联动”力量资源，广泛开展“党建+”居民服务活动，挖掘培育一批自治力量，通过找党员骨干、找治理能人，选出一批愿奉献、素质高、能力强的自治队伍，利用各自专业特长和资源优势，发挥党员带动、能人带头作用，积极参与老旧小区治理，共建有温度的“熟人”小区。

**3.增强自治管理。**街道（乡镇）、社区积极指导推动符合条件的老旧小区依法依规成立业主大会，并选举产生

业委会；暂不具备成立条件的，街道（乡镇）、社区应推动成立物管委（自管委）等自治组织，组织动员各方力量依法有序参与小区治理。

**4.推动发挥作用。**老旧小区党组织和业委会要在街道（乡镇）、社区指导下，广泛宣传物业等相关法律法规，深入做好思想发动，推动业主建立共建共享的共同体意识，帮助业主树立有偿物业服务意识，逐步实现“企业人”向“社会人”的思想转变；要牵头搭建党组织、自治组织、物业服务人、商居代表多方协商议事平台，积极推广“五步议事法”和小区“四会”模式，收集掌握协调居民对物业服务的问题诉求。

## **二、注重综合施策，提高服务水平**

**5.做细基础台账。**市县住建部门对2000年以前建成小区的自治组织组建、引入物业管理模式、物业管理运行、物业费收缴等情况以及存在问题进行再梳理，实行台账管理，定期调整更新。街道（乡镇）、社区结合实际情况，分类建立不同性质老旧小区物业管理工作方案，明确引入物业管理的方式、推进时间等。

**6.强化监督指导。**市县住建部门要加强对物业行业指导监管，做好物业管理的政策制定、业务指导、考核及物业从业人员培训，指导监督街道（乡镇）调解处理物业管理纠纷、小区业主委员会工作等，推动全市物业管理工作

正常有序开展。

**7.分类实施管理。**充分考虑老旧小区区域实际和居民需求，合理确定小区的物业管理模式，鼓励建立市场化物业管理机制，对于多产权、无产权等暂不具备实施市场化物业管理条件的小区，可按单位自管、居民自治等现行管理方式进行管理，街道（乡镇）应广泛发动群众，在（原）产权单位协助下推动业主大会逐步引入市场化物业管理服务。

**8.规范行业管理。**市县住建部门要完善物业服务标准，制定物业服务费管理、公共类物业项目准入、物业服务企业评星定级等管理办法，实施“红色物业·暖心家园”专项行动，完善物业行业公众满意度测评和第三方评价机制，加强对物业服务人履约情况的日常监督评价，依法加大对物业领域违法犯罪行为查处力度，促进物业管理行业健康有序发展。

**9.提升环境质量。**结合城市更新、老旧小区改造、智慧平安小区建设等工作，科学合理改造（新增）电气路线管网、消防安防、便民电梯、停车位等基础设施，完善小区功能。结合创建全国文明城市等工作，集中开展违章改建搭建、违规占道、清理城市“牛皮癣”等专项整治，引导居民开展垃圾分类、卫生评比等活动，树立文明健康生活新风尚。

### 三、强化组织领导，推动责任落实

**10.压实工作责任。**各县（区）要加强整体谋划和工作统筹，建立完善工作推进机制，注重整合各方力量协调解决实际问题。街道（乡镇）、社区要落实好属地责任，抓好辖区物业管理具体工作落实。

**11.探索激励机制。**各县（区）可根据实际财力情况，鼓励街道（乡镇）通过采取“先买后补”等方式对业主交纳物业费给予政策和经费支持，设置一定时间过渡期，引导业主逐步实现物业费正常缴纳，促进物业管理步入良性循环。

**12.加强考核问效。**各级党组织要将党建引领老旧小区物业管理作为抓基层党建工作述职评议考核内容。住建部门要会同相关部门适时进行专项督导，建立定期通报、督促检查和跟踪问效等制度，督促抓好工作落实。

附件：老旧小区物业分类管理模式

## 附件

# 老旧小区物业分类管理模式

## 一、市场化物业管理模式

1.业委会（物管委）在街道（乡镇）指导下，广泛听取业主对物业服务的意见，明确引入市场化物业服务的内容及收费标准。业委会（物管委）通过公开竞争或业主认可的其它方式，选定物业服务单位并组织召开业主大会进行共同表决，完成物业服务单位的确定。

2.业委会（物管委）应代表全体业主与选定的物业服务单位签订物业服务合同，物业服务单位应及时进驻小区提供服务。街道（乡镇）、（原）产权单位及业委会（物管委）配合物业服务单位做好进驻工作。

3.如若纳入老旧小区改造项目，物业服务单位进驻后应全程参与改造工作。老旧小区改造验收通过后，改造实施单位应在业委会（物管委）及业主代表的参与下，与物业服务单位做好改造后公共部位、公共设施的承接查验工作，并移交相关改造资料。

## 二、业主自行服务模式

1.业委会（物管委）应完善业主自行管理机制，建立健全小区民主管理、协商议事、共同决议等制度，制定小

区议事规则和管理规约。业委会（物管委）应在广泛征求业主意见的基础上，明确物业服务内容、收费标准和缴费方式，业主应按时缴纳物业费。

2.加强小区物业费、公共收益等资金管理，建立健全财务制度，明确资金支出条件、支出流程、结算方式等，资金量较大的小区应聘请专业单位（人员）负责小区财务工作。

3.统筹服务人员配置，鼓励聘用本小区居民从事保安、保洁、秩序维护等服务工作，充分发挥本小区居民参与物业管理的优势和积极性，合理节约成本，提升管理效能。

### **三、单位自管模式**

1.（原）产权单位应与业主确定物业服务内容，明确物业收费标准及缴费方式，积极推荐、引导本单位符合条件的职工参选小区业委会（物管委）委员。有条件的（原）产权单位，可以配备一定数量的专业管理服务人员，加强人员培训，提升服务水平，并接受业主监督。

2.对于便民设施不足和物业管理用房缺失的老旧小区，鼓励（原）产权单位将自有房屋设施改建为便民服务设施或作为小区物业管理用房，完善小区物业管理服务硬件设施，为物业管理和业主生活便利提供必要场所。

### **四、信托制物业管理模式**

针对规模不大、业委会作用发挥较好的“熟人”小区，

鼓励探索信托制物业管理模式。全体业主经由业主大会作为委托人，物业服务企业作为受托人，每个业主作为受益人，小区物业费与公共收益设立为业主共同基金作为信托财产。全体业主通过业主大会与物业服务企业签订《物业管理信托合同》，业主们支付物业服务企业酬金，物业服务企业将酬金之外的物业费与公共收益全部用于小区物业管理，为业主居民的利益最大化服务。

### **五、社区兜底管理模式**

暂不具备引入市场化物业管理条件，以及暂不具备单位自管和业主自行管理能力的小区，由社区根据实际情况为小区提供清扫保洁、垃圾清运、公共部位和设施设备维修保养等基础物业服务，维持小区正常运行。街道社区应积极引导小区居民成立业委会（物管委），通过合理划分物业服务区域，公共收益反哺物业服务等方式推动物业服务机构入驻，逐步扩大物业管理覆盖率。