

# 关于加强盐城市市区老旧小区 长效管理的实施意见

住宅小区是城市居民群众生活的主要场所，老旧小区是住宅小区的重要组成部分，也是城市管理和社会治理的重点和难点。为进一步巩固市区老旧小区整治改造和城市创建成果，不断提升老旧小区物业管理水平，构建和谐的宜居环境，提升城市形象，现就关于加强市区老旧小区长效管理工作，制定如下实施意见。

## 一、总体要求

### （一）指导思想

深入贯彻党的十九大和习近平总书记系列重要讲话精神，以改善人居环境、提高居民生活质量、提升城市形象为引领，以深化创新、解放思想、破解难题为先导，以街道办事处（镇人民政府）为实施主体，通过购买服务实施专业化、托管式和自治式基本物业管理服务，有序落实长效管理机制，逐步扩大物业管理覆盖面，不断提升物业管理服务水平和增强人民群众获得感，实现“百姓得实惠、企业得效益、政府得民心”。

### （二）工作目标

至2020年12月底，全面实现市区老旧小区基本物业管理服务全覆盖，建立健全业主自治管理和社区共治机制，提高老旧小区长效管理水平，改善居住环境。

### （三）基本原则

坚持“属地管理、业主自治、市场主导、政府支持”的原则，以问题为导向，以小区和社区共建共治为抓手，提升业主大会、业主委员会或物业管理委员会的自治能力，着力解决老旧小区无人管、管理难的问题。

## 二、实施范围

经各区调查认定市区 1998 年前建成（含 1998 年）、基础设施老化、配套设施不健全的老旧小区。

## 三、管理模式

结合老旧小区整治改造和环境整治逐步解决基础设施配套问题，相应完善物业管理服务的基本条件。条件成熟的，由属地街道办事处（镇人民政府）牵头指导成立业主大会、业主委员会；条件尚不成熟的，由属地街道办事处（镇人民政府）牵头指导成立物业管理委员会。属地街道社区负责调动居民自我管理、自我服务、自我监督的积极性，引导业主共同决策小区管理模式，根据小区原有的管理模式和基础条件，选择可实现小区长效管理的管理新模式，落实以“基本保洁、基本保绿、基本秩序维护”为主要内容的基本物业管理服务，相关职能部门和原产权单位给予支持配合。

（一）专业化管理模式。主要是将小区管理所涉及的一项、几项或全部事项委托给专业公司或物业服务企业负责，为业主提供基本物业管理服务。

（二）自治管理模式。主要是社区居委会（村委会）发动本小区业主组建管理服务队伍，为业主提供基本物业管理服务。

（三）街道社区托管模式。主要是对不具备规模化、专业化管理条件或无法组织业主自治管理的老旧小区，由属地街道办事处（镇人民政府）成立基本物业服务中心，可在相关社区成立分中心，通过企业化运作或与专业化公司合作，与社区居委会（村委会）、小区业主委员会（物业管理委员会）形成“三位一体”的物业服务模式，为业主提供基本物业管理服务。

在指导成立业主大会或物业管理委员会期间，由属地街道办事处（镇人民政府）引导业主共同决策小区管理模式，落实基本物业管理服务，规模较小及分布零散的老旧小区，根据相关小区业主意见，可并入相邻小区，实施统一管理、差异化服务。

#### **四、职责分工**

强化市、区两级政府及相关部门在老旧小区长效管理上的职责，建立健全“属地管理、条块结合、以块为主”的长效管理工作体系。

##### **（一）各区工作职责**

1. 各区政府（管委会）为推进辖区老旧小区长效管理工作的责任主体，形成“区、街道（镇）、社区（村）”三级管理网络，将老旧小区长效管理列入对相关部门的年度考核内容，落实区财政补贴资金等具体政策和扶持措施。各区房管部门负责辖区老旧小区长效管理工作的跟踪指导、协调推进及日常监督考核等工

作。

2. 街道办事处（镇人民政府）为老旧小区基本物业管理的实施主体，具体负责辖区内老旧小区长效管理落实工作。社区居委会（村委会）按照街道办事处（镇人民政府）要求协助开展老旧小区长效管理工作。

## （二）部门工作职责

1. 市房管部门负责对各区老旧小区长效管理工作的指导和监督，牵头做好老旧小区长效管理工作市级考核办法制定、以奖代补资金预算申报、执行及工作考核；指导、协调、监督各区做好物业管理相关工作。

2. 市财政部门负责做好老旧小区长效管理市级以奖代补资金的预算安排工作，配合市房管部门根据市级老旧小区长效管理考核结果，将奖补资金拨付至各区。

3. 市公安部门负责对老旧小区内治安、技防、机动车辆停放等进行监督检查，依法查处违反《治安管理处罚法》等法律法规的行为；负责对老旧小区消防安全检查，依法查处违反消防安全管理规定的行为。

4. 市城乡建设部门负责监督指导老旧小区内污水管道建设接入市政管网及燃气管道设施的检修、维护等工作。

5. 市林业与园林部门负责老旧小区内绿化工作的行业指导，督促各区依法查处侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施等违法违规行为。

6. 市城管部门负责督促指导各区城管部门做好辖区内老旧小区内乱设户外广告、乱设摊点等行为监督检查，对违法违规行为进行查处；负责监督指导各区城管部门辖区范围内的相关工作。

7. 市规划部门负责指导各区规划部门对辖区内老旧小区内违法建设进行认定，督促各区责成相关责任主体依法拆除违法建设。

8. 市民防部门负责对老旧小区内人防设施的使用及维护进行指导、监督和检查，对未按规定使用及维护管理防空地下室、改变防空地下室主体结构、拆除人防设施设备及危害防空地下室安全和使用性能，违法出售、出租、附赠防空地下室等行为进行查处。

9. 市物价部门负责督促指导各区物价部门做好老旧小区公共物业服务收费标准的制定和调整，组织督促各区物价部门对老旧小区物业服务收费公示工作和收费标准执行情况的监督检查，依法查处物业项目收支情况不公开不建帐、收费项目不公示、擅自提高收费标准以及违规收费等行为。

10. 市环保部门负责对老旧小区内餐饮、浴室等经营性单位排放废水、噪声等污染物的行为进行监督检查，依法查处污染环境违法行为。

11. 市工商部门负责督促指导各区市场监管（工商）部门对老旧小区内无营业执照经营、发布虚假违法广告等违法违规行为进行查处。

12. 市民政部门负责指导社区居委会探索设立环境和物业管理委员会，监督指导业主委员会开展有关工作、督促物业服务企业认真履行职责。

13. 市质量监督部门负责老旧小区电梯安全运行等的监督检查，依法查处违法违规使用电梯行为。

14. 市供电、供水、电信、邮政、广电、燃气、路灯等管线、设施设备专业部门单位根据产权属性，负责对老旧小区内的相关管网管线、设施设备等进行同步整治，并落实检修、维护等工作。

## **五、推进措施**

### **（一）加强组织领导**

各区政府（管委会）成立由主要领导任组长、分管领导任副组长的老旧小区长效管理工作领导小组，领导小组下设办公室，抽调专人负责推进老旧小区长效管理工作的日常组织实施、统筹协调和督查考核等工作。属地街道办事处（镇人民政府）建立完善相应工作机制，履行属地责任，落实辖区综合管理职责，将老旧小区长效管理纳入社区建设管理体系，做到守土有责、履职尽责。

### **（二）落实保障措施**

1. 制定基本收费标准。老旧小区基本物业管理服务主要为“基本保洁、基本保绿、基本秩序维护”等。服务费用主要来源为居民缴纳的物业服务费，由老旧小区管理服务单位按照物价部门制定的基本物业服务收费指导价规定，向享受服务的小区居民

收取，业主大会成立后，物业服务费是否实行指导价由业主大会决定。低保、特困人群，凭低保、特困证明和交费票据，可向属地街道办事处（镇人民政府）按相关规定申请补贴，有条件的区政府（管委会）可给予适当奖补。

2. 建立市、区两级奖补机制。各区政府（管委会）根据辖区内老旧小区的具体情况，对辖区老旧小区长效管理工作，实施差异化补贴措施，其中专业化管理模式老旧小区补贴 0.1 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，街道社区托管和自治管理模式老旧小区中已落实整治改造的补贴 0.1 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 、未落实整治改造补贴 0.3 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，补贴资金列入区级财政年度预算，并建立街道社区（镇、村）与管理单位的共管账户。为确保老旧小区长效管理有效落实，市政府设立三年过渡性以奖代补资金，在过渡期内每年根据各区政府补贴资金拨付凭证，通过以奖代补的方式给予补贴，专项用于卫生保洁、秩序维护等人员工资补贴，其中亭湖区给予 50% 补贴，盐都区给予 20% 补贴。

3. 建立绩效评价制度。以奖代补资金实行考核拨付制度，市房管部门在区房管部门日常监督考核基础上，通过购买第三方服务负责市区老旧小区长效管理奖补资金的绩效评价，达标后提请市财政部门拨付资金。对基本物业管理服务工作推进措施得力、效果明显、满意度较高、基本保洁保绿秩序维护等基础性保障服务到位的老旧小区经考核后发放奖补资金；对于绩效评价考核不达标、长效管理效果差、业主矛盾投诉多的老旧小区将酌情

扣拨奖补资金直至取消补贴，具体评价办法由市房管部门会同市财政部门另行制定。

### （三）加大扶持力度

各区政府（管委会）要采取多方面多渠道激励政策和措施，支持承担老旧小区基本物业管理服务的物业服务企业。

1. 规模经营激励。以街道办事处（镇人民政府）或社区居委会（村委会）为单位，可将辖区内老旧小区的物业管理，通过市场化竞争确定1家专业化物业服务企业接管，使其通过规模化经营降低成本。

2. 拓展经营激励。指导物业服务企业在法律法规范围内，围绕物业服务，自主开展家政、维修、餐饮、文体等便民服务。

3. 后续经营激励。对自愿接管老旧小区建筑面积达5万平方米以上、签订物业服务合同3年期限以上的物业服务企业，按照相应规定给予政策支持。

## 六、工作要求

（一）明确目标，落实责任。各区政府（管委会）对本行政区域内老旧小区长效管理工作负总责，要围绕确定的工作目标要求，严格落实工作责任，把老旧小区长效管理列入城市社会综合治理和社区建设工作范畴，坚持“民生为先”的服务导向，整合相应职能，健全完善物业管理和综合执法机构，建立健全网格化管理网络和快速反应机制，与相关职能部门协同做好市区老旧小区长效管理工作。街道办事处（镇人民政府）要充分发挥实施主



体作用，协调处理好管理服务单位和区相关职能部门以及社区工作关系，把老旧小区长效管理与和谐社区建设有机结合。各相关职能部门，要按照各自职责，强化责任意识、大局意识共同指导辖区老旧小区长效管理和小区物业管理工作，并在小区内公示相关职责和监督联系电话。

（二）建章立制，强化监管。各区政府（管委会）要加强老旧小区长效管理、补贴机制等各项规章制度及服务内容和服务标准的建设和公示，接受相关部门与广大居民的监督，增进协同配合，建立“区、街道（镇）、社区（村）、业主委员会（物业管理委员会）”为主的老旧小区长效管理会商机制，由属地街道办事处（镇人民政府）牵头定期组织相关职能部门对老旧小区管理服务情况进行分析研究，及时发现和解决矛盾问题，不断提高老旧小区日常管理服务工作实效。

（三）宣传引导，营造氛围。本着“谁受益、谁付费”的原则，市、区两级房管部门要加大宣传引导力度，坚持正确的舆论导向，做好舆论宣传引导和政策解释工作。各属地街道办事处（镇人民政府）、社区居委会（村委会）要做好群众思想工作，大力宣传老旧小区管理服务工作相关政策，引导业主群众树立“花钱买服务”的消费意识，营造良好的舆论氛围。