

郑州市中原区人民政府办公室文件

中原政办〔2013〕12号

中原区人民政府办公室 关于印发中原区老旧小区物业基础设施 整治改造和物业管理覆盖工作方案的通知

各街道办事处，区人民政府有关部门，各有关单位：

《中原区老旧小区物业基础设施整治改造和物业管理覆盖工作方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

二〇一三年七月八日

中原区老旧小区物业基础设施整治 改造和物业管理覆盖工作方案

为提升我区城市整体形象和城市品位，不断改善人居环境，努力构建和谐社区，依据《郑州市人民政府关于郑州市物业管理纳入社区建设工作的意见》（郑政〔2011〕8号）、《郑州市人民政府关于印发老旧小区物业基础设施整治改造和物业管理覆盖工作计划的通知》（郑政〔2011〕61号）等相关要求，实施中原区城市建成区老旧小区物业基础设施整治改造和物业管理全覆盖工作，现根据我区实际，制定本工作方案。

一、指导思想

以科学发展观为指导，以改善人民群众居住环境、提升城市管理水平为宗旨，结合老旧小区物业基础设施整治改造和物业管理覆盖工作，切实解决人民群众最关心的居住环境问题。

二、整治范围

物业基础配套设施不健全不完善，缺乏基本的物业管理条件的老旧小区，以及零星分布的楼、院。

三、工作目标

（一）2013年上半年开展工程预算及招投标工作，7月底前开始施工，9月底前全部施工完毕，10—11月份验收。

（二）通过对老旧小区物业基础设施的整治改造，现有

基础设施条件较好的小区达到美化、亮化、绿化、净化、整洁、通畅的居民安居要求，实现“八有”目标，即：有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有房屋维修；基础设施差距较大的小区达到灯亮、路平、水通、安全的居民生活要求，实现“四有”基本目标，即：有清扫保洁、有垃圾清运、有秩序维护、有日常维修。

（三）建立长效管理机制，对整治改造后达到引入社会化物业管理条件的，实施社会化的物业管理。暂不具备社会化物业管理条件的，由街道办事处实施社区介入管理。要采取专业化物业公司进驻、后勤式管理、社区介入等不同模式，逐步实现中原区城市建成区住宅小区物业管理全覆盖。

四、工作内容

针对老旧住宅小区存在的管网老化、道路难行、路灯不亮、缺少绿化、残墙斑驳、乱停乱放等问题，各街道办事处要根据小区不同情况因地制宜进行整治改造，着力解决以下问题：

- （一）改造、疏通上下水；
- （二）整修路面；
- （三）改造供电设施，维修、增设路灯；
- （四）修建垃圾池；

（五）合理设置非机动车库（棚），因地制宜设置小区机动车停车场地；

（六）封闭小区，修建围栏、小区大门，设立门岗值班室或岗亭；

(七) 配建监控房，完善视频监控设施；

(八) 拆除小区违法建（构）筑物，清除各种堆积物品和影响环境面貌的非法设施；

(九) 合理配置小区绿化；

(十) 合理配建物业管理用房；

(十一) 规范设置小区总平面示意图、门牌号；

(十二) 安装邮政信报箱。

五、责任分工

(一) 指挥部职责

1. 负责老旧小区整治改造工作的组织、协调、督导，并做好各项整治任务的招投标工作。

2. 负责检查施工质量并进行质量反馈，组织技术交流和落实，确保按计划保质保量完成任务。

3. 处理施工方、监理和街道办事处、社区的协调工作，及施工过程中出现的问题。

4. 根据工程量大、工期短、施工项目多、质量要求高等特点，要求工作人员做到精干高效、分工明确、专业化、责任到人。

(二) 街道办事处职责

1. 强化监督管理，确保工程质量，成立专门工作机构，明确街道办事处及社区责任人，负责督促、检查施工质量并进行质量反馈，确保按计划保质保量完成任务。

2. 在项目施工过程中，要强化现场管理，落实专人负责，加强对现场施工队伍的监督检查。

3. 负责协调拆除违法搭建的各种设施。

4. 负责协调施工单位进驻小区施工前的住宿、用水用电等问题。

5. 负责施工过程中的安全工作，每天到施工小区进行巡查，如发现安全隐患问题及时反馈施工方，督促其整改。并将每天巡查记录以书面形式上报指挥部，拒不上报者发生安全事故，追究相应责任。

6. 负责妥善处理整治改造过程中出现的问题，并做好居民的思想工作，杜绝上访事件发生。

7. 实行专报制度。各街道办事处要制定工程进度计划安排表，及时反映工程进度、开工、竣工情况，并将统计报表和信息简报每周二上报老旧小区物业基础设施整治改造指挥部办公室。

8. 工程竣工后，各街道办事处应及时组织社区接管验收，并填写工程竣工验收单，街道办事处、社区负责人签字，报送区老旧小区物业基础设施整治改造指挥部检查验收。

9. 建立长效机制，巩固整治成果。整治和管理覆盖过程中要同步落实长效管理责任，建立长效管理机制，巩固整治成果，防止前治后乱、治管脱节。

六、保障措施

为确保集中整治工作顺利推进，指挥部要定期召开会议，研究解决整治改造工作中出现的问题；指挥部办公室要实行周例会制度，及时通报情况，细化任务，抓好落实，要抽调人员经常深入社区楼院巡回督促指导。在整治标准上，要建立台账，完善方

案，严格把关，逐项落实。在项目实施上，街道办事处要强化现场管理，落实专人负责，督导各施工单位规范管理，强化质量意识和安全意识，确保工程质量。

主题词：经济管理 城市 整治 方案 通知

中原区人民政府办公室

2013年7月8日印发
