

金水区经八路街道办事处文件

经办〔2015〕28号

经八路街道办事处 关于印发《经八路街道办事处关于加强老旧 住宅小区物业管理工作实施方案》的 通 知

各科室、社区：

现将《经八路街道办事处关于加强老旧住宅小区物业管理工作实施方案》印发给你们，请立即按照要求，认真贯彻落实。

经八路街道办事处

2015年8月4日

经八路街道办事处 关于加强老旧小区物业管理工 作 实 施 方 案

为做好城市精细化管理服务工作，建立健全老旧小区物业管理长效机制，全面提升老旧小区物业服务质量和水平，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管理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）和《郑州市金水区人民政府关于印发郑州市金水区加强老旧小区物业管理工作的指导意见（试行）的通知》精神，结合我办实际，制定本实施方案。

一、指导思想

以党的十八大、十八届三中、四中全会精神和习近平总书记系列重要讲话为指导，以改善人民群众居住环境、提升城市管理水平为宗旨，坚持“政府主导、市场运作、社会参与”的原则，发挥产权人的主体作用，对老旧小区实行先整治改造后引入物业管理服务，切实改善人民群众最关心的居住环境问题。

二、工作目标

创新物业管理长效机制，使老旧小区实现路平灯明、设施配

套、干净整洁、规范有序的良好局面。

三、工作范围

2000年12月31日前建成的无主管单位的老旧小区，辖区内共有44个（附登记表）。

四、工作要求和方法

街道11个社区均成立老旧小区物业服务站，站长由社区主任担任，根据老旧小区物业基础设施整治改造后的情况及区域内的房屋规模、环境、配套设施、产权状况和居民的经济承受能力、服务需求以及消费意愿等实际情况，实施不同模式的物业管理，达到物业全覆盖的目标。

（一）工作要求

商务社区作为试点成立物业服务中心，其它10个社区均成立物业服务站，社区主任担任站长。

（二）工作方式

1、对已有物业公司进驻的楼院，由社区物业服务站负责提升物业管理标准

辖区基础设施条件较好、居民已成立业主委员会或自治委员会、已引进物业公司管理的楼院。在目前的物业管理的基础上，要更进一步，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。

2、对有条件引入物业公司的楼院，由社区物业服务站负责引进物业管理机构，推行物业管理。

对业主超过 100 户、独立封闭、有物业办公用房基础设施相对较好的老旧小区，视为有条件引入物业公司管理楼院，由社区物业服务站负责引导居民成立业主委员会或居民自治管理委员会，以单个社区为单位，在业主委员会或居民自治管理委员会充分征求业主意见的基础上，合理整合划分物业管理区域，自主选择引进专业物业服务企业，实现“五有”目标，即：有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有房屋维修。

3、对暂无条件引入物业公司的楼院，由社区物业服务站负责整合资源，引进物业机构进驻。

我办 44 个无主管楼院中，大部分基础设施条件较差，没办法单个引入物业公司管理。对于这些楼院，由社区物业服务站以多个楼院为单位，组织业主（居民）召开代表成立居民自治管理委员会，居民自治管理委员会在充分征求业主意见的基础上，合理整合划分物业管理区域，整合资源，以打包捆绑的方式引入专业化物业服务企业，使老旧小区物业管理达到有清扫保洁、有垃圾清运、有秩序维护、有日常维修的“四有”目标。

五、实施步骤

（一）动员宣传阶段（2015 年 7 月 20 日——2015 年 7 月

24日)。

1.制定老旧小区物业管理实施方案，召开社区老旧小区物业管理部署会及意见征求会。

2.成立经八路街道办事处老旧小区物业管理领导小组，成立各社区物业管理服务站。

3.加大宣传力度，营造良好氛围，让居民知晓物业管理覆盖工作的重要意义；

4.同时开展调查摸底工作，对房屋及配套设施、居住环境、社情民情等调查统计，并建立管理档案。

(二)组织实施阶段(2015年7月24日—2015年9月30日)

1.有条件引入物业公司管理的，社区申报拟实施物业管理的老旧小区名单、概况。

2.对于条件不成熟，暂不能实施物业管理的，指导督促成居民自治委员会，征求业主意见，引入物业管理。

3.确定每个老旧小区物业服务运作模式，制定相应的物业服务方案和相关制度进行合理管理。

(三)稳固提升阶段(2015年9月30日---2015年12月31日)

六、保证措施

(一)积极解决社区困难

我办 44 个无主管楼院由于基础设施条件较差，前期工作任务比较繁重，各社区需要协调解决和处理大量疑难问题。办事处将会对社区提出的困难，给予最大限度地支持，积极配合社区开展老旧小区物业管理。

（二）加强指导与督察管理

每周周一召开社区老旧小区物业管理例会，各社区总结汇报一周工作并提出目前困难。物业管理办公室结合网格化管理，与绩效督察办公室，对各社区的老旧小区物业管理进度实行周督察，周评比，形成督察周报，并在周例会与办事处内网予以公布结果。