

# 郑州市惠济区人民政府文件

惠政文〔2016〕48号

## 郑州市惠济区人民政府 关于规范提升新型社区物业管理工作的 实施意见

各镇人民政府，各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

为进一步加强新型社区物业管理工作，规范提升新型社区物业服务活动，根据《郑州市人民政府关于新型农村社区物业管理工作的指导意见》（郑政文〔2014〕188号）精神，结合我区实际，制定本意见：

### 一、指导思想

以党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神为指导，以构建和谐社会为目标，按照我区新型城镇化建设工作要求，确立“属地管理、业主义事、市场推进、指导监督”的原则，积极推进物业管理向新型社区延伸，构建“文明、安全、整洁、有序”的新型社区生活环境，实现新型社区物业管理的整体进步和人居

质量的整体提升。

## 二、适用范围

本意见适用于全区按新“三化”协调发展空间布局规划建设、居住方式与农村产业发展相协调且具备完善基础设施和社会化公共服务设施的现代化新型农民聚居点（城中村改造的安置区、合村并城的安置区）的物业管理活动。

## 三、工作目标

新型社区物业管理工作组织健全，机制完善，制度有效且运行良好，逐步促进新型社区实施不同的物业管理模式。

## 四、实施办法

### （一）工作原则

#### 1. 属地管理原则

各镇（街道）应当充分发挥综合管理的工作优势，积极采取有效措施，落实主体管理责任，强化综合协调服务，真正将新型社区物业管理落到实处，作为镇（街道）日常管理中的一项重要工作有效有序推进。

#### 2. 业主议事原则

新型社区所属的居民委员会（村民委员会）应制定业主临时管理规约和业主议事规则，全体业主应自觉遵守，并积极参与居住区的物业管理事务。

#### 3. 市场推进原则

按照“区别对待、分类指导”的方式，以改善和提高新型社

区居住质量为目标，积极推动新型社区实行“市场化、专业化”的物业服务。

#### 4. 指导监督原则

区房产管理部门和各镇（街道）物业管理机构要加强对新型社区物业管理的指导监督。

### （二）工作要求

#### 1. 业主大会的成立

依据《郑州市物业管理条例》相关规定，符合业主大会成立条件的新型社区，应当由社区所在地镇（街道）组织成立业主大会筹备组，根据《住房和城乡建设部关于印发业主大会和业主委员会指导规则的通知》（建房〔2009〕274号）的规定，在社区所在地镇（街道）物业管理办公室的指导下，召开首次业主大会会议，成立业主大会，选举产生业主委员会。

物业管理区域内的业主具有社区居民委员会（村民委员会）成员或党组织成员身份的，可由筹备组直接提名为业主委员会委员候选人。

#### 2. 物业管理模式

新型社区原则上以实行市场化、专业化物业服务为主，由业主大会通过招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业实施物业管理，双方签订物业服务合同，由物业服务企业按照所订立的物业服务合同和行业服务规范，提供相应的物业服务；也可按业主大会的决定，采取镇（街道）介入、业主自治等管理模式实

施物业管理。

### 3. 物业管理用房及公共设施配备

新型社区应当按照不低于总建筑面积千分之四的标准配套建设物业管理用房，总建筑面积低于2万平方米的，按照不低于80平方米的标准配套建设。

配建物业管理用房建筑面积超过500平方米的，经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，可预留不低于500平方米的物业管理用房供服务保障使用，多出面积用于经营活动，经营活动收益主要用于补贴物业服务费用，也可以按照业主大会的决定使用。

新型社区可以按照一定比例配套建设集体物业经营性用房，收益主要用于补贴物业服务费用。同时应根据业主的实际情况，建设公共活动场所，用于业主健身休闲、卫生服务等，具体配建比例由各镇（街道）确定。

### 4. 房屋专项维修资金的缴存使用

新型社区房屋专项维修资金的缴存标准、管理、使用、续筹等参照《郑州市房屋专项维修资金管理办法》（郑州市人民政府令第186号）相关规定执行。首期房屋专项维修资金缴存标准：无电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米35元交存；有电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米65元交存。

### 5. 物业服务费用的缴纳

新型社区物业服务费用标准，具体由物业服务委托双方根据

社区规模、服务事项以及服务质量等因素约定。

实施物业服务管理的新型社区，业主应按照物业服务合同约定标准和方式按时足额缴纳物业服务费。

新型社区配套建设经营性用房的收益，可用于补贴社区所需的物业服务费用，补贴标准与补贴期限由居民委员会（村民委员会）根据社区实际情况确定。

新型社区所属的居民委员会（村民委员会）可根据村集体经济收入情况，对业主物业服务费用进行补贴，补贴比例由居民委员会（村民委员会）根据社区实际情况确定。

### （三）职责分工

1. 区政府建立综合协调机制，由区物业管理工作领导小组负责制定相关政策，组织协调相关单位共同做好新型社区物业管理工作。区物业管理工作领导小组办公室负责组织开展新型社区物业管理工作的检查考核。

2. 区房产管理部门负责全区新型社区物业管理工作的指导和监督，研究制定相关规定。指导辖区新型社区物业管理活动和业主大会工作；负责业主委员会备案工作；检查考评物业服务质量，组织物业管理区域划分；开展物业管理工作的宣传培训；进行物业管理工作考核等。

3. 各镇（街道）是辖区新型社区物业管理工作的责任主体，负责新型社区物业管理工作的具体实施，要充分发挥综合管理的工作优势，牵头组织召开业主大会和业主委员会选举、换届工作；

指导监督业主大会、业主委员会日常运作，做好居民委员会（村民委员会）与业主委员会之间的协调配合，建立矛盾调解、应急管理、联席会议等制度，依法调解辖区内物业管理纠纷；参与业主大会选聘物业服务企业的招投标、物业管理区域划分、检查考评物业服务质量，协调物业管理项目交接等工作。

4. 其他相关职能部门按照各自职责，分工协作，密切配合，共同做好新型社区物业管理的相关工作。

## **五、保障措施**

### **（一）建立工作机构**

各镇（街道）要设立新型社区物业管理办公室，明确一名主管领导专职负责此项工作，物业管理办公室要配备3—5名专职工作人员，经费保障到位。

### **（二）完善工作制度**

各镇（街道）要建立矛盾调解制度，及时化解物业管理纠纷；建立应急管理制度，确保小区管理不失控；建立联席会议制度，形成多方联动新格局，有效解决新型社区物业管理存在的问题。

### **（三）落实补贴奖励**

各镇（街道）可根据辖区实际情况，对生活困难群众的物业服务费用给予一定的减免。并参照《郑州市人民政府关于支持全市物业管理行业持续健康发展的意见》（郑政〔2016〕76号）相关规定，对新型社区物业管理工作开展较好的物业管理单位给予资金奖励。

#### （四）实施工作考核

建立“区、镇（街道）”两级物业管理考核机制，区政府将新型社区物业管理工作纳入新型城镇化工作考核范围，每年定期对各镇（街道）新型社区物业管理工作进行检查考核，各镇（街道）负责对辖区新型社区物业服务进行日常检查督导。

2016年6月21日

---

主办：区住房保障中心

督办：区政府办公室

抄送：区委各部门。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院。

---

郑州市惠济区人民政府办公室

2016年6月21日印发

---