

郑州航空港经济综合实验区管理委员会文件

郑港〔2020〕8号

郑州航空港经济综合实验区管理委员会 关于印发郑州航空港经济综合实验区加强合村并城 安置小区物业管理工作意见的通知

财政局、规划市政建设环保局、城镇建设办公室，各办事处：

现将《郑州航空港经济综合实验区加强合村并城安置小区物业管理工作的意见》印发你们，请认真贯彻落实。



郑州航空港经济综合实验区加强合村并城 安置小区物业管理工作意见

为切实加强郑州航空港经济综合实验区（以下简称航空港实验区）合村并城安置小区物业管理工作，提升安置小区物业管理水平，创建整洁、文明、安全、舒适的社区生活环境，根据《河南省物业管理条例》及相关法律法规规定，明确意见如下。

一、强化组织领导，明确责任分工

安置小区物业管理坚持条块管理、属地为主的原则，夯实村“两委”的主体责任、办事处的属地领导责任、规划市政建设环保局的行业指导责任，采取业务培训、检查考评、奖惩激励等措施，切实提高安置小区物业管理水平。

村委会负责安置小区物业服务企业的选聘管理，物业管理领域矛盾纠纷处理，协助物业服务企业制止违法违规行为。办事处主要领导牵头，建立专门物业管理工作机构，负责安置小区前期物业招投标的指导监督、物业管理活动的日常协调和矛盾处理。一个社区安置多个行政村居民的，由办事处安排专人协调，确保物业管理秩序正常运转。城镇建设办公室负责房屋移交相关工作，牵头组织新建安置小区承接查验，协调处理安置房移交及承接查验过程中出现的矛盾和问题。规划市政建设环保局负责落实

国家和省、市物业管理政策，制定物业管理规定和行业标准，组织物业管理培训，开展检查评比活动。

二、选聘专业物业服务企业，实施专业化管理

安置小区应采取公开招投标的方式选聘物业服务企业，选聘工作在办事处的指导和监督下，由村委会组织实施。安置多个村村民的小区，在办事处的指导下，以安置村民占多数的村为主，吸收其他村村委干部参与，组织招投标。受聘物业服务企业应达到以下条件：注册成立一年以上，有备案在管项目，无不良诚信记录，在管项目未发生重大信访问题。受聘企业专业岗位操作人员（会计人员、工程管理人员、高低压电工、消防人员、电梯管理员）应持证上岗，电梯与消防系统应由具备资质的专门机构进行维护保养。

三、落实承接查验制度，认真组织验收和移交

项目交付使用前，由城镇建设办公室牵头，办事处与村委会参与监督，建设单位与受聘物业服务企业组织承接查验，对小区共用部位、共用设施设备进行检查和验收，必要时可邀请物业管理专家参与。验收不合格的，建设单位进行整改，办事处指导物业服务企业复验。短期内不能整改到位的，建设单位制订整改方案，明确整改内容、时限和责任人，报办事处备案，整改完成后，办事处指导物业服务企业检查验收。承接查验结果由办事处、村委会、建设单位、物业服务企业签字确认。安置小区更换物业服务企业时应组织两次承接查验，即先由原有物业服务企业

向村委会交验，再由村委会向新聘物业服务企业交验。

办事处指导物业服务企业做好承接查验档案管理工作，规划市政建设环保局对承接查验制度落实情况和档案管理情况进行检查，检查结果做为物业管理考核评比的重要内容。

四、坚决纠正违法违规行为，维护小区良好管理秩序

办事处、村委会协助物业服务企业坚决制止、纠正以下违法违规行为：一是建筑物外立面违规装修、搭建设备、外设防盗窗；二是室内违规装修，破坏承重结构；三是私搭乱建、毁坏绿地、破窗开店，扰乱小区管理秩序；四是占用消防通道、飞线充电危害消防安全。村委会、物业服务企业要加强宣传，提前告知业主禁止行为，发现违法违规行为，要及时予以制止；村委会、物业服务企业不能制止的，及时上报办事处和相关职能部门，采取强制措施依法制止。因未能及时制止以上违法违规行为，产生不良后果的，全区通报批评，并在物业管理考核评比中予以“一票否决”。

五、及时缴存物业管理费和房屋专项维修资金，保障小区日常运营和维修

安置小区物业服务收费标准执行政府指导价，参照郑州市二级物业服务标准价格执行，高层有电梯房屋物业服务费 1.48 元/月/平方米，机动车停车服务费 40 元/月/车位。业主应按照物业服务合同约定标准和方式按时缴纳物业服务费，物业服务企业收费困难的，由办事处、村委会督促催交。恶意拖欠物业费的，由

物业服务企业依法予以追缴。已签订物业服务合同的社区，仍然按照原合同约定标准收取费用，确需调整的，物业服务企业应当与业主委员会协商，并经业主大会同意；未成立业主大会的，需经专有部分占建筑物总面积过半且总人数过半的业主同意。

办事处和村委会要积极宣传缴存房屋专项维修资金的作用和法律依据，居民在签定购房合同或办理不动产登记前按标准缴存。未建立房屋专项维修资金的小区，房屋共用部位、共用设施设备保修期满损坏的，由村委会负责协调维修更新，所需费用由相关业主分摊。

六、组织教育培训考核评比，提升小区物业管理水平

规划市政建设环保局组织全区物业管理业务培训，组织办事处、村委会干部、物业服务企业参与，提升其做好物业管理工作的能力。办事处在安置房项目交付使用前三个月，组织回迁村民培训教育，转变其生活习惯，提高文明素养，自觉配合小区物业管理活动，尽快完成“从村民到市民”的转变。

采取以奖代补形式，组织安置房小区物业管理工作年度考核评比，将安置小区物业管理奖励资金纳入预算，对优秀企业和个人给予奖励。由办事处推荐辖区安置小区参评，规划市政建设环保局组织考核评比，确定优秀物业管理小区和个人，予以奖励。

本文件自印发之日起生效，《郑州航空港经济综合实验区管理委员会关于印发郑州航空港经济综合实验区加强合村并城社区物业管理工作指导意见的通知》（郑港〔2015〕208号）文件即行废止。

（The main body of the document contains extremely faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page. The text is too light to transcribe accurately.)

郑州航空港实验区（郑州新郑综保区）党政办 2020年1月21日印发

（共印 42 份）

