

宁国市人民政府办公室关于印发宁国市 住宅小区物业管理水平提升工作方案的 通知

西津街道办事处、南山街道办事处、河沥溪街道办事处、汪溪街道办事处，市直有关单位：

现将《宁国市住宅小区物业管理水平提升工作方案》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

宁国市人民政府办公室

2021年5月26日

宁国市住宅小区物业管理水平提升工作方案

为进一步巩固全国文明城市创建成果，提升全市住宅小区物业管理水平，改善人居环境，依据《安徽省物业管理条例》《宣城市住宅小区物业管理条例》等法规，结合我市实际，特制定本方案。

一、工作目标

全面贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕市委“1366”总体思路，通过有效加强基层治理，深入开展住宅小区物业管理水平提升行动，全力改善提升住宅小区管理水平，着力解决当前住宅小区物业管理突出问题，不断增强群众幸福感、获得感、安全感。

二、工作重点

（一）加强业委会规范化建设

目标：突出党建引领，建立“四位一体”物业管理机制。

1. 抓好业委会换届及成立工作。严格执行《关于规范业主委员会建设与管理的指导意见》，街道、社区要严格依法把关业委会换届程序，认真开展业委会成员任职资格审查，推行业委会成员任职前培训制度、任职承诺制度，签订不履职自动辞职承诺书。鼓励实行社区居（村）委会、业委会“交叉任职”，鼓励和支持符合条件的社区两委、社区网格员或社区党员干部通过法定程序兼任业主委员会成员，或者兼任执行秘书。各街道要进一步完善业委会工作制度，推进业委会

规范履职。

责任单位：**住建局（物业管理服务中心）、民政局、有关街道办事处**

2. 坚持党建引领。构建“四位一体”物业管理机制，组建全市物业行业党组织，有序成立住宅小区（片区）物业管理党支部。建设全市物业行业党群服务中心，搭建集“红色物业”、物业矛盾纠纷预防与化解、智慧物业等功能于一体的物业行业党群服务阵地，指导、规范全市物业行业管理服务工作。发挥街道、社区党组织在物业服务管理工作中指导监督作用，督促业主、业委会和物业服务企业全面履职尽责。业委会暂未成立的或者不履职的，可以由街道、社区居（村）委会、物业服务机构、建设单位、业主代表等，组成所在物业管理区域内的物业管理委员会（以下简称“物管会”），依法代行相应职责，决定小区物业管理重大事项。

责任单位：**住建局（物业管理服务中心）、信访局、司法局、有关街道办事处**

（二）完善服务标准，提升物业服务质量

目标：通过培训提升、集中整治、检查验收，坚持分类指导、分类推进，切实督促物业服务企业提供符合服务标准、服务合同的物业服务。逐步淘汰不达标企业。

3. 提升物业服务企业服务能力。依法加强对物业服务企业的监管，组建物业行业协会，充分发挥物业行业协会作用，加强行业自律管理，不断提高物业服务企业专业服务水平。开展“走出去、引进来”多形式的学习培训，全面提升物业服务企业负责人、物业服务企业从业人员、业主委员会成

员的整体素质。

责任单位：**住建局（物业管理服务中心）、有关街道办事处**

4. 提升物业服务质量。严格对照《安徽省住宅小区服务标准》《小区物业服务合同》，督促各物业服务企业以“亮标准、办实事、优服务”为主题，全面开展物业服务质量提升活动，公示服务标准，整治“保洁、保绿、保修、保安全、保秩序”等物业服务重点，抓好物业服务费用收支公开，消除消防安全隐患，对标整改。综合经济社会发展水平，制定出台《宁国市住宅小区前期物业服务企业服务收费标准》，建立前期物业服务收费政府定价机制。

责任单位：**住建局（物业管理服务中心）、发改委、市场监管局、应急局、消防救援大队、有关街道办事处**

5. 开展物业服务考核评定。进一步完善《宁国市城区物管小区长效管理考核办法》，市物业管理服务中心会同市委宣传部（文明办）、城管执法局、市场监管局、公安局、应急局、消防救援大队等部门及街道、社区，邀请小区党支部、业主等对各住宅小区开展物业服务大检查，按照“月度考核、年度总评”机制，对检查结果进行通报。检查结果优良的，予以奖励，奖励资金纳入财政预算；检查结果不合格的，限期整改，整改后仍不合格的，计入不良信用记录，并依照相关规定解除物业服务合同、扣除物业服务履约保证金。

责任单位：**住建局（物业管理服务中心）、市委宣传部（文明办）、城管执法局、市场监管局、公安局、财政局、应急局、消防救援大队、有关街道办事处**

6. 推行物业管理招标投标制度。建立招标投标管理平台，将新建住宅小区项目前期物业招标投标和后期业主大会决定公开招标的物业服务项目，纳入招标投标管理；组建物业管理招标投标专家库，制定招标投标管理细则，加强对物业招标代理机构在招标投标活动中的监管，对招标投标申报、信息发布、评标及合同签订等事项进行统一和规范。

责任单位：**住建局（物业管理服务中心）、数据资源局**

7. 实行招大引强。发挥政府投资项目带头作用，积极引进全国前 50 强、省内前 10 强物业服务企业提供物业服务。鼓励业委会、物管会通过协议、选聘等方式，选择信用评价优秀或全国前 50 强、省内前 10 强物业服务企业。街道、市物业管理服务中心要落实前期物业管理招标文件审查、备案制度，加强前期招标管理。

责任单位：**住建局（物业管理服务中心）、国投公司、建投公司、有关街道办事处**

（三）完善管理制度，提升小区品质

目标：通过加强小区建设前、建设中、交付后的管理，着力提升小区建设品质。

8. 提升建设品质。出台《关于落实房地产开发项目建设条件意见书制度的通知》，严格落实新建小区规划设计要求，将健身活动场所、新能源汽车充电设施、弱电设施等纳入规划设计范畴。严格物业服务用房、社区用房、共用设施设备、停车位等配套设施审查、验收。加强建筑工程质量监督管理，强化附属设施的建设标准监督管理，确保工程施工质量。新建住宅小区项目探索将物业管理相关智能化、信息化建设纳

入规划设计，提升小区管理智能化水平，提升住宅小区规划建设品质。

责任单位：**住建局、自然资源规划局、城管执法局、公安局**

9. 加强违法建设管理。出台《关于加强住宅小区违法建设管理的通知》。在商品房销售时，规范开发企业房屋预售宣传，通过开发企业预售承诺、规范宣传、协议管控等措施，从源头上对小区违法建设进行管控。推动城市管理执法向小区延伸，依托宁国市智慧城管平台，建立群众反映问题受理处置机制。明确部门和单位职责清单，压实工作责任，及时查处物业服务区域违法违规行为。

责任单位：**城管执法局、自然资源规划局、住建局、公安局、市场监管局、市委宣传部（文明办）、消防救援大队、有关街道办事处**

10. 强化停车设施管理。出台《关于宁国市老旧小区增建停车泊位工作方案的通知》，持续开展老旧小区因地制宜增建停车泊位，缓解小区停车难题。进一步规范小区停车位租售管理，借鉴外地做法，适时进行小区地下停车位(不含人防车位)确权登记。

责任单位：**住建局、城管执法局、自然资源规划局、消防救援大队、市委宣传部（文明办）、有关街道办事处**

11. 加强老旧小区应急处置。结合老旧小区改造，提升老旧小区改造品质，高标准完成年度改造任务。出台《关于印发宁国市物业专项维修资金应急维修清单及使用流程的通知》，针对屋面漏水、外墙脱落、下水道堵塞、雨水管破

损和堵塞、窨井盖破损、水管破损等影响居民正常生活问题，实施业主自筹、政府帮扶的方式应急处置维修，有效提升设施的使用性能和房屋完好率，保障居民日常居住和生活质量。

责任单位：住建局、城管执法局、自然资源规划局、有关街道办事处

12. 强化房屋维修资金监管。新建宁国市专项维修资金管理系统，积极与专户管理银行对接，对住宅专项维修资金的归集、存储、使用、增值和查询等进行信息化、智能化管理，实现受理、交办、维修、验收、支付的高效化。优化规范维修资金使用流程，制定《进一步规范维修资金使用的通知》《关于规范宁国市物业专项维修资金专户管理的通知》

《关于印发宁国市物业专项维修资金应急维修清单及使用流程的通知》等文件，方便、快速、安全解决与群众生活密切相关的维修问题。建立由消防、弱电、电梯、审计等专业组建的第三方专家库，开展现场勘查、制定维修方案、初步造价估算、事中事后审计监管等工作。加大维修资金归集力度，推动新建商品房在办理网签备案时，由建设单位代为足额缴纳维修资金。

责任单位：住建局（物业管理服务中心）、市场监管局、消防救援大队、供电公司

13. 落实执法进小区工作。相关执法部门主动落实执法进小区工作，对小区内不文明行为、违法建设、占用消防通道、违规停车、违规经营等行为开展日常巡查和查处，建立常态化机制。

责任单位：**城管执法局、公安局、卫健委、市场监管局、消防救援大队**

三、工作要求

（一）提高认识，加强领导。各有关部门要提高站位，充分认识做好住宅小区物业管理工作的的重要性，将此次专项行动作为深入贯彻市委“1366”总体思路为民办实事内容，扎实有效地推进。成立由市政府分管负责同志任组长、市直有关部门及有关街道办事处负责同志为成员的的宁国市物业管理水平提升工作领导小组，全面加强对住宅小区物业管理水平提升行动的组织领导、统筹协调。

（二）强化协作，密切配合。各责任单位要牢固树立大局意识和全局观念，结合本部门和本单位的工作实际，立足自身职责，进一步细化优化工作措施，密切沟通，加强配合，形成强大工作合力，齐心协力抓好各项工作落实。

（三）加强督促，确保成效。市住建局（物业管理中心）要加强督促物业服务企业严格按照物业服务合同约定，积极履行主体责任，提升物业服务质量；在问题自检、整改销号、长效推进等各个方面聚力用劲，推动物业管理水平的全面提升。

（四）加强宣传，形成氛围。市住建局（物业管理中心）、街道、社区要加强物业管理法规、文明城市创建宣传，提升物业各方法律意识。街道、社区通过发放致广大市民的一封信，利用网络、媒体等方式广泛宣传，发挥党员干部职工带头作用，督促业主自觉遵守物业管理法律法规及市民公约、小区管理规约，在小区内禁止违法建设、违规装修、占用消

防通道、占用公共空间等不文明违规行为。对物业服务企业、物业使用人、业主等物业各方典型违法违规行为及时进行曝光。

附件：宁国市物业管理水平提升工作领导小组成员名单

附件

宁国市物业管理水平提升工作领导小组成员 名单

组 长：唐海宾 市政府副市长

副组长：钟朝阳 市政府办副主任

余海松 市住建局局长

成 员：方万林 市委讲师组副组长

许 靖 市住建局副局长

王永松 市城管执法局副局长

潘群松 市应急局副局长

朱湘义 市自然资源规划局党委委员

徐殿平 市公安局副局长

梅长顺 经开区（港口产业园）管委会副主任

江 敏 市市场监管局副局长

宁国祥 市商务局总经济师

雷明东 市教体局副局长

江 俊 市卫健委党委委员

刘 勇 市文旅局副局长

张光平 市信访局副局长

汝金豹 市经信局党组成员

陈新爱	市财政局副局长
万 水	市发改委副主任
许海英	市民政局副局长
崔爱四	市数据资源局党组成员
蓝照军	市司法局副局长
葛 蔚	市机关事务中心副主任
芮 滢	市融媒体中心副主任
汪阳民	市消防救援大队大队长
柯年芳	市房地产管理服务中心主任
程 律	西津街道人大工委主任
吕拥军	南山街道办事处副主任
陈 杰	河沥溪街道办事处副主任
王结良	市国投公司副总经理
俞仲园	市建投公司副总经理
殷 庆	市供电公司副总经理

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，柯年芳同志兼任办公室主任，负责物业管理水平提升工作的具体开展。