

周村区人民政府办公室
关于印发 2017 年周村区住宅小区物业管理
全覆盖工作实施方案的通知

周政办字〔2017〕126 号

各镇政府、街道办事处，周村经济开发区管委会，区政府有关部门、有关单位：

《2017 年周村区住宅小区物业管理全覆盖工作实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

周村区人民政府办公室

2017 年 11 月 1 日

2017 年周村区住宅小区物业管理 全覆盖工作实施方案

为全面落实住宅小区物业管理全覆盖，防止出现新增物业失管小区，根据《淄博市人民政府办公厅关于印发 2017 年全市住宅小区物业管理全覆盖工作实施方案的通知》（淄政办字〔2017〕30 号）文件精神，结合我区住宅小区实际，制定以下实施方案。

一、总体目标

按照区委、区政府打造“六最城市”的总体要求，进一步理顺物业管理体制，实现管理重心下移、落实部门职责，形成政府强力主导、部门齐抓共管、社会广泛参与的综合监管长效机制。同时，加快物业管理市场化进程，积极探索“互联网+物业”管理，不断提高全区物业管理整体水平，坚决防止出现小区物业失管、管理失范、环境脏乱差等问题。在实现物业管理全覆盖的基础上，加大工作力度，提升物业管理整体水平，坚决防止出现新增物业失管小区，全力打造最干净、最有序、最文明、最和谐、最安全、最幸福的居住生活环境，全面提升城市形象。

二、基本原则

（一）坚持政府主导，社区落实原则。按照国家、省、市城市工作会议精神和市委、市政府《关于进一步加强城市规划建设管理和统筹发展的实施意见》（淄发〔2016〕29 号）、《关于印发

2017年全市住宅小区物业管理全覆盖工作实施方案的通知》（淄政办发〔2017〕130号）要求，镇（街道）严格落实对行政区域内住宅小区物业管理全覆盖工作责任，把物业管理纳入社区管理的重要内容。社区居委会按照建立完善社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业“四位一体”的社区管理工作要求，在广泛征求业主意见的基础上，按照“一小区一对策”原则，选择适合小区特点的物业管理方式、物业服务等级和标准，抓好物业管理全覆盖工作。

（二）坚持分类管理，全面覆盖原则。进一步摸清辖区所有住宅小区的底数，将住宅小区划分为商品房住宅小区、老旧住宅小区、新型农村社区、机关事业单位自管小区、企业自管小区、未形成小区的独幢楼房等六种类别，根据不同类别特点，分类施策，实现全覆盖目标。

1. 对商品房住宅小区，全面推行星级物业管理，实现优质服务，打造更多高标准、高水平的物业管理项目。

2. 对老旧住宅小区，具备条件的，推行星级物业管理；不具备条件的，全面推行简易物业管理，实现保洁、保安、保序。同时，着力提升居民物业服务消费意识，破解物业服务收费难题，建立长效管理机制。

3. 对新型农村社区，充分发挥基层组织作用，积极引导转变居民的生活方式、生活习惯和管理方式，按照城市化管理思维，借鉴城市物业管理标准，加强新型农村社区的物业管理，为广大居民提供整洁、安全、舒适的居住环境。

4. 对机关事业单位自管小区，按照市委办公厅、市政府办

公厅《关于加快推进机关事业单位职工住宅物业服务社会化改革的意见》（淄办发〔2016〕50号）规定，进一步放开住宅物业服务市场，加快推进事业性质的物业服务单位转企改制，实现物业管理社会化、专业化。

5. 对企业自管小区，按照市政府办公厅《关于印发淄博市国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作方案的通知》（淄政办发〔2017〕3号）规定，各镇（街道）牵头做好辖区内物业管理的分离移交协调工作，确保物业管理各项制度措施落实到位。

6. 对未形成小区的独幢楼房，由社区居委会落实简易物业管理，实现保洁、保安、保序。

（三）坚持市场化原则。优先选择专业化物业服务企业，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，打造公开、公平、公正的物业管理市场环境。市场化条件暂不具备的住宅小区，明确时间表和路线图，积极创造条件，尽快实现物业管理市场化。

（四）坚持以人为本，业主自治原则。社区物业管理方式、物业服务等级、物业服务企业的选择，以及物业服务标准、收费标准、小区管理规约、业主议事规则等事项的确定，坚持以人为本，依法由业主大会确定。镇（街道）和社区居委会要高度重视和积极推进业主大会和业主委员会建设，充分发挥业主委员会在业主自治网格队伍建设方面的作用，全面提升小区治理水平。

三、实施步骤

我区物业管理全覆盖工作按照安排部署、组织实施、考核验收三个阶段推进，具体安排如下：

（一）安排部署阶段（2017年11月上旬）

制定周村区住宅小区物业管理全覆盖工作实施方案，召开专题工作会议进行安排部署。

（二）组织实施阶段（2017年11月中旬）

1. 调查摸底，建立台账。11月15日前，各镇（街道）以社区为单位，全面摸清辖区所有住宅小区基本情况，填写《住宅小区基本情况台账》（见附件），对住宅小区实行台账式动态管理。各镇（街道）对没有实施物业管理的小区，按照“一小区一对策”的原则，制定小区物业管理实施方案，小区物业管理实施方案需公开征求全体业主意见，经半数以上业主同意后实施。

2. 组织实施，全面覆盖。11月10日起，在我区全面推进住宅小区物业管理全覆盖工作，确保11月底前实现全覆盖。对于因各种原因，小区物业管理实施方案无法落实到位的，镇（街道）组织社区落实简易物业管理，实行政府托底管理。

（三）考核验收阶段（2017年12月）

12月上旬，由镇（街道）对本辖区住宅小区物业管理全覆盖工作情况进行自查，并建立长效管理机制；12月中旬，由区房管局组织对镇（街道）住宅小区物业管理全覆盖工作情况进行检查，对于存在问题，由镇（街道）组织村居进行全面整改，确保顺利通过12月底市对区住宅小区物业管理全覆盖情况检查验收。

四、工作要求

（一）统一思想，提高认识。物业管理全覆盖工作是市委、市政府确定的2017年全市重点工作，也是区委、区政府实施的重要民生工程，各镇（街道）要充分认识物业管理全覆盖工作的

重要性、紧迫性，增强责任感和使命感，真正把这项工作纳入镇（街道）年度重要议事日程，精心组织实施，严格按照时间表完成各节点工作任务，确保完成年度目标任务。

（二）加强宣传，营造氛围。充分利用广播、电视、报刊等媒体和小区物业管理宣传专栏，采取多种形式加大对物业管理全覆盖工作的宣传力度，努力提高广大居民的物业管理意识和小区公共事务参与意识、权利意识、义务意识、监督意识，切实增强文明和谐家园的共建共享理念，为物业管理全覆盖工作营造良好氛围。

（三）强化责任，长效管理。区房管局是全区物业管理全覆盖工作的牵头实施单位，负责统筹推进此项工作。各镇（街道）、社区是落实工作的责任主体，要分工明确，压实责任，系统推进。区、镇（街道）、社区要逐级签订目标管理责任书，落实动态管理、长效管理。

（四）加强督查，严格考核。区政府将把此项工作纳入对部门、镇（街道）年终考核的重要内容。区房管局要建立每月一调度、每月一督查、每月一考核工作制度，将物业管理全覆盖工作落实情况纳入对镇（街道）的年终考核内容。自11月份起，镇（街道）要于每月26日前将本月物业管理全覆盖工作情况报区房管局，由区房管局形成通报，报区委、区政府。

附件：住宅小区基本情况台账

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委办，区人武部，区法院，
区检察院。

周村区人民政府办公室

2017年11月2日印发
