

中共龙南市委办公室文件

龙办发〔2022〕46号



中共龙南市委办公室 龙南市人民政府办公室 关于印发《龙南市住宅小区综合治理提升工作 实施方案》的通知

各乡镇党委、人民政府，市委各部门，市直、驻市各单位，各人民团体：

《龙南市住宅小区综合治理提升工作实施方案》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合工作实际，认真抓好贯彻落实。



龙南市住宅小区综合治理提升工作实施方案

为进一步加强我市住宅小区物业服务管理工作，完善监管机制，提升物业服务和城市管理水平，结合社区物业党建联建工作，依托“网格”三创工作优势，全面推进全市住宅小区物业管理综合治理工作，打造党建引领的“红色物业”，实现全市住宅小区物业服务全覆盖，结合我市实际，制定本实施方案。

一、工作目标

（一）10月底前由龙南镇、城市社区管委会负责完成城区无物业小区的摸排调查、分类建档工作；市住建局对有物业服务但运行不正常、不规范的小区进行摸排、分类建立台账。

（二）2022年12月底前，各完成一个新建成小区和老旧小区业主委员会依法成立试点工作；2023年8月底前完成对城区无物业小区100%依法成立业主委员会或物业管理委员会，由小区业主委员会或物业管理委员会开展小区自治。

（三）2023年10月底前对基础条件较好的无物业住宅小区，引进物业服务企业管理，基础条件弱的无物业小区开展业主自治。

（四）2023年12月底前完成对摸排出的无物业住宅小区100%实现物业服务管理全覆盖，实现物业服务管理的长效机制；对有物业服务小区，建立健全物业监督管理机制，物业管理淘汰、退出机制和物业服务企业信用档案制度，确保物业服务企业规范运行，物业小区信访投诉率大幅度下降。

二、工作原则

（一）属地管理，齐抓共管。建立健全小区物业项目属地管理

机制，充分发挥乡（镇）、城市社区指导监督业主自治组织和预防化解物业纠纷的作用，强化物业行业主管部门及相关职能部门在物业建设、运行管理等方面的行业监管和行政执法职责，条块结合，增强工作合力。

（二）分类管理，全面覆盖。根据新建商品房小区、老旧小区（本方案指 2004 年底以前建成的住宅小区）、拆迁安置住宅小区物业设施运行管理的不同情况，进行统一规划、分类管理，实现物业服务管理全覆盖。

（三）市场主导，政策扶持。完善小区物业服务市场化、社会化、专业化运作机制，提高物业服务标准化水平。对因环境条件限制，难以实行市场化运作的小区，予以相应的政策扶持，保证物业服务正常运转。

三、工作内容

（一）全面调查摸底

1. 2022 年 10 月底前，由乡（镇）、城市社区牵头，全面逐一摸排调查本区域无物业住宅小区数量。掌握住宅小区物业基本信息，了解住宅小区党支部、党员情况，业主委员会成立和运行情况，分类建立工作台账。（详见附件 2）

2. 市住建局（市住保中心）负责摸排有物业服务管理小区的基本信息，了解物业服务小区党支部、党员情况，业主委员会成立和运行以及物业管理情况，分类建立工作台账。（详见附件 3）

（二）建立优秀示范点，全面推进住宅小区综合治理工作

1. 龙南镇、城市社区要各自选定一个有物业和无物业住宅小区作为试点，推动成立业主大会，并选举产生业主委员会，实行

有效的小区物业管理。然后以点带面逐一推进小区业主委员会成立和物业服务管理工作。

2. 试点小区取得丰富经验、做法、成效后，再选定一个社区（村），全面推进辖区内所有小区业主委员会成立和物业服务管理工作，在此基础上推动全市住宅小区成立业主委员会和物业服务全覆盖。

3. 住建局（住保中心）要通过开展示范小区创建活动，进一步提升住宅小区的综合管理水平，维护小区的公共秩序，保护业主的合法权益，创建良好的居住环境，使小区的秩序管理水平一流、服务质量一流、卫生环境一流、从业人员的敬业精神一流，从而带动全市物业小区服务质量的整体提升。

（三）规范业主委员会、物业管理委员会的组建和运行工作

全面开展业主委员会成立工作，按照《江西省物业管理条例》要求，乡（镇）、城市社区负责指导和推动成立业主委员会，加强对业主委员会的工作指导、业务培训、程序审查，确保程序合法合规。

1. 指导成立业主委员会

充分发挥业主自治在物业管理中的作用，对符合条件成立业主委员会意愿强烈的小区，属地乡（镇）、社区（村）要指导业主召开业主大会和选举产生业主委员会，并认真督促业主委员会严格遵守业主大会制定的议事规则和管理规约，实施小区重大事项公开公示制度，落实规范管理，切实履行职责。

2. 加强对业主委员会的指导与支持

①乡（镇）、城市社区和住建局（住保中心）应当鼓励楼栋长、小组长、妇女小组长参与业主委员会成员选举，并兼顾业主

委员会的相关工作，对业主委员会成员（包括未选出业主委员会但经属地政府和社区（居委会）备案、登记而代行管理权的人员）严格筛选，定期进行指导和培训，使其在政府的组织指导下充分履职，正确履责，切实维护业主权益。

②住宅小区业主委员会是业主自治组织，是基层政权组织的重要补充。市各相关部门、属地乡（镇）、城市社区要关心、支持业主委员会的工作，帮助他们工作中的困难和问题，增加年度工作经费预算，给予适当的资金支持，切实发挥业主委员会在业主自治中的作用。

3. 成立小区物业管理委员会

①在未能组建业主委员会的住宅小区，由乡（镇）、城市社区牵头，组织社区（村）居民委员会、业主代表、网格单位、公安派出所共同成立小区物业管理委员会（业主代表人数占50%以上），代行业主大会及业主委员会职责，解决小区管理主体缺位的问题。

②乡（镇）、城市社区应加强对物业管理委员会成员人选的把关，动员小区党员、政府公职人员、“五老人员（老干部、老战士、老专家、老教师、老模范）”积极参与，实施楼栋长、小组长交叉任职，鼓励有公益心、有工作能力、有工作时间且模范履行行业义务的居民群众加入物业管理委员会。

4. 加强业主委员会党组织建设

①乡（镇）党委、城市社区党工委对辖区内的小区，要推动符合条件的业主委员会及时设立党支部或党小组。

②对不具备建立党组织条件的业主委员会，由社区（村）“两委”下派党建指导员或发展党员等方式，加强对业主委员会的政治引领。

③业主委员会党组织接受项目所在地党组织领导，担负对业主委员会、社会组织等小区治理主体的政治引领。

社区党组织每年 12 月底组织业主委员会党组织书记开展述职评议，评议结果向社会公开，并报乡（镇）、城市社区备案。

5. 提高业主委员会成员党员占比

①加强党组织对业主大会、业主委员会组建和换届过程的指导。在业主大会筹备、业主委员会组建和换届过程中，社区（村）党组织应当发挥党掌舵定向的引领作用，提前介入并主动推荐业主大会筹备组业主代表人选、业主委员会成员及其主任、副主任候选人，明确不宜作为候选人的具体情况，审核人选名单，提高业主委员会成员中党员比例，一般不低于 50%。

②积极鼓励引导“两代表一委员”参选业主委员会成员，引导机关企事业单位在职党员在居住地参选业主委员会成员，优先推荐符合条件的党员担任业主代表、进入业主委员会。

6. 加强党组织对业主大会、业主委员会运行过程的指导

①社区（村）“两委”要督促业主委员会在召开业主大会、业主委员会定期或临时会议，研究大额维修资金使用、小区公共收益支出、公共设施完善等物业管理有关重大事项前，主动向社区（村）“两委”报告。

②在重大事项研究或表决前，社区（村）“两委”党组织要召集业主委员会或业主代表、物业服务企业等有关各方，对有关事项进行协商，达成一致意见后，由业主大会或者业主委员会会议依法审议决定。

③业主委员会作出违反法律法规和议事规则、管理规约的决定，乡（镇）、城市社区要责令限期整改或者撤销其决定，并公告全体业主。

④业主委员会不依法履责、严重损害业主权益或者超出任期仍未换届的，乡（镇）、城市社区要指导社区（村）“两委”组织召开业主大会，重新选举业主委员会。

⑤探索建立业主委员会成员履职负面清单和履职承诺书制度，出现负面清单或承诺书中不良行为的，由乡（镇）、城市社区暂停该成员履行职责，提请业主大会终止成员资格并公告全体业主。

（四）实施分类管理，加快推进物业服务全覆盖

1. 新建住宅小区。开发建设单位开发的小区应在办理商品房预售许可前，采取邀标或公开招投标的方式选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，并报送市物业主管部门备案。小区业主委员会组建后，开发建设单位、前期物业服务企业、业主委员会三方要按规定做好物业管理的转换衔接工作，确保新建住宅小区全面实行规范化的物业服务。

2. 老旧住宅小区。乡（镇）、城市社区要对辖区老旧小区进行全面调查摸底，按照“因地制宜、优化整合”的原则，实施分类管理。

（1）具备市场化运作条件的。相对封闭独立、配套设施较为完善、具有一定建筑规模、已实施整治改造的老旧小区（零散单体建筑和规模小的小区，可采取集中“打包”方式）由所在乡（镇）、城市社区指导，充分征求业主意见，积极组织召开业主大会选聘物业服务企业，签订物业服务合同，实施市场化物业管理。

（2）不具备市场化运作条件的。由小区业主委员会或小区物业管理委员会进行管理，对照“五有”标准制定管理方案，明确小区公共部位、共用设施设备、环境卫生、公共秩序、园林绿化等管理事项和费用标准，并实施基本物业服务管理。

（3）政府委托基本物业服务。对未能实施市场化物业管理和业主自行管理的老旧小区，由乡（镇）、城市社区牵头，征求业主意见后，委托物业服务企业或其他机构提供有偿基本物业服务。乡（镇）、城市社区或其委托单位可向业主适当收取物业服务费，利用小区公共部位、共用设施设备进行经营的收入，纳入小区物业服务费中，由乡（镇）、城市社区实行统一管理，专项用于弥补小区物业服务费的不足。

（4）委托我市国有企业（城控集团等）物业服务公司管理。由小区业主大会或业主委员会决定委托国有企业进驻老旧小区，对照“五有”标准，对小区实施基本物业服务管理，参照市场化标准收取物业服务费。

原县直机关单位家属房小区，可参照以上办法，完善物业管理，加快推进物业服务全覆盖。

（五）建立物业服务标准、收费管理等保障机制

1. 规范物业服务标准，建立动态调价机制

①根据《江西省住宅区物业服务标准》和《赣州市中心城区普通住宅物业服务参考性收费标准》明确各物业小区的物业服务等级和标准。对住宅小区物业服务实行“质价相符”的分级分类收费，建立物业服务收费保障机制。

②积极引导广大业主增强主动缴纳物业服务费意识，自觉履行物业服务合同，按时足额缴纳物业服务费等合理费用。对无故不按时交纳物业服务费的公职人员，乡（镇）或社区居委会与未缴费人员的单位进行协调，由所在单位引导教育。

2. 建立物业服务费缴纳诚信制度

①乡（镇）、城市社区或社区（村）要建立完善物业服务费

缴纳个人诚信机制。对业主欠缴物业服务费、水电费等公共分摊费的，业主委员会可根据管理规约规定的相应措施、物业服务企业可根据服务合同约定的措施督促其限期缴纳。

②对逾期不缴纳的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼；提倡公职人员、党员带头缴纳物业服务费。

（六）落实物业服务事项公开公示制度

物业服务企业应在住宅小区设置公开栏和意见箱，严格落实政策法规、管理规约、小区财务、小区事务等物业服务事项公开公示，对物业服务内容、收费标准、收费缴费、报修渠道、投诉举报、监督检查方式，住宅小区的物业用房，利用业主共用、共有设施经营收益（如共有场地停车费、共有设施租赁费、公共部位广告费等）等予以公开公示，自觉接受业主监督并采纳合理化意见建议；同时增强业主自觉缴纳物业服务费意识，增强物业服务企业与业主的互信。

（七）加强专项维修资金管理，建立维修资金应急使用工作机制

1. 住宅专项维修资金交存管理

①业主要按照《住宅专项维修资金管理办法》的规定交存住宅专项维修资金。业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有，以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账管理。

②建筑物及其附属设施的维修资金余额不足首期金额的百分之三十的，由市住建局（市住保中心）及时指导并协助业主或业主大会制定参照首期交存标准一次性足额续筹或将公共收益补充维修资金等方式的续筹方案组织开展维修资金续筹工作。业主共有部分经营收益应当主要用于维修资金。

③对已建成尚未交存首期维修资金的老旧小区，应当补缴，乡（镇）、城市社区可通过印发协助催交单等方式帮助业主大会、业主委员会或业主督促未交存业主按照首期归集标准及时交存维修资金。

④鼓励利用城镇老旧小区改造召开业主大会、成立业主委员会、引入专业化物业管理的契机，引导老旧小区业主补缴、补齐维修资金。鼓励研究推动老旧小区利用公共收益补充维修资金。

2. 维修资金应急使用工作机制

①住宅小区共有部分、共有设施设备保修期满后，发生电梯、消防设施设备故障及其他危及房屋使用、人身财产安全的紧急情况，经相关鉴定机构出具故障检测报告或经属地乡（镇）、社区等相关单位证明的，可申请使用应急物业专项维修资金，无需经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

②建设（物业）主管部门在收到应急物业专项维修资金使用申请之日起3个工作日内完成资金拨付，及时消除安全隐患。并督促物业服务机构及时将专项维修资金使用情况向小区业主公示。

（八）建立健全住宅小区综合治理管理机制

1. 落实属地政府主体责任

建立以党建引领小区长效管理机制，在全市全面推进党建引领下的“1+3”物业管理机制，建立在党组织引领下的社区居委会、业主委员会和物业服务企业共建、共商、共管的工作机制，规范议事决策制度，维护小区和谐稳定。

2. 加强对物业服务企业的动态检查

①结合物业服务行业信用评价体系，建立发展激励机制和优胜劣汰机制。省委民声通道、问政赣州、12345 热线等投诉情况纳入物业服务考评内容，考核结果与项目承接等直接挂钩，鼓励物业服务企业做大做强。

②建立全市物业服务行业通报制度，对物业服务不到位、整改不到位等情况记入企业诚信档案。对因服务质量差导致业主满意率低、物业服务费收缴率低，不能正常运转的项目，列入企业失信黑名单，由市住建局（市住保中心）根据物业企业信用向业主大会、开发建设单位、物业委托单位提交清退该物业服务企业的书面建议，由业主大会、开发建设单位、物业委托单位作出清退决定。

3. 建立综合执法进小区机制

①按照“第一时间发现、第一时间劝阻、第一时间报告、第一时间处置、第一时间消除影响”的标准，建立“投诉即办”“吹哨报到”机制，实现“小事不出社区、大事不出乡（镇）、难事部门能报到”，督促、指导社区、业主委员会和物业服务企业及时解决群众反映的问题。

②由市“三创办”牵头，网格单位、乡（镇）、城市社区或社区（村）建立联席会议制度，组织发改、公安、自然资源、城管、住建、市场监管、消防救援等部门进小区综合执法。对群众长期反映的突出问题，建立台账，销号整改；对存在的共性、难点问题，及时研究解决措施。结合物业服务管理投诉情况，对环境脏、乱、差等问题开展专项整治，对堵塞消防通道、私搭乱建、侵占绿地等行为加大综合执法力度；及时排查消除老旧管线、电梯、消防设施等存在的安全隐患。

（九）强化督导，建立健全信用评价和奖惩机制

1. 强化督导机制

住宅小区综合治理工作领导小组办公室要加强对乡（镇）、城市社区、各网格单位和各行业主管单位在住宅小区综合治理工作的督导。建立督查通报制度，采取定期或不定期组织对综合治理工作进展情况进行督查通报，并建立日常监督管理台帐，及时对督查中发现的问题清单进行清零。

2. 建立信用评价机制和奖惩机制

①住建局（住保中心）要全面建立物业服务企业、物业服务项目负责人信用评价制度及奖惩机制，明确负面清单情形，建立物业企业红黑名单制度，建设物业服务企业信用信息管理平台，督促物业服务企业及时录入完善基础信息信用档案。

②把乡（镇）、城市社区、各网格单位和行业主管单位对辖区内物业服务的评价意见，以及守法经营、合同履行、投诉处理、日常检查、业主满意度等情况作为物业服务企业信用评价的重要内容记入信用档案。

四、工作要求

（一）提高思想认识

乡（镇）、城市社区、各部门（单位）要坚持以人民为中心的发展思想，走好群众路线，把加强物业管理作为保障和改善民生、创新基层社会治理的重要举措；切实加强组织领导，加强日常调度，形成工作合力，通过住宅小区综合治理提升工作，推动治理体系现代化，实现联系群众、服务群众全覆盖。

（二）加强组织领导

1. 成立龙南市住宅小区综合治理提升工作领导小组（详见附件1），负责住宅小区综合治理提升工作的组织协调。

2. 乡（镇）、城市社区要切实履行属地责任，加强基层工作机构和队伍建设，设立物业服务办公室，明确分管领导，配备不少于2名具体工作人员，负责对小区的监督指导、矛盾纠纷调处及综合协调等工作。各相关职能部门认真履行物业管理工作职责。

（三）强化调度推进

住宅小区综合治理提升工作领导小组办公室要进一步细化工作任务和具体措施，定期召开专题会议，加强督导、协调沟通，确保各项工作任务落地见效；为保障业主委员会成立工作顺利开展，对新成立或改选的业主委员会，市财政局给予一定的资金支持。

（四）加强舆论宣传

积极通过多种途径，加大物业管理工作宣传力度，增强业主在物业管理中履行义务的自觉性，引导广大居民主动支持、参与物业管理活动，积极维护社区环境，形成共建共治共享的良好氛围。

（五）加强督查考核

加强物业管理工作考评考核。将物业管理工作纳入乡（镇）、城市社区年终绩效考核，各相关职能部门履行物业管理工作职责情况纳入对应部门年度目标绩效考核。市住宅小区综合治理提升工作办公室定期对乡（镇）、城市社区、有关部门工作实施情况及矛盾纠纷处理情况进行检查考核。乡（镇）、城市社区负责对所辖社区（村）进行日常检查考核，考评不合格的，取消评先评优资格。

（六）形成长效机制

各成员单位要对标目标任务，把握时间节点，分步骤分节点

推进。坚持边推进、边总结、边提升，及时发现和解决问题，综合治理提升工作领导小组办公室要建立台账，实行每周、每月通报制度。总结好经验、好做法，积极选树先进典型，营造浓厚氛围，健全长效机制。

附件：1. 龙南市住宅小区综合治理提升工作领导小组成员名单及职责分工

2. 龙南市无物业服务住宅小区台账

3. 龙南市有物业服务住宅小区台账

4. 龙南市住宅小区综合治理提升工作目标责任分解表

附件 1

龙南市住宅小区综合治理提升工作领导小组 成员名单及职责分工

一、领导小组

组 长：	钟思勇	市委常委、市委政法委书记
副组长：	杨其信	市委常委、统战部部长
	关立国	市委常委、武装部部长
	曾胜翔	市人大常委会副主任
	李俊锋	市政府副市长
	廖承房	市政协副主席
	郭金红	市检察院检察长

成 员：市委组织部、市“三创办”、市住建局（市住保中心）、市发改委、市财政局、市公安局、市自然资源局、市民政局、市城管局、市市场监管局、市公安交管大队、市消防救援大队等单位主要负责人，乡（镇）和城市社区党委书记。

领导小组下设办公室：办公室设在市住建局（市住保中心），市住建局局长钟太星任办公室主任，市住保中心主任刘卓祥、龙南镇镇长廖良毅、城市社区主任廖富民任副主任。成员由住建局房地产市场监管股、乡（镇、城市社区）物业办和社区（村）相关人员组成。办公室负责领导小组日常工作，负责安排调度、开展推进全市住宅小区综合治理提升工作。

二、职责分工

1. 关立国、李俊锋、廖承房同志挂点城市社区，负责城市社区辖区住宅小区综合治理提升工作。

2. 杨其信、曾胜翔、郭金红同志挂点龙南镇，负责龙南镇辖区住宅小区综合治理提升工作。

3. 网格：相关网格长和网格牵头单位，协助挂点领导开展本网格范围内住宅小区综合治理提升工作。

4. 市三创办：负责牵头住宅小区综合治理提升工作检查、考核。

5. 市委组织部：负责对住宅小区在党的基层组织建设、党员教育管理、党员发展、党费管理、党的工作制度、党内生活制度等方面进行指导、组织、管理，提出意见建议等。

6. 市住建局（市住保中心）：物业管理行业主管部门，负责组织实施物业管理的法律、法规，执行上级物业管理的有关规定；研究拟定或者制定本辖区物业管理相关政策措施；指导乡（镇）、城市社区、行业协会等依法开展物业管理相关工作；监督管理辖区内物业服务人和从业人员，加强物业信息化建设，建立健全物业服务人信用信息管理制度；划分物业管理区域，指导监督本辖区内物业管理项目的承接查验和移交；对业主大会、业主委员会、物业管理委员会进行业务指导，建立健全业主委员会、物业管理委员会业务培训机制；指导监督物业服务招标投标；监督管理建筑物及其附属设施维修资金的交存和使用；加强日常监管，定期开展物业服务质量检查；受理有关物业管理方面的投诉、举报，推动设立物业矛盾纠纷调解组织，组织调处重大物业管理矛盾纠纷；负责全市物业项目建筑工程质量的监督管理；负责人防工程维护与使用的监督管理，对违反法律、法规使用防空地下室的行为予以查处。

7. 市财政局：负责提供相关扶持、补贴及奖励等资金保障。

8. 市城管局：负责核准居住区附属绿地面积、绿地率；负责

监督管理沿线立面违规装饰装修、违规设置广告店招、车辆乱停乱放、出店经营、占道经营等行为；负责监督管理物业管理区域违规排放油烟、发出超过规定标准的生活噪音行为；负责对物业管理区域内侵占绿地、改变绿地性质、损坏（毁）绿化苗木等行为进行处罚。

9. 市公安局：负责指导物业服务人加强人防、技防工作，依法履行治安管理职责，对业主委员会成员、物业服务人、业主违反治安管理及犯罪的行为，依法予以打击处理；指导物业服务企业做好电子视频监控探头设立和系统使用管理等安全防范工作；加强对业主委员会印章刻制的管理及对印章非法使用行为的打击。

10. 市自然资源局：负责建设项目的规划审批和规划实施的监督管理及违法建设的认定；监督管理物业管理区域内违法搭建的建筑物（构筑物）；查处违法违规占用地上或地下空间的建筑物、构筑物和对损坏或擅自变动房屋承重结构、主体结构行为以及破坏或擅自改变房屋外观、擅自改变房屋用途等行为；与物业管理主管部门建立业主清册等相关信息的共享机制，及时将相关信息共享。

11. 市消防救援大队、公安派出所：根据职责分工，负责对影响消防设施、消防车通道安全行为以及物业服务人履行消防安全职责的监督管理。

12. 市民政局：负责指导基层群众性自治组织建设，完善社区协商平台，积极发挥社区居委会自治能力，在具备条件的社区居委会下设环境和物业管理委员会；依规落实社区管理和物业服务用房交接工作。

13. 市市场监管局：负责对物业服务企业合同的监督管理及收费行为的监督检查；查处物业服务价格违法行为、无照经营行

为，加强对电梯等特种设备、水表、电表、燃气表等计量器具运行以及房地产销售广告和物业管理区域内共用部位发布广告内容的监督管理；督促物业服务企业或业主严格落实电梯安全技术规范的要求做好日常维护保养，按规定及时报告电梯事故，参与协调事故的调查、处理工作，制定和完善特种设备事故处理应急救援预案；推动物业服务人登记注册信息部门共享。

14. 市发改委：负责根据相关法律、法规和我市实际，引导物业服务企业通过市场竞争形成合理价格；协助相关部门处理物业服务收费中产生的矛盾纠纷；落实和完善我市物业服务收费管理制度。

15. 市公安交管大队：负责指导物业服务企业管理区域内的行车秩序及车辆停放秩序的管理，协助物业服务企业处理管辖区域内的轻微车辆事故。

16. 乡（镇）、城市社区：负责本辖区内的物业管理调查摸底工作；指导和推动成立业主委员会，加强对业主委员会的工作指导、业务培训、程序审查，确保程序合法合规；负责对住宅小区的监督指导、矛盾纠纷调处及综合协调等工作。

17. 供水企业：负责对物业管理区域内相应的供水管网、二次加压设施维护进行技术指导，涉及其供水管网和二次供水设备的更新改造列入老旧小区改造资金预算或提取房屋维修资金列支；负责物业管理区域外（即小区红线外）的供水管网升级改造，并保质保量供水。

18. 供电、供气、通讯、有线电视等专业单位：负责物业管理区域内相应共用设施设备的维修、养护和改造升级。

龙南市有物业服务住宅小区台账

[illegible]

龙南市住宅小区综合治理提升工作目标责任分解表

序号	目标任务	具体事项	责任单位	完成时限
1	全面调查摸底	1. 摸排调查本区域无物业住宅小区数量，掌握住宅小区物业基本信息； 2. 摸排住宅小区党支部、党员数情况； 3. 摸排住宅小区业主委员会成立和运行情况； 4. 分类建立工作台账。	龙南镇 城市社区	2022 年 10 月底前
		1. 摸排调查城区有物业服务住宅小区数量，掌握住宅小区物业基本信息； 2. 摸排住宅小区党支部、党员数情况； 3. 摸排住宅小区业主委员会成立和运行情况； 4. 分类建立工作台账。	住建局（住保中心）	2022 年 10 月底前
2	完成一个新建成小区和老旧小区业主委员会依法成立试点工作	1. 选定一个有物业和无物业住宅小区作为成立业主委员会和物业服务管理工作试点； 2. 提前介入并主动推荐业主大会筹备组业主代表人选、业主委员会成员及其主任、副主任候选人，明确不宜作为候选人的具体情况，审核人选名单； 3. 加强对业主委员会的工作指导、业务培训、程序审查，确保程序合法合规。	龙南镇 城市社区	2022 年 12 月底前
		1. 负责指导成立业主委员会，并选举产生业主委员会； 2. 主动介入业主大会筹备组业主代表人选、业主委员会成员及其主任、副主任候选人，明确不宜作为候选人的具体情况，审核人选名单。	住建局（住保中心）	2022 年 12 月底前

3	对城区无物业小区100%依法成立业主委员会或物业管理委员会	1. 通过住宅小区摸排台账，结合试点经验对辖区内小区逐一推进业主委员会成立工作。 2. 对符合条件成立业主委员会意愿强烈的小区，指导业主召开业主大会和选举产生业主委员会； 3. 在未能组建业主委员会的住宅小区，组织成立小区物业管理委员会，代行业主大会及业主委员会职责，解决小区管理主体缺位的问题； 4. 推动符合条件的住宅小区业主委员会党组织建设。	龙南镇 城市社区	2022 年底不低于 50%； 2023 年 8 月底前基本完成全覆盖
4	住宅小区引进物业服务企业，开展小区业主自治管理。	1. 对基础条件较好，具备市场化运作条件的住宅小区。负责指导引进市场化物业管理，充分征求业主意见，积极组织召开业主大会选聘物业服务企业，签订物业服务合同，实施市场化物业管理。 2. 对基础条件弱，不具备市场化运作条件的住宅小区。指导由小区业主委员会或小区物业管理委员会进行管理，对照“五有”标准实施基本物业服务管理。	龙南镇 城市社区	2023 年 10 月底前
5	城区无物业住宅小区100%实现物业服务管理全覆盖	1. 对未能实施市场化物业管理和业主自行管理的老旧小区。在充分征求业主意见后，委托物业服务企业或其他机构提供有偿基本物业服务。 2. 指导住宅小区由小区业主大会或业主委员会决定委托国有物业服务企业进驻小区，对照“五有”标准，对小区实施基本物业服务管理，参照市场化标准收取物业服务费。	龙南镇 城市社区	2023 年 12 月底前基本实现全覆盖

6	建立健全住宅小区综合治理管理机制	1. 落实属地政府主体责任。建立在党组织引领下的社区居委会、业主委员会和物业服务企业共建、共商、共管的工作机制，规范议事决策制度。 2. 加强基层工作机构和队伍建设，设立物业服务办公室，明确分管领导，配备不少于2名具体工作人员，负责对小区的监督指导、矛盾纠纷调处及综合协调等工作。 1. 组织实施物业管理的法律、法规，执行上级物业管理的有关规定，规范小区物业管理行为； 2. 指导乡（镇）、管委会、社区、行业协会等依法开展物业管理相关工作； 3. 监督管理辖区内物业服务人和从业人员，加强物业信息化建设，建立健全物业服务人信用信息管理制度； 4. 负责小区划分物业管理区域，指导监督本辖区内物业管理项目的承接查验和移交； 5. 指导监督物业服务招标投标工作； 6. 监督管理建筑物及其附属设施维修资金的交存和使用； 7. 负责物业服务小区日常监管，定期开展物业服务质量检查及考核考评工作； 8. 受理、协调处理住宅小区内的有关物业管理方面的投诉、举报工作； 9. 对有物业服务小区，建立信用评价机制和奖惩机制；建立健全物业监督管理、物业管理淘汰、退出机制。 负责住宅小区在党的基层组织建设、党员教育管理、党员发展、党费管理、党的工作制度、党内生活制度等方面进行指导、组织、管理，提出意见建议等。	龙南镇 城市社区 住建局（住保中心） 市委组织部	2023年12月底前 2023年12月底前 2022年12月底前完成试点小区的党组织建设并长期坚持
---	-------------------------	---	---	--

6	建立健全住宅小区综合治理管理机制	1. 负责核准居住区附属绿地面积、绿地率； 2. 负责监督管理：物业管理区域内侵占绿地、改变绿地性质、损坏（毁）绿化苗木及市政环卫设施，占道经营、乱设摊点、违规排放油烟、发出超过规定标准的生活噪声，沿街立面违规装饰装修、乱设乱贴广告、车辆乱停乱放、不按规定处置垃圾等行为。	城市管理局	2022年12月底前完成试点小区的违法违规整治并长期坚持
		1. 负责指导物业服务人加强人防、技防工作，依法履行治安管理工作，对业主委员会成员、物业服务人、业主违反治安管理及犯罪的行为，依法予以打击处理； 2. 指导物业服务企业做好电子视频监控探头设立和系统使用管理等安全防范工作，指导完善智慧安防小区建设； 3. 加强对业主委员会印章刻制的管理及对印章非法使用行为的打击。	公安局	长期坚持
		1. 负责建设项目的规划审批和规划实施的监督管理及违法建设的认定； 2. 监督管理物业管理区域内违法搭建的建筑物（构筑物）； 3. 查处违法违规占用地上或地下空间的建筑物、构筑物和对损坏或擅自变动房屋承重结构、主体结构行为以及破坏或擅自改变房屋外观、擅自改变房屋用途等行为。	自然资源局	2022年12月底前完成试点小区的违法违规整治并长期坚持
		1. 负责住宅小区的消防安全检查，对堵塞消防通道、乱拉电线充电开展专项整治； 2. 负责住宅小区消防设施、消防车通道安全行为以及物业服务人履行消防安全职责的监督管理。	消防救援大队	2022年12月底前完成试点小区的消防安全整治并长期坚持
		1. 负责指导基层群众性自治组织建设，完善社区协商平台，积极发挥社区居委会自治能力，在具备条件的社区居委会下设环境和物业管理委员会； 2. 依规落实社区管理和物业服务用房交接工作。	民政局	长期坚持

6	建立健全住宅小区综合治理管理机制	1. 负责对物业服务企业合同的监督管理及收费行为的监督检查； 2. 查处物业服务价格违法行为、无照经营行为，加强对电梯等特种设备、水表、电表、燃气表等计量器具运行以及房地产销售广告和物业管理区域内共用部位发布广告内容的监督管理； 3. 督促物业服务企业或业主严格落实电梯安全技术规范的要求做好日常维护保养，按规定及时报告电梯事故，参与协调事故的调查、处理工作，制定和完善特种设备事故处理应急救援预案。	市监局	2022 年 12 月底前完成试点小区的电梯安全检测并长期坚持
		1. 负责根据相关法律、法规和我市实际，引导物业服务企业通过市场竞争形成合理价格； 2. 协助相关部门处理物业服务收费中产生的矛盾纠纷； 3. 落实和完善我市物业服务收费管理制度。		
		负责指导物业服务企业管理区域内的行车秩序及车辆停放秩序的管理，协助物业服务企业处理管辖区域内的轻微车辆事故。		
		负责提供相关扶持、补贴及奖励等资金保障。		

