关于推进无物业小区物业管理全覆盖工作的实施意见（征求意见稿）

为推进物业管理全覆盖工作，实现无物业小区（居民小区）“有清扫保洁、有物业维修、有绿化养护、有安全防范、有停车管理” （以下简称“五个有”）的基本物业服务目标，根据《安徽省物业管理条例》等规定，结合本市实际，制定如下实施意见：

1. **创新管理模式**

根据无物业小区（居民小区）零星分散的分布特点，在城市建成区范围内，以街道（镇）为单位，将辖区内无物业小区（居民小区）统一打包成若干个物业管理区域，每个物业管理区域为一个物业服务项目，由所在街道（镇）通过招标方式选聘物业服务企业，代表业主签订物业服务合同，中标物业服务企业向属地物业主管部门备案，并纳入行业管理，实施物业管理服务全覆盖。

**二、确定物业管理服务标准**

1、清扫保洁：路面、绿地、明沟无明显曝露垃圾；小区生活垃圾日产日清，制止乱张贴乱涂写行为，及时清理小区内小广告；按规定配置和摆放垃圾桶，并保持外观完好清洁；雨水井、污水井、化粪池每季度检查1次，每年至少清掏1次；定期进行灭鼠、灭虫工作；及时清理小区内的积水、积雪、积冰，满足居民的基本通行需求。

2、物业维修：对小区共用部位、共用设施进行维护，保证安全；小区共用部位、共用设施影响居民生活、安全的，采取临时性应急措施。发现小区内私搭乱建等违法违规行为及发生突发事件时，应及时制止并报告相关部门，跟踪问题处理情况。

3、绿化养护：定期清除绿地杂草、杂物；对毁绿种菜、毁绿停车、圈地饲养家禽等毁坏公共绿地行为，应及时制止并报告相关部门；对树木、草坪、花卉定期修剪、补植和养护；防治花草树木病虫害。

4、安全防范：有门卫的要建立小区保安24小时值班制度，建立车辆、来人来访登记制度；无门卫的，要建立定期巡查制度，发现问题及时处理并上报相关部门；定期清理楼道及其他公共区域杂物，楼梯间、门厅内禁止停放非机动车、“飞线充电” ，保持消防通道畅通。

5、停车管理：合理施划停车位，引导和提醒业主有序行驶、规范停放车辆、保持车辆同向停放，禁止侵占消防通道现象；加强小区内非机动车辆的管理，施划停车线，建立日常巡查管理制度，合理设置非机动车集中停车棚、充电装置。

**三、实行物业服务政府奖补**

对无物业小区（居民小区）实施物业管理的，财政给予3年的资金奖补，奖补标准按照0.3元/平方米·月，市、区两级财政各承担50%。居民小区按照第三方测绘机构实测的签约面积乘以补贴标准计算奖补金额。年初由市级财政预拨市级财政奖补资金的50%给各区政府，剩余奖补资金待年度物业服务考核合格后，由区级政府向市财政部门申报。住户信息调查及物业服务面积实测工作所需费用由辖区政府负责。

**四、核定物业收费价格**

按照“五有”服务标准，无物业小区（居民小区）实施物业管理后，物业收费标准按0.5元/平方米·月执行，在财政对物业服务实施奖补期间，业主按照0.2元/平方米·月的标准缴纳。

**五、明确完成时限**

市辖区（市经济技术开发区)推进无物业小区物业管理全覆盖工作分三个阶段进行，5月15日前以街道（镇）为单位完成无物业小区（居民小区）住户信息调查和物业服务面积实测工作；6月15日前完成物业服务企业招标工作，7月1日前完成与物业服务企业签订服务合同和物业管理交接工作。

**六、强化组织领导**

（一）成立组织机构

市政府成立推进无物业小区（居民小区）物业管理全覆盖工作领导小组，市政府分管负责同志任组长，各相关单位负责同志任成员，领导小组办公室设在市住房保障和房产管理局。领导小组及办公室负责统筹协调解决推进过程中的相关问题。

各区政府（市经济技术开发区管委会）成立相应组织机构，建立联席会议制度，协调处理推进辖区内物业管理全覆盖工作中的具体问题。

（二）落实工作责任

各区政府（市经济技术开发区管委会）是推进辖区无物业小区（居民小区）物业管理全覆盖工作的责任主体。要制定具体工作方案，明确街道（镇）、社区及相关部门的各自职责，建立对无物业小区（居民小区）物业管理工作考评制度，开展综合执法进小区工作；要有效发挥社区基层党组织和党员干部的带头作用，共同推进无物业小区（居民区）物业管理全覆盖工作。

各街道（镇）是推进辖区无物业小区全覆盖工作的实施主体，要将无物业小区纳入网格化管理，以社区为单位划分网格，明确网格员，由网格员负责网格区域的管理。社区应协助街道（镇）做好小区的日常管理，建立楼栋长制度，充分发挥退休党员作用，协助做好小区环境卫生监管和物业费收缴工作。公职人员、党员干部要带头缴纳物业服务费，对拖欠物业服务费的由物业服务企业提供名单，街道（镇）发函至其所在单位催缴，所在单位要积极予以配合。

市房管、民政、财政、城管、公安、消防应急救援等部门应按照淮府办【2018】63号文件确定的小区管理职能各司其职，各负其责，共同做好物业管理全覆盖工作。

**七、严格奖惩考核**

市政府将物业管理全覆盖工作纳入2020年对各区政府目标考核。具体考核工作由市委督查考核办公室会同市住房保障和房产管理局负责实施。各区政府对街道（镇）物业管理全覆盖工作进行考核，考核结果作为无物业小区（居民小区）市、区两级财政奖补的依据。