

WDDR-2021-0020006

**威海市文登区人民政府办公室
关于印发《威海市文登区城区物业管理奖补激励
实施方案（试行）》的通知**

威文政办字〔2019〕25号

各街道办事处，金山管委，区政府有关部门、单位：

《威海市文登区城区物业管理奖补激励实施方案（试行）》已经区政府研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

威海市文登区人民政府办公室

2019年12月9日

威海市文登区城区物业管理奖补 激励实施方案（试行）

为巩固城区老旧小区改造成果、切实解决城区老小区物业失管和管理水平低下等问题，推动城区住宅小区物业规范化管理的全覆盖，全面提高人民群众居住品质、业主满意度和“精致社区”建设水平，特制定本方案。

一、指导思想

坚持以人民为中心的工作导向和群众满意标准，实行行业管理与区域管理相结合、物业管理与社区管理相结合、业主自主管理与社区治理“三结合”原则，通过奖补政策激励，进一步理顺物业管理体制，建立规范的住宅小区物业管理长效机制，推动物业管理全覆盖，逐步将住宅小区物业服务纳入市场化管理轨道，为居民营造整洁、有序、舒适的生活环境。

二、主要目标

建立各街道管委领导和行业主管部门指导下，社区居委会、业主委员会、物业服务企业三方分工合理、关系顺畅、职责清晰、配合紧密、管理联动的物业长效管理工作机制。到 2020 年底，全区老旧小区全部实现社区居委会统一组织、指导下的专业化物业管理全覆盖，逐步建立社区化、专业化、规范化物业服务管理体系，提升物业管理服务水平。

三、基本原则

（一）全面覆盖。坚持“区域管理、条块结合、以块为主”原则，充分发挥街道管委和社区居委会的指导监督作用，对城区失管和村居开发未实施专业化物业管理的老旧小区，各街道办事处、金山管委以社区居委会为主，牵头组织召开业主大会选举（或换届选举）业主委员会，指导业主委员会通过公开选聘的方式，选聘物业服务企业实施专业服务，实现老旧小区专业物业服务无缝覆盖。

（二）统一标准。统一考核标准。制定相关考核办法，统一老旧小区物业规范化服务内容、服务标准、考核评分标准，建立健全日常物业管理工作机制。同时，实行办事处月考核，居委会周巡查，网格员日监督的考核检查机制。由区住房城乡建设局聘请第三方每季度按不低于 30% 的比例抽查。统一收费标准。对纳入奖补范围已实施改造的老旧小区按不低于 0.15 元 / 平方米 / 月、其他老旧小区按不低于 0.1 元 / 平方米 / 月的标准实行物业收费管理，鼓励有条件的小区通过业主协商等方式提高物业收费价格、服务标准，享受高标准的物业服务。

（三）奖补带动。1. 奖补范围：2010 年（含 2010 年）以前建成的小区（不包括业主自主管理小区）。2. 奖补期限：自 2020 年 1 月起，为期三年。3. 奖补标准：按 0.2 元 / 平方米 / 月，其中，实行专业化管理的小区（收费标准不低于 0.3 元 / 平方米 / 月）按 0.1 元 / 平方米 / 月的标准奖补。

对 2010 年后建成并实施专业化管理的小区实行星级管理，按照物业项目考核结果由低到高设为一星、二星、三星、四星、五星 5 个等级。安排资金对三星、四星、五星级项目实行奖励。五星级按住宅物业项目总数 5% 的比例评星，给予 10 万元奖励；四星级按 10% 的比例评星，给予 5 万元奖励；三星级按 15% 的比例评星，给予 3 万元奖励。同时，对评定为三星级、四星级、五星级的物业项目授予星级管理铭牌。

四、实施步骤

（一）调查摸底。各街道办事处、金山管委完成老旧小区物业管理现状普查，摸清物业管理小区、自管小区、失管小区的范围、楼幢数、居民户数等情况；完成老旧小区物业规范化管理及考评机构组建。区住房城乡建设局会同各街道办事处、金山管委在充分调研和论证的基础上制定相关考核办法。

（二）划分物业管理区域。各街道办事处、金山管委根据辖区实际情况，按照“全覆盖、边界清、无死角、易管理”的原则和“一个社区划为一个或多个物业管理区域”的要求，打破原有村居自管局面，对零星、失管遗漏物业管理区域进行整合和合并，力求物业管理区域成方成块，形成相对独立的物业管理区域，报区住房城乡建设局审批后公示。

（三）完善业主自治和物业企业选聘。各街道办事处、金山管委以社区居委会为主，牵头组织完成小区业主大会、业主委员会组建或换届选举工作；按照“一个物业管理区域一家物业企业”

的要求，选聘物业服务企业并公示，同时签订《物业服务合同》实施管理。

（四）全面推进。完善小区物业管理基础档案，坚持规范化、标准化管理，逐步形成一套具有科学依据的长效管理体系。

五、强化保障

（一）保证物业用房。各街道办事处、金山管委要从实际出发，补充配置小区物业管理用房。其中，有条件的按照不低于总建筑面积 3‰的标准配置；暂时不能配置物业管理用房的，可临时采取租赁、借用等办法过渡，确保每个物业管理区域配齐物业用房，所需费用由各街道办事处、金山管委支付。

（二）确保考核成效。各街道办事处、金山管委要成立老旧小区物业规范化管理考核小组，从综合管理、公共环境卫生、公共绿化维护、公共部位及公用设施设备维护、公共秩序维护、收费率、业主满意度等方面，每月对小区物业服务情况进行量化考核，季度考核取月考核平均分。考核 95 分以上，按奖补标准 100%拨付；90 分以上不满 95 分的，按 90%拨付；85 分以上不满 90 分的，按 80%拨付；80 分以上不满 85 分的，按 60%拨付；不足 80 分的，不予奖补。奖补资金按季度拨付，鼓励企业自主提高物业管理水平。

（三）强化考核应用。物业项目年度考核综合分低于 80 分、业主满意度低于 60%的项目单位，物业主管部门实行全区通报，并由项目单位所在社区居委会提请业主大会决定是否解聘该物

业服务企业。

（四）加强考核监督。奖补资金列入年度财政预算，根据各街道办事处、金山管委考核结果，按季度将资金拨付到街道办事处、金山管委，自奖补资金拨付到位五日内兑现奖补。业务主管部门要强化奖补资金的监督，不定期对各街道办事处、金山管委的奖补资金拨付和使用情况进行抽查。区住房城乡建设局每半年对各街道办事处、金山管委物业规范化管理的基础工作、硬件设施、业主委员会建设、长效工作机制建立等情况进行考核，对弄虚作假、考核不认真等行为进行通报，并将考核结果纳入各街道管委物业管理专项考核。

本方案自 2020 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2022 年 12 月 31 日。《文登区城区老旧小区物业管理奖补意见》同时废止。