

WDDR-2023-0020005

**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》的通知**

威文政办字〔2023〕13号

各街道办事处，金山综合服务中心，区直有关部门、单位，驻文有关单位：

《威海市文登区城区物业管理奖补激励实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

威海市文登区人民政府办公室

2023年8月23日

威海市文登区城区物业管理奖补激励实施方案

为巩固城区老旧小区改造成果、切实解决城区老旧小区物业失管和管理水平低下等问题，保障城区住宅小区物业规范化管理全覆盖，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自治相结合的“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，保障物业管理全覆盖，逐步将住宅小区物业服务纳入到市场化管理轨道，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、金山综合服务中心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。城区老旧小区保持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）奖补方案

1. 奖补范围：对城区收费标准在 0.1 和 0.15 元/月/平方米的老旧小区进行奖补；

2. 奖补标准：按建筑面积采取逐年递减的方式进行奖补，即 2023 年按 0.2 元/月/平方米、2024 年按 0.15 元/月/平方米、2025 年按 0.1 元/月/平方米进行奖补；

3. 奖补年限：奖补期限为三年。

在奖补期间物业企业通过提升服务质量，提高业主满意度，逐步提升收费标准，最终达到市场化运行的效果。

（二）服务标准

1. 有签订规范的物业服务合同，公示服务标准和收费标准；

2. 公示 8 小时服务电话，对投诉、报修及时处理；

3. 楼梯及储藏室通道每周清扫一次，楼梯每两周湿拖一次，楼梯扶手每两周擦拭一次；

4. 及时清理小区内的乱贴乱画；

5. 道路、绿地、公共区域每日清扫一次，垃圾桶周边无散落垃圾；

6. 雪天及时清扫主要通行道路，方便出行；

7. 定期清除杂草，预防花草、树木病虫害；

8. 定期对雨（污）水管道、化粪池进行检查，及时组织清掏疏通；

9. 对存在危险隐患的共用设施设备维护部位设置安全防范警示标志。

四、实施步骤

（一）调查摸底。各街道、金山综合服务中心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。区住房和城乡建设局会同各街道、金山综合服务中心在充分调研论证的基础上，制定相关考核办法。

（二）划分物业管理区域。各街道、金山综合服务中心根据辖区实际情况，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，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。

（三）完善业主自治和物业企业选聘。各街道、金山综合服务中心以社区居委会为主，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、保障措施

（一）保障物业用房。各街道、金山综合服务中心要从实际

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管理用房，所需费用由各街道、金山综合服务中心支付。

（二）加强督查考核。各街道、金山综合服务中心按季度对辖区内的老旧小区物业服务进行考核，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、公共部位及共用设施设备维护、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。奖补资金的 80% 作为普惠资金发放给老旧小区物业服务企业，剩余的 20% 由各街道、金山综合服务中心根据服务的质量评价结果发放。区住房和城乡建设局每季度按不低于 30% 的比例抽查考核情况。

（三）强化考核应用。区住房和城乡建设局对物业项目年度考核综合分低于 80 分、业主满意度低于 60 分的项目单位实行全区通报，按照《威海市文登区物业服务企业信用分级分类管理办法》规定，记入信用等级扣分，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。奖补资金列入年度部门预算，根据各街道、金山综合服务中心考核结果，按季度将资金拨付到各街道、金山综合服务中心，奖补资金拨付到位 5 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、金山综合服务

中心的奖补资金拨付和使用情况进行抽查。区住房和城乡建设局每半年对各街道、金山综合服务中心物业规范化管理的基础工作、硬件设施、业主委员会建设、建立长效工作机制等工作情况进行考核，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物业管理专项考核。

本方案自 2023 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。2023 年 1 月 1 日至 9 月 30 日的物业管理奖补参照该方案实施。