关于进一步加强滨江区农转居安置小区

物业管理工作的实施意见（试行）

 （征求意见稿）

 为进一步加强我区农转居安置小区的物业管理工作，切实提升拆迁安置人员居住的生活品质，根据《杭州市物业管理条例》等相关法规和文件精神，结合我区实际，现就农转居安置小区物业管理工作提出如下意见：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕“建设世界一流高科技园区”总目标，坚持以人民为中心的发展思想，以提升物业服务品质为核心，完善体制机制建设，规范物业管理行为，提高管理服务能力，切实增强安置小区居民群众生活的获得感与满意度，全面实现我区安置小区物业管理服务水平的整体提升。

二、工作举措

（一）明确物业管理主体

按照“条块结合，以块为主”的原则，各街道办事处作为辖区范围内农转居安置小区物业管理工作的责任主体，各街道要成立安置小区物业管理工作领导小组，由街道主要负责人担任组长，并成立相应工作专班，明确责任科室及专职人员，负责安置小区物业管理的具体事宜。领导小组要定期召开工作例会，及时研究工作进展情况。各街道要加强对各安置小区日常物业管理工作的监督和考核，同时要指导各安置小区筹建及调整完善物业管理委员会（以下简称物管会）或因地制宜成立业主委员会。物管会（业委会）作为各小区物业管理服务的招标主体，要监督和协助物业管理企业按合同切实履行物业管理服务职责。

（二）调整物业管理区域

对全区安置小区物业管理区域进行有效整合，原则上整合面积以15—30万方为宜。整体规划、分期建设的安置小区宜整合为一个物业管理区域。部分整合的物业管理区域可试行街区一体化管理模式，同时结合小区实际可适当提升相关配套设施（出入口、消控室等），提升规范化管理水平。各小区配建的商业配套用房、公建配套用房等，一并纳入小区物业管理区域范围。建管中心要全面加快各小区物业经营用房的移交，确保小区正常运营。具体物业管理区域整合方案由区住建局会同区民政局、各街道研究确定。

（三）实施物业费分类收缴

实施“三免两减半”过渡期政策，逐步推进安置小区物业分类收缴工作。即对安置小区原住民的住宅房屋，前3年免缴物业费（含公共能耗费），后2年按标准减半缴纳物业费，5年后由业主全额缴纳。先行启动收缴出售户、其它出租住宅（原住民的出租房除外）、商业及公建配套用房的物业费、地下车位租赁费，具体由小区物业服务企业按相应标准予以收缴。

（四）加强物业招标管理

对新交付及物业服务合同期已满的安置小区（含整合物业管理区域），由小区物管会通过公开招标+评定分离的方式选聘物业服务企业，将5年过渡期政策执行纳入招标范围，在招标时适当提高物业管理服务标准，并将收费标准与物业服务内容、标准、人员等进行有效锁定，确保服务质量。安置小区物业招标服务期限一般为5年（即“1+2+2”模式，第1年为招标服务试用期，期满后考核达标的，可继续履约2年服务合同，服务期满后考核达标的，可再续签2年）。原物业服务合同未到期且原合同中有明确约定的，经区政府审批同意，可结合过渡期政策双方另行签订补充合同。

（五）强化物业管理考核

区住建局、各街道、小区物管会为安置小区物业管理的考核主体，考核按季度进行，按年度汇总。具体由区住建局牵头，各街道及小区物管会、市场监管局、消防大队、城管局、公安分局、民政局等成员单位与第三方机构共同组成考评委员会实施考核。考核结果按季度和年度公告，并与准入机制挂钩。年度考核排名后3-5名或年度发生安全责任事故的物业服务企业，取消下一年度物业服务合同。

（六）规范物业费管理

**1、物业费用。**在5年过渡期内，按照“三免两减半”的相关规定，安置小区的物业费除由物业服务企业应按规定收缴的部分外，不足部分暂由区财政进行补贴。补贴物业费由区财政局拨付各街道，再由街道拨付到各物业服务企业。补贴物业费用须专款专用，严禁挪用。住宅物业费的补贴标准与原安置小区住宅物业费（含能耗费）标准一致（加装电梯的多层住宅按市有关政策执行）。其中公共能耗费实行专项核算，结余结转使用。小区公建、商业配套用房按“谁使用谁支付”的原则，其中公建配套用房物业费与安置小区住宅物业费标准一致，商业配套用房物业费可参考周边商品房住宅小区的收费标准，具体由小区物管会和物业服务企业协商确定。空置用房物业费按相应标准的70%由产权人（使用人）缴纳。

**2、地下车位租赁费。**过渡期内，安置小区地下车位由区商业资产公司委托各小区物业服务企业按前3年每月200元/个（不含车位管理费，下同），后两年每月300元/个的标准向小区业主实施租赁收费（其中10%作为委托收费管理成本）。过渡期满后，可参照各小区周边商品住宅小区的地下车位收费标准综合评估确定。地下车位租赁费由商业资产公司专账管理，专项使用。

**3、专项激励补贴。**为提升安置小区物业管理服务水平，加大工作力度，5年过渡期内，对全面推行小区地下车位收费且足额收缴车位费的，暂按小区住宅面积每月0.6元/平方（空置房源按70%计算）的标准给予物业服务企业专项激励补贴。相关费用暂在商业资产公司安置小区的地下车位租赁费中列支，由各街道按考核结果审核后向商业资产公司申请拨付。

**4、公共维修费用。**小区公用部位和公共设施维修（不含质保期内维修费）、更新、改造费用，原则上在小区经营性收入中列支，不足的暂由商业资产公司在安置小区地下车位租赁费中补助；仍不足的，由区财政保障。

**5、小区经营性收益。**小区经营性收益由各物管会委托物业服务企业实施专账管理，主要用于小区公共部位、公共设施的维修。小区地面临时停车费、物业经营用房租金、电梯广告、快递柜收费等，可参考周边商品房住宅小区收费标准，由小区物管会和物业服务企业协商明确。

三、工作要求

（一）加强领导，营造氛围。我区的安置小区物业管理工作涉及面广，政策性强，是社会各界尤其是广大原住居民高度关注的民生工程。各街道、相关部门要充分认识做好该项工作的重要性、紧迫性和艰巨性，要建立“一把手”负责的责任机制，加大工作推进力度，健全绩效考核机制，狠抓工作目标落实。全区上下要广泛宣传发动，形成浓厚工作氛围。住建、建管中心、城管、规划资源、民政、宣传、市场监管、消防、公安、环保等部门要与街道密切联动、协同作战，全面加快工作推进。

（二）党建引领，协商共建。物业管理活动作为基层社会治理体系的重要内容，要建立健全“党建引领、政府主导、业主自治、多方参与、协商共建”的工作格局。要进一步加快安置小区物管会（业委会）党组织全覆盖，全面建立党组织领导下的小区物业多方协同机制。各有关部门要强化以提升服务为重点，加强物业管理活动的指导和监管。各街道要积极学习借鉴先进小区的物业管理经验，广泛听取小区居民的意见建议，不断完善工作推进机制，有效推动小区业主“有偿服务”、“居民自治”等观念培养，真正把安置小区打造成为优质物业管理服务与美好和谐生活环境兼具的品质小区。

（三）改革创新、共建共享。要结合“未来社区”建设，提升工作站位，强化以人为本的工作理念，做深做细群众工作，广泛凝聚小区居民“共建、共治、共享美好家园”的思想共识，充分调动居民群众主动参与小区治理的积极性。要打造“美好生活共同体”，推进小区立体化空间集约利用，充分利用小区国有物业置换共享模式，以集中式邻里中心场景为依托，有机叠加教育、健康、养老、文化、治理等功能，以“一公里”串联服务设施，打造优质共享的社区服务体系。要以数字化改革为牵引，围绕小区居民高频次民生需求，运用数字化新技术，将“平台+管家”智慧物业管理模式融入数智社区一体化平台，实施小区物业管理服务、监测、评价的全过程系统监管，实现小区管理治理模式的全面迭代升级。

**本实施意见于2021年X月X日起正式发文。原政策如与本实施意见由不一致的，以本实施意见为准。**

 二O二一年 月 日