

滕州市人民政府办公室文件

滕政办发〔2021〕14号

滕州市人民政府办公室 关于印发《关于推进老旧小区专业化物业管理 的实施意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《关于推进老旧小区专业化物业管理的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府办公室

2021年5月19日

（此件公开发布）

关于推进老旧小区专业化物业管理的 实施意见

为加强我市老旧小区物业管理工作，改善人民群众居住环境，促进和谐社区建设，提升群众满意度，按照《山东省物业管理条例》《中共山东省委组织部、山东省住房和城乡建设厅、山东省民政厅关于印发〈“齐鲁红色物业”建设三年行动计划〉的通知》（鲁建物字〔2020〕9号）《中共枣庄市委组织部、枣庄市住房和城乡建设局印发〈关于党建引领“满意物业、温馨家园”建设提升城市社区治理水平的意见〉的通知》（枣组通字〔2020〕18号）等文件要求，结合我市实际，提出以下实施意见：

一、工作标准和工作目标

（一）工作标准。本实施意见所称的专业化物业管理，是指物业服务企业与业主委员会或社区居委会签订物业服务合同，执行枣庄市物业服务星级内容和标准要求，按照不低于0.2元/m²·月向业主收取物业服务费，对老旧小区实施专业化物业服务。具体标准为：

1. 由专业化物业服务企业实施，企业拥有一定数量的工程、经济、会计等技术人员和管理团队。
2. 物业服务达到《枣庄市物业服务星级标准》二星级以上标准。

3. 严格执行约定的星级标准并向业主收取物业服务费用。

4. 依法签订规范的《物业服务合同》并备案，承接查验手续完善。

（二）工作目标。根据省和枣庄市下达的任务指标，2021年全市须完成100个老旧小区实施专业化物业管理任务，其中北辛街道办事处、荆河街道办事处、龙泉街道办事处各完成33个，善南街道办事处完成1个。2022—2023年，全市须完成80个老旧小区实施专业化物业管理任务，其中2022年完成40个、2023年完成40个。通过三年努力，基本实现全市老旧小区专业化物业管理全覆盖。

二、实施程序

（一）已成立业主委员会的，应在街道社区的监督指导下，由业主委员会选聘专业化物业服务企业。

（二）未成立业主委员会的，要尽快按照程序组建业主委员会。短期内不能成立业主委员会的，由社区居委会暂时代行业主委员会职责，根据业主意愿选聘物业服务企业。

（三）物业服务企业进驻后，在街道社区和业主委员会的监督下，按照规定做好物业承接查验工作，形成详细的查验交接记录后，连同物业服务合同一并报街道办事处和市住房城乡建设局备案。

三、实施方式

（一）具备条件的老旧小区，直接引入专业化物业管理。

对规模较大、业主对物业管理意愿强烈的老旧小区，通过招标方式选聘物业服务企业进驻，实施专业化物业服务。

（二）鼓励“以新带旧”“以大带小”等方式接管老旧小区。“以新带旧”是指新建住宅小区在竣工前选聘物业服务企业时，要把接管无专业化物业管理的老旧小区作为选聘物业服务企业的前提条件。“以大带小”是指规模较大的住宅小区在选聘物业服务企业时，要把接管无专业化物业管理的老旧小区作为选聘物业服务企业的前提条件。同时，鼓励采取其他创新方式接管老旧小区。新建住宅小区在选聘前期物业服务企业时，由街道办事处对前期物业管理招标文件进行初审，提出“以新带旧”“以大带小”的方式和具体要求，作为招标文件的组成部分。

（三）提倡社会资本参与老旧小区改造，接管物业服务。通过大片区统筹平衡、跨片区组合平衡、小区内自求平衡等多种模式，鼓励社会资本参与投资老旧小区改造和运营管理，实施专业化物业服务。

（四）明确托底保障。因客观原因或业主意愿不能实施专业化物业管理的，由街道社区组织实施社区化准物业管理（落实简单的保洁、保安服务），建立老旧小区管理长效机制。

四、保障措施

（一）明确工作责任。市政府将老旧小区实施专业化物业管理工作纳入对街道的经济目标考核体系，对没有完成老旧小

区实施专业化物业管理任务的，将在经济目标考评得分中予以扣分。市住房城乡建设局要发挥牵头和组织作用，督促有关街道和社区实施物业服务质量日常监督考核，重点考核服务合同履行情况、服务标准执行情况、收费标准等内容。各街道作为实施主体，主要负责人为第一责任人，要把老旧小区实施专业化物业管理工作列入街道重要议事日程，制定本辖区具体工作方案，抓好专业化物业管理工作的落实，确保全面完成老旧小区专业化物业管理工作任务。

（二）落实资金保障。对实施专业化物业管理的老旧小区，落实财政奖补措施，由市住房城乡建设局牵头组织相关部门每季度进行一次考核，经考核合格的，按照每月每平方米 0.2 元标准对物业服务企业进行奖补。奖补资金从市财政配套的老旧小区改造资金中列支，连续补贴三年。考核不合格的不予奖补，连续两次考核不合格的，启动物业管理清退机制。

（三）推行激励扶持政策。对承担老旧小区服务任务的物业企业进行扶持。

1. **规模经营激励**。鼓励以街道或社区为单位，将辖区内老旧小区物业管理进行打包，确定 1 家或若干家骨干物业服务企业接管，使其通过规模化经营降低成本。

2. **特许经营激励**。在业主同意的前提下，将物业管理区域内（不含市政道路和政府投资的公共设施）的广告发布权、便民服务亭设置和经营权、停车收费权、快件智能存储柜（物流

自提设施) 场地租赁收费权等, 一并赋予相关物业服务企业, 弥补物业收费不足。

3. 拓展经营激励。 允许物业服务企业在法律法规范围内, 自主开展家政、维修、安装、代买代卖、老人陪护、小饭桌等便民服务, 并给予政策支持。

抄送: 市委办公室, 市人大常委会办公室, 市政协办公室, 市监察委, 市法院, 市检察院, 市人武部。

滕州市人民政府办公室

2021年5月19日印发
