

《二七区老旧小区物业管理实施方案》起草说明

一、制定背景说明

2019年郑州市启动老旧小区综合改造工作以来，二七区坚持以人民为中心的发展思想，聚焦城市“中优”的功能定位，统筹推进老旧小区改造提质，带动老城区有机更新。老旧小区改造的成果需要专业化物业管理保持和提升，由于老旧小区分布散、体量小、户数少，小区居民的消费习惯、消费能力与专业化物业管理企业的管理成本存在一定差距，为进一步加强和规范全区老旧小区物业管理工作，提升物业管理水平，切实改善群众居住环境，巩固老旧小区改造成果，区房屋管理服务中心起草了《二七区老旧小区物业管理实施方案》（以下简称《方案》）。

二、制定依据说明

《河南省物业管理条例》、《郑州市物业管理条例》和《郑州市老旧小区综合改造工程实施方案》等文件，同时借鉴了郑州市其他县区经验做法。

三、主要内容说明

《方案》主要包含：目标意义、实施范围、基本原则、实施方式、服务内容、实施步骤、保障措施、工作要求、评分细则。重点内容如下：

（一）实施范围：列入区老旧小区综合改造范围的小区。

（二）基本原则：党建引领原则、属地管理原则、市场化运作原则、行业指导原则。

（三）实施方式：对具备不同条件的老旧小区分类采取专业化物业管理模式、保障性管理模式。保障性管理模式分为单位后勤负责管理的小区及纳入“物业城市”管理模式的小区，后期将以老旧小区改造后物业服务管理为切入点，积极探索“物业城市”管理模式，通过1-2年的努力，逐步提高专业化物业管理覆盖率。

（四）实施步骤：明确引入专业化物业管理贯穿老旧小区改造手续办理、设计施工、工程施工收尾、项目竣工验收等全过程，坚持老旧小区改造和物业管理同步。

（五）保障措施：明确各相关单位的任务分工和实施物业补贴的分级标准。

（六）评分细则：老旧小区物业管理考核成绩为百分制，包含基础工作20分、党建工作15分、公共秩序20分、保洁绿化20分、设施设备15分、居民满意度10分，相关缺项或未达到要求将具体对照评分细则进行扣分。