

明溪县住房和城乡建设局 明溪县雪峰镇人民政府

文件

明建〔2024〕83号

关于加强明溪县老旧小区改造项目建后 管养工作方案

为进一步巩固老旧小区改造成果，提高居民生活质量，完善老旧小区建后管养体系，根据《福建省老旧小区改造实施方案》（闽政办〔2020〕43号）《福建省物业管理条例》等文件规定，制定本方案：

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央、省、市、县关于加强老旧小区改造工作的部署和要求，以老旧小区改造工作为基础，巩固老旧小区改造成果，做好改造“后半篇文章”，持续提升群众的获得感、幸福感和安全感。

二、目标任务

坚持因地制宜，实施分类指导，根据小区居民意愿选择合适的长效管理模式，提升老旧小区改造项目建后管养全覆盖，确保老旧小区“旧有所改，改有所管”。

三、管理模式

根据老旧小区实际情况，通过物业企业接管、业主委员会或社区（居委会）协管等不同方式，解决老旧小区建后管养等问题。

（一）推行物业企业接管。对改造完有条件的老旧小区，引进有信誉、有能力的企业进驻小区，根据《福建省物业管理条例》等规定和《物业服务合同》约定，提供专业化物业管理服务，并按照合同约定向业主收取物业服务费。

（二）指导业主委员会管理。对不具备市场化运作的小区，由属地乡镇指导成立业主委员会，以自管形式，做好保洁保安、公共设施设备维护等物业管理工作。

（三）社区（居委会）协管。对规模较小的、不成片、开放式（无法封闭管理）且难以成立业主委员会或引进专业化物业管理的老旧小区，由居民自行引荐或社区推荐若干名楼栋长或梯长参与小区日常管理，社区（居委会）指派网格员协助指导业主做好小区管理相关工作。

四、职责分工

住建部门：指导业主大会、业主委员会选聘物业服务企业相关工作，受理选聘结果和物业服务合同的备案。对物业服务企业管理活动进行监督和管理。调处相关矛盾纠纷。

属地乡（镇）：负责相关政策法规宣传，指导、监督所辖区域内的业主依法成立业主大会和选举业主委员会，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调处相关矛盾纠纷；

社区（居委会）：指导和监督业主委员会、业主大会、物业

服务企业开展工作；负责业主自治组织的业务咨询、指导、政策法规宣传及规范小区自治组织的选举、换届、改选、补选等日常工作；依托现有网格化管理的平台，将业主自治日常工作纳入社区网格化日常工作范围。

五、工作要求

一是高度重视，合力推进。加强老旧小区的物业管理，是惠及民生的实事、好事，各相关单位要切实提高认识，密切配合，合力做好此项工作，确保老旧小区“旧有所改，改有所管”、居住环境、服务水平得到明显改善。

二是提升能力，务求实效。加大对物业管理从业人员、业委会的培训力度，提高管理水平和服务能力，优化服务质量，为老旧小区营造安全、整洁、文明、舒适的居住环境。

三是广泛宣传，完善机制。属地乡（镇）和社区（居委会）要深入小区、深入住户，做好居民宣传引导工作。积极争取居民的参与、支持和理解，引导广大居民树立自觉参与社区管理和爱护小区意识。引导物业服务企业主动承担社会责任，引导业主积极履行义务，依法按合同约定缴纳物业费。完善矛盾纠纷调处机制，化解信访矛盾问题。

明溪县住房和城乡建设局

明溪县雪峰镇人民政府

2024年8月7日