附件：

关于对未实行物业管理的城市住宅小区加强管理工作的指导意见（试行）

为进一步贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照省市工作要求，特别是景俊海省长“盯紧薄弱环节，坚持严防死守，坚决打赢疫情防控的人民战争”的指示精神，为无物业管理住宅小区补齐疫情防控短板、改善群众居住环境、提升综合服务能力、提高人民幸福指数，结合实际制定意见如下。

　　一、指导思想

全面贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话和重要指示批示精神，以及加快推进社会治理体系和治理能力现代化建设的总体要求，充分认识对未实行物业管理的住宅小区加强管理工作（以下简称“加强物业管理工作”）的重要性，坚持以人民为中心，以提高人居环境质量为目标，以逐步推进物业管理标准化建设为重点，以解决好群众最关心、最直接、最现实的问题为首要任务，按照“统筹兼顾、因地制宜、政府扶持、分级指导、属地管理”的原则，发挥街道、社区对辖区物业管理工作的组织管理作用，逐步扩大我市住宅小区物业管理的覆盖范围，不断增强居民的获得感、幸福感和安全感。

二、工作原则

 （一）政府主导，标本兼治。落实属地政府主体责任，完善工作机制，结合辖区实际制定工作方案，在先期街道、社区管理基础上，充分调动发挥物业服务企业、社区和业主管理小区的积极性，全面加强物业管理工作，做到标本兼治。

（二）统一领导，属地负责。市政府负责全市加强物业管理工作的统一领导，市住建局负责牵头调度。各县（市）区政府、开发区管委会是加强物业管理工作的责任主体，负责本辖区加强物业管理工作的安排部署和资金筹措；县（市）区、开发区住建（分）局负责具体组织实施。

（三）科学规划，部门联动。要结合实际统筹编制加强物业管理工作规划，做到因地制宜、量力而行、尽力而为，明确任务目标，细化工作举措，形成工作合力。

三、工作范围和内容

　　（一）整治范围。各县（市）区政府、开发区管委会行政管理的城市区域内未落实物业管理的住宅小区（单体楼），全部列入工作范畴。本意见所述“未落实物业管理”是指从未实施过综合物业服务或是物业服务合同到期后未重新选聘物业企业，也未实施业主自治的住宅小区（单体楼）。

 （二）工作内容。

1.突出做好住宅小区（单体楼）疫情防控工作，按照省、市统一部署，压实责任，封闭管理，确保无遗漏、无死角、无盲区。同时，以此为契机对未实施物业管理的住宅小区（单体楼）现有管理方式进行排查，找准管理薄弱环节，摸清底数，分类做好登记和统计工作。

2.疫情结束后，按照“一区一案”的原则，即根据实际情况，一个住宅小区（单体楼）明确一个管理模式，逐个制定方案，分类做好加强物业管理工作。

3.对具备实施综合物业服务条件的住宅小区（单体楼），按照国家和省市物业管理法律法规，由街道、社区按照业主大会程序组织实施；对暂不具备实施综合物业服务的，由属地政府指导街道、社区确定管理模式。

4.无法确定服务和管理方式的，应在街道的指导下，由业主委员会或代行业主委员会职责的社区采取选聘服务机构、选择单项服务或社区管理模式实施。

5.采取社区管理的，各县（市）区人民政府、开发区管委会可统一组织成立物业服务机构或以购买服务的形式聘请物业服务机构，并采取多种形式解决物业服务机构运营经费问题。

同时，也可由街道指导和帮助社区成立以民办非企业为组织形式的社区服务中心实施管理。

6.建立和完善长效管理机制。要从实际出发，结合老旧小区改造工作，优先选择专业化物业管理、鼓励实行业主自行管理、推动引导自治管理、适度开展社区管理，可采取划片承包、资源置换、财政奖补等方式解决小区管理“不可持续”问题。

7.建立指导检查机制。各县（市）区、开发区住建（分）局、街道办事处和社区应从服务内容、服务质量、服务效果及收费标准等方面，加大对物业管理工作的指导和检查力度。

　　四、工作要求

（一）加强领导，明确责任。加强物业管理工作事关人民群众切身利益和社会和谐稳定，各有关单位要高度重视，切实加强领导，做到“明确任务、层层负责、分块落实、责任到人”，要指定专人负责此项工作，并纳入年度重点工作中，要结合当前防疫工作统筹安排，分步推进，逐步实施。

（二）加强防控，确保安全。疫情防控期间，各县（市）区人民政府、开发区管委会要高度重视安全防护工作，切实加强人员管理，特别是加强未实行物业管理的住宅小区（单体楼）的人员管理，确保疫情防控质量。

（三）精心组织，扎实推进。各县（市）区政府、开发区管委会要健全工作机制，深入调查研究，广泛听取意见，研究谋划本辖区加强物业管理工作的基本思路和推进步骤，制定具体的实施方案，坚持从实际出发，因地制宜，确定不同管理模式，并在实践中不断完善，逐步形成各具特色的长效机制。