

资府办函〔2023〕9号

# 资阳市人民政府办公室 关于推进资阳中心城区住宅小区物业管理 全覆盖的通知

雁江区人民政府，高新区管委会、临空经济区管委会，市级相关部门：

住宅小区是居民生活的主要空间，是基层社会治理的重要内容。推进物业管理全覆盖，有利于持续巩固老旧小区改造成果，有利于推进小区规范化管理，有利于提升社区治理水平。为强力推进住宅小区物业管理全覆盖，提升居住品质，经市政府同意，现就有关事宜通知如下。

## 一、明确工作目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府加强和完善城乡社区治理决策部署，通过“政府引导、因地制宜、市场运作、属地管理”，实现中心城区无物业住宅小区全面达到有门岗管理、有清扫保洁、有物业维修、有绿化养护、有安全防范、有停车管理的“六有”物业服务标准。力争在2023年6月底前，中心城区已完成

老旧小区改造和独立封闭小区达到“六有”物业服务标准；2023年12月底前其余无物业管理住宅小区达到“六有”物业服务标准，实现资阳中心城区住宅小区物业管理覆盖率100%，形成政府引导、居民自治的物业管理共治机制，逐步提升住宅小区治理能力和业主自我管理水平。

## 二、坚持工作原则

（一）坚持党建引领。强化小区党组织引领作用，完善小区党组织发挥作用的制度机制，构建形成“党建+物业+居民自治”的小区治理格局。培育红色物业，引导积极参与无物业小区物业服务，示范带动全市物业企业健康发展。

（二）坚持属地管理。雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会是推进住宅小区物业管理全覆盖的责任主体，牵头负责辖区内物业管理全覆盖工作。街道办事处（镇政府）是实施主体，履行具体工作责任，因地制宜推动住宅小区物业管理全覆盖。

（三）坚持突出重点。坚持完善无物业管理小区物业管理硬件设施和建立日常物业管理长效机制并重，结合老旧小区改造，坚持边改造边完善边覆盖，努力达到改造一个覆盖一个巩固一个。

（四）坚持业主参与。加强物业管理信息平台建设，多渠道引导业主积极参与小区治理，切实落实业主“知情权、参与权、选择权、监督权”等权利，全面明确业主管理小区的义务。

（五）坚持因地制宜。结合住宅小区配套设施的实际情况和

业主需求，采取专业化物业服务、社区物业服务中心服务、规范性实行自行管理等多种方式推进物业管理全覆盖。

### 三、把握关键环节

（一）开展摸底调查。2023年2月20日前，雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会组织街道办事处（镇政府），对辖区内无物业住宅小区逐一摸底，精准掌握住户基本情况、房屋面积、基础设施等基础信息，建立小区物业管理基础工作台账。

（二）制定推进方案。2023年3月底前，雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会组织街道办事处（镇政府），会同市级相关部门逐一分析辖区内无物业住宅小区管理现状、存在问题、业主意愿等情况。结合小区实际、综合业主意见，按照“一小区一方案”原则制定具体推进方案。推进方案包括区域划分、设施完善（含门岗设施、安全防范措施、车位划定和充电设施、公共照明等）、管理方式等。

（三）全面推进实施。雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会要坚持“多措并举、统筹推进”的原则，把住宅小区物业管理全覆盖同全国文明城市创建、老旧小区改造、执法进小区等工作结合，全面建强基层党组织、建立健全业委会、完善小区基础设施和物业管理体制机制等，用好社区党组织的政治功能、联系社区的指导帮扶力量、市级部门的职能作用，统筹推进住宅小区物业管理全覆盖工作。

#### 四、创新工作举措

(一)合理划定管理区域。坚持居民自愿原则，由雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会组织街道办事处（镇政府）充分发挥基层党组织战斗堡垒作用，积极引导业主将开放式小区、零星住宅和小规模住宅区就近组建成一个住宅小区，通过设置围墙、临时隔离装置、安装监控设备等方式划定区域范围。

(二)构建党建引领小区治理机制。推动符合条件的小区全覆盖成立党组织，推动党的组织和工作向小区覆盖延伸。全面落实党的领导，并将党的建设有关要求写入居民公约、业主大会（业委会）议事规则（工作规则），进一步明确党组织职责和发挥作用方式。推动符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员，鼓励业主委员会和物业服务企业党员负责人担任社区党组织兼职委员，健全完善党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。

(三)全面完善配套设施。由街道办事处（镇政府）在征求业主意见基础上，合理安设门岗、道闸、监控等设施设备，结合小区规划等实际，利用闲置用地或改造绿化带增设停车位、充电设施，设置广告位、商业网点等。

(四)多种模式实施物业管理。对具备条件的住宅小区由所在街道办事处（镇政府）组织业主选聘物业服务企业，通过合同确定服务内容、服务标准、服务费用等相关事项，实施专业化物业管理；对不具备条件引入专业服务的住宅小区，探索由社区成

立物业服务中心进行管理，社区党组织书记兼任中心主任，通过聘请保洁、秩序维护、维修等工作人员负责小区日常管理；对于规模较小、自治组织完善，在自治管理方案经业主表决后可实行自行管理。

（五）多渠道筹集物业管理费用。专业物业服务企业承接管理小区的物业费按照物业服务合同约定收取；社区物业服务中心管理的住宅小区，可采取“业主支付一点、公共收益弥补一点”的方式解决，注重整合党建、工会等力量，全力争取项目资金，参与基层治理，助力支持小区规范管理。

（六）鼓励国有企业参与。积极动员国有企业参与住宅小区配套设施改造和完善等相关工作；已纳入老旧小区改造计划的小区，可先行推动“六有”涉及改造内容；支持国有物业服务企业成片承接小区物业管理，统筹运营小区共有部位、共有设施。

## 五、强化工作保障

（一）加强组织领导。建立市委市政府分管领导牵头，各相关部门（单位）负责同志任成员的小区物业管理全覆盖工作联席会议制度，加强统筹协调和督促指导，及时协调解决住宅小区物业管理全覆盖工作中的问题。雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会负责各自辖区内住宅小区物业管理全覆盖推进的具体工作，市委组织部、市发展改革委、市民政局、市财政局、市自然资源规划局、市住房城乡建设局、市国资委、市城管行政执法局等相关单位各司其职，形成合力，共同做好住宅小区

物业管理全覆盖工作。

（二）加强资金保障。政府财政对“六有”设施改造和完善费用按照每个小区不超过5万元标准进行奖补，奖补资金由属地县级（含高新区管委会、临空经济区管委会）财政承担，其中雁江区沱西中心城区范围内的由市、区两级财政各承担50%，在物业管理全覆盖年度考核合格后兑付。

（三）加强考核督查。住宅小区物业管理全覆盖工作已纳入2023年民生实事范围，由市民生办牵头会同市住房城乡建设局对雁江区人民政府、高新区管委会、临空经济区管委会进行目标考核。

（四）加强宣传引导。加大物业管理宣传力度，引导业主了解物业管理法律法规要求，理解物业管理行业运作标准要求，树立正确消费意识、社会公德意识和维护公共秩序意识，依法有序参与小区事务管理，共同打造美好居住环境。

资阳市人民政府办公室

2023年2月17日