# 住宅小区物业管理方案范本〔二〕

来源：网络 作者：浅唱梦痕 更新时间：2024-08-31

*住宅小区物业管理方案范本〔二〕为提升我市老旧小区全面整治后的物业管理水平，巩固各类改善工程成果，改善人民群众的居住生活品质，决定在市区范围内实施老旧住宅小区物业管理改善工程.现制定如下实施方案：一、指导思想以科学发展观为统领，围绕共建共享与...*

住宅小区物业管理方案范本〔二〕

为提升我市老旧小区全面整治后的物业管理水平，巩固各类改善工程成果，改善人民群众的居住生活品质，决定在市区范围内实施老旧住宅小区物业管理改善工程.现制定如下实施方案：

一、指导思想

以科学发展观为统领，围绕共建共享与世界名城相媲美的“生活品质之城”的目标，坚持解放思想、敢为人先，按照政府主导、企业和市民共同参与的要求，推进老旧住宅小区物业管理“扩面提质”，构建与\_\_经济社会发展水平相适应的住宅小区物业管理服务模式，着力提升人民群众居住生活品质.二、主要目标

总体目标：力争到20\_\_年年末，\_\_市区（包括\_\_区，以下简称\_\_区）实施庭院改善和危旧房改善后的住宅小区（共约\_\_幢房屋，建筑面积约\_\_万平方米，涉及住户约\_\_万户）基本实现物业管理全覆盖，未列入庭院改善和危旧房改善的住宅小区根据实际条件开展物业管理改善，逐步建立老旧住宅小区“低收费、广覆盖、有补贴”的物业管理长效机制，提升物业管理服务水平.具体目标：在整治完善老旧住宅小区硬件配套设施的基础上，建立物业管理机制，争取实现“八个有”，即有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有维修管理.三、实施范围

\_\_市区\_\_区范围内同时符合下列条件的老旧住宅小区和零星住宅：

1.20\_\_年以前建成；

2.房屋标准成套；

3.尚未开展专业化物业管理.四、基本原则

1.坚持属地管理.要按照“条块结合、以块为主、属地管理”的原则，充分发挥属地街道办事处（乡镇政府）和社区居委会的组织指导作用，因地制宜建立长效管理机制.2.坚持突出重点.主要针对已完成庭院改善和危旧房改善，且目前尚未推行专业化物业管理的住宅小区，重点是在已完成庭院改善和危旧房改善工程的老旧住宅小区建立日常物业管理长效机制.3.坚持“软”“硬”共建.在开展住宅小区基础设施改造完善的同时，建立健全日常物业管理工作机制，实现建管并举.4.坚持项目结合.物业管理改善工程应与危旧房改善工程和庭院改善工程紧密结合.实施危旧房改善工程和庭院改善工程的老旧住宅小区，要结合物业管理改善工程的要求，对住宅小区的硬件设施进行改善，做到危旧房改善和庭院改善完成一个、物业管理改善推进一个，避免重复施工影响居民生活.5.坚持业主参与.要重点突出业主、居民共同参与，在工程中切实落实“四问四权”，确保业主、居民的“知情权、参与权、选择权、监督权”，明确业主、居民共同管理小区的义务与职责.五、实施步骤

1.调查计划阶段.20\_\_年\_\_月底前，完成机构组建、\_\_区住宅小区物业管理现状调查、相关政策标准制订及计划安排等工作.2.全面推进阶段.20\_\_年\_\_月-\_\_年年底，全面推进\_\_区物业管理改善工程，主要针对已开展庭院改善和危旧房改善的住宅小区，按照庭院改善和危旧房改善完成一个、物业管理改善工程推进一个的原则组织实施，其中20\_\_年完成\_\_万平方米，20\_\_年完成\_\_万平方米，\_\_年完成\_\_万平方米，累计完成\_\_万平方米.对未列入庭院改善或危旧房改善计划的其他老旧住宅小区或零星住宅，每年根据财政预算安排和住宅小区实际情况因地制宜地实施住宅小区整治和物业管理改善工程.六、改善措施

（一）完善硬件配置.1.已列入庭院改善和危旧房改善计划的住宅小区，除完成原定改善任务外，还要按照物业管理改善工程的要求同步完成住宅小区物业管理所需硬件设施的配置完善.本方案出台前已完成庭院改善和危旧房改善工程的住宅小区，市庭改办或危改办要通过“回头看”进行查漏补缺，按照物业管理改善工程的要求进一步完善硬件配置.具体新增硬件配置任务如下：

（1）划定物管区域.在住宅小区设置围墙，形成相对封闭独立的物业区域；零星住宅和小规模住宅区，可因地制宜归并为一个物业管理区域实行管理.（2）建设特种设施.包括小区房屋单元防盗门和小区内电子监控器安装，小区消防等设施设备检查和修缮.（3）配备物管用房.补充配置小区物业管理用房，有条件的要争取按总建筑面积5‰的标准配置，暂时不能配置物业管理用房的可临时采取租赁、借用等办法过渡.2.未列入庭院改善或危旧房改善计划的住宅小区和零星住宅，由财政每年安排一定的资金实施物业管理改善工程，具体由市物改办根据住宅小区实际，因地制宜、有选择性地组织实施.小区整治和硬件配置主要内容如下：

（1）新增配置.同列入庭院改善和危旧房改善计划的住宅小区新增配置内容.（2）环境整治.包括小区道路平整、汽车停车位划定、自行车棚（库）整饬、绿化整理、公共照明配置完善等.（3）房屋整治.包括屋顶等共用部位维修整理、立面整治、楼道刷白、管线序化、危房修缮等.（4）公用事业管网整治.包括小区内自来水、电力和燃气等公用事业管线和设施的基础改造.（二）建立物管机制.在对住宅小区开展硬件设施整治改善的基础上，根据居民意愿引入物业服务企业实施专业化物业管理或由当地街道办事处（乡镇政府）委托社区公共服务工作站组织实施社区化准物业管理，建立住宅小区物业管理长效机制.1.确定管理模式.街道办事处（乡镇政府）应在硬件设施整治改善项目竣工并接收后一个月内完成居民意见的征求工作，确定小区管理模式.部分老旧小区（或零星住宅）因特殊原因未开展整治或硬件配置改善未全部完成的，经当地街道办事处（乡镇政府）确认同意后予以接收.征求居民意见以户为单位（一个独立产权单位为一户），采取书面形式进行，公示告知居民专业化物业管理和社区化准物业管理的组织形式、服务内容和相应收费标准.小区内1/2以上户数居民选择采取专业化物业管理的，由街道办事处（乡镇政府）委托社区居委会在两个月内组织小区居民召开业主大会并成立业主委员会，指导业主委员会通过业主大会选聘物业服务企业；选择专业化物业管理的居民户数达不到总户数1/2以上的小区统一采用社区化准物业管理模式，由街道办事处（乡镇政府）委托社区公共服务工作站在两个月内组织建立日常物业管理机制.2.实施物业管理.（1）社区化准物业管理.社区化准物业管理由社区公共服务工作站组织开展.可以分别聘请保洁、秩序维护等工作人员负责小区日常管理，或统一委托一家物业服务企业负责管理，或组织居民自治管理，为小区居民提供基本服务，包括公共区域保洁、小区内安全秩序维护、停车秩序维护、共用设施维保、公共绿化养护、小区内道路保养、房屋共用部位维修管理等服务，并由社区公共服务工作站按照\_\_市社区化准物业管理服务收费管理办法向住户收取一定的服务成本费.小区内公共路面停车、物业管理用房等的经营性收入由社区公共服务工作站统一收取和使用，作为小区物业管理资金，以弥补小区管理经费不足.（2）专业化物业管理.专业化物业管理由专业物业服务企业组织实施.业主委员会通过业主大会选聘专业物业服务企业进驻小区开展专业化物业管理，双方签订物业服务合同.受聘的物业企业应根据《物业管理条例》等的规定和《物业服务合同》的约定，提供专业化物业管理服务并按合同约定向住户收取物业服务费.七、资金政策

1.硬件配置工程列入庭改和危改工程实施的，其硬件配置项目费用列入庭院改善和危旧房改善工程专项经费.2.硬件配置工程列入物业管理改善工程实施的，其硬件配置项目费用列入物业改善工程专项经费.经费承担方式如下：

（1）环境整治涉及的道路平整、雨污管道改造和收水口设置、照明及休闲设施设置、环卫设施改造、绿化改造等纳入工程招标范围内的内容以及电力“上改下”工程的土建费用，由市、区两级财政根据工程决算结果按1：1配套解决.（2）房屋整治涉及的平改坡、外立面和楼道等房屋公共部位的整治费用，按照“谁家孩子谁家抱”的原则，由产权单位承担；承担确有困难的，由产权单位向区政府提出申请，经区政府审核并报市物改办同意后，由市、区两级财政根据工程决算结果按1：1配套解决.直管公房、房改房和无产权单位的房屋整治费用由市、区两级财政根据工程决算结果按1：1配套解决.（3）弱电杆线“上改下”和合杆序化梳理所需费用按照“谁家孩子谁家抱”的原则，由各产权单位承担；电力杆线“上改下”的电气配套费及一户一表改造经费由市电力局承担；管道煤气的建设（改造）费用由市燃气集团承担；自来水一户一表改造费用，除居民按规定需缴纳的相关费用外，其余由市水业集团承担.（4）物业管理改善工程原则上免缴工程涉及的绿化补偿、占道挖掘以及因市政工程需要迁移综合管线等费用.工程实施单位必须根据相关部门的要求，按照有关标准做好绿化恢复和路面修复工作.3.住宅小区日常管理长效机制建立后，困难群众物业服务费用减免补贴和社区公共服务工作站物业管理人员岗位补贴所需经费由市、区财政按1：1配套解决.八、保障措施

1.建立工作机制.成立市物业管理改善工程领导小组，负责改善工程的组织和领导.领导小组下设办公室（设在市房管局），具体负责物业管理改善工程的组织、监督和政策制订等工作.各区政府及所属各街道办事处（乡镇政府）应建立相应的组织机构，负责实施本辖区内物业管理改善工程的各项具体工作，协调有关问题.各级建设、规划、房管、民政、公安、城管、城管执法、交通、绿化、环保、价格、工商、质监、消防等部门按照各自职责依法开展住宅小区物业管理的有关工作.2.落实资金保障.物业管理改善专项经费列入财政年度预算，具体使用规定另行制订.各级财政应确保资金的配套落实，并实行全程跟踪审计.要加强对资金使用的管理，审计结果作为最终决算依据.3.加大扶持力度.住宅小区实行“准物业管理”的，原绿化、市政等各项资金补贴和优惠政策不变，并根据社区准物业管理小区规模设置服务人员岗位补贴；建立物业管理改善考核评优机制，对考核优秀的单位（个人）进行奖励；住宅小区内的困难群众确实无力支付物业服务费的，经所在社区公示无异议后予以减免；水、电、环卫等各公用事业专业单位委托管理单位统一收费的，应严格执行物价部门核定的收费标准，并支付管理单位专项委托费用.社区公共服务工作站统一委托物业服务企业提供社区化准物业管理的，补贴和优惠政策不变.4.加强考核督查.物业管理改善工程要按照市区联动、以区为主、属地管理的原则，建立市、区、街道（乡镇）、社区四级联动机制.市政府与各区及市各相关单位签订目标责任书，实施年度目标考核，具体考核办法另行制订.5.加强舆论引导.各有关部门要加强对物业管理改善工程的舆论宣传，引导群众了解物业管理的基本内容，理解物业管理行业运作的基本规则和标准要求，配合做好小区物业管理工作.

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！