

关于《蒙城县 2024 年物业管理工作重点（征求意见稿）》征求意见的公告

为提升我县城区物业管理水平,进一步推进物业管理规范发展,营造和谐美好的居住环境,提升城市基层治理现代化水平,提高群众幸福感和获得感,依据《安徽省“皖美红色物业建设”三年行动方案》《安徽省住宅物业管理服务整治提升行动方案》《蒙城县物业管理“3338”工作机制》等文件要求。现将《蒙城县物业管理工作重点（征求意见稿）》公布,征求社会各界意见。

一、公开征求意见的起止时间

2024 年 4 月 18 日至 2024 年 5 月 17 日

二、提出意见建议的方式

1、通过信函方式请将修改意见和建议寄至:蒙城县南华路 146 号蒙城县住房发展中心物业股,邮编:233500; 联系方式:0558-7686709;

2、通过电子方式请将修改意见和建议发送至: mcfcj@163.com

蒙城县住房发展中心

2024 年 4 月 18 日

附件：《蒙城县物业管理工作要点（征求意见稿）》

蒙城县 2024 年物业管理工作重点

（征求意见稿）

为进一步推进物业管理规范发展,提高群众幸福感和获得感,依据《安徽省“皖美红色物业建设”三年行动方案》《安徽省住宅物业管理服务整治提升行动方案》《蒙城县物业管理“3338”工作机制》,制订本年度工作重点。

一、工作目标

坚持党建引领,划分小区单元格,落实属地管理、加强行业监管、凝聚治理合力,提升居民小区治理水平。2024 年底前,力争实现物业服务覆盖率、业主委员会组建率、党组织组建率 3 个 100%,社区党组织领导下的小区(网格)党支部、业主委员会、物业服务企业协调运行机制稳定高效运转,小区治理合力基本形成,治理水平明显提升。

二、工作任务

（一）加强党建引领,深化皖美红色物业建设

1. 发挥党组织的领导核心作用。把“红色物业”建设纳入党的建设总体部署,纳入党组织书记抓基层党建述职评议考核,在辖区内大力推进党组织进小区,属地所有具备条件成立党组织的小区业主委员会、物业服务企业应建尽建,实现党的工作全覆盖。(牵头单位:县委组织部;责任单位:城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇)

2 坚持党建引领。各乡镇(街道)要发挥牵头抓总作用,

建立健全小区党支部、物业党支部。建立党组织参与决策制度，由社区党组织牵头，召集小区党支部、业主委员会、物业服务企业协商解决物业收费、物业服务、资金使用等重大事项。倡导党员干部参加业主委员会，参与小区物业管理。

（牵头单位：县委组织部；责任单位：住房发展中心、城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

3. 落实党员到社区报到机制。开展机关党员干部亮身份活动，发挥党员干部模范带头作用，建立党员干部日常表现工作单位、社区、小区“三位一体”的信息共享机制。各级党组织要督促党员干部带头缴纳物业费，党员干部要将物业费缴纳情况向单位报备，对拒不缴纳的，各级组织部门和相关单位应进行批评教育，并责令整改。（牵头单位：县委组织部；责任单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

（二）加强制度建设，全面落实物业管理“3338”工作机制。

4. 建立健全物业管理机构。要建立“三个机构”，乡镇（街道）、社区、小区分别成立物业管理机构，把力量放在末梢，做到有人负责，有人包保。建全“三支队伍”，街道（物业管理办公室）、社区物业管理机构和业委会要落实专职人员，开展小区物业日常管理活动，督促物业服务企业按合同履行尽责，及时处理物业管理矛盾纠纷等。（牵头单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

5. 加强“三级阵地”建设，各乡镇（街道）、社区、小区应配置专门办公场所，用于协商议事和矛盾纠纷调处。

建立“8+N”工作模式，由乡镇（街道）、公安、城管、市场监管、消防、自然资源和规划、住建、住房中心以及供电、供水、电信等相关职能部门组成，根据工作需要，实行“社区吹哨、部门报到”机制。（牵头单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇；责任单位：物业管理工作领导小组各成员单位）

6. 实行网格包保制度。建立县直、乡镇（街道）、社区三级包保网格，共同推进住宅小区物业管理服务工作，确保群众诉求件件有落实、事事有回应。（牵头单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇；责任单位：物业管理工作领导小组各成员单位）

7. 健全联席会商制度。各乡镇（街道）定期召开物业管理联席会议，组织县住房发展中心、城管执法中队、属地派出所、司法所、居民委员会或者村民委员会、物业服务企业等单位以及业主委员会或者业主代表参加。进行集体会商，及时解决疑难复杂问题。（牵头单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇；责任单位：物业管理工作领导小组各成员单位）

8. 实施全过程参与制度。各乡镇（街道）积极推进小区业主委员会组建全覆盖，实施业主自治。社区党组织引导业主规范有序成立业主大会、选举产生业主委员会。加强业主委员会人选把关，优化业主委员会人员配置，赋予社区党组织对业主委员会成员的资格审查权，党员比例一般不低于

50%。行业主管部门指导业主委员会在解聘、选聘物业服务企业、签订物业服务合同、协调物业纠纷、监督物业服务质量、使用专项维修资金等行为符合相关法律法规，有效改善业主大会成立难、履职难、监管难的“三难”处境。（牵头单位：住房发展中心；配合单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

9. 建立多元化物业纠纷调处机制。乡镇（街道）加强物业调解组织建设，促进物业管理矛盾纠纷就地化解。建立由物业管理行政主管部门、司法行政主管部门、公安机关、人民法院、人民调解委员会和街道、社区、业主委员会等多方参与的多元化解格局。（牵头单位：政法委；责任单位：物业管理工作领导小组各成员单位）

（三）提升服务质量，促进物业服务企业提质增效。

10. 推动联合执法进小区。实行属地接诉即办，第一时间由社区联系问题反映人员，了解真实情况，能解决的即时解决，不能解决的，落实“属地吹哨、部门报到”机制，落实《蒙城县联合执法进小区方案》，制定执法进小区事项清单，并在小区显著位置设置公告牌，畅通居民投诉举报渠道。及时查处小区内高空抛物、乱搭乱建、毁绿种菜、任意弃置垃圾、车辆乱停乱放、占用消防和公共通道、飞线充电、违规群租、违规经营、电动车违规进楼入户停放充电、违法发布广告等违法违规行为和不文明现象。（牵头单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇；责任单位：城管局、住建局、市场监督局、应急局、环保局、住房发展中心、消防救援大

队、公安局、自然资源和规划局、)

11. 引导物业服务企业提质升级，创优争先。坚持招大引强，引进规模大、品牌优的物业企业进入本地市场，培育本地优秀物业服务企业，带动提升物业服务市场总体水平。对于守信、群众满意度高的物业企业实行联合激励。研究制定表彰、奖励办法，引导、扶持物业服务企业做大做强；鼓励企业申报省优项目、市优项目，推动物业服务企业走规模化、品牌化发展道路。引导物业服务企业加强自身建设，保持项目经理工作相对稳定性；利用信息化手段，提高服务效率，降低企业管理成本；培养满足现代物业服务业发展需要的专业人才。（牵头单位：住房发展中心；责任单位：发改委、城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

12. 加强行业标准化建设。落实信息公示制度，物业服务企业要对服务内容、服务标准、收费标准、公共收益按年度公示收支情况和重大事项在小区显著位置进行公示，自觉接受业主监督。推行物业服务企业窗口建设、公开公示、合同文本、设备管理等标准化建设，尽快形成物业管理服务规范化标准化运行框架。（牵头单位：住房发展中心；责任单位：发改委、市场监督管理局、城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

13. 加强物业行业信用管理。建立物业企业信用档案，及时收集物业服务企业违规违法行为，通过信用中国系统及时向社会进行公布，加大对企业信用档案的运用，与物业招投标、物业项目评优、优秀企业评选等挂钩。（牵头单位：

县发改委、县住房发展中心；责任单位：县物业管理工作领导小组各成员单位）

14. 优化物业专项维修资金使用管理。加大物业维修资金归集力度，提高物业专项维修资金使用效率，优化使用流程。制定出台县维修资金应急使用规程。（牵头单位：县住房发展中心；责任单位：财政局、自然资源和规划局、城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

15. 加强消防安全管理。定期检查消防设施，规范配置灭火器材，配齐消防专职人员，提高消防演练质量。加快电动自行车棚及充电设施建设，鼓励电梯加装电动自行车梯控系统，从技术上遏制电动车上楼。加大消防安全检查执法频次，及时查处消防安全违法行为。（牵头单位：应急局、县消防救援大队；责任单位：城管局、住建局、市场监督管理局、公安局、住房发展中心、城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

16. 加强物业承接查验工作。组织建设单位、物业服务企业实施物业承接验收的程序、标准，明确各自承担的责任和义务。（牵头单位：住房发展中心；责任单位：住建局、城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）

17. 推进遗留问题整改。对供水没有移交的 7 个小区，供电没有移交的 17 个小区（含小区商业供电）进行移交接收。加强地下车库物业管理，制定服务标准，完善使用协商机制，提高车库使用率，缓解矛盾纠纷。（牵头单位：住建局、县住房发展中心；责任单位：发改委、县自来水厂、县

供电公司、城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇)

18. 规范应急处置，推进小区业主依法维权。各住宅小区及在建项目制定和完善各项应急措施及工作方案，积极应对突发事件处置，引导业主依法维权，对于违规违法行为，公安机关应当第一时间处置。（牵头单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇、公安局；责任单位：物业管理工作领导小组各成员单位）

三、工作保障

19. 加大宣传引导。在物业管理过程中形成的好经验好做法和涌现出来的先进典型，综合运用各类媒体平台加大宣传推广力度，营造全社会普遍关心支持、共同参与的浓厚氛围。（牵头单位：县委宣传部；配合单位：物业管理工作领导小组各成员单位）

20. 强化督查考核。加强对物业行业指导、监督、考核，促进全县物业管理工作的整体提升，优化《蒙城县物业管理工作考核办法》，完善物业管理工作机制和管理措施，进一步明确职责分工，健全物业行业管理、各街道(乡镇)具体组织、职能部门密切配合的工作体制，有效发挥社区基层组织和业主自治组织作用，共同推进我县物业管理工作。建立“月通报、季度考核、年终评比”的物业管理考核工作制度，并严格考核结果运用。（牵头单位：县住房发展中心；配合部门：物业管理工作领导小组各成员单位）

21. 加强物业培训。提高从业人员综合素质，更好地适应物业行业不断发展的新形势。运用专题培训、组织观摩学习

等方式，全面提升我县物业服务水平及从业人员综合素质。

（牵头单位：县住房发展中心；配合单位：城关街道、庄周街道、漆园街道、乐土镇）