

关于《蒙城县 2024 年物业管理工作要点》 起草的情况说明

一、起草的背景和意义

当前，我县物业管理服务水平跟不上人民群众的需求，很多突出问题亟待解决。物业管理属地责任落实不到位，党建引领作用发挥不明显；物业主管部门对物业企业监管弱化，各相关职能部门“执法进小区”落实不到位，小区私搭乱建、车辆乱停乱放、毁绿种菜等问题时有发生，业主投诉不断。

为规范我县物业服务行为，形成监管合力，建立健全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，推进我县物业管理工作整体水平提升，实现居民投诉显著下降。根据《安徽省物业管理条例》《安徽省“皖美红色物业”建设三年行动方案》结合我县实际制订《工作要点》

二、工作目标

为完成 2024 年省市文件要求目标工作任务，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。

三、主要内容

（一）加强党建引领，深化皖美红色物业建设

一是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。二是坚持党建引领。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。三是倡导党员干部参加业主委员会，参与小区物业管理。

（二）加强制度建设，全面落实物业管理“3338”工作机制。

一是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。二是建全“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。三是加强“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。四是落实8项制度。即党建引领制度，

网格包保制度，信息公示制度，投诉即办制度，联席会商制度，考核奖惩制度，培优育优制度，全过程参与制度。

（三）提升服务质量，促进物业服务企业提质增效。

一是推动联合执法进小区。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。二是实行属地接诉即办，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。三是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。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。四是强化督查考核。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。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。

（四）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法违规行为，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。

(五)压实主体责任。按照“皖美红色物业”三年行动方案要求,细化实施方案,制定重点任务和责任清单,实行清单化、闭环式管理,逐项明确完成时限,把握关键节点,扎实有序推进各项工作落实。

四、起草经过

学习贯彻并起草。县住房发展中心认真研读《安徽省“皖美红色物业”建设三年行动方案》和《蒙城县“皖美红色物业”建设三年行动实施方案》《蒙城县物业管理“3338”工作机制》等文件,借鉴外地好做法、总结以往好经验,分析我县物业管理服务工作存在的问题结合实际,起草了《工作要点》征求意见稿。

蒙城县住房发展中心

2024年4月18日