

山西省社区物业管理能力提升工作专班

关于印发《全省社区物业管理能力提升工作 安排》的通知

各市社区物业管理能力提升工作专班：

为切实做好全省社区物业管理能力提升工作，按照省专项行动办公室要求，省住建厅会同省委组织部、省民政厅成立了省级社区物业管理能力提升工作专班，制定了工作方案，明确了时间节点和具体任务。现就有关工作安排通知如下：

一、总体目标

截至目前，全省住宅小区共 23494 个，其中：物业服务企业服务的小区 10802 个、占比 46%，社区托管小区 2752 个、占比 11.7%，业主自管小区 3176 个、占比 13.5%，单位管理小区 2538 个、占比 10.8%，无物业管理小区 4226 个、占比 18%。各市要通过提升社区物业管理能力，到 2022 年底前，实现三个目标：一是全省物业服务企业和物管会（业委会）实现党的组织和工作全覆盖；二是到 2022 年 9 月底前，无物业服务小区通过物业公司承接、业主自主管理、社区托底管理、单位物业管理等方式实现清零，持续扩大市场化物业服务覆盖面；三是 2022 年底前，入

住率达到 50%的住宅小区物管会（业委会）组建率达到 100%。

二、主要任务

（一）组建物管会（业委会）。各市工作专班要针对物管会（业委会）成立少、成立难问题，对符合成立业委会条件的小区，指导街道（乡镇）党（工）委要成立工作组，提前介入，分析研判，加强组建工作的指导。对尚不具备成立业委会条件的，由街道（乡镇）党（工）委牵头，在社区居委会下设立物管会，代行业委会职责，切实弥补业主组织缺失，破解社区治理难题。8 月底物管会（业委会）组建率应达到 20%，9 月底达到 70%，12 月底达到 100%。街道（乡镇）党（工）委和社区居委会要严把物管会（业委会）的人选关、程序关，逐步提高物管会（业委会）中党员比例，原则上不少于 50%，物管会（业委会）主任一般应由党员担任，推动符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任物管会（业委会）成员。明确不适宜担任业委会委员的负面清单，鼓励“两代表一委员”、机关（退休）党员干部参选物管会（业委会）。

（二）健全物业行业党建工作领导体制。物业行业党组织设在同级住建部门，党组织书记一般由住建部门党员负责同志担任，成员由行政主管部门、行业协会负责人组成。8 月底前成立省级物业行业党委，9 月底前成立市、区（县）物业行业党组织。物业行业党组织要注重强化政治功能，抓好党的路线、方针、政策在物业行业中的贯彻执行，确保物业管理服务工作始终沿着正确方向健康发展。物业行业党组织要指导辖区物业服务企业和下级

物业行业党组织加强党建工作。

（三）小区物业服务全覆盖。各市工作专班要牵头深入开展无物业服务小区清零行动，切实解决无人管事、无钱办事等问题。

一是打包整合老旧小区。引进一批经验足、服务好的物业企业，在充分考虑老旧零散小区地理位置、小区规模、居民组成等因素的基础上，将无物业小区捆绑打包由其接管，实行规模化管理。打破小区地域限制，通过共享水电维修，秩序维护、绿化等方式来降低物业企业整体的运营成本，实现无物业小区的物业服务全覆盖。

二是采取市场化运作模式，增强老旧小区造血功能。发挥住宅专项维修资金、物业费等资金的撬动作用，吸引金融机构参与改造提升小区配套设施建设，降低物业服务成本；鼓励物业服务企业在提供基础服务的同时针对居民的多样化、多层次需求，开展差异化服务，提高物业服务企业收益；通过盘活社区国有资产、零星地块等资源，引进市场主体，收益部分反哺社区用于物业服务；充分盘活小区公共资源，将经营理念引入物业管理，因地制宜开展经营活动，利用公共区域、共有部位经营等方式产生收益，反哺物业服务企业，提升物业服务企业承接老旧小区的积极性；积极探索“以大带小、单位代管、小区联建、居民自治、连片管理”等模式，引导企业接管小区服务。

三是扶持发展壮大物业服务企业。引导扶持一批物业服务好、居民满意度高、党组织健全的物业服务企业，在政策上予以倾斜，支持和帮助其不断做大做强，形成规模经营。规范物业市场秩序，打破物业服务终身制，清理退出一批暴露问题多、服务质量差、群众评价低且拒

不整改的物业服务企业。鼓励物业服务企业通过良性竞争获得市场份额，形成能进能退，服务至上的物业市场竞争机制。**四是做好物业服务托底工作。**对于暂无法以市场化模式解决物业服务的小区，各街道（乡镇）要做好兜底管理。鼓励各市、县结合本地实际，分类别阶梯式对符合条件的物业服务企业进行财政资金补贴，并明确财政补贴过渡期，通过充分培育市场，逐步引导物业服务企业向市场化过渡。

（四）物业服务企业、物管会（业委会）党建工作全覆盖。

7月底前，各市工作专班要对物业服务企业和物管会（业委会）党建工作情况进行摸底，建立工作台账。8月底前，采取单独组建、“大带小、新带老、零散小区打包捆绑”等形式，推动符合条件的物业企业全部建立党组织。11月底前，对暂不具备组建条件的物业服务企业，通过社区选派党建工作指导员、引导企业招聘党员员工等方式实现党的工作全覆盖。物业服务企业党组织关系一般隶属所在社区党组织，跨社区组建的党组织一般隶属街道党（工）委或区（县）物业服务行业党组织。街道（乡镇）党（工）委要推动符合条件的业委会设立党支部或党小组，鼓励物管会（业委会）和物业服务企业党员负责人担任社区党组织兼职委员。物业服务企业、物管会（业委会）党组织要认真落实党的各项规章制度，引导和监督企业遵守国家法律法规，积极融入社区治理，促进企业健康发展。

（五）物业管理权限下放。各市工作专班要将市级物业管理权限下放至区（县）和街道，充分发挥社区力量充足、熟悉基层

情况的优势，形成齐抓共管工作合力。2022年9月底前，明确下放区（县）的事项清单并落实到位，对住宅专项维修资金使用审核、物业服务企业日常管理监督权和服务质量评价权、物管会（业委会）备案等事项也可直接下放至街道（乡镇）社区。

（六）严格落实场所建设使用规定。2022年7月底前，各市工作专班要对所辖小区物业服务用房情况进行排查摸底。对于没有物业服务用房或用房不足的小区，2022年底前，通过新建、改建、临近小区共用等方式因地制宜配置物业服务用房，对于新建小区，开发企业要严格按照规定建设不低于物业总建筑面积2%比例且不低于50 m²配置物业服务用房；物业服务企业要将小区内的共有部位和设施设备情况书面告知业主，并在小区醒目位置进行公示。对未按规定配置物业服务用房，以及不移交或擅自处分共有部位和设施设备的房地产开发企业，由房地产行政主管部门督促限时整改、依法处罚，并记入企业信用档案。

（七）鼓励倡导发展智慧物业。8月底前，长治市潞州区、晋城市城区作为全省试点，要先行建立包括省、市、县、乡、社区、企业、住户等多维度、全方位、通用、开放的智慧物业管理服务平台，汇集党组织建设、居家养老、线上线下服务、费用收缴、专项资金使用、问题投诉、企业评价、业主表决等模块，为居民提供数字化、智能化、精细化、个性化的智慧物业服务，引导各市县参照试点经验积极推广应用。

（八）开展物业企业评价活动。进一步完善住宅小区物业服务质量考评机制，全面掌握物业服务企业基本情况以及业主满意

度，促进全省物业管理工作健康有序发展。2022年8月底前，按照省工作专班统一安排，开展住宅物业服务质量星级评价活动，街道（乡镇）党（工）委对住宅物业服务项目基础管理服务、共有设施设备管理、群众满意度等进行量化打分。2022年10月底前，各级物业行政主管部门向社会公布评价结果。

三、实施步骤

（一）安排部署及试点开展阶段（6月27日-7月31日）

各市召开动员部署会议，摸清底数、建立台账，制定本级工作方案，明确工作任务，组织开展本级专项行动，并指导各县（区）开展相关工作。长治潞州区、晋城城区先行先试，打造各项工作试点，形成可推广可复制的经验做法。

（二）集中攻坚阶段（8月1日-11月30日）

各市、县按照省专班工作方案的时间节点要求，借鉴试点县（区）的经验做法，推动辖区相关工作，努力实现党组织建设、物业服务管理、物管会（业委会）组建三个全覆盖。

（三）总结提升阶段（12月1日-12月31日）

全面开展督导验收工作，确保三个全覆盖。完善社区物业管理长效机制，全面提升物业服务品质，逐步推进住宅小区物业管理服务常态化、规范化、专业化。

四、有关要求

一是加强组织领导。各地、各有关部门要认真贯彻落实我省关于加强社区物业党建联建促进物业管理服务水平提升的决策部署，强化社区物业党建联建，有效服务群众。各市、县人民政

府要严格落实属地责任，将物业管理工作纳入区（县）、街道（乡镇）、社区年度工作考核体系，强化监督考核，不断提升物业管理服务水平。

二是注重典型选树。长治市潞州区、晋城城区作为省级试点县（区），要按照本方案先行先试，总结提炼可复制可推广的经验。各市也要精心打造1个试点县（区），充分发挥典型示范的引领推动作用，以点带面，逐步提升全域物业服务质量。

三是加强调度督导。各市工作专班要在每月的3日、18日前向省工作专班报告工作进展情况，省工作专班将适时开展调度。同时，各市要组建督导组，对各区（县）工作开展情况进行实地督导，研究解决推进工作中存在的问题，督促区（县）完成好工作任务。

四是强化舆论宣传。各市工作专班要及时总结经验，加强宣传引导，充分利用报纸、广播、电视、网络等媒体，积极宣传物业管理法规、政策和先进典型，营造共建共治共享的良好氛围，提升全省物业服务管理水平。

山西省社区物业管理能力提升工作专班（代章）

2022年7月15日

