

莆田市城厢区人民政府办公室文件

莆城政办〔2018〕85号

莆田市城厢区人民政府办公室关于 印发莆田市城厢区人民政府进一步规范 和加强安置房小区物业管理工作意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直相关单位：

经区政府第24次常务会议研究同意，现将《莆田市城厢区人民政府关于进一步规范和加强安置房小区物业管理工作的意见》印发给你们，请认真遵照执行。

莆田市城厢区人民政府办公室
2018年11月22日



莆田市城厢区人民政府关于进一步 规范和加强安置房小区物业管理工作的意见

为推进安置房小区物业管理的规范化、专业化，提升物业管理服务水平，改善人居环境，增强人民群众的安全感和获得感，根据《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发〔2017〕13号）、《福建省物业管理条例》、《莆田市物业管理实施细则》（莆政综〔2014〕113号）的相关规定，就进一步规范和加强我区安置房小区物业管理工作，制定本意见。

一、适用范围

本意见所称的安置房小区是指政府主导实施的征迁及统一规划建设的安置房，简称“政府性安置房”，包括市、区人民政府指定的国有征迁单位作为征迁人对被征迁人进行征迁安置所建或回购的安置房。

二、管理要求

通过政府引导、业主参与、专业服务，进一步提升安置房物业的品质，实现安置房小区的规范化、专业化管理及剩余安置房的有效监管。

（一）健全组织管理机构

加强组织领导，区人民政府成立区规范和加强安置房小区物业管理工作领导小组，由区人民政府分管领导任组长，相关单位领导为成员，负责指导全区安置房小区物业管理工作；各镇人民

政府（街道办事处）相应成立以镇长（主任）为组长，相关人员为成员的镇（街道）安置房物业管理小组，专门负责辖区内安置房小区物业管理、矛盾纠纷处理等工作，并下设镇（街道）环境和物业管理办公室，人员从镇（街道）机关事业单位中统筹安排。

（二）完善小区硬件配置

1. 根据规划部门审批的建设工程规划许可范围，本着相对集中、便于管理的原则，合理划分安置房物业管理区域。

2. 小区出入口要设置值班岗亭，配置符合基本使用条件的物业管理用房，不得改变其用途。物业管理用房被建设单位侵占、挪用的，由区住建局负责督促整改；被村（社区）侵占、挪用的，由所在镇人民政府（街道办事处）负责督促整改。

3. 新建安置房小区要同步设计配备智能监控系统等，与建筑工程做到“同步设计、同步招标、同步施工、同步交付使用”，实现对公共区域和地下车库的实时智能化监控管理。

4. 小区要设置宣传栏、公示栏及监督台等公开栏目。

（三）物业服务企业的选聘

物业服务企业选聘工作（以下简称“物业选聘”）包含安置房回迁前期物业选聘、政府补助物业服务费期满的物业选聘、物业服务合同期满的物业选聘。

物业选聘遵循“公平、公开、公正”的原则，由小区业主委员会自主组织选聘。镇人民政府（街道办事处）（以下简称“镇（街道）”）、村民委员会（社区居民委员会）（以下简称“村（社

区)”)要提前介入指导物业选聘,以及原物业服务合同到期的物业衔接工作,确保安置房小区物业管理平稳过渡。

未回迁且未选聘物业的安置房项目,在回迁前半年内要先行规范成立筹备组(即临时业主委员会,从业主中选举5人以上组成),提前确定小区物业管理采取的方式,由镇(街道)、村(社区)给予全程指导、跟踪、监督。如临时业主委员会暂时无法组成,可由所在地的村(社区)或镇(街道)临时代为管理(最多代管半年),期间至少有部分业主代表参与管理。安置房小区业主委员会(含临时业主委员会)选举等工作,由镇(街道)牵头负责,区住建局进行业务指导。

政府没有全部回购的安置房项目,在回迁时开发建设单位对回购剩余的住宅、商业或停车位等房产销售尚未完成的,该安置房小区物业选聘由回购单位与开发建设单位、当地街道三方协商确定选聘方式,可采用邀请标的方式选聘前期物业服务企业(服务合同期限为1年),1年期满交接给业主委员会选聘的物业公司。

物业服务合同(尤其是政府补助物业服务费的物业服务合同)期满之前要按规定及时进行新一轮的物业选聘,由镇(街道)负责督促业主委员会召开业主大会选聘物业公司。

鼓励镇(街道)、村(社区)成立物业公司,参与、加强物业的规范管理。

(四) 加强前期物业服务的监管

安置房建设单位应做好安置房交付使用前的管护工作。业主委员会应在前期物业服务企业缴纳履约保证金后（按1年物业服务费的10%计算，且不低于3万元）与其签订前期物业服务合同。物业服务企业在交房时做好与建设单位交接工作，完成全部工程（含公共用房、水电、车位、消防等）的接管，物业管理服务企业對建设单位已完成的各种专项验收可以根据实际情况逐一移交交接，不影响前期管理及提供质价相符的物业服务。物业服务企业要认真做好被征迁人交房、室内外装修管理、制止、拆除两违等工作，加强剩余安置房日巡查监管，发现剩余安置房被侵占行为及时予以制止，杜绝安置房被侵占。

三、落实职责

（一）区直相关部门的职责

1. 区住建局负责指导、监督和协调镇（街道）、村（社区）安置房物业管理工作，指导镇（街道）、村（社区）成立安置房物业小区业主委员会；制定全区安置房物业考评标准，组织对物业管理情况进行检查、考评；加强物业服务企业的业务培训，督促物业服务企业实现专业化管理，提升物业服务品质；协调重大物业纠纷及信访。

2. 区财政、物价、民政、人社、公安、城管执法等部门依据各自职责做好与安置房管理相关工作。

（二）镇人民政府、街道办事处职责

1. 各镇（街道）要充分发挥环境和物业管理办公室的安置房

网格化管理作用，加强辖区内安置房小区物业管理。牵头督促、落实各安置房小区组织成立业主委员会筹备组，按规定筹备召开首次业主大会、选举产生业主委员会。规范小区业主委员会职责，指导制定业主公约及小区管理办法，建立安置房物业长效管理机制。

2. 各镇（街道）要严格按照住建部《物业承接查验办法》，牵头组织安置房小区所在村（社区）、物业服务企业，在回迁前与建设单位进行安置房物业移交并办理交接清单等手续。

3. 镇（街道）设立安置房物业专项维修资金专户。

4. 督促村（社区）将物业管理纳入村（社区）公共管理服务范畴，引导安置户接受物业有偿服务意识；督促物业服务企业全面履行合同约定，并接受相关部门及业主的监督。

5. 建立物业纠纷协调机制，负责调处物业纠纷及信访。

6. 镇（街道）应加强对安置房前期物业服务企业履职的监督检查，发现安置房被侵占立即组织人员清理。

7. 镇（街道）应在安置房回迁后6个月内组织被征迁人对安置房小区配套的停车位进行申购或租赁使用。

（三）村（社区）委员会职责

1. 建立物业服务企业、业主委员会、村（社区）“三位一体”的服务协调机制，督促业主委员会和物业服务企业履行职责。

2. 负责调处物业服务的矛盾纠纷，制止破坏公共管理秩序和损害业主共同利益的违法违规行为，并及时向有关行政执法部门

反映。

3. 具备条件的村（社区）成立集体性质的物业服务企业，接受主管部门的管理和服务对象的监督。

（四）业主委员会的职责

业主委员会负责监督物业服务企业履行物业服务合同，督促业主自觉遵守管理规约，及时了解业主的意见和建议，协助村（社区）做好相关工作。督促物业服务企业自觉接受主管部门的监管，考评不合格的，需督促其按规定的时限整改到位，逾期且无法达标的，有权按合同规定解除服务合同。

（五）物业服务企业职责

物业服务企业负责按照物业服务合同全面履行合同义务，履行物业管理服务职责，提供质价相符的服务，自觉接受业主及相关部门的监管。

四、经费保障

（一）物业开办费

根据安置小区总计容建筑面积（包括住宅及商业等配套房屋）核算物业开办费数额，总建筑面积在2万平方米以下的（含2万平方米），开办费为3万元；每增加1万平方米递增1万元开办费，开办费最高不超过10万元。开办费由镇（街道）向区财政申请下拨，纳入各个项目开发建设的成本。开办费仅限用于本小区的物业管理投入，不得挪为他用（含物业人员工资等）。使用开办费购置的资产无偿划拨给所在小区，作为集体资产管

理，不得非法占有，未经批准不得转移、转让。物业管理用房交付时未装修的，由镇（街道）组织进行普通装修，装修费用包含在物业开办费内。

（二）物业服务费补助

1. 物业服务费补助标准：自本意见实施之日起，住宅按莆田市三级物业服务收费标准低限（即住宅每月 1.2 元/平方米）补助；商业按每月 1.6 元/平方米补助（不含地下室等不计容面积）；未安置的空置房按上述物业收费标准的 60% 补助。

2. 物业服务费补助办法：对新建安置房的物业服务费给予补助 10 年（第 1 年按物业服务费标准的 100% 补助，第 2 年按 90% 补助，逐年递减）。物业费政府补助后不足部分由物业服务企业直接向业主收取。在本意见出台前已开始按五年期限、每年按物业服务费标准 100% 补助的，仍按原办法执行补助到期满。原拆迁方案实施细则及拆迁协议对物业费标准等有约定的，按相关约定实施。

3. 物业服务费补助范围：“政府性安置房”采取上述的物业服务费政府补助方式。“政府性安置房”业主（住户）需自行缴纳的物业服务（使用）费用包括：除政府补助外的住宅物业费不足部分、回迁安置的商业用房物业费不足部分，以及停车位管理费、公摊水电费、物业专项维修资金等应由产权人承担的费用。

（三）物业专项维修资金收缴

1. 各镇（街道）负责向全体安置房业主收缴物业专项维修资

金，并对物业专项维修资金的使用进行审批及管理。物业专项维修资金按户收缴存入镇（街道）安置房物业专项维修资金专户，专款专用。

2. 未出售（安置）停车场产权属政府的，由镇（街道）委托物业服务企业作为临时停车管理，其中除停车位物业管理费部分由物业服务企业按规定标准收取外，其他未出售停车位使用收益部分实行“收支两条线”管理，由镇（街道）收集后统一上缴区财政，再由区财政通过住建部门适当返还镇（街道）用于该小区的物业补贴。

3. 物业专项维修资金依据《莆田市住房和城乡建设局关于加强物业专项维修资金交存管理的通知》（莆建物〔2014〕45号），按以下标准缴存：

（1）2011年前回迁安置房暂不收缴物业专项维修资金，安置房小区公共部位大修、公共设施及设备维修改造由业主自行承担。2011年-2014年11月回迁安置房缴存标准：无电梯建筑房屋每平方米50元，电梯建筑房屋每平方米75元。2014年11月后回迁安置房缴存标准：多层建筑（1-6层）房屋为65元/平方米，小高层（7-18层）房屋为80元/平方米，高层（18层以上）房屋为90元/平方米。各镇（街道）可组织安置房业主先按照以上标准的30%缴存，剩余部分待成立业主大会时，由业主大会自行决定收取方式。

（2）2018年3月以后实施的片区改造项目，安置房物业专

项维修资金在拆迁方案及拆迁协议书中直接明确由拆迁户自行承担，在回迁时统一缴交。

(3) 政府回购安置房项目：万达霞林安置房、鲤鱼山二期、泗华滨溪二期、洋西五期、莆田西霞林地块A等项目，在不动产办证收件时，业主应及时缴纳物业专项维修资金。

(四) 加强资金管理

1. 公共部位收益：安置房物业公共部位收益（含公共部位广告费、公共停车场收入、公共用房租金收入等）属全体业主共有，由物业服务企业实行“收支两条线”管理，专款用于安置房小区公共维修，并且每季度予以公示，接受镇（街道）、村（社区）、业主委员会及全体业主的监督。

2. 资金申请拨付：镇（街道）在前期物业服务合同签订后向区财政申请开办费，按季度向区财政申请下拨安置房物业服务费补助款，按年度向区财政申请拨付镇（街道）环境和物业管理办公室工作经费专项补助。

3. 资金监督管理：镇（街道）应严格按照物业服务费标准、回迁空置的安置房物业服务费标准、物业专项维修资金管理等相关内容，加强对物业公共部位收益及物业专项维修资金的使用管理，物业专项维修资金收支账目健全，接受业主监督及相关部门的监督检查，确保专款专用，依法合规使用。安置房小区筹备组暂时无法组成，由所在村（社区）或镇（街道）临时代为管理期间的小区物业财务管理实行专款专用、“收支两条线”并定期公

开。物业服务企业对安置房小区的各项物业收入做到公开透明，分摊费用、设施设备维保费用按月公示，接受业主监督。

（五）推进老旧小区改造提升

区住建局可根据全区已回迁安置房小区公共基础设施配套建设的实际情况，结合年度为民办实事项目安排，分年度实施部分老旧安置房小区基础设施的改造提升工程，项目及其资金经区政府批准同意后纳入年度财政预算安排。

五、工作要求

（一）排查阶段。各镇（街道）、村（社区）应在2018年11月底对辖区内各政府性安置房小区物业管理情况进行摸底排查，并对照本意见提出的管理要求制定具体整改措施，汇总报送至区住建局。

（二）整改阶段。由各镇（街道）牵头、村（社区）配合，对辖区内各个政府性安置房小区物业管理情况进行分类整改，落实小区硬件配套设备，成立业主委员会、选聘物业服务企业、签订物业服务合同，实现常态化、规范化管理。整改情况分别于2018年12月底前上报区住建局。

（三）督查阶段。在各镇（街道）牵头整改的基础上，区住建局逐个对安置房小区物业管理情况进行督查，并根据督查情况提出改进措施。

（四）考评奖惩。由区住建局牵头，各相关单位、镇（街道）、村（社区）配合，组成安置房小区物业管理考评小组，自2018

年第四季度开始,每季度对全区安置房小区物业管理情况进行考评,视物业服务企业管理情况评定等级(优秀、合格、不合格),年终进行总评。对年终总评评定为优秀等级的给予2万元奖励,评定为不合格的给予2万元扣款,并限期及时整改,整改期限内无法达标的,镇(街)负责责令业主委员会按合同规定解除合同,合格等级不奖不扣,奖惩款实行自求平衡。具体奖惩办法由区住建局拟定,上报区政府同意后实施。

六、本意见自印发之日起实行

《莆田市城厢区人民政府关于印发莆田市城厢区安置房小区物业管理暂行规定的通知》(莆城政〔2015〕287号)与本意见不符的以本意见为准,本意见由莆田市城厢区住房和城乡建设局负责解释。

抄送:区委、区人大常委会、区政协办公室。

莆田市城厢区人民政府办公室

2018年11月22日印发
