

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕7号

签发人：陈杰

市房产局关于推进老旧小区实施专业化 物业管理模式提案（第 114 号）的答复报告

赵玉来委员：

您提出的关于推进老旧小区实施专业化物业管理模式的提案收悉，现答复如下：

我市自 2010 年开始实施老旧小区改造工程，截至 2020 年底，累计投入资金 47.27 亿元，改造老旧小区 1899 个，惠及居民 116.2 万户。近年来，我市先后被住建部列为老旧小区改造试点城市和金融支持市场力量参与城镇老旧小区改造的重点城市，在全省率先启动了老旧小区改造、既有住宅增设电梯、弃管电小区改造等多项涉及城镇老旧小区改造的民生工程。今年，我市按照国务院办公厅印发了《关于全

面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）要求，借鉴郑州等城市先进经验做法，采取一些列措施，力求在老旧小区改造领域取得新突破。

一、“十四五”期间老旧小区改造情况

（一）基本情况

经排查，全市目前还有1723个老旧小区需要进行改造，涉及居民77.6万户。“十四五”期间，我们计划对上述老旧小区进行改造。在改造中，重点突出“一拆五改三增加”，即重在拆除违章建筑；重在实施“上改下”线缆管线入地改造、建筑屋面防水和节能改造、各类地下管线改造、道路改造、绿地改造；重在增加社区党群服务中心等服务用房、增加休闲座椅等“城市家具”和城市书屋生活娱乐设施、增加消防和监控等安全设施。改造类别分为基础类、完善类、提升类和后续管理类，其中：基础类是政府投资的必改项目；完善类是通过征求居民意见，由政府、居民和产权单位共同出资改造的可改项目；提升类是引导社会力量参与投资改造的鼓励项目。

（二）工作机制

为更好推进老旧小区改造这项民生工程，我们建立了6项工作机制：一是建立政府统筹组织、居民全程参与的工作机制；二是政府、社会、居民合理共担的资金筹措机制；三是存量利用和传承发展的协同机制；四是完整居住社区的建设机制；五是项目审批高效、工作导则规范、配套政策精准的保障机制；六是一次改造，长期保持的管理机制。

（三）保障措施

1. **加强组织领导。**成立市老旧小区改造工作领导小组。市政府主要领导任组长，分管领导任副组长，领导小组办公室设在市房产局，承担领导小组的日常工作。

2. **居民全程参与。**始终将“共谋、共建、共管、共评、共享”的“五共”理念贯穿老旧小区改造全过程，建立“前公示中监督后回访”的居民全过程参与机制。

3. **统筹推进实施。**牢牢把握先标准后设计，先功能后提升，先拆违后改造，先地下后地上的原则，科学确定施工流程和管理机制。配备城市家具和城市书屋，按照“精心、精细、精致”原则，每个区每年要打造出1-2个精品工程。

4. **严格项目管理。**规范老旧小区改造工程各方参与主体的市场行为，有效遏制围标串标、“三包一靠”、偷工减料等现象发生。压实质量监管责任、安全生产责任，确保每个项目都是放心工程、安全工程。

5. **加强监督考核。**建立“一评双考两公开”监督机制；在园区内设置公示板，公开市区两级监督电话，随时接受居民监督。实施月通报、季观摩、年考评制度，督促各区相互交流好的经验做法，学先进、比创新、看实效。

6. **注重长效管理。**落实街道和社区居委会的属地管理职能；积极引入社会资本参与改造、提供专业化或保障型物业服务，对无法召开业主大会的住宅小区，可由区政府指定信誉良好的国有物业服务企业提供保障型物业服务；探索建立改造后老旧小区维修资金专户，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

7. **广泛宣传报道。**全方位、多角度、宽领域宣传老旧小

区改造工作的重要意义、方法步骤和相关政策，营造良好改造氛围。

二、落实多元化管理模式

2018 年，市政府办公厅印发了《沈阳市人民政府办公厅关于提升旧住宅区综合管理水平的实施意见》（沈政办发〔2018〕68 号）（以下简称《实施意见》），积极构建统一政策、统一标准、多种管理模式并存的旧住宅区管理工作格局，明确业主自愿选择管理服务主体及服务模式。目前，我们正积极推进旧住宅区以专业化和保障型管理模式为主，其他管理模式为辅的管理方式，提升专业化和保障型物业覆盖率。同时，业主大会执行机构可采取公开招投标、竞争性谈判、单一来源、询价等简易程序，选聘旧住宅区管理服务主体。

《实施意见》明确：提供保洁服务支持，落实管理服务主体后，管理服务主体对实行“一把笤帚扫到底”的旧住宅区环境卫生服务质量进行监督。市、区财政也可将雇佣保洁人员的补贴资金拨付街道，由其向管理服务主体购买服务，并折抵相应的政府常规补贴。目前，和平区已采取向政府购买服务方式，由旧住宅区管理服务主体承担园区清扫保洁工作。

关于加强对专业化物业管理方面，主要有以下几项措施：

（一）开展物业服务质量考评。为有效提升物业服务企业服务水平，加强对物业管理活动的监督管理，2019 年，我们在全省率先开展物业服务质量评估考核工作。考核历经 9 个月时间，涉及住宅小区 1459 个，物业服务企业 715 家，入户调查、发放调查问卷 4.5 万份（户）。形成了对全市物

业服务企业项目评估的综合报告，对整体调查结果进行网上公示通报，对于排名靠前的物业服务企业进行信用加分，排名靠后的作出信用扣分处理。此次考核属全省先例，为建立完善的服务企业服务标准与质量考核探索了经验。

（二）出台政策制度。为加强物业行业的事中事后监管，规范物业服务企业和项目负责人依法依规服务行为，2020年6月18日，我们印发了《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人信用信息管理办法》（沈房发〔2020〕10号）。其中制定了红黑名单的认定制度和相应的激励、惩戒措施，对被列入黑名单的物业服务企业，限制其参与下一年度物业服务项目招标投标活动，以及承接新的物业服务项目。

（三）建立沈阳市智慧物业管理平台。为加强物业行业动态数据和信用信息管理，打造信息化监管平台。从2020年开始，我们开发建设了沈阳市智慧物业管理系统（以下简称系统）。系统由基础模块、信用模块、党建模块等组成，采取动态管理模式，实现信息动态更新。其中我们着重使用信用模块设定的功能，加强对物业管理服务的监督。目前，系统信用模块已经上线应用。对于系统采集的信用信息，我们面向全市公开，百姓登录系统即可自行查询，为百姓选聘物业服务企业提供依据。

三、完善维修资金管理办法

一是通过修订完善《沈阳市物业专项维修资金管理办法》，将维修资金表决等条款与《中华人民共和国民法典》相关规定相适应，使用方案调整为经物业专项维修资金列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比

三分之二以上的业主参与表决，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意即可。并将近年来与物业专项维修资金成熟的工作经验和做法予以固化，从政策上解决维修资金使用难的问题。二是充分引导和发挥业委会作用，加强维修资金政策制度的宣传，提高业委会对维修资金使用等制度认识，公开、透明使用维修资金，让业主了解维修资金，提高业主参与意识。改造后的小区，按照我市维修资金补建工作相关规定，对老旧小区，均应补建维修资金，具体标准由业主大会讨论决定并报所在区房产主管部门。缴存方式同正常交纳维修资金相同，由业主持建设单位或区房产部门开具维修资金交费单，到市房产局指定的维修资金专户交纳。

感谢您对政府工作的重视和关心。



(联系人：李晓丽，联系电话：22973558, 18040227652)

沈阳市房产局办公室

2021年4月16日印发