

小区管理责任清单出炉！业主这下知道有问题该找谁了吧！

物业那点事儿 亦庄新康家园 2017-05-02 09:01



物业寄语

随着城市的发展，各种住宅、办公大楼及小区日益增多。它们在交付使用后，都面临着管理、养护、修缮问题，而这一切都要交给物业公司。为了让市民有好的居住环境。

日前，出台《关于进一步加强物业管理工作的意见》，重点从理顺各县（市、区）物业管理工作的体制和机制、明确物业管理及相关部门的职责、合理确定物业管理模式和组织形式等方面，改善和提升小区居住质量，保障业主和物业服务企业的合法权益。

| 相关问题                        | 责任单位          |
|-----------------------------|---------------|
| 组织成立业主大会，选举产生业委会            | 街道办事处         |
| 监督指导业委会工作、调节纠纷<br>指导无物业小区自治 | 社区            |
| 监督管理物业企业、处理物业纠纷             | 住建部门          |
| 审批新建小区规划设计                  | 规划部门          |
| 检查治理小区内私搭乱建、侵占绿地            | 规划 城管         |
| 制定物业服务及收费标准 查处违规收费          | 物价部门          |
| 负责小区社会治安管理                  | 公安部门          |
| 对电梯、锅炉等进行安全管理               | 质监部门          |
| 查处小区内饲养家畜家禽行为               | 城管 畜牧 卫生防疫 社区 |

三级管理各负其责

**街道办事处（乡、镇人民政府）**负责对辖区内物业管理工作进行监督指导，包括组织社区居委会、业主及有关产权单位，成立业主大会，选举产生各物业管理区域的业主委员会；对已成立业主委员会的物业管理区域和项目进行指导和管理；对辖区物业管理工作进行监督和检查，协调公安等部门，加强对辖区物业管理秩序维护工作的监督和检查。

**社区居委会**负责协调指导辖区内的业主委员会，组织物业管理各项工作，包括监督指导业主大会和业主委员会履行业主规约和业主大会章程，督导业主和物业服务企业正确行使权力，承担义务；指导业主委员会选聘物业服务企业，签订物业服务合同，并监督实施，调解矛盾纠纷；指导并组织不实行物业管理的住宅小区实行自治管理。

**县（市、区）住建部门**依法负责对辖区内物业管理行业的指导和监督管理。包括：物业管理法规、政策的贯彻落实；对物业服务企业服务经营活动的监督管理；处理物业服务纠纷和投诉；负责物业服务企业资质的申报；物业服务项目招投标工作的实施以及议标项目的审批等物业管理相关工作。

各部门充分发挥职能作用

**市住建局**——加强对县（市、区）物业管理工作的指导和监督，做好全市的行业管理。同时，对规划审批、小区内配套设施规划等问题作出新的规定。

**规划部门**——审批新建小区时，按规定设定规划设计条件。对公共配套建筑、绿地、活动场地、停车场、公用设施设备 etc 达不到规划设计条件要求的，不予验收通过。

**各级规划、城管部门**——要按照职责分工，加强对小区内擅自改变建筑物、配套设施规划设计、私搭乱建、侵占公共用地和绿地、楼顶搭建、公共楼道隔断等行为的检查和治理；

**物价部门**——负责制定前期物业服务及收费标准，对收费纠纷进行调处，并对违规收费进行查处；

**公安部门**——负责小区社会治安管理，对日常治安防范进行检查，指导物业公司加强小区内秩序管理，定期开展消防监督检查、消除安全隐患；

**质监部门**——负责住宅小区内特种设备的安全管理，对超期未检电梯、锅炉等特种设备进行安全检查，督促整改到位。

**城管、畜牧、卫生防疫、社区居委会等部门和单位**——对小区内饲养家畜、家禽等行为依法进行查处，创造健康、优美、洁净的居住环境。

各级、各部门加强相互间的沟通协调，各县（市、区）政府、街道办事处（乡、镇人民政府）要召集辖区公安派出所、居民委员会、业主委员会、物业服务企业和供水、供电、供暖等相关单位，召开物业管理联席会议，共同协调解决物业管理中遇到的问题。

因地制宜进行管理

**新建住宅小区。**规划、住建等部门各司其职，把好新建住宅小区的规划设计、施工建设、物业管理三道关口。开发建设单位要严格遵循规划设计方案，按照配套完善、环境优美、居住安全等要求对住宅小区进行建设；新建住宅小区在业主委员会成立前，必须实行前期物业管理。开发建设单位在出售商品房时，应按规定选聘有相应资质的物业服务企业，进行前期物业管理。开发建设单位要落实承接查验制度，做好共用设施设备、场地、用房和相关资料的移交工作。业主委员会组建后，开发建设单位、前期物业服务企业、业主委员会三方按规定做好物业管理的转换衔接工作。

**未实行物业管理的老旧小区。**针对小区存在的管网老化、道路难行、缺少绿化、乱停乱放和私搭乱建等问题，因地制宜进行整治改造。凡两年内未列入改造范围的住宅小区，由小区所在地县（市、区）政府负责，街道办事处（乡、镇人民政府）具体组织实施，对小区物业基础设施整治改造，以达到相应的标准。

**改造后的老旧小区，**根据区域内的房屋规模、环境、配套设施等实际情况，可实施不同模式的管理。专业化物业管理，按程序成立业主大会，选举产生业主委员会，选聘有资质的物业服务公司对小区实施物业管理。后勤式管理，由房屋管理（产权）单位后勤部门负责，对本单位家属院（楼、区）实施过渡性管理。引导和鼓励房屋管理（产权）单位，通过体制改革和机制创新，逐步引入物业服务企业进行专业化管理服务。基础性服务。对暂不具备专业化管理条件、业主委员会又没有成立的住宅小区，由社区居委会组织力量为居民提供基础性的物业服务。对无主管楼院、零星住宅和规模较小的住宅区，由街道办事处（乡、镇人民政府）实施区域整合，由社区居委会选择专业公司进驻、分项委托服务、组织区域内人员从事服务等方式，为小区提供基础性服务。