

华强北街道“三无小区”物业城市纳管 实施方案（征求意见稿）

为落实《福田区“物业城市”改革总体方案》，把“绣花功夫”贯穿于城区治理全过程，消除城市管理中的“三无小区”管理盲点，探索老旧小区物业管理长效机制，依据《深圳经济特区物业管理条例》等法律法规及福田区“物业城市”改革模式，结合我街道具体实际，制定本工作方案。

一、工作内容

（一）明确纳管“三无”小区范围

1. 初步确定“三无小区”范围。“三无小区”是指截至2020年底，尚无物业管理单位、无业主委员会、无物业专项维修资金的住宅小区，根据区住建局制定的《“三无小区”改造内容标准化清单》，结合街道实地调研，确定“三无小区”名单。

（牵头科室：公共服务办公室；协办单位：各社区党委。完成时间：2021年1月31日前）

2. 居民意向征集。由街道办事处根据前期初步确定的纳管名单，组织征求居民意见，征得过半数业主或使用人同意实施老旧小区改造、物业城市运营商进驻并同意物业企业进驻后缴纳物业管理费（物业管理费可按1元/m²标准征求意见，可由相关企业与居民协商确定）的项目可列为纳管小区，街道最终确定纳管名单后报送至区住房建设局。（牵头科室：公共服务办公室；协办单位：各社区党委。完成时间：2021年3月15日前）

（二）明确纳管事项

1. 标准化改造事项。改造内容包括消防、外立面、排水等较大型公共基础设施设备改造，由街道优先实施；也包括对小区门禁视频、宣传栏、垃圾回收点等基础配置改造，由物业城市运营商同步实施。

2. 物业管理事项。由物业城市运营商对小区提供基础设施设施运行维护、卫生保洁、保安巡逻、安全管理等服务。

3. 基层特色服务。由物业城市运营商对小区提供拓展性服务，涵盖党建组织发展、社区文体发展、养老助残探访等内容，提升社区服务活动和阵地建设。

（牵头科室：城市建设和管理办公室、应急管理办公室、公共服务办公室；协办单位：各社区党委。完成时间：2021年3月31日前）

（三）物业城市运营商进驻及物业服务合同签署

1. 物业城市运营商选取及委托合同签署。街道办事处根据本辖区物业城市试点改革要求，与委托试点合作的物业城市运营商企业确定纳管事项，签署《物业城市运营维护合同》，并明确相关企业实施“三无小区”基础设施设施运行维护、卫生保洁、保安巡查、安全管理等服务内容。（牵头科室：城市建设和管理办公室；协办单位：各社区党委。完成时间：2021年3月31日前）

2. 居民物业服务合同签署。街道办和社区工作站协调、指导居民与街道委托的物业城市运营商签署《物业服务合同》，并根据《深圳经济特区物业管理条例》相关规定向区住房和建

设局进行物业服务合同备案。街道办协助物业企业依照合同约定向小区居民收取物业管理费。针对“三无小区”未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的情况，根据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条相关规定程序，由社区居民委员会依法代行业主大会和业主委员会职责，依法与相关企业签署小区《物业服务合同》。（牵头科室：公共服务办公室；协办单位：各社区党委。完成时间：2021年4月15日前）

（四）物业城市运营商实施管理

1. 开展“三无小区”标准化改造。根据改造内容标准化清单，由街道优先实施“三无小区”的公共基础设施改造，包括消防、外立面等等；由物业城市运营商对“三无小区”的门禁视频、宣传栏等基础配置进行改造。（牵头科室：城市建设和管理办公室；协办单位：各社区党委。完成时间：2021年6月30日前）

2、提供物业管理服务。根据前期与街道签署的《物业城市运营维护合同》与《物业服务合同》内容，提供基础设施运行维护、卫生保洁、安全管理等服务。鼓励物业企业依法参与社区治理，实施长效化管理。（牵头科室：城市建设和管理办公室；协办单位：各社区党委。完成时间：长效推进）

（五）监督管理

1. 建立“三无小区”管理考评机制。根据区住房和城乡建设局相关指引，由街道办建立健全对物业城市运营商实施“三无小区”管理的监督考评机制，每年针对“三无小区”的物业服务

企业安全管理、卫生环境管理、居民满意度等内容进行量化管理评估。（牵头单位：公共服务办公室；协办党委：城市建设和管理办公室、应急管理办公室。完成时间：2021年4月15日前。）

2. 考评结果运用。量化考评结果作为街道与城市运营商签署的物业城市运营维护合同相关内容履约评估参考。考评结果同时反馈给相关物业企业，对物业管理工作成效突出、业主满意度较高的物业企业，可作为物业企业年度评优评先加分依据；对综合考评不达标，或明显存在安全管理、环境卫生等方面问题的物业企业，由区住房和城乡建设局会同相关街道办对企业负责人进行约谈，依法限期进行整改，并按照运营合同的约定追究责任。相关企业违反法律、法规和合同约定，导致发生安全事故的，除承担违约责任外，应依法追究其刑事责任。（牵头单位：城市建设和管理办公室、公共服务办公室。完成时间：2021年4月15日前。）

二、工作要求

（一）充分发挥基层党组织作用。坚持把党的领导落实到基层治理各领域各方面各环节，充分发挥社区党委多元共治核心引领作用，凝聚社区居委会、辖区派出所、驻社区单位、群团组织、社会组织、物业服务企业等社区各类主体和各方力量，创造条件推动小区党的组织覆盖和工作覆盖。推动在职党员到社区报到，带动广大党员群众为社区治理出谋划策，共同推进“三无小区”物业覆盖长效化。

（二）强化宣传引导。街道相关部门积极加强对居民进行政策宣传引导。在征求居民意见阶段，向居民做好“三无”小区实施改造、引入物业管理的目的及效果的解释工作，引导居民广泛参与；在物业城市运营商实施管理后，引导居民按时缴纳物业管理费、共同维护小区安全、环境及公共秩序，促进小区管理长效、可持续。各部门及时总结本次专项工作的亮点、成绩，通过广播、报纸、电视、网络等多渠道进行大力宣传，形成可复制的老旧小区、“三无小区”管理长效机制。

（三）加大投入保障。街道办事处统筹整合资金、资源、项目等，改造包括由街道实施的老旧小区改造及运营商实施的基础配置改造，相关费用纳入街道工作经费预算。达到立项标准的，由街道报区发改局立项开展。管理费用一部分摊薄在物业城市整体委托费用中，不额外向运营商予以补助；另一部分由运营商向小区居民收取物业管理费，费用标准以物业服务合同约定为准。