

浔阳区开展无物业管理小区清零行动 实 施 方 案

为进一步提升我区住宅小区管理整体水平，推进无物业管理小区的规范化、专业化、长效化，根据《九江市人民政府办公室关于印发九江市开展无物业管理小区清零行动实施方案的通知》（九府办字〔2023〕45号）文件要求，决定在全区开展无物业管理小区清零行动。结合实际，特制定本实施方案。

一、目标要求

全面梳理全区住宅小区物业管理工作现状，在 5 个街道各选择至少 1 个具有代表性的小区，进行先行先试，在此基础上，形成可复制、可推广、可借鉴的试点经验，并在全区推广实施。到 2023 年底，各街道无物业管理小区全部清零，住宅小区物业管理基本实现全覆盖。

二、主要措施

（一）多元化提供物业服务实体。各街道要因地制宜多样化提供物业服务企业，为开展无物业小区清零行动提供多种便利和支撑。

1. 新建。通过属地街道或所属投融资平台出资，成立物业服务企业。

2. 重组。依托属地现有国有企业、房管所或街道物业服务实体等，采取重组改制等方式，成立专业物业服务企业。

3. 引进。直接引入市场化的专业物业服务企业或通过出资参股形式与市场化物业服务企业合作，实施专业化物业服务。

（二）多形式选定物业服务方式。各街道要充分结合所辖区域无物业管理小区、居民实际，合理确定实施物业服务运作方式。

1. 选聘引入。对于具备条件引入专业化物业服务的单个无物业小区，街道社区指导业主委员会或物业管理委员会召开业主大会，选聘物业服务企业，未组建业主委员会或物业管理委员会的无物业小区，由社区居委会代行业主委员会职责。

2. 转型自管。对于居民自管意愿强烈、自管物业服务水平较高的单个无物业小区，鼓励小区业主自管组织登记为民办非企业单位，实现小区物业服务专业化管理。

3. 整合代管。对于不能围合的零散无物业小区（房屋），以社区为单位，采取划区域“合并管理”模式，合理划定物业管理区域，交由国有物业服务企业实施基础物业服务的分片代管，或并入区域内原有的市场化物业服务项目代管，待条件成熟时，由社区居委会组织召开业主大会，选聘物业服务企业实施市场化专业化管理。

4. 就近接管。对于不能围合的零散楼宇或无物业小区（房屋），由街道社区引导周边已实施物业管理小区的物业服务企业接管。

（三）多渠道支持物业运营所需。各街道要从保运维、

保长远着想，出台相关扶持政策，加大对无物业小区清零行动的政策支持。

1. 创造必要条件。加快推进老旧小区改造，合理增设业委会用房、物业用房等公共设施，为实施专业化物业服务提供必要场所；街道社区要协助物业服务企业，发动党员业主带头并引导其他业主按时足额缴纳物业服务费。

2. 支持运营创收。对采取划区域“合并管理”模式运营的物业服务企业，鼓励依法利用区域内各类闲置房屋和公共空间、设施、场地等资源创收，用于改善提升物业服务设施或补贴物业费用的不足；支持物业服务企业拓展家政、维修、房屋中介、快递寄存等增值服务创收，协调税收优惠政策和拓展业务所需资金的扶持。

3. 适当奖补激励。各街道要根据无物业小区清零行动的不同情况和特点组织开展评估考核，对成效明显又可复制推广的物业服务实体给予适当资金奖补，支持企业可持续发展。

4. 完善物业矛盾纠纷调解机制。压实街道调解物业矛盾纠纷主体责任，通过建立完善社区党组织领导下的居委会（居民小组）、业委会和物业企业联动服务机制，把物业服务费缴纳纳入物业矛盾纠纷调解的重要内容，定期召开联席会议协商解决；对小区欠费达 20%以上的小区，由物业服务人提出申请，依托人民调解员专业委员会，街道牵头及时组织调处，协调未果的，依据《九江市中级人民法院关于在九江市中心城区建立拖欠物业费快速处理联动机制的实施方

案》处理；对于党员干部、机关事业单位和国有企业干部职工欠缴物业服务费，通过街道调解仍拒不缴纳的，由街道函告业主所在单位协助处理。

三、实施步骤

（一）调查摸底阶段（2023 年 5 月）

1. 广泛摸底调研。各街道要在 2023 年 5 月底前，按照分类管理的原则，对本辖区未实施物业管理的老旧小区进行摸底调查，建立老旧小区工作台账。

2. 制定责任清单。各街道要在摸底调查的基础上，制定无物业小区清零行动责任清单，明确责任领导、责任人、方法措施、完成时间等要素，加盖公章后报送至区住建局。

（二）试点先行阶段（2023 年 6—7 月）

1. 确定试点方案。在 5 个街道各选择至少 1 个具有代表性的小区，作为先行先试项目。由属地街道研究确定有代表性、可实施的试点项目，制定具体试点实施方案。

2. 组织试点实施。按照物业小区分类管理的要求，明确试点项目物业服务内容和收费标准，并根据试点方案确定的引入物业服务模式，实施物业服务管理。

（三）总结推广阶段（2023 年 8 月—11 月）

1. 总结试点经验。区无物业小区清零行动工作领导小组及时总结试点工作的成效，着力提炼可复制、可推广、可借鉴的做法和经验，并召开全区无物业小区清零行动推进工作会，在全区范围内全面推行。

2. 全面攻坚清零。全面开展全区无物业小区清零攻坚，

深入研判无物业小区实际情况，推广复制无物业小区管理试点成功经验，选择切合实际的模式引入物业服务，促使无物业小区物业管理长效机制普遍建立并可持续运行。

（四）督查验收阶段（2023 年 12 月）

1. 加强督查指导。区无物业小区清零行动工作领导小组组成专班赴各街道对无物业小区清零工作推进情况开展督导，及时发现问题，提出整改意见。各街道根据督导意见，进一步明确落实整改具体措施，对照整改到位。

2. 组织检查验收。各街道组织人员对本辖区无物业小区清零行动自查自评，查漏补缺，及时形成总结报告。将考核结果纳入城乡功能品质提升的考核评价体系，区无物业小区清零行动工作领导小组抽调人员组成验收专班，对照目标任务进行全面督导考核。

四、组织领导

为加强全区无物业小区清零行动工作的领导，成立区无物业小区清零行动工作领导小组。

组 长：冯 文 区政府副区长

副组长：晏 疆 区政府办公室主任

孙朝春 区纪委副书记

陈元乐 区委组织部副部长

何麟懿 区住建局局长

成 员：钟建敏 市人大常委会环资工委主任

张 磊 区委宣传部副部长

曹东旭 区法院执行局局长

朱 杰 区公安分局副局长
户 涛 区工信局副局长
陈秋根 区民政局党组成员
朱慧娟 区财政局副局长
向 菲 区住建局副局长
黎 明 区市监局一级主任科员
张剑锋 区城管局副局长
苏 晋 区国栋办副主任
黄晓俊 区自然资源分局副科级干部
周理浩 区消防救援大队参谋
万 磊 湓浦街道办事处副主任
胡 欣 甘棠街道办事处副主任
凌 尧 人民路街道办事处副主任
廖 阳 白水湖街道办事处副主任
李俊兵 金鸡坡街道办事处副主任

领导小组办公室设在区住建局，负责统筹推进全区无物业小区清零行动工作，区住建局局长何麟懿同志兼任办公室主任，区住建局副局长向菲任办公室常务副主任。

五、工作要求

（一）强化组织，凝聚合力。各街道办事处是具体实施无物业小区清零工作的责任主体，要切实提高政治站位，从保民生、保稳定的高度，加强清零行动工作的组织领导，及时成立工作专班，制定具体工作措施，压实各方责任。区直有关单位要密切配合，按照各自职责，细化工作任务，落实

工作举措，既各司其职又协同配合，合力共为完成目标任务。

（二）强化调度，提升效率。各街道、各部门要相应建立例会制度，定期调度工作推进情况，加大研究及解决工作推进过程中存在的问题，并及时报送工作信息，每月向区领导小组上报《九江市无物业小区清零行动进度表》。区、街道两级专班要加强对无物业小区清零行动工作跟进督查，第一时间发现问题、跟进指导、督导整改，对多次督办、提示仍不能及时改进，工作落实不力的相关单位及个人，依法依规予以处理。

（三）强化宣传，浓厚氛围。各街道、各部门充分发挥报纸、电台、电视台等传统媒体以及微信、抖音等新兴媒体作用，广泛宣传动员居民积极参与无物业小区清零行动工作，及时跟进报道清零行动工作推进过程中典型做法和突出个人，努力营造小区共建、共管、共享的浓厚氛围。