附件

泰顺县加强住宅小区物业管理工作任务分解表

| **序号** | **任务名称** | **主要内容** | **完成时限** | **责任单位** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 加强业主自治组织建设 | 完善党建引领基层建设，加强党对业主委员会工作的领导。建立健全社区党组织领导下的村（居）民委员会、业主委员会和物业服务人议事协调机制。 | 2024年6月 | 县委组织部  县住建局 |
| 2 | 业主委员会成员任职资格条件审查，符合成立业主大会条件的，业委会组建率达100%。 | 长期 | 各有关乡镇 |
| 3 | 推行“三审两公开一备案”、“业财代理”、“业标街管”制度。 | 2024年12月 | 各有关乡镇 |
| 4 | 提升物业行业标准 | 修订发布泰顺县普通住宅小区物业服务等级标准。 | 2024年6月 | 县住建局 |
| 5 | 符合招投标条件的新建住宅小区实行前期物业100%招投标；推行业主委员会在业主大会授权下参照前期物业招投标方式选聘物业服务人。 | 长期 | 县住建局  各有关乡镇 |
| 6 | 物业服务人在物业管理区域主要出入口、公示栏、物业服务用房等显著位置公示服务内容和收费标准，划分服务区域，明确责任人等信息。 | 长期 | 县住建局 |
| 7 | 加强小区配套设施建设与管理 | 小区竣工交付满2年且尚未出售、附赠的车库、车位，鼓励开发建设单位或委托的物业服务人向业主招租，合理设定停车服务费，提高地下车库、车位使用率。 | 2024年6月 | 县住建局 |
| 8 | 推进智慧物业建设。 | 2024年6月 | 县住建局 |
| 9 | 加强物业服务的监督管理 | 依法查处违章搭建、擅自改变规划用途的违规违法行为。 | 长期 | 县自然资源和规划局  有关乡镇 |
| 10 | 依法查处破坏承重梁、柱、墙等危及房屋安全的违规装修装饰行为。 | 长期 | 县住建局  各有关乡镇 |
| 11 | 依法查处小区违法装修、违章搭建、侵占公共绿地等违规违法行为；查处小区内商业经营活动中使用空调器、冷却塔等可能产生环境噪声污染的设备、设施的行为。 | 长期 | 县综合行政执法局  各有关乡镇 |
| 12 | 加强物业服务的监督管理 | 物业服务人落实小区各项治安管理措施，查处小区内违反治安、技防、妨碍执法等违规违法行为。 | 长期 | 县公安局 |
| 13 | 物业服务人落实小区各项消防安全管理措施，小区消防安全检查，依法查处违反消防管理规定等行为；对小区电瓶车违规充电、私拉电源线、占用消防通道等违法违规行为的查处。 | 长期 | 县消防救援大队 |
| 14 | 物业服务人承接服务项目，按规定时限办理备案。 | 长期 | 县住建局 |
| 15 | 加强物业管理机制建设 | 物业专项维修资金应急使用的申请、使用、监管。 | 长期 | 县住建局 |
| 16 | 出台物业服务项目考核参考细则。 | 2024年6月 | 县住建局 |
| 17 | 小区共有部分、共有设施设备及相关场地检查、验收、交接和备案。 | 长期 | 县住建局  各有关乡镇 |
| 18 | 加强老旧小区物业管理 | 老旧小区选聘专业物业服务人，开展专业化有偿物业服务；无法开展专业物业服务的，成立物业管理服务中心，实施保洁、保绿、保安服务为主要内容的基础性物业服务。 | 2024年6月 | 各有关乡镇 |
| 19 | 推进“无物管”小区物业管理全覆盖工作。 | 2024年6月 | 各有关乡镇 |