关于进一步加强住宅小区物业管理

工作实施意见的起草说明

一、起草的背景

现代城市建设越发注重城市更新和综合治理，习近平总书记也非常关注加强社区治理工作，在此背景下，物业管理工作显得更为重要。我市物业管理工作面临的问题较多，整个物业管理体系尚不完善，乡镇街道对物业意识工作也是力不从心，物业服务企业小而散，从业人员素质不高，物业服务水平整体偏低。随着人们经济收入和消费水平不断提升，共对物业合理的认识和要求越来越高。开发商遗留问题逐步空现，前期物业管理工作存在的问题和短板里显得越发突出。 2023年指引物业投诉189件，业主和物业企业之间矛盾较多。物业投诉率不断提高，严重影响到居民的幸福感和获得感。严重影响社会的安定和谐，近期出现雅阁豪苑60余人次的信访。越级上访、严重影响我市的形象，意在通过本实施意见出台，明确物业管理机制，形成市级层面高位推动。属地管理充分发挥、乡镇街道、住建、公安、综合执法市场监管等部门单位力量有效整合。从而规范物业管理和服务。及时化解物业领域的各类矛盾纠纷、促进全市物业服务质量的水平全面提高，群众满意度有效提升。

二、起草依据

（一）国务院《物业管理条例》

（二）《湖南省物业管理条例》

（三）《邵阳市物业管理办法》

三、起草过程

此前对全市物业管理工作做了大量的前期调查研究工作，基本掌握目前的行业状态和矛盾焦点。我们借鉴邵阳市有关做法，参加其他地方的经验做法，形成方案初稿。我局开展了方案的内部讨论，在政府办曾钢荣副主任的主持下召集街道办、城管等单位予以审核。形成纪求意见稿，并将征书意见稿送街道办及相关部门征求意见。现各单位意见已征求完毕。经过完善后形成本稿。

四、主要内容

1、加强党对物业物业管理工作的领导。

2.健全物业管理工作体制。

3.规范开发项目物业验收移交。

4.规范优化物业管理服务。

5.提高自我管理能力。

6.加强物业设施设备源头管理。

7.破解难点逐步实现物业管理全覆盖。

8强化物业整理工作保障。

9.规范管理依法依程序处置。

邵东市住房和城乡建设局

2024年2月1日