

焦作市住房和城乡建设局文件

焦建办〔2025〕50号

签发人：崔新房

办理结果：A

对市十四届人大三次会议 第124号建议的答复

冯磊代表：

您提出的“关于加强老旧小区物业管理工作的建议”收悉。现答复如下：

老旧小区改造后引入物业管理有助于巩固老旧小区综合改造成果,改善居住环境,提高居民生活质量。建立老旧小区物业管理体系,提升服务水平,构建以居民为核心的共谋、共建、共管、共享的社区治理体系,有助于提升我市城市形象 and 品质。

一、我市老旧小区改造的基本情况及存在的主要问题

我市老旧小区普遍具有分布“散”、规模“小”密度“高”、权属

“杂”环境“乱”、配套“差”等特征，公共服务基础设施欠账多，卫生环境差，外墙光纤电缆密布。在改造过程中主要存在以下问题：

（一）基础设施差。小区绿化管护楼道内外照明不足，门卫设施残缺、无门禁监控设施，文娱活动场所缺乏，这样的现象在老旧小区往往普遍存在。

（二）改造成本高。实施中发现，老旧小区基础设施普遍较差，居民个人维权意识却极强，对改造期望过高、攀比心理过重。目前老旧小区改造的资金主要以政府投入为主，远远不能满足需要，政府负担重，资金缺口难以弥补。如何调动各方力量，建立新的资金供给模式是老旧小区改造的又一难点。

（三）物业管理难。老旧小区的维修资金都已使用完或者之前根本未缴纳，加上基础设施老化严重，维修压力大，维修成本高，即使全额收取物业费用，也不能维持正常运转，大多数物业公司不愿进驻。即使物业公司进驻，由于业主自身素质参差不齐，对物业管理要求不同、各家各户的经济承受能力差异大，也经常陷入“收费难、难服务”的恶性循环怪圈。

二、已开展有关工作

开展党建引领，促进老旧小区后引入物业管理工作。以山阳区为试点，坚持围绕党建引领主旋律，形成“政府+社区+物业+业主委员会+党群议事会”的五位一体共商、共建、共享联动机制，实现基层治理由“单方管”变为“共治”。规范“双向进入、交叉任职”制度，促进社区、物业企业工作深度融合。推行专业化物业、准物业化自治、清洁管理+生活服务第三方、帮带物业小区

等四种管理模式。健全两种评选方法，对物业企业及在管项目开展星级评选，把党建工作纳入考评体系。截止 2024 年底，山阳区 355 个小区，开展专业化物业小区 75 个、准物业化自治小区 161 个、清洁管理+生活服务第三方小区 104 个，帮带物业小区 15 个。下半年，我们继续深入排查整顿物业管理服务工作短板弱项，持续开展物业服务水平提升行动，集中整治物业领域突出问题，探索全覆盖的物业服务体系，着力打造具有焦作特色的物业服务党建品牌，推动创建工作全面铺开、持续深化。

三、下步工作措施

（一）指导县（市、区）物业管理主管部门做好老旧小区改造后引入物业管理工作。指导辖区街道办事处、社区建立相应物业管理机构，成立物业管理办公室，具体负责本辖区老旧小区改造后引入物业管理全覆盖的具体工作。

（二）加大老旧小区改造引入物业管理宣传扩大宣传覆盖面，全方位、多角度、宽领域宣传，积极引导小区居民参与实现共建、共管、共享。及时总结推进老旧小区改造提质推进物业管理全覆盖工作中的好经验、好做法。

（三）突出业主、居民共同参与，确保业主、居民的“知情权、参与权、选择权、监督权”，明确业主、居民共同管理小区的主体义务与职责。坚持“一院一策”、“一街一策”、“一区一策”，形成具有特色、可复制的老旧小区物业管理模式，重点解决保障小区居民基本生活的问题，把成效体现在群众满意度和幸福感的提升上。

（四）坚持前期改造与后期长效管理相结合、整治改造与社区建设相结合原则。改造后的老旧小区要充分发挥街道办事处属地管理职能，强化基层组织建设，提升业主、居民自治管理能力，改进社区物业服务管理，推动物业管理与社区治理深度融合。

（五）根据小区的实际情况、规模、环境、配套设施和产权情况，结合居民意愿和承受能力等因素，推进物业服务全覆盖，改造提升完成后确定小区的管理模式，建立健全后续长效管理机制。

四、有关建议

为了老旧小区改造后引入物业管理，建立健全后续长效管理机制，现建议如下：

一是建议市政府加强对老旧小区改造提质推进物业管理全覆盖工作的领导，成立各城区政府主要领导为组长，小组成员单位为各区住建、自然资源规划、发改、工信、公安、财政、环保、城管、园林、住房保障、消防等相关部门的主要领导，领导小组下设办公室。各成员单位要根据工作职责分工，认真做好各项工作的落实；各成员单位主要领导、特别是各城区政府主要领导要亲自抓，确保工作有力有序有效推进。

二是倡导将列入改造计划尚未实施的老旧小区把引入物业管理列作为老旧小区改造的前置条件，改造工作启动前物业管理与改造工程同步表决，业主同意实施物业管理并交纳物业服务费的，列入综合改造计划，改造后管理单位要无缝对接，即时有效开展物业服务；正在实施综合改造的老旧小区，落实属地原则，

倡导街道办事处、社区介入引导业主全程参与，选聘物业服务企业或其他管理人开展物业管理工作。



联系单位：焦作市住房保障中心

联系人及电话：王军 15893121866

抄送：市人大选工委、市政府督查室

焦作市住房和城乡建设局办公室

2025 年 7 月 31 日印发
