

杭州市滨江区人民政府办公室文件

滨政办〔2022〕23号

杭州市滨江区人民政府办公室 关于印发滨江区进一步加强农转居安置房 小区物业管理工作的若干意见（试行）的通知

各街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《滨江区进一步加强农转居安置房小区物业管理工作的若干意见（试行）》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

杭州市滨江区人民政府办公室
2022年12月30日

滨江区进一步加强农转居安置房小区 物业管理工作的若干意见（试行）

为进一步加强农转居安置房小区物业管理工作，切实提升居住品质，根据《杭州市物业管理条例》等相关法律法规和文件精神，结合我区实际，制定本意见。

一、明确物业管理工作主体

本意见所称农转居安置房小区物业管理是指因征迁安置形成的小区，经划定物业管理区域，物业服务企业按照合同约定，对物业管理区域内的建筑物及其附属设施进行维修养护，并管理维护环境卫生和相关秩序的活动。

农转居安置房小区物业管理工作坚持“条块结合，以块为主”原则。住建局对农转居安置房小区物业管理活动实施监督管理。街道办事处对农转居安置房小区物业管理活动进行指导、监督，负责组织农转居安置房小区物业服务企业的招投标，组建物业管理委员会，履行法律法规规定的其他职责。街道办事处要成立农转居安置房小区物业管理领导小组，由街道办事处主要领导担任组长。下设专职办公室，由街道办事处分管领导担任主任，统筹负责农转居安置房小区本文件所涉物业管理具体事宜；明确专职人员3人，落实中级聘用人员及相应经费安排。建管中心配合街道办事处做好农转居安置房小区物业管理工作。

社区居民委员会及时调解物业矛盾纠纷，支持物业服务企业做好物业费收缴等相关工作，协助街道办事处做好农转居安置房小区物业管理委员会相关指导工作。

二、划分物业管理区域

按照尊重历史、区位邻近、便于统筹、大小适宜的原则，对全区已建成、在建农转居安置房小区物业管理区域进行划分。商业及公建配套用房纳入物业管理区域。物业管理区域划分方案由住建局会同相关单位另行制定。

划分后的物业管理区域可实行街区一体化管理模式，并有效整合共用部位、共用设施设备，提升科学化、规范化管理水平。

三、加强物业招标管理

新交付、物业服务合同期已满或物业服务合同期未届满但未经公开招标选聘物业服务企业的农转居安置房小区，根据划分的物业管理区域，应当通过“公开招标+评定分离”的方式选聘物业服务企业。涉及通过公开招标选聘的物业服务企业服务合同期未届满的，由街道办事处组织协商解决。

住建局会同财政局和街道办事处制定农转居安置房小区物业服务企业招标指导意见。街道办事处结合物业管理区域的实际情况，拟订招标文件，组织实施招标工作。

农转居安置房小区物业服务期限一般为5年，第1年为招标服务试用期，期满考核评定达标的可续签2年，再期满考核评定仍达标的可再续签2年。服务期限内的考核评定，由街道办事处

组织开展。因考核不达标，物业服务企业被淘汰的物业管理区域，由杭州高新物业管理有限公司代管，街道办事处应于6个月内完成重新招标选聘。

四、分类收费与管理

（一）物业费收费及管理

1. 物业费收费实施3年过渡期政策。

过渡期内，所有权人为原安置对象的自住、空置住宅物业暂不收取物业费（含公共能耗费，下同）。被出售、出租、借住的住宅物业按相应标准收取。未安置住宅、商业及公建配套用房物业费按相应标准收取。

2. 规范管理。

住宅物业费标准：按现行补贴标准。商业配套用房物业费标准：按住宅物业费标准的二至四倍确定。公建配套用房物业费标准：商业类公建用房参照商业配套用房物业费标准收取；办公类公建用房参照住宅物业费标准收取。商业配套用房物业费具体标准，由住建局会提出指导意见，街道办事处根据小区实际予以明确。老旧小区加装电梯后物业费按有电梯住宅收取。

小区公共能耗费实行专项核算，按实结算，结余结转使用。

建立居住登记制度。安置户持安置相关文件和自住、空置说明等，在物业服务企业处登记。社区居民委员会会同物业服务企业进行上门核实。

过渡期内，物业费补贴（含过渡期暂不收取部分、未安置住

宅物业费部分),街道办事处报建管中心审核后,由区财政保障。街道办事处将物业费补贴纳入预算管理,按时分期拨付。

(二) 地下车位收费及管理

1. 地下车位实施有偿使用政策。

农转居安置房小区地下车位所有权属于杭州滨江商业资产经营有限公司。使用人需向其租赁,并支付地下车位租赁费,方可使用。

2. 规范管理。

地下车位租赁费由杭州滨江商业资产经营有限公司会同区财政局和各街道办事处研究确定。杭州滨江商业资产经营有限公司委托物业服务企业向使用人收取地下车位租赁费,可支付不超过收费金额 20%的委托费用。受托的物业服务企业定期向杭州滨江商业资产经营有限公司上交地下车位租赁费。

物业服务企业可对已出租地下车位收取地下车位管理费。

街道办事处根据各小区地下车位实际情况,确定配租方案,并会同杭州滨江商业资产经营有限公司开展地下车位租赁工作。

杭州滨江商业资产经营有限公司开展地下车位出售方案研究,适时推进地下车位出售。

(三) 小区经营性收入及公共维修费用管理

1. 经营性收入包括小区地面停车费、物业经营用房租金、电梯广告、快递柜收费等收入。经营性收入由街道办事处委托物业服务企业实施专账管理。其中小区地面停车费按杭州市机动车

停放收费规定收取，其他经营性收入可参考周边商品房住宅小区收费标准收取。

2. 规范管理。

物业服务企业可在经营性收入中扣取合理管理成本，具体比例或金额由街道办事处与物业服务企业约定。

建立物业专项维修资金、物业保修金账户管理制度，账户资金由财政保障。

小区共用部位和公共设施维修、更新、改造费用，按相关法规规定保障。

建管中心负责落实物业管理区域物业服务用房的配置和移交。

五、配套奖惩措施

（一）奖励、激励措施

过渡期内，按照物业服务企业考核等级、排名给予考核奖励；按照收费情况实施收费激励。考核奖励、收费激励具体办法由住建局会同财政局、建管中心和街道办事处制定。

（二）惩戒措施

建立不良物业服务企业市场限入及淘汰机制。对擅自解除物业服务合同的物业服务企业，限制其参与区农转居安置房小区及公建项目物业服务招投标。对考核不达标的物业服务企业，依约解除合同。

六、强化物业管理考核

农转居安置房小区物业管理考核评定工作，按季度进行，按年度汇总。考核工作由住建局牵头，公安分局、民政局、市场监管局、综合行政执法局、建管中心、街道办事处、滨江消防救援大队及物业管理委员会、居民代表共同组成考评委员会实施考核。考核细则由住建局会同相关部门单位制定。

七、进一步加强农转居安置房小区物业管理的执法保障

农转居安置房小区物业管理执法工作，由综合行政执法局牵头，公安分局、住建局、规划资源分局、滨江消防救援大队等部门及街道办事处联合保障。重点对农转居安置房小区内各类违法、违规行为，特别是违法拆改、擅自变动承重结构和建筑主体；翻建、扩建、改建等建（构）筑物；在房屋顶部及公共空间、公共绿地、露台、阳台乱搭乱建；卫生间及厨房移位、扩大或增设等违法违规行爲，及时查处并督促整改。

八、附则

物业费、地下车位租赁费、地下车位管理费、考核奖励和收费激励等标准可每年公布，未调整并公布的按前一年度标准执行。

社区两委班子成员及其近亲属不得承揽或参与承揽本社区范围内安置房小区物业服务工作。

本意见于2023年2月1日起施行，有效期3年。其他在本意见施行前公布的政策与本意见不一致的，适用本意见。

抄送：区党工委、区委各部门，区纪委、人大办、政协办、人武部、
法院、检察院、各群众团体。

杭州市滨江区人民政府办公室

2022年12月30日印发
