**泰安市泰山区人民政府《关于进一步加强老旧小区物业管理工作的实施意见》文件解读**

**一、文件出台背景**

物业管理在加强城市管理、改善人居环境、构建和谐社区等方面起着重要作用，但是这个行业先天不足、后天乏力，出现了一些新情况、新问题，物业管理进入矛盾多发期，引起区政府的高度重视和社会各界的广泛关注。具体表现在以下五个方面：物业管理体制机制未理顺，责任主体不明，部门职责不清；开发商遗留问题得不到及时解决引发矛盾纠纷，像房屋质量问题、水电气暖等移交问题；物业服务企业管理不规范，服务不到位；业主物业服务商品意识不强，自律和自治意识不够，业主委员会组建工作滞后，成立以后运作不规范等；老旧小区增多，难以实施专业化物业管理。

为了解决我区老旧小区物业管理缺失问题，促进我区物业服务市场的健康有序的发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，出台一个明确、有效、管用的规范性文件，刻不容缓，意义重大。因此，《意见》应运而生。

**二、起草过程**

按照市、区政府确定的2019年重点工作的安排部署，紧扣法制办的指导意见，遵循制定规范性文件民主科学的原则精神，区房管局成立了以局长为组长，相关职能科室人员组成的《意见》起草小组，负责《意见》的起草工作。

起草人员深入部分老旧小区进行调研，与物业服务企业、业主委员会、相关街道社区、政府相关部门等召开多次座谈会，广泛征集各方意见，明确出台《意见》需要解决的问题；起草人员收集了部分地区先进的老旧小区物业管理实施意见，收集了物业管理相关法律、法规、规范性文件和理论性文章，并对相关素材进行了对比分析；在充分调研的基础上，起草小组确定指导思想和基本原则，制定了总体框架。

在实地调研和意见征集的基础上，起草小组分工进行了初稿的起草，于2019年3月形成了《意见》第一稿。针对第一稿，起草小组征求相关各方意见，分组讨论、逐条研究，数易其稿，反复修改，最终形成了《意见》稿。

**三、主要内容**

《意见》共3个部分，主要是对总体思路、总体目标、具体目标、工作保障4个方面进行了规定。

第一部分主要阐述了《实施意见》的总体思路和基本原则。

第二部分主要是明确了工作的总体目标和具体目标。

第三部分是破解老旧小区物业管理难题，一是强化组织领导，解决有机构管的问题。二是区别对待，分类施策，全面治理提升老旧小区基础配套设施建设，落实有保洁、有绿化、有共用部位和共用设施设备维护、有秩序维护和停车管理服务到位的老旧小区“四有一到位”基础性物业管理服务。三是明确各方责任，形成工作合力。四是从考核方面强化物业管理工作保障。五是宣传发动，营造浓厚的物业管理氛围。

**四、回应关切**

**老旧小区物业管理缺失问题如何彻底解决？**

**文件明确规定用三年时间推动全区物业管理覆盖率达95%以上，其中2019年达60%，2020年达80%，2021年达95%以上。**

**如何解决老旧小区基础配套设施落后局面？**

**文件规定加大老旧小区综合改造整治，2019年对9个老旧小区实施改造；积极推进既有住宅加挂电梯工作，目前正在公示的37部，施工的18部；对8个老旧小区开展物业管理试点，区财政进行物业费补贴，目前8个小区都落实了物业管理服务；加大配套设施建设，对道路、停车、充电桩等居民关注的问题认真推动解决。**