**关于《闵行区老旧公房小区物业管理共建活动**

**实施意见》的政策解读**

**一、物业管理共建活动的目标和原则是什么？**

缓解因“质价不符”导致的老旧公房社区居民日益提高的居住生活需求与有关小区物业服务水平总体水平不高之间的矛盾，促进物业服务企业做好物业服务工作，提升物业服务专业化、规范化水平，巩固 “美丽家园”创建成效，不断提高居民群众的获得感、幸福感和安全感。

坚持党建领航，加强“红色物业”建设，推进社区共治与居民自治，完善居民区党组织领导，居委会指导监督，业委会、物业服务企业协同运转的工作机制，建立多方参与、共建共治共享的小区治理模式，提升基层社区治理水平。

**二、物业管理共建范围是什么？**

1.直管公房、系统公房、售后公房小区（以下统称“公房小区”）；

2.混合型小区（公房与商品房、动迁房等其它性质房屋共存，但公房户数或面积均超过60%）；

3.外区动迁房小区（本区早期安置外区居民的动迁基地及世博动迁项目）等三类小区全面纳入共建范围。

农民动迁房小区由各镇、街道、莘庄工业区自行纳入属地考核奖补范畴。

**三、物业管理共建的准入条件是什么？**

共建范围内的小区申请须同时符合以下准入条件：

（一）物业服务费收缴率（实收物业服务费占应收物业服务费比率）达到80%；

（二）已落实物业管理“四个一”规范化建设要求（即立好一个门岗、扮靓一支队伍、公示一块牌子、明净一个窗口）；

（三）符合业委会组建条件的，业委会应当按程序组建；不符合组建条件的，居委会应当有效代为履行业委会职责；

（四）已成立业主大会并开通业主大会账户的小区，应按规定开展上年度本小区专项维修资金、公共收益的收支情况和业委会工作经费年度审计工作。

**四、物业管理共建如何开展考核评价？**

评核评价主体由居民区党组织、居委会、业委会、业主、街镇及区住宅小区综合管理联席会议办公室组成，综合共建小区物业服务企业参与文明创建、垃圾分类、微卡口管理和平安建设情况、合同履约情况，以及涉及相关法律法规所确定的强制义务落实情况等要素，设置考核评价指标，形成物业服务综合评价体系，每半年一次对小区物业管理情况进行综合考核评价，最终考评结果与共建奖补资金挂钩。

**五、物业管理共建的退出机制是什么？**

1.对半年度综合考评得分低于70分的小区取消该小区本次共建；对一年内连续两次半年度综合考评得分低于70分、物业服务企业或者项目经理累计失信行为记分达18分、在共建小区年度专项审计中提供虚假审计资料、因物业管理失职发生人员伤亡安全责任事故的在管小区物业服务企业实行一票否决制，取消本轮政策后续所有共建奖补资格。上述在管物业服务企业被取消共建奖补资格的小区如重新选聘物业服务企业，新物业服务企业符合准入条件的仍可申请共建奖补。

2.本轮政策期间由政府出资进行新一轮“美丽家园”专项提升改造的共建小区，改造项目竣工后第二年起退出物业管理共建范围。

**六、物业管理共建资金使用如何监督？**

1.各镇、街道、莘庄工业区是本辖区内物业管理共建资金使用的监管主体。

2. 区房管局每年抽取三分之一以上物业共建小区，对其年度收支盈亏和物业服务费收缴情况进行专项审计，发现年度物业服务费收缴率低于80%及其他违规情况，则在第二年取消其物业管理共建资格。