

凤台县人民政府办公室 关于印发凤凰湖安置区物业管理服 务实施细则的通知

凤政办〔2022〕17号

各有关乡、镇人民政府，县政府有关部门，各有关单位：

为规范凤凰湖安置区物业管理服务，营造安全文明的人居环境，经县政府同意，现将《凤凰湖安置区物业管理服务实施细则》印发给你们，请认真组织实施。

凤台县人民政府办公室

2022年7月18日

（此件公开发布）

凤凰湖安置区物业管理服务实施细则

第一章 总则

第一条 为规范凤凰湖安置区物业管理服务活动，维护群众和物业公司的合法权益，营造安全文明的人居环境，根据《安徽省物业管理条例》、《淮南市住宅小区物业管理条例》、《淮南市普通住宅前期物业公共服务等级收费标准》等有关规定，结合凤凰湖安置区实际情况，制定本细则。

第二条 本细则适用于凤凰湖新区采煤沉陷搬迁及凤凰镇回迁安置小区。

第三条 凤凰湖新区安置区物业管理服务工作，坚持“政府引导、部门协同、新区统管、物业服务”的原则。

第四条 建立安置小区物业管理联席会议制度，定期召开工作会议，指导安置区的物业管理服务工作，协调处理安置区房屋及基础设施在管理使用中出现的重大问题。

县发改委、县审计局、县财政局、县住建局、县市场监管局、县城管局、消防大队、县州来集团、县重点工程建设服务中心等单位根据相关法律法规规定的职责，做好安置小区物业管理有关工作。

第二章 管理与职责

第五条 凤凰湖新区服务中心会同安置小区居民所属乡镇作为业主，合理划分区域招标物业公司。

第六条 对于实行物业公司管理的安置小区所在乡镇会同凤凰湖新区服务中心，负责通过招标方式确定有资质、有实力、有业绩的物业公司进驻，招标工作原则上要在上一任物业公司物业服务合同期满前完成。

未达到招标条件的安置小区，由镇村根据实际情况落实前期物业服务做好小区管理，费用自筹。负责保洁、安保、绿化养护、水电、电梯、泵房、机电、消防等公共设备设施维护及物业费收取工作。

由镇村推荐人员组建（临时）业委会，鼓励支持符合条件的本村两委班子成员、村务工作者担任（临时）业委会主任。

第七条 建立凤凰湖新区服务中心、镇村、（临时）业委会、物业公司“四位一体”的工作机制，具体工作职责如下：

凤凰湖新区服务中心负责新区物业管理工作的组织和开展，落实综合协调和监管职责；负责研究制定规范安置区物业管理工作的具体措施；负责开展物业管理服务日常监督，每周按照《关于下发〈凤凰湖新区物业日常管理服务督查检查办法〉的通知》（凤服〔2021〕35号）文件精神，组织开展督查检查工作及年

终（年中）考核评分工作；负责建立物业管理投诉受理制度和物业纠纷调解机制，协调解决物业管理服务活动中出现的问题，确保物业纠纷及时有效得到处理；负责向县政府申请各物业公司成本运行费用补助的相关工作；负责对各物业公司物业费收取考核工作。

各安置小区所属镇村参与指导和监督物业公司管理服务工作；负责将物业管理服务纳入公共管理服务范畴，参与小区秩序维护、物业费收取等物业管理日常工作，引导安置群众树立物业有偿服务意识；参与物业管理服务质量考核工作；协调处理本镇村群众、小区（临时）业委会与物业公司的关系，及时协调、处理物业管理服务过程中出现的矛盾，减少新区投诉纠纷事情的发生。

（临时）业委会接受凤凰湖新区服务中心、所属镇村的指导与监督；协调物业公司与安置群众的关系，及时了解、收集群众的意见和建议；负责监督物业公司履行物业服务合同约定；协调物业费的收取工作，向群众宣传交纳物业费的必要性，同时推荐小区各楼栋楼长，加强网格化延伸管理。

物业公司按照合同履行维护小区及商铺环境卫生、消防安全、秩序维护、车辆管理和共用部位、共用设施设备的维修、养护、管理等职责；增强服务意识，规范服务行为，提高服务质量，

在小区内公布服务项目、服务内容、收费标准、管理规约等内容，定期收集住户的意见和建议，及时管理并制止毁绿种菜、违章搭盖、改变房屋用途、基建材料进入小区或擅自拆改房屋等行为，并上报所属镇村及新区服务中心；合同期满后，原中标物业公司应做好与新中标物业公司的交接工作，同时做好相关材料的全部移交工作，不得以债权债务未结清为由拒不移交。如不配合或不移交相关物品与材料，县物业主管部门根据物业管理条例予以处罚。

第三章 安置与承接

第八条 各镇村应在安置小区交付使用前及时做好初验工作，明确安置小区栋数及户数，确保基础设施设备齐全，确保物业公司进驻无纠纷，确保安置群众正常生活。

第九条 建设单位按照《安徽省物业管理条例》等规定配足物业管理用房，并具备物业管理用房必备入驻条件。

第十条 安置小区的物业承接查验和交付使用：

（一）建设单位与各乡镇在办理安置小区物业移交手续前，应按照住建部《物业承接查验办法》及相关规定完成物业承接查验，并向物业公司和凤凰湖新区服务中心交付。

（二）安置户应与所属乡镇结清房款，办理结算交房手续后，凭乡镇开具的交房通知单等材料向物业公司申请办理入住手续。

第四章 服务与保障

第十一条 物业公司运行成本费用从收取的商铺租金中（不足部分由财政补足）予以补助，具体补助及收费标准如下：

按照第十七届县人民政府第 61 次、63 次常务会议纪要精神，根据安置区的房屋建筑面积，物业公司在所有电梯进行维保的情况下，按照多层住宅每月 0.24 元/m²、高层住宅每月 0.4 元/m²标准补助物业公司运行成本费用；物业公司按照多层及高层一层每月 0.2 元/m²、高层二层及以上每月 0.4 元/m²标准向安置户收取物业费；安置小区中标物业公司管理服务沿小区商铺并收取物业费，物业费收取标准由物业公司与经营户自行协商。

第十二条 凤凰湖新区服务中心对物业公司物业费收缴完成比例开展年终考核工作，物业费收缴比例与物业公司成本运行费用补助挂钩。

第十三条 未入住户及物业管理用房，暂不收取物业费。

第十四条 安置小区供水、供电、供气、通信、有线电视等单位，不得强行要求物业公司代收相关费用。

第十五条 物业公司应全面履行合同约定，提高服务质量，做到质价相符，做好小区及商铺日常管理服务及组织员工实施收取物业费工作；接受凤凰湖新区服务中心、镇村的指导与监督；接受凤凰湖新区服务中心每周督查检查工作；接受凤凰湖新区服

务中心每年两次考核工作。

第十六条 安置小区的公共配套设施、公共资产用于经营的，其经营收入缴纳财政非税局账户，由凤凰湖新区服务中心用于小区内基础设施设备维修维护。

第十七条 未安置的剩余房源纳入国有资产统一管理，该房产相关权益与小区其他业主相同。

第五章 维修与养护

第十八条 安置小区无专项维修资金，小区内公共部位及房屋维修资金从新区商铺租金中保障，不足部分由财政部门纳入财政预算。

第十九条 保修期限内，建设单位应督促施工单位组建安置小区维修队伍，及时对保修期内出现的质量问题进行处置。

第二十条 安置小区的物业公司应当对管理区域内的公用物防、消防、技防设施等进行维护管理，保障设备、设施正常使用，提高安全防范和服务水平。

第六章 其他

第二十一条 本细则未尽事宜，按有关国家法律法规执行，由凤凰湖新区服务中心负责解释。

第二十二条 本实施细则自印发之日起施行，有效期三年，在本实施细则发布前，与本细则冲突相关文件及会议纪要，以本

细则为准。

起草科室：凤凰湖新区服务中心物业股

政策咨询电话：0554-2311026