

仙游县人民政府办公室文件

仙政办规〔2024〕3号

仙游县人民政府办公室关于印发 《仙游县安置房小区物业管理办法》的通知

各乡镇人民政府，鲤城街道办事处，县直有关单位：

《仙游县安置房小区物业管理办法》已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

仙游县人民政府办公室

2024年9月4日

（此件主动公开）

仙游县安置房小区物业管理办法

第一条 为进一步规范全县安置房小区物业管理工作，营造整洁、有序、和谐的居住环境，提高安置房小区居住质量，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等规定，结合仙游县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称安置房小区是指城市建设中由政府统一规划、投资建设或通过商品房回购等方式用于被征迁人安置的住宅小区。建设单位是指负责组织开发建设和移交安置房项目的相关管委会、国有企业。

第三条 本办法适用于全县范围内已竣工验收待交付使用和已交付使用的安置房小区。

安置房小区物业管理工作坚持党建引领，将物业管理纳入社区（村）治理范畴，探索、推行以国有或集体企业等市场主体承接安置房小区物业服务的管理机制。

第四条 县发展和改革、公安、城市管理、住建、财政、市场监督管理、自然资源、生态环境、卫生健康、应急管理、民政、人防、消防等有关部门应当按照法定职责加强物业服务区域内房屋装修安全、物业服务质量和收费、业主委员会、治安和公共秩序、噪音污染、环境卫生、公共部位和共用设施设备使用、人防工程、消防安全等方面的监督管理，建立违法行为投诉登记制度，依法及时处理物业服务区域内的违法违规行为。

第五条 县城市管理和综合执法局对全县安置房小区物业服务行业依法依规开展指导和监督管理工作；安置房小区所在乡镇（街道）、社区（村）按照规定职责分工开展辖区内安置房小区物业管理活动的指导、协调和监督等工作。

第六条 新建安置房项目应同步规划、设计和建设小区物业服务用房、生活垃圾分类屋和电动自行车停放充电场所等基础配套设施，预设装修建筑垃圾暂存点，按规定预留新能源汽车充电设施接口。对未规划设计、建设以上配套设施的，建设单位应当在安置房项目交付使用之前按照有关规定补齐。对未及时配建电动自行车充电场所及设施的既有安置房小区，由建设单位牵头会同县自然资源局、住建局、城市管理和综合执法局、消防救援大队、属地乡镇（街道）和社区（村）等单位现场选址，鼓励比选铁塔、移动、电信、供电等第三方做为统一建设和运维管理单位，具体运维管理等内容通过签订协议约定。

第七条 为有效推进安置房小区物业管理工作，属地乡镇（街道）、社区（村）根据有利于提升物业服务质量的的原则，成立乡镇（街道）国有或社区（村）集体等性质的物业服务企业，在小区选举成立业主委员会之前，探索推行由建设单位书面委托属地乡镇（街道）依法依规选聘物业服务企业，以便有效开展安置房小区物业管理。成立业主委员会后，可由业主委员会依法依规选聘物业服务企业。

第八条 属地乡镇（街道）党（工）委、社区（村）党组织负责指导，牵头成立安置房小区党支部，并引导条件成熟的

小区及时成立业主大会、选举产生业主委员会，探索小区党支部和业主委员会成员交叉任职的模式，推动小区党支部、业主委员会加强对物业服务质量的监督管理。

业主大会首次会议筹备经费根据物业服务区域规模、业主户数和建筑面积等因素确定，可由建设单位给予适当补助（按建筑面积每平方米一次性补助 0.5 元，拨付给属地乡镇、街道）；未能选举产生业主委员会的，可按规定成立临时物业管理委员会，代为履行业主委员会有关职责。

第九条 安置房小区在回迁之前，由县住建局牵头组织建设单位、城市管理和综合执法局、市场监督管理局、消防救援大队、不动产登记中心等有关部门以及属地乡镇（街道）、社区（村）和物业服务企业共同开展现场查验，查验内容包括物业服务用房、养老服务用房、消防、电梯、水电气通信及监控、生活垃圾分类屋、电动自行车停放充电场所等配套设施，以及不动产办证要件是否齐全等情况，参与查验的有关单位共同及时签署移交查验确认表。查验中发现的有关问题，由建设单位负责组织限期整改，并组织县住建局、城市管理和综合执法局、市场监督管理局、消防救援大队、不动产登记中心等有关单位复验合格、签署复验确认表后，方可移交和组织回迁。建设单位要在复验合格后向物业服务企业、属地乡镇（街道）移交下列材料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

(二) 设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料。

(三) 供水、供电、供气、通信等准许使用文件。

(四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(五) 物业服务用房、养老服务用房等清单。

(六) 查验所必需的其他资料。

第十条 对安置房前期物业服务企业给予一定的开办费补助，补助专款专用。安置房小区建筑总面积（含地下室）在 20 万平方米（含 20 万平方米）以上的，一次性补助开办费 25 万元；总建筑面积在 15 万平方米~20 万平方米（含 15 万平方米）的一次性补助开办费 20 万元；总建筑面积在 10 万平方米~15 万平方米（含 10 万平方米）的一次性补助开办费 15 万元；总建筑面积在 4 万平方米~10 万平方米（含 4 万平方米）的一次性补助开办费 10 万元；总建筑面积在 4 万平方米以下的一次性补助开办费 5 万元。补助资金由建设单位统筹安排，在物业服务企业入驻前一个月内拨付到位。

第十一条 根据《住宅专项维修资金管理办法》《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》等有关规定，借鉴周边地区对安置房专项维修资金的收取标准，全县安置房专项维修资金按照普通商品房专项维修资金标准的 50% 缴存。对即将回迁的安置房，由属地乡镇（街道）负责，督促安置户在回迁之后按相关协议约定将专项维修资金缴存至乡镇（街道）住宅专项维修资金银行专户。对已回迁的安置房，要在发放安置房不动

产权证之前将专项维修资金收缴到位。对已发放安置房不动产权证的，由属地乡镇（街道）负责督促安置户缴存到位。对此后新征迁的安置房，应在征迁安置协议中明确：由属地乡镇（街道）负责，督促安置户在回迁之后按相关协议约定将专项维修资金缴存至乡镇（街道）住宅专项维修资金银行专户。

专项维修资金的使用管理等参照《住宅专项维修资金管理办法》等规定执行，县城市管理和综合执法局予以业务指导。

第十二条 属地乡镇（街道）和社区（村）负责组织安置户居民、物业服务企业拟定安置房小区《临时管理规约》《业主公约》，依法约定业主的共同利益和应当履行的义务及违反约定应当承担的责任等事项，并向小区全体安置户公布，引导安置户居民遵守法律法规、公序良俗。

第十三条 安置房小区安置后剩余的房屋、车位等国有资产由建设单位委托属地乡镇（街道）具体管理，属地乡镇（街道）及物业服务企业应积极支持、协助盘活闲置的房屋、车位等国有资产，盘活处置所得资金按有关规定执行。

第十四条 安置房小区的物业服务标准和收费（含水电公摊费等），参照《莆田市住宅前期物业服务标准及收费指导价》等规定并结合仙游县实际，通过物业服务合同具体约定。物业服务企业应当按照收费标准对应的物业服务事项要求和标准开展物业服务活动，物业服务事项公开公示、公共收益等管理应按照国家有关规定实施。

第十五条 物业服务企业在物业服务活动中应当遵守国家

法律法规，严格履行物业服务合同约定，为安置户业主提供质价相符的服务，并自觉接受政府价格、物业管理、市场监督管理、消防救援等主管部门的监督和检查。

第十六条 建立安置房小区物业管理联席会议制度，联席会议由属地乡镇（街道）召集，县公安、自然资源、住建、城市管理、市场监督管理、消防救援、相关管委会等单位以及社区（村）、物业服务企业参加，主要协调解决下列事项：

（一）物业服务与社区（村）管理的衔接配合。

（二）物业服务区域内的突发事件。

（三）及时协调处理居民在房屋装修及使用管理和物业服务过程中出现的矛盾纠纷等问题。

（四）物业服务企业在履行退出程序以及交接工作中出现的问题。

（五）其他需要协调解决的事项。

第十七条 社区（村）应健全组织机构、完善各项制度，协助乡镇（街道）做好安置房小区管理以下有关工作：

（一）积极宣传物业管理有关法律法规和政策规定，对违反小区《临时管理规约》《业主公约》的业主进行劝阻，对违法违规行，及时报有关行政主管部门依法查处。

（二）协调化解安置户居民之间、居民和物业服务企业之间的矛盾纠纷。

第十八条 本办法自印发之日起实施，有效期五年，由县城市管理和综合执法局负责解释。

