# 区住宅小区环境卫生治理长效机制工作方案

来源：网络 作者：紫芸轻舞 更新时间：2024-07-24

*XX区住宅小区环境卫生治理长效机制工作方案为加快推进XX区住宅小区环境卫生综合管理全覆盖工作，加强住宅小区环境卫生规范化、长效化管理，进一步改善和提高人民群众居住环境和服务水平，确保小区干净整洁，管理有序，结合我区实际，制定本工作方案。一、...*

XX区住宅小区环境卫生治理长效机制工作方案

为加快推进XX区住宅小区环境卫生综合管理全覆盖工作，加强住宅小区环境卫生规范化、长效化管理，进一步改善和提高人民群众居住环境和服务水平，确保小区干净整洁，管理有序，结合我区实际，制定本工作方案。

一、总体思路

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“条块结合，以块为主，重心下移、属地管理”的原则，根据国务院《物业管理条例》和《XX物业管理条例》相关规定，建立区、街道、社区“一级政府，三级管理”的小区管理工作体系，明确小区管理各方主体责任，加强住宅小区环境卫生规范化、长效化管理，进一步提升服务水平，切实改善人民群众居住环境。

二、工作目标

建立健全XX区住宅小区环境卫生综合管理全覆盖工作，确保小区干净整洁，管理有序，确保辖区内各种物业服务形态的住宅小区垃圾做到日产日清，有序推进小区环境卫生规范化、长效化管理，着力解决群众反映强烈的难点和部门监管中的“短板”，进一步提升XX区住宅小区环境卫生综合管理水平，有效减少群众投诉，切实改善小区环境，努力创建干净整洁、管理有序、宜居和谐的新小区。

三、具体措施

（一）加强管理，切实提高物业企业服务小区的水平

1.加强物业企业行业监管。依据《XX市物业管理条例》及《XX市物业服务收费管理实施办法》，物业企业按照收费办法公示并执行服务标准。采取定期与不定期方式对物业企业落实服务标准情况监督检查，开展企业自查、街道社区日常检查、物业行业主管部门每半年组织一次联合抽查的方式，推进物业企业按照物业服务合同提供质价相符的服务。对于物业企业服务不到位的，责令其限期整改。连续两次检查不达标或整改不到位的，由区住建局、发改局、市监局对相关人员进行约谈整改，约谈整改后仍不达标的，上报市住建局建议列入失信黑名单，停止参与本市前期物业管理投标，劝其退出所服务小区。

2.积极开展达标创优活动。按照《XX市住宅区前期物业服务等级指导标准》，对各物业服务企业服务等级与服务内容进行检查，鼓励物业企业创建优秀示范项目，以此引领促进小区环境卫生有效提升，长效保持。

（二）分类施策，切实加强非物业企业服务小区的管理

1.完善产权单位管理。对产权单位单一，管理主体明确的小区，可尊重居民意见由产权单位继续管理。产权单位主管部门、街道社区应指导产权单位按照小区实际情况制定物业服务标准，街道社区应建立检查考核制度，并将考核结果在小区内进行通报，对检查中发现产权单位未按服务内容落实服务标准的，街道可要求产权单位限期整改，对整改不到位的，向产权单位上级部门发函或通过媒体曝光，督促其整改达标。对于产权单位管理不善，又拒不移交的小区，街道应组织产权单位主管部门、产权单位、居委会、业主代表召开联席会议，创造条件并结合具体实际情况，指导引导业主引入市场化物业管理。同时，产权单位必须移交小区配套的物业管理及经营性公共用房的使用权。

2.强化社区保障性管理。对管理缺失的小区，由社区兜底，实行保障性管理。鼓励街道办事处成立民办非盈利的物业服务中心，居委会成立分中心，参照《XX市市区住宅区前期物业服务标准》，针对不同小区实际情况，由社区居委会征求居民意见，确定服务收费标准，制定小区管理办法和业主管理公约及议事规则。服务中心利用小区内公共资源取得的经营性收入，纳入物业服务费中，统一管理使用。可通过政府环卫等公共服务延伸进社区的方式，提供小区基本保障服务。实施保障性管理发生的合理成本，由相关业主缴纳服务费。

3.扶持业主自治管理。对居民愿意实施自治管理的小区，由街道、社区居委会引导业主成立业主自治机构，制定符合实际的自治标准，建立健全业主管理公约和议事规则。居委会作为监管主体，应加强日常检查督导，及时处理服务中出现的困难和问题。同时，积极组织指导成立业主大会、选举业委会，实现小区的共同管理。对管理不力的业主自治机构或业委会，街道社区负责召开业主大会重新选举小区自治机构或业委会，或决定引入市场化物业专业管理。

（三）多向发力，切实提升住宅小区环境卫生治理水平

1.提升老旧小区整治水平。区住建局牵头各街道对需要改造的老旧小区进行调查摸底，确定改造范围，实施有序改造和整治，并作为保障重点积极筹措资金，确保老旧小区经整治改造后环境卫生显著提升。

2.大力推进“红色物业”工作。突出党建引领效能，促进“红色物业”党建规范化，服务标准化。充分发挥街道社区党组织的统筹协调作用，建立物业企业参与社区治理的协调联动机制。物业企业管理层和社区“两委”班子成员实现“双向进入、交叉任职”，建立健全社区组织牵头，社区“两委”班子、业委会主任、物业企业负责人、党员代表、业主代表共同参与的党群联系会议制度。把党组织嵌入物业企业、业委会，实现党的基层组织全覆盖。对于社区保障管理、产权单位管理、业主自治管理不力的小区，由街道社区负责引入市场化“红色物业”企业进驻服务，实行过渡性物业费补贴。居委会（业委会）负责选择企业，划定物业管理区域，签订不低于5年的合同，明确服务标准，每半年

进行考核，合同期满前物业企业不得退出。区财政给予三年补贴，补贴标准为第一年0.3元/平方米/月，第二年0.2元/平方米/月，第三年0.1元/平方米/月，根据考核验收结果及财政年度补贴方案进行奖补，补贴资金由市区两级财政按1:1分别承担，三年后不再补贴。

3.切实发挥物委会作用。将业委会统筹管理纳入社区治理，做好工作指导和协调服务，成立各街道社区物委会。街道物委会由区有关部门、居委会、物业服务企业、业委会、业主代表等组成，主要负责协调处理辖区内物业管理重大矛盾纠纷，指导辖区社区物委会工作，组织协调辖区业主大会的成立和业委会换届工作。社区物委会由居委会、社区社会组织负责人、楼院长（居民代表）、物业项目经理、社区辅警等组成，主要职责负责督促业委会和物业服务企业履行职责，协调解决社区物业管理中出现的问题。各街道办事处要切实发挥物委会作用，协调指导业委会和物业服务企业依法依规开展工作，同时指导业委会规范运行，依法监督物业企业严格执行物业服务标准。

四、职责分工

区直各相关部门、各街道社区要同向发力，形成合力，按照职责做好住宅小区环境卫生综合管理工作。

1.区委组织部负责“红色物业”牵头抓总工作；实现物业企业党组织应建尽建，党的基层组织全覆盖；指导“红色物业”承接老旧小区工作。

2.区民政局负责将物委会、业委会统筹管理纳入社区基层治理，指导街道社区组建物委会，引导社区居委会积极承担小区环境卫生治理工作，督促社区物委会切实发挥作用。

3.区住建局依据《XX市物业管理条例》负责辖区物业管理活动的监督管理工作。依托物业行业协会，加强行业自律，不断提高物业企业专业化服务水平；负责组织老旧小区改造工作；指导、督促各街道对物业服务企业日常监督管理工作；切实履行行业监管职责，加强对物业服务企业的业务指导，推动物业行业健康发展。

4.区城管局负责依法集中行使法律法规规章规定的行政处罚权，加强对小区生活垃圾分类工作的指导和监督。

5.区市监局负责对小区商业经营活动监督检查，对未取得营业执照擅自经营、发布虚假广告等违法违规行为依法查处；强化小区电梯安全运行的监督检查，及时做好电梯（特种设备）困人事件的调查处理工作。

6.各街道办事处负责辖区住宅小区环境卫生日常治理工作，是第一责任主体，要明确专职科室和人员，建立日常巡查考核制度；负责辖区“红色物业”进小区工作；负责辖区物委会、业委会的成立及指导监督工作；负责对小区内私搭乱建、圈占损毁绿地建车位、破坏公共设施、住改商、噪音扰民等损害居民利益的违法违规行为，及时发现制止，对于不听劝阻的要上报区综合执法部门依法处罚。

五、组织领导

（一）强化组织领导。

成立住宅小区环境卫生综合管理领导小组，由主管副区长担任领导小组组长，区住建局局长、区城管（综合执法）局局长、区民政局局长任副组长，区住建局、区民政局、生态环境分局、区市监局及各街道办事处主管领导为成员。领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，负责全区小区环境卫生综合管理工作的宏观协调及指导工作。各街道应也要成立相应机构，落实专门人员负责好辖区小区的环境卫生综合管理的工作。

（二）压实属地管理责任。

各街道办事处是小区环境卫生综合管理的具体责任单位，要明确责任科室、责任人，落实人员和经费。负责业主大会和业委会成立、换届及其日常活动的指导监督；监督服务主体按照合同约定提供服务；协调物业服务与社区管理、社区服务的关系，调处小区矛盾纠纷；落实对物业企业“弃管”小区的临时托管。推进“基层吹哨、部门报到”工作体制，及时召开民政、城管、住建、市监、派出所等部门和水、电、暖、气等专业经营单位、居民代表、物业企业参加的联席会议，及时解决问题，把“看得见的管的住、管的好”。

（三）加强舆论宣传。

各相关部门和街道要通过多种形式，宣传小区管理政策法规，引导居民树立正确的小区共治共享共责观念，积极支持服务主体提供服务，依法收费。同时，街道办事处要完善组织保障，发挥社区能动性，加大缴费宣传力度，积极探索切实能改善小区环境卫生面貌可行的长效方法。

（四）强化检查督导。

区政府将小区环境卫生综合管理工作纳入重点督导内容，加大对各职能部门以及各街道督导检查力度。

（五）年度绩效考核。

小区环境卫生综合管理各项工作考核纳入区对各级班子年度绩效考核内容。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找