



# 青阳县人民政府办公室关于印发政府统建 安置房物业管理的实施意见

青政办〔2016〕32号

各乡镇人民政府，县开发区管委会，县政府各部门、各直属机构：

为进一步加强我县政府安置小区物业管理工作，改善安置小区居住环境，根据《安徽省物业管理条例》和《青阳县物业管理暂行办法》等规定，结合我县实际，经县政府同意制定本实施意见。

一、政府统建安置房，是指因城市规划和建设需要，由县政府对被拆迁户进行统一规划、集中建设用于安置回迁的住宅房，以及配建的经营性用房、附属房、公共设施和设备等。

二、安置房物业管理主要以市场化管理、自治有偿服务管理为主。

市场化管理是指具有相应资质的物业服务企业进驻安置房住宅小区开展物业服务的管理。



自治有偿服务管理是指所在地村民委员会或安置住宅小区成立的自治组织，自行选聘保洁、安保等服务人员对安置住宅小区进行物业服务的管理。

三、县房管局是行业主管部门，负责安置房物业管理监督指导工作。县物价、公安、行政执法等部门各司其职做好安置房物业管理相关工作。

四、所在地乡镇政府在政府统建安置房物业管理中，主要履行以下职责：

（一）协助县房管局制定安置小区物业管理考核办法，对物业服务企业的服务进行考核，考核结果作为支付物业服务费奖励的依据；

（二）负责征求业主意见，以少数服从多数的方式确定各安置小区物业管理模式；

（三）负责组织协调小区业主成立业主委员会，引导业主委员会自行聘请物业服务企业，实行自主管理，逐步提高物业服务等级。

五、安置房物业管理实行投诉处置联动机制，县房管局会同所在地乡镇政府及时受理并处置安置房物业管理活动中的纠纷。属其他部门职责的，按各自职责依法处置。

六、实行自治有偿服务管理的安置小区，所在地乡镇政府会同县房管局、县财政局、县物价局，参照安置小区周边区域上年度物业收费标准和市场行情状况，核定各安置小区



当年所需物业服务费，三年内县政府按照所需费用第一年70%、第二年50%、第三年30%给予奖励。实行市场化管理的安置小区，三年内县政府根据考核结果，分别按照不高于物业招标价的70%、50%、30%给予奖励。

从第四年起，县政府对安置小区物业服务费不再予以奖励。

七、物业管理费包括开办费和物业服务费，按照以下标准收取：

（一）开办费标准。根据安置小区建筑总面积核算开办费数额，面积在2万平方米以下的（含2万平方米），开办费为2万元；面积在2-5万平方米的（含5万平方米），开办费为3万元；建筑面积在5-10万平方米的（含10万平方米），开办费为4万元；建筑面积10万平方米以上的，每增加1万平方米增加0.5万元，开办费用最高不超过10万元。开办费由县财政承担。

（二）物业服务费标准。参照《池州市住宅物业服务分等定级收费指导标准》执行，但收费标准上下浮动不超过20%，物业服务等级不低于一级。物业服务内容和收费标准，应在小区内公示。

八、政府统建安置小区的住宅专项维修资金按照《青阳县住宅专项维修资金管理暂行办法》执行。



九、县财政、审计、住建、物价等部门在政府奖励期内定期组织对安置小区物业服务收支、财政奖励资金使用情况  
进行审计监督。

十、本实施意见未尽事宜，参照《青阳县物业管理暂行办法》  
执行。

十一、本实施意见适用中的具体问题由县房管局负责解  
释。

十二、本实施意见自印发之日起施行。已入住的政府统  
建安置小区的物业管理，参照本实施意见执行。

青阳县人民政府办公室

2016 年 9 月 20 日