杭州市老旧小区物业管理区域确定

及调整工作操作规程

（征求意见稿）

第一条（政策依据）为进一步规范我市老旧小区物业管理区域确定及调整工作，根据《杭州市物业管理条例》、《关于进一步加强城镇老旧小区物业管理工作的通知》等有关规定，制定本操作规程。

第二条（适用范围）本市行政区域内尚未确定物业管理区域的老旧小区需要确定物业管理区域，或已确定但需要进行调整的，适用本操作规程。

本操作规程所称的老旧小区，一般指2002年12月31日前交付使用的住宅小区。

第三条（职责分工）市房产主管部门负责本市老旧小区物业管理区域确定及调整工作的指导监督工作。

各区、县（市）房产主管部门负责会同街道办事处、乡镇人民政府审核确定及调整老旧小区物业管理区域。

街道办事处、乡镇人民政府负责在各区、县（市）房产主管部门指导下，实施本辖区内老旧小区物业管理区域确定及调整具体工作并提出详细方案。

居民委会会协助各区、县（市）房产主管部门及街道办事处、乡镇人民政府开展老旧小区物业管理区域确定及调整具体工作。

第四条（工作原则）物业管理区域的确定及调整，应当充分考虑共用设施设备范围，并结合历史沿革、管理现状、社区建设、居民意见等因素，遵循相对集中、方便管理的原则。

零星、单幢住宅或面积较小、不便单独进行物业管理的区域，应尽可能与周边区域整合为一个物业管理区域。

第五条（基本要求）尚未确定物业管理区域的老旧小区需要确定物业管理区域的，由所在地区、县（市）房产主管部门会同街道办事处、乡镇人民政府征求业主、相关居民委员会意见后，结合城市管理和物业管理实际需要确定物业管理区域，并向全体业主公告。

第六条（具体流程）尚未确定物业管理区域的老旧小区需要确定物业管理区域的，按照以下工作流程实施：

1. 相关居民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府，根据业主代表的申请或实施老旧小区物业管理的需要，开展前期调研、档案查询、实地踏勘、听取意见等工作，拟定物业管理区域划分确定初步方案。区、县（市）房产主管部门予以指导，相关主管部门应当提供档案查询服务。

 （二）街道办事处、乡镇人民政府充分听取相关居民委员会的意见，根据初步方案对物业管理用房使用、共用设施设备范围及维护管理责任、物业管理区域实际管理方式等拟定相应的具体方案，并在此基础上进一步拟定物业管理区域划分确定详细方案。区、县（市）房产主管部门予以指导。

（三）街道办事处、乡镇人民政府或委托的居民委员会将拟定的物业管理区域划分确定详细方案在涉及的老旧小区主要出入口等显著位置进行公示征求意见，公示时间不得少于七日，并明确反映意见建议的联系方式。

（四）街道办事处、乡镇人民政府或委托的居民委员会在公示结束后，对业主反映的意见建议进行收集整理，根据实际情况进行吸收采纳或解释沟通，并对物业管理区域划分确定详细方案进行相应的修改完善。

（五）街道办事处、乡镇人民政府将拟定的物业管理区域划分确定详细方案并附相关档案资料、公示征询业主意见汇总材料等提交区、县（市）房产主管部门审核。区、县（市）房产主管部门自收到材料之日起十个工作日内确定物业管理区域并出具意见。

（六）街道办事处、乡镇人民政府自区、县（市）房产主管部门自出具意见之日起三个工作日内，将确定的物业管理区域在涉及的老旧小区主要出入口等显著位置进行公告。

（七）区、县（市）房产主管部门自出具意见之日起十个工作日内，在杭州市智慧物业管理服务平台中完成物业管理区域信息的填报或更新工作，并做好信息系统内电子落图划面工作。

第七条（跨区域确定）需要划分确定物业管理区域的老旧小区范围涉及两个及以上街道办事处、乡镇人民政府的，由各方在各自辖区内按照本操作规程第六条的规定分别实施，并建立联席会议制度研究讨论相关问题。物业管理区域划分确定详细方案由涉及的街道办事处、乡镇人民政府共同提交区、县（市）房产主管部门审核。

需要划分确定物业管理区域的老旧小区范围涉及两个及以上区、县（市）的，由相关区、县（市）房产主管部门会同相关街道办事处、乡镇人民政府在各自辖区内按照本操作规程第六条的规定分别实施，并建立联席会议制度研究讨论相关问题。物业管理区域划分确定详细方案由涉及的街道办事处、乡镇人民政府以及区、县（市）房产主管部门共同提交市房产主管部门审核。

第八条（分立和归并）已经确定物业管理区域的老旧小区，有下列情形之一的，业主委员会或物业管理委员会可以向所在区、县（市）房产主管部门提出物业管理区域调整方案：

（一）因河道、城市道路等物理分割或者习惯形成的两个以上相对独立区域，能明确分清共用配套设施设备管理维护责任，并经业主大会同意，划分为两个以上物业管理区域的；

（二）两个以上独立物业管理区域经各自业主大会同意，归并为一个物业管理区域的。

区、县（市）房产主管部门应当征求所在地街道办事处、乡镇人民政府及相关居民委员会的意见，自收到材料之日起二十个工作日内作出决定。

第九条（扩大和联管）已经确定物业管理区域的老旧小区需要将周边未确定物业管理区域的老旧小区或零星、单幢老旧住宅吸收扩大为一个物业管理区域的，由街道办事处、乡镇人民政府参照本操作规程第六条的规定，拟定物业管理区域划分确定详细方案并分别经前者区域的业主大会同意以及经后者区域的公示征询业主意见后，提交区、县（市）房产主管部门审核，由其确定物业管理区域并出具意见。

吸收扩大物业管理区域确有困难的，由街道办事处、乡镇人民政府会同相关居民委员会在征求业主意见、物业企业意见的基础上，可以采用不调整物业管理区域，但委托同一个物业企业进行管理服务的过渡方式实施。

第十条（解释权）本操作规程由市住房保障和房产管理局负责解释。

第十一条（施行时间）本操作规程自\*\*年\*\*月\*\*日起施行。