

索引号:	11220000013544541J/2003-01527	分类:	房地产市场监管;通知
发文机关:	省住房和城乡建设厅	成文日期:	2003 年 01 月 01 日
标题:	二 00 三年度全省物业管理创优达标活动情况通报		
发文字号:	吉建房〔2003〕19 号	发布日期:	2003 年 01 月 01 日

吉建房〔2003〕19

号 **签发人:**

石国翔

各市、州房地产局（建设局）：

根据建设部有关文件精神 and 年初工作部署，省建设厅组成物业管理创优达标活动考评验收组，在各地物业主管部门的大力支持和配合下，于 9 月 17 日?27 日对全省三十四 个申报物业管理小区创优达标的住宅小区进行了考评验收，有二十八 个物业小区达到了省示范和省优标准，辽源市隆基花园小区已通过省级考评，被推荐申报国家物业管理示范小区。现将有关情况通报如下：

一、二 00 三年度全省物业管理工作取得了新的进展

（一）旧小区整治改造成效显著。辽源市、通化市在抓好新建小区物业管理工作的同时，通过多种渠道筹措资金对现有旧小区进行改造，并对改造后具备条件的小区全面推行物业管理。其中，辽源市政府投入近 2000 万元，对市内 55 个旧小区进行整治改造，拆除违章建筑和外墙悬挂物 1000 多处、补植修复花草、铺设区内道路、粉饰楼道和墙体立面，使整个小区面貌焕然一新，大大改善了居民的居住环境，提升了城市品位。通化市房产局在资金紧张的情况下，拿出 200 多万元用于旧小区整治，效果显著，居民交口称赞。

（二）新建小区质量、档次、品位有了进一步提高。长春市、吉林市、四平市、辽源市、延吉市的新建小区从设计、规划等方面均提高标准，引进先进理念，大力提升居住环境的品位，构建“以人为本”的社区氛围，努力做到人与自然的和谐。

（三）业主委员会开始进入角色，参与小区管理。此次验收的小区均已建立业主委员会，长春市在受检时，均邀请业主委员会主任或业主代表参加，充分听取他们的意见和建议，共同为小区的发展出谋划策，取得良好的效果。

（四）认真宣传贯彻国务院《物业管理条例》。此次验收的小区均在醒目位置张贴《条例》并配以宣传栏、标语等方式向业主宣传《条例》，真正让业主知法、懂法、守法，使《条例》家喻户晓。

二 00 三年度全省物业管理工作在各级政府及物业主管部门的共同努力下，虽然取得了一定成绩，但还存在一些不足。如有些物业管理企业在管理经营理念上还存在误区，认为新建住宅小区各项配套设施完备，就可以达标，忽视软件建设；业主委员会的作用发挥不够；物业管理人员素质有待提高；市、县（市）之间发展不平衡，环境好、管理水平高的住宅小区主要集中在市本级，而市、州所辖县（市）的物业管理水平不高。

二、下步工作的几点意见

（一）继续认真宣传贯彻国务院《物业管理条例》。各地要进一步以多种形式认真宣传贯彻《条例》，发挥政府监管职能，监督企业守法经营。长春市以电视知识竞赛的形式宣传《条例》，调动企业参与积极性，加深业主对《条例》的理解，形式新颖，取得很好的效果，值得各地借鉴。同时，各地要按照国务院《条例》，修改和完善本地区的相关法规和配套文件，做好立法工作。

（二）切实提高物业管理企业的管理和服务水平。管理主要是对小区硬件设施的维护保养，以保证物业的保值、增值；服务则是通过企业的亲情化服务，转变理念，为业主提供安全、整洁、舒适、温馨、方便的生活和工作环境。物业管理企业要通过各种方式进行培训学习，提高从业人员素质，造就一支懂经营、善管理、精业务的专业人员队伍。

（三）充分发挥业主委员会的作用。业主委员会作为业主大会的执行机构，在广大业主和物业管理企业之间起到桥梁作用。物业管理企业应通过业主委员会了解业主的意见和建议，配合业主委员会对小区进行规范管理，为业主提供优质服务。

（四）加强对所辖市、县物业管理工作的指导。物业管理工作不能仅限于经济条件好的地区，要向外拓延，扩大物业管理覆盖面，各市、州物业主管部门要帮助所辖市、县按照建设部物业管理住宅小区（工业区、大厦）标准建立健全各项规章制度，完善内业资料，走物业管理规范化发展之路。

（五）加快物业专项维修资金的归集。专项维修资金对于保证物业共用部位和共用设施设备的维修养护，对于物业的保值增值，具有十分重要的意义，可以说是物业的“养老保险金”。因此，各地必须要提高认识，完善制度，严格征收，专项使用，加强监管。

（六）推行物业管理项目的招投标，走市场化运作道路。对达到一定规模的住宅物业，应当通过招投标方式选聘具有相应资质的物业企业进行管理。各地要按照《物业管理条例》和《前期物业管理招标投标管理暂行规定》，加强对物业管理招投标的监督，依法维护当事人的合法权益。

（七）加大旧小区整治改造力度。要充分调动各方面的积极性，多渠道筹措资金，完善小区配套设施，美化小区环境，加强对旧小区的整治改造。推进旧小区的物业管理有相当的难度，各地应抓好组织协调，注重引导，尊重业主意愿。

（八）规范物业管理服务收费行为，维护业主合法权益。物业服务收费项目、标准、程序等应当公开，禁止暗箱操作，既不能只收费不服务，也不能多收费少服务。各地要做好检查管理工作，防止因收费问题引发上访，维护社会稳定。

根据各市、州物业主管部门推荐，经省物业管理创优达标考评组认真考评验收，决定授予“鸿城国际花园（一期）”等六个住宅小区为“二〇〇三年度全省物业管理示范住宅小区”称号；授予“长电时代花园”等二十二个住宅小区为“二〇〇三年度全省物业管理优秀住宅小区”称号；推荐“隆基花园”参加全国物业管理示范小区（大厦）评比活动（名单见附件）。

希望获得二〇〇三年度物业管理各项荣誉称号的物业管理企业再接再厉，努力进取，为我省物业管理工作再上新台阶做出贡献。

附件 二〇〇三年度全省物业管理示范住宅小区、优秀住宅小区、申报全国物业管理示范小区名单

二〇〇三年十月十七日

主题词：城乡建设 房地产 物业管理 通报

抄报：建设部住宅与房地产业司

抄送：各市、州人民政府，厅内有关处室

二〇〇三年度全省物业管理示范住宅小区名单

小区名称 物业管理企业

一、长春市

鸿城国际花园（一期） 长春市鸿铭物业管理有限公司

富苑花园 长春盛世物业管理有限公司

好景山庄（一、二期） 长春房地集团物业管理有限公司

二、吉林市

江畔明珠 吉林市化建房地产开发有限公司家宁物业管理分公司

紫光秀苑 吉林市瀚星物业管理有限公司

三、辽源市

翠湖园小区 辽源市隆基花园物业管理有限责任公司

二 00 三年度全省物业管理优秀住宅小区名单

一、长春市

长电时代花园 长春启泰物业管理有限公司

钻石城 吉林省天元房地产开发有限公司物业管理分公司

长影阳光景都 长春国信物业管理有限公司

园丁花园（一区）吉林省长铃鑫泰房地产开发有限公司物业管理分公司

车城名仕花园 长春名仕物业管理有限公司

万龙花园小区 长春房地集团物业管理有限公司

世纪兴嘉园 吉林世纪兴房地产开发有限公司物业管理处

万科城市花园（一期）长春万科物业管理有限公司

长春豪园 长春豪园物业管理有限公司

二、吉林市

紫光花园 吉林市瀚星物业管理有限公司

三、四平市

海银绿苑小区（一期）四平市海银物业管理有限公司

海银明月小区 四平市海银物业管理有限公司

阳光新城小区（一期）四平市阳光新城物业管理有限公司

四、辽源市

利源小区 辽源市西宁物业管理有限责任公司

国康小区 辽源市国康物业管理有限责任公司

北寿小区 辽源市北寿物业管理有限责任公司

华孚小区 辽源市东吉物业管理服务有限责任公司

五、通化市

红星教师新村 通化市民主物业经营服务公司

民强小区 通化市民主物业经营服务公司

和平新园小区 通化铁路嘉源物业管理有限责任公司

六、延边州

房产花园小区 延吉市房产物业管理有限公司

旭达花园 敦化旭达物业管理有限公司

申报二 00 三年度全国物业管理示范小区名单

隆基花园 辽源市隆基花园物业管理有限责任公司