

广陵物业管理工作报告

〔2024〕第1期

广陵物业服务管理中心

2024年1月30日

- 开展承接查验和首次业主大会会议筹备经费预收工作
- 广陵街道物业管理中心制定完善工作制度
- 对辖区“皖美红色物业”建设工作进行督查
- 摸排老旧小区供水管网漏损情况

广陵街道扎实开展新建商品住宅小区承接查验和首次业主大会会议筹备经费预收工作

根据《安徽省物业管理条例》和《天长市业主大会和业主委员会指导规则》要求，首次业主大会会议筹备经费应当由建设单位承担，并交款至所在街道（镇）。但街道



及社区物业管理人员在推进“皖美红色物业”小区业主委员会等自治组织建设工作中发现有相当一部分开发建设单位以企业经营困难等理由逃避法定义务和社会责任，不愿缴纳筹备经费，导致部分小区出现业委会组建困难。

2023年下半年，经市政府分管领导同意，街道配合市住建局参与新建商品住宅小区物业承接查验工作，主要查验小区物业用房是否符合规划要求、物业管理资料是否完整，重点检查首次业主大会会议筹备经费是否及时、足额划转到街道财政账户，凡未达到查验标准的，一律不予验收通过。截至目前，街道已开展鸿博书苑、水墨兰庭等5个小区物业承接查验，总验收面积53.26万平方米，预收筹备经费17.09万元。下一步，街道物业管理中心依据物业管理和财经管理等法律法规，建立和完善筹备经费交纳、管理和使用制度，确保物业管理和小区自治建设稳步发展。

广陵街道物业管理中心制定完善工作职责

为深入推进街道“皖美红色物业-和美千秋”建设，进一步提升基层治理能力，明确物业管理工作范围，压紧压实属地管理工作职责，街道物业管理中心根据《民法典》《物业管理条例》

《天长市业主大会和业主委员会指导规则（试行）》等法律法规和政策文件，并结合工作实际，制定了《天长市广陵街道物业管理中心工作职责》，经街道分管领导批准，自2024年元月开始实施。（附全文）



天安市广陵街道物业管理中心工作职责

一、在市物业主管部门指导下，拟定、制定和宣传街道物业管理相关政策措施；

二、组织开展居（村）物业管理人员、业（管）委会、物业服务企业等履职能力提升培训；

三、指导和协助业主大会成立、业主委员会选举和管委会组建，并监督业主大会、业（管）委会开展工作；

四、协调物业管理与社区管理、社区服务之间的关系，调处业主、业（管）委会、物业使用人、物业服务企业等在物业管理活动中的纠纷；

五、指导居（村）监督业主大会、业（管）委会依法选聘、续聘和解聘物业服务企业并协调监督物业服务企业的交接；

六、监督物业维修资金的申请、使用；

七、负责市有关部门移交街道的社区用房管理；

八、拟定街道老旧小区改造“五年规划”和“年度计划”，配合市各有关部门实施老旧小区改造工程项目施工、协调和监督老旧小区物业管理工作；

九、配合市物业主管部门开展物业企业信用考评、新建商品住宅小区承接查验、配合市各相关执法部门开展住宅小区消防检查、综合执法巡查等；

十、负责居（村）物业管理、业（管）委会等年度考评，并向街道提出考评和奖惩意见。

用好考核监督“指挥棒” 助推“红色物业”提质增效

为不断推进“红色物业”管理提质增效，全面提升物业服务质量和管理服务水平，2024年1月23日至25日，根据皖美红色物业工作需要以及街道领导要求，街道综合执法队及物业服务管理中心对天



宝、天一等10个社区“皖美红色物业-和美千秋”建设推进情况进行督查。一是业委会组建情况，根据上级要求，街道应在2024年底前在54个住宅小区全部成立业（管）委会（下称业委会），截至目前已成立40个，占比70.3%；正在筹备2个；尚未筹备12个，各社区均承诺2024年一季度完成筹备组建任务；二是老旧小区改造前期谋划。已纳入“十四五”计划库，但至今未申报改造的老旧小区共31个，督查发现已成立管委会24个，占比77.4%。已经开设对公账户13个，预计2024年上半年能够按街道要求预交物业费的26个，存在收交困难的小区5个。三是档案管理。各社区业委会备案材料、管委会备案材料、新建住宅小区建设资料等保存完好并建立台账。下一步，中心将持续加强部门联动，推

动住宅物业管理攻坚行动重点任务落地落实；深入开展综合执法服务进小区常态化行动，查处物业管理存在的违法行为、规范小区服务行为，推进矛盾纠纷源头化解，全面落实整改，齐抓共管推动物业服务水平迈上新台阶。

摸排老旧小区供水管网漏水及破损情况 让居民用上“优质水、放心水”

为降低供水管网漏损率，进一步满足城区百姓用水需求，1月8日至12日物业服务管理中心会同10个社区及广宁村开展了居民公共供水管网漏损治理摸排，摸排对象为街道老旧小区及独栋



楼，涉及居民1768户。通过仔细排查，共发现管网漏水4处，低水压16处、水管腐蚀18处。针对上述排查出来的问题管网，管理中心积极向市有关部门进行汇报，有望通过集中统一治理改造，有效提高城区供水能力和效率，杜绝资源浪费，保障供水质量，让居民用上“优质水、放心水”。

报: 市委组织部、市住建局、街道曹书记、吴主任、李副队长、宗委员