

杭州市住房保障和房产管理局文件

杭房局〔2021〕131号

杭州市住房保障和房产管理局关于印发杭州市老旧小区 物业管理区域确定及调整工作操作规程（试行）的通知

各有关单位：

根据《杭州市物业管理条例》等有关规定，我局制定了《杭州市老旧小区物业管理区域确定及调整工作操作规程（试行）》，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市住房保障和房产管理局

2021年11月3日

杭州市老旧小区物业管理区域确定及调整工作 操作规程（试行）

一、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》（杭物管〔2021〕3号）等有关规定，制定本操作规程。

二、本市行政区域内建成年代较早、难以按照《物业管理区域确认工作操作流程》（杭房局〔2014〕69号）划分确定物业管理区域的老旧小区，适用本操作规程。

老旧小区已划分确定物业管理区域但需要进行调整的，按照有关法规文件及本操作规程实施。

三、市房产行政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。

各区、县（市）房产行政主管部门负责指导并会同街道办事处、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、乡镇人民政府负责实施本辖区内老旧小区物业管理区域确定及调整相关具体工作。

居民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府开展老旧小区物业管理区域确定及调整的具体工作。

四、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。

五、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）房产行政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。

六、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：

（一）根据实施老旧小区物业管理的需要或业主代表申请，街道办事处、乡镇人民政府组织相关居民委员会开展前期调研、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。

（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予以确定，拟定物业管理区域划分确定详细方案。

（三）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在涉及的老旧小区主要出入口等显著位置以及本市物业管理信息网络系统进行公示，公示时间自发布之

日起不少于七个工作日，并明确反映意见建议的联系方式。

（四）公示结束后，由街道办事处、乡镇人民政府或受委托的居民委员会对业主反映的意见建议进行整理，并对物业管理区域划分确定详细方案作相应修改完善，对没有采纳的意见建议做好沟通解释。

（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）房产行政主管部门审核。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）房产行政主管部门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以及本市物业管理信息网络系统进行公告。

（七）区、县（市）房产行政主管部门自出具意见之日起十个工作日内，在本市物业管理信息网络系统中完成物业管理区域信息的填报（或更新）及电子落图划面工作。

七、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，并以联席会议形式研究决定相关问题。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）房产行政主管部门审核。

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）房产行政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，并以联席会议形式研究决定相关问题。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）房产行政主管部门共同提交市房产行政主管部门审核。

八、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）房产行政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）房产行政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。

九、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）房产行政主管部门审核，由其确定物业管理区域并出具意见。

十、本操作规程自 2021 年 12 月 1 日起施行，试行期限为三年。