

附件 1

晋城市非专业化物业管理区域确定及 调整工作指导意见

(征求意见稿)

一、为进一步规范我市非专业物业管理区域确定及调整工作，根据《晋城市物业管理条例》、《晋城市物业管理区域划分规定》等有关规定，制定本指导意见。

二、本市行政区域内建成年代较早、难以按照《晋城市物业管理区域划分规定》划分确定物业管理区域的非专业化小区，适用本指导意见。

非专业物业管理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指导意见实施。

三、市住建主管部门负责本市非专业物化小区物业管理区域确定及调整工作的指导监督。

各县（市、区）住建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非专业物业管理区域。

街道办事处、乡镇人民政府负责实施本辖区内非专业物业管理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、乡镇人民政府开展非专业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非专业物业小区需要确定物业管理区域的，由所在地县（市、区）住建局会同街道办事处、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非专业物业小区需要确定物业管理区域的，按照以下工作流程实施：

（一）根据实施非专业物业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非专业物业小区主要出入口

等显著位置进行公示，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县（市、区）住建局审核。县（市、区）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、乡镇人民政府自县（市、区）住建局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非专业物业小区主要出入口等显著位置进行公告，公告期七日。公告期满后，街道办事处、乡镇人民政府将确定的物业管理区域及相关文件报备至县（市、区）住建局，确保物业管理区域划分合法有效。业主如有异议，可在公告期内提出书面申请，街道办事处、乡镇人民政府应在五个工作日内予以答复。最终确定的物业管理区域将作为小区物业管理的法定依据，保障业主权益和社区管理的有序进行。

（七）县（市、区）住建局自出具意见之日起十个工作日内，将确定的物业管理区域信息上报市住建局（附件1），

并录入智慧物业平台系统，实现信息透明化，便于居民查询和监督。

七、需要划分确定物业管理区域的非专业物业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指导意见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县（市、区）住建局审核。

需要划分确定物业管理区域的非专业物业小区范围涉及两个及以上县（市、区）的，由相关县（市、区）住建局会同相关街道办事处、乡镇人民政府在各自辖区内按照本指导意见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、乡镇人民政府以及县（市、区）住建局共同提交市住建局审核。

八、已经确定物业管理区域的非专业物业小区，有下列情形之一的，业委会（物管会）可以向所在县（市、区）住建局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。

县（市、区）住建局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非专业物业小区需要将周边未确定物业管理区域的非专业物业小区或零星、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指导意见第六条的规定，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，提交县（市、区）住建局审核，由其确定物业管理区域并出具意见。

十、本指导意见自 2025 年 x 月 x 日起施行，试行期限为三年。试行期间，各相关单位应定期总结经验，及时反馈问题，确保规程有效实施。

附件：1. 晋城市非专业化物业小区管理区域划分信息表

附件一

晋城市非专业化物业管理区域划分 信息表

管理区域 名称		所在县 (市、区)	
所在街道 (乡镇)		所在社区居 民委员会	
负责人		联系电话	
座落位置			
东 至		西 至	
南 至		北 至	
总占地 面积	m ²	物业服务 类型	
总建筑 面积	m ²	楼 栋 数	
单 元 数		户 数	
住宅建筑 面积	m ²	非住宅建筑 面积	m ²
供水单位		供电单位	
供暖单位		供气单位	