



办好民生实事 打造幸福家园

——市住建局扎实推进住宅小区物业管理专项整治工作侧记

物业管理连着千家万户,是基层治理的“神经末梢”,更是群众感知城市文明、感受民生温度的直接窗口。近年来,市住建局聚焦业主自治薄弱、小区电梯老旧、充电安全隐患、公共收益管理混乱、物业服务治理乏力等群众高频反映的急难愁盼,全面开展住宅小区物业管理服务突出问题专项整治工作。坚持党建引领、民生导向、标本兼治,统筹推进“业委会规范化组建、老旧电梯更新改造、电动自行车智能充电桩全域布设、公共收益专户管理返还、党建引领物业服务品牌打造”五大特色工程,以“靶向施策、精准落地、长效管护”为抓手,把一件件民生“小事”办成群众满意的暖心实事,持续提升小区居住安全度、治理规范度、群众幸福感。

强化自治组织建设,凝聚小区共治合力

过去不少小区存在“物业单方管理、业主缺乏监督、矛盾无人协调”的治理难题,业委会组建难、履职弱、换届慢,公共事务无人牵头,物业纠纷化解滞后,成为小区治理短板。专项整治期间,市住建局将业委会、物业管理委员会组建作为夯实基层自治的核心抓手,压紧街道社区属地责任,出台规范化选举指引,全程监督指导小区规范开展业主大会、业委会换届工作,严把候选人资格关口,优先吸纳党员、退休干部、热心业主进入自治组织,提升业委会履职专业度。

建立常态化业务培训机制,联合物业协会开设物业管理专题培训班,围绕公共收益监管、维修资金使用、物业监督、矛盾调解等内容系统授课,补齐业委会履职能力短板。推行社区“两委”成员兼任小区党建指导员、物业负责人兼任社区兼职委员的双向任职模式,打通社区、业委会、物业三方沟通渠道,构建“社区党组织统筹、业委会自治、物业服务、居民参与”多元共治体系。对两次组建不成功小区,同步推进物业管理委员会落地,实现自治组织全覆盖。

目前全市累计成立业委会(物管会)91家,覆盖率达61%,组建规模位居扬州各县市区首位。小区停车管理、绿化养护、收费争议等高频矛盾实现就地化解,物业信访工单持续回落,业主自治从“形同虚设”转变为小区治理“中坚力量”。

坚持生命安全至上,焕新电梯直达民心

老旧电梯故障频发、停运维修、部件老化,是高层小区多年悬而未决的安全痛点。为彻底化解高层住宅出行安全风险,市住建局抢抓超长期特别国债政策机遇,建立“底数摸排、分级入库、民主决策、全程监管、验收拨付”全流程工作机制。

全面开展全域电梯排查建档,实行分级分类管理,将使用15年以上、故障率高、群众诉求集中、20年以上超期服役电梯全部纳入更新清单,建立动态项目储备库。创新两轮业主投票民主机制,第一轮征集更新意愿、授权实施改造,第二轮投票统一选定电梯品牌,全程做到公开公示,保障业主知情权、决策权。施工环节严抓拆除、井道整改、设备安装、调试校验全流程质量管控,落实“检验合格、登记备案”双验收标准,国债资金实行完工验收后拨付,杜绝资金挪用、工程偷工减料。

截至目前,2025年度9个小区53台老旧电梯更新项目有序推进,配套争取国债补助795万元,多台电梯完成安装验收投入使用。市住建局将电动自行车充电桩建设纳入文明城市长效建设重点项目,以“政府奖补、物业管理、便民定价、智慧管控”模式全域推进充电设施建设,同步开展电动车安全隐患全链条整治。

注重民生所想所需,充电设施便民利民

电动自行车上楼、私拉乱接飞线充电是小区消防安全最大隐患,此前无集中充电点位、充电价格偏高、设施老旧等问题,倒逼居民冒险违规充电,形成“隐患循环”。市住建局将电动自行车充电桩建设纳入文明城市长效建设重点项目,以“政府奖补、物业管理、便民定价、智慧管控”模式全域推进充电设施建设,同步开展电动车安全隐患全链条整治。

完善奖补配套政策,出台停车设施改造以奖代补方案,近两年累计安排财政专项资金1476万元,撬动市场化力量参与充电桩建设。实地勘察分类科学布点:盘活小区闲置公共用地、原有自行车库改建标准化充电棚;无连片空地小区划定独立安全区域搭建遮阳防雨充电点位;空间受限小区设置小型集中充电点,实现小区充电设施应布尽布。同步叠加科技防控手段,在试点小区投放电梯AI阻车识别系统、智能充电哨兵系统,电动车进电梯自动告警

拦停,充电桩后台实时监测电池状态,异常发热、老化电池自动切断电源,从源头遏制上楼充电、电池自燃风险。线上线多渠道开展安全充电宣传,联合消防、公安常态化开展飞线充电专项执法整治。

截至当前,全市90个居民小区建成充电桩39000个,帮助解决小区80%居民充电需求,电梯智能阻车、电池预警系统逐步全域推广。曾经随处可见的“空中飞线”大幅销减,电动自行车火灾隐患得到根本性遏制,群众充电“就近、低价、安全”需求全面满足,安全文明居住环境持续巩固。

把紧收益返还监管,守护业主共有利益

小区公共车位、广告位、自动售货机、通信基站等公共资源产生的收益归全体业主共有,但长期存在业主公共收益与物业自有资金混同、漏报瞒报、挪用占用、收支不公示等乱象,业主知情权、财产权受损,是群众反映强烈的突出问题。专项整治中,市住建局出台《高邮市物业小区公共资源、公共收益专项管理实施方案》,打出“全面摸排、专户管理、专项审计、追缴返还、公开公示”组合拳,从制度上堵住资金监管漏洞。

组织全市151个物业小区开展公共资源拉网式排查,统一标准化统计台账,做到一小区一台账、一资产一编码,摸清公共收益底数。刚性推行公共收益专户制度:已成立业委会小区单独开立业主共有资金银行专户,未成立业委会小区实行独立分账核算,严禁物业企业截留、挪用公共收益。联合第三方审计机构分批开展公共收益专项审计,对侵占、借用公共收益的物业企业下达整改通知书,限期全额返还至业委会专户。

整治以来,累计完成104个小区公共收益统计,归集公共收益320.03万元,督促12家物业公司向对应小区业委会专户返还公共收益48.81万元,责令高邮街道某物业企业退回借用公共收益37.71万元;联合市监等部门对违规收费、侵占收益企业立案查处,没收违法所得、实施行政处罚。所有小区公共收益收支明细定期全小区公示,实现资金来源、使用、结余全程可查、全程可监督,彻底扭转公共收益“糊涂账”局面,切实守护全体业主共有财产权益。

发挥党建引领示范,打造多元共治样板

针对小区治理多方力量分散、服务温度不足、党群联动薄弱问题,市住建局坚持党建引领物业管理主线,推动党组织向物业企业、小区、业委会深度延伸,以红色引擎激活小区治理活力。

推动物业企业党组织应建尽建,指导盈之源、泰和等12家本土物业企业成立党支部,打造天润园、水岸雅居2个省级党建引领物业管理示范点。整合社区党员、物业党员、业委会骨干、居民志愿者组建红色志愿服务队,依托小区党群服务站、红色议事厅打造实体化红色阵地,常态化开展政策宣讲、矛盾调解、设施检修、困难住户帮扶等便民服务。建立红色议事机制,定期召开物业、业委会、居民、社区四方联席会,现场协商解决停车、绿化、维保、收费等民生难题,推动物业服务从被动处置转向主动靠前服务。

通过红色阵地赋能,小区邻里矛盾、物业投诉化解效率显著提升,党员楼栋长、红色志愿者下沉网格常态化巡查,及时排查消防隐患、收集群众诉求,形成“小事楼栋解、大事议事商、难事部门办”闭环处置机制。党建引领下的多元共治模式,有效破解单一物业管不好、社区管不全的治理难题,让小区治理更有温度、更有力度。

此次物业管理专项整治工作,通过五大特色工程精准破解物业领域长期积存的民生痛点,实现安全设施升级、自治体系健全、群众资产护牢、消防隐患清零、治理体系重塑,群众居住获得感、幸福感、安全感得到全方位提升。下一步,市住建局将持续巩固整治成效,健全长效管理机制:一是加快业委会组建攻坚,确保年内业委会组建率达标,常态化开展履职培训;二是持续推进老旧电梯、充电桩惠民设施扩容,扩大民生设施覆盖范围;三是深化公共收益全流程监管,实现第三方审计全覆盖,对侵占挪用行为从严查处;四是完善跨部门联合执法机制,常态化整治违规充电、违建、占用消防通道等顽疾;五是持续擦亮党建引领物业品牌,健全物业信用评价体系,以常态化、制度化治理,打造规范有序、安全宜居、群众满意的住宅小区治理样板,以扎实物业整治成效书写民生住建答卷。

高悦

公房出租公告

经有关部门批准,扬州科丰高新产业投资开发有限公司定于2026年7月17日下午3:30在扬州市公共资源交易中心高邮分中心网站对以下房产进行网上公开招租:(见附件)

具体招租细节及要求请参见招租单位招租公告(公告发布网址: http://gg-zyjyzz.yangzhou.gov.cn/gyfzx/ 产权交易)。

有意者请在2026年7月3日10时00分至2026年7月16日16时30分,在扬州市公共资源交易中心高邮分中心网站(http://ggzyjyzz.yangzhou.gov.cn/gyfzx/)交易响应方登入注册报名,缴纳保证金。(挂牌报名期满,如未征集到意向承租方,按5个工作日为周期延迟,最多延迟1个周期,竞价时间同期顺延)。

保证金账户: 账户名称:扬州市公共资源交易中心高邮分中心,开户行:中国

银行扬州分行高邮支行营业部,账号: 514473149308。

缴纳保证金时请务必使用注册账号时所使用的银行卡缴纳,并请备注保证金缴纳码。

标的展示时间: 2026年7月3日至2026年7月16日(节假日除外)

单位地址: 高邮高新区林禾科创园1号楼

咨询电话: 19732093265(冯先生, 招租单位)

0514-84394986(崔先生, 公共资源交易中心 地址: 高邮市海潮东路997号, 高邮市政务服务大厅四楼406室)

财政局监督电话: 0514-84610773(吉女士)

扬州科丰高新产业投资开发有限公司

2026年7月3日

序号	资产名称	详细地址	面积(M2)	租赁期限(年)	年租金参考价(万元/年)	租金收取方式	竞租保证金(万元)
1	星耀天地2203室	扬州市文昌西路南侧京华城北侧星耀天地E幢2203室	190	1	7.615	一年一清	2.28

净地出租公告

经有关部门批准,高邮市邮业资产经营有限公司定于2026年7月17日上午10:00在扬州市公共资源交易中心高邮分中心网站对以下房产进行网上公开招租:(见附件)

具体招租细节及要求请参见招租单位招租公告(公告发布网址: http://gg-zyjyzz.yangzhou.gov.cn/gyfzx/ 产权交易)。

有意者请在2026年7月3日10时00分至2026年7月16日16时30分,在扬州市公共资源交易中心高邮分中心网站(http://ggzyjyzz.yangzhou.gov.cn/gyfzx/)交易响应方登入注册报名,缴纳保证金。(挂牌报名期满,如未征集到意向承租方,按5个工作日为周期延迟,最多延迟2个周期,竞价时间同期顺延)。

保证金账户: 账户名称:扬州市公共资源交易中心高邮分中心,开户行:中国

银行扬州分行高邮支行营业部,账号: 514473149308。

缴纳保证金时请务必使用注册账号时所使用的银行卡缴纳,并请备注保证金缴纳码。

标的展示时间: 2026年7月3日10时00分至2026年7月16日16时30分(节假日除外)

单位地址: 高邮市文游中路98号 咨询电话: 15380336150(沈女士, 招租单位)

0514-84394986(崔先生, 公共资源交易中心 地址: 高邮市海潮东路997号, 高邮市政务服务大厅四楼406室)

财政局监督电话: 0514-84610773(吉女士)

高邮市邮业资产经营有限公司

2026年7月3日

序号	资产名称	详细地址	面积(M2)	租赁期限(年)	年租金参考价(万元/年)	租金收取方式	竞租保证金(万元)
1	X2021-23净地	高邮市城南经济新区珠光南路东侧、新科路北侧	26666.4	5	4	一年一清	1.2