

浦东新区北蔡镇人民政府文件

浦北府〔2024〕1号

关于印发《北蔡镇住宅小区设施改善补贴 实施办法（2024年修订版）》的通知

各社区党委，职能办公室、事业单位，各居民区：

为进一步深化住宅小区物业治理，提升住宅物业服务水平，不断满足居民群众对美好居住生活的需要，现将镇人民政府审议通过的《北蔡镇住宅小区设施改善补贴实施办法（2024年修订版）》印发给你们，请认真贯彻执行。

浦东新区北蔡镇人民政府
2024年1月9日

（此件公开发布）

北蔡镇人民政府办公室

2024年1月11日印发

（共印90份）

北蔡镇住宅小区设施改善补贴实施办法

（2024 年修订版）

第一章 总则

第一条 为进一步深化住宅小区物业治理，提升住宅物业服务水平，不断满足居民群众对美好居住生活的需要，根据《上海市住宅物业管理规定》、《北蔡镇财力投资建设项目管理办法（试行）》（浦北委〔2023〕16号）等相关政策文件，在2016年版《北蔡镇住宅小区设施改善补贴办法》的基础上，为更好地指导各居民区规范实施小区设施改善补贴项目，特制定本实施办法。

第二条 坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，坚持“量力而行、分类实施、差别补贴、公开合理”的要求，通过社区自治共治有效地改善社区公共软硬件设施；本着“谁主体，谁建设；谁受益，谁出资”的原则，对住宅小区设施改善项目给予适当补贴，将有限财力公平合理、科学有序地用于物业治理领域的提质增效。

第二章 基本原则

第三条 坚持问题导向。聚焦住宅小区中的薄弱环节，解决群众“急难愁盼”问题，完善配套设施，补齐服务短板，提升居民生活品质。加强建设中监督管理，形成人人监督、共建共治共享的工作氛围。

第四条 坚持合理规划。积极发挥业委会、物业公司、居委会、社区规划师和业主主体作用，结合小区实际，广泛征求意见，突出使用需求，合理优化资源。

第五条 坚持公平民主。各住宅小区依法平等适用补贴实施办法，对符合申请条件、范围等，按照相关流程享受资金补贴。通过广泛动员和参与，确保决策的科学性和公正性，有效更新社区公共设施，将社区居民凝聚成生活共同体和情感共同体，从而实现社区发展的共建、共治与共享。

第三章 补贴范围

根据北蔡镇现有住宅小区实际情况，分为以下四类：

第六条 老旧住宅小区，房龄在 20 年以上，虽进行过整新，但仍存在基础设施薄弱、公建配套不全等问题。这类小区又分为两种情况：一种是具备组建业主委员会（以下简称“业委会”）法定条件的（以下简称“一 A”）；一种是暂不具备组建业委会法定条件的（以下简称“一 B”）。

第七条 动迁住宅小区，主要用于安置动迁农民，房屋出租率较高，管理难度较大，均具备组建业委会的法定条件。

第八条 早期商品住宅小区，开发时间 2000 年以前，公建配套设施等不全的商品房小区。

第九条 中高档商品房住宅小区，公建配套较为齐全的中高档商品房小区，其中分 10 年以上（以下简称“四 A”）和 10 年以下，含 10 年（以下简称“四 B”）。

第四章 补贴项目

第十条 小区内广场改造、休闲廊（亭）的新建及改造；小区路灯线网入地改造（含路灯改造）；小区道路拓宽、整修（不含“白

改黑”)；小区停车位改造；小区围墙修缮；楼道信报箱更换；楼道防盗门修缮；小区视频监控系统更新（含高空抛物监控）；小区电梯阻入系统等。

第五章 实施主体

第十一条 小区设施改善项目的实施主体，分为：

- （一）已组建业委会的小区，实施主体为该小区业委会；
- （二）未组建或不具备组建条件的小区，实施主体为该小区物业服务企业（以下简称“物业公司”）。

第六章 补贴标准

第十二条 镇人民政府鼓励各住宅小区业委会或物业公司加大对社区设施改善的投入，并对不同类型小区的设施改善项目给予不同比例的补贴，但单个项目的政府补贴金额不超过 100 万（不含 100 万）。具体标准如下：

序 号	补贴对象	分类说明	设施改善项目补贴比例
第一类	老旧住宅小区	A：已组建业委会的小区	业主 40% 政府 60%
		未组建业委会的小区	业主 60% 政府 40%
		B：不具备组建业主委员会法定条件的小区（附件 1）	业主 20% 政府 80%
第二类	动迁住宅小区	已组建业委会的小区	业主 40% 政府 60%
		未组建业委会的小区	业主 60% 政府 40%

第三类	商品住宅小区（早期）	已组建业委会的小区	业主 60% 政府 40%
		未组建业委会的小区	业主 70% 政府 30%
第四类	商品住宅小区（中高档）	A：中高档商品房（10 年以上）	业主 80% 政府 20%
		B：中高档商品房（10 年以下，含 10 年）	业主 90% 政府 10%

以上业主承担部分由业委会通过法定程序在房屋维修基金或小区公益性收入中使用；暂未组建业委会而致使房屋维修基金无法启用或不具备法定条件成立业委会的，可通过业主缴纳现金的方式，由物业公司出具收费凭证向居民收取。

第七章 申请程序

第十三条 凡小区业主委员会组织实施的，须按相关法定程序召开业主大会进行表决；小区未组建业委会或暂不具备组建条件的，居委会和物业公司须征询**全体**居民意见。实施主体将相关材料提交镇社区建设办（以下简称“社区办”）。

项目申报和证明材料应包括但不限于：项目补贴资金申请报告、项目名称、实施主体、项目内容、实施地点、工程概算书、方案图纸、征询情况、相关单位资质证书复印件、业委会或物业公司愿意承担后期维护保养的承诺书业主意向情况、项目资金预算等材料。

第十四条 各居民区应结合住宅小区发展需求，与业委会、物业公司提前规划下一年度设施改善补贴项目的计划，确保项目补贴经费预算的科学性、前瞻性。**各居民区每年 8 月底前向社区党委预**

报下一年度拟实施的项目计划。

第十五条 社区办将依据实施主体上报的材料，组织相关部门现场查勘、项目立项等流程，并填写相关表格（附件 2、附件 3、附件 4）。经全部审核同意后，下达实施意见。

第十六条 项目实施主体在收到实施意见后，及时启动项目建设，建立项目清单和进度台账，严把项目质量，加强过程监督。实施主体应按相应的程序选择有相应施工资质的单位予以实施。

第八章 项目实施

第十七条 项目审批通过后，项目实施主体按照建设项目管理办法，政府补贴费用超过 5 万元的项目在代建方北华建设的指导下开展项目比价或者招投标程序，所产生的费用由业委会（物业公司）自行承担。

第十八条 按照法定程序完成项目招投标后，以不高于工程预算价的中标金额签订建设工程施工合同书，并按照上报审批工程内容进行实施，无须预审的项目按上报概算价签订建设工程施工合同书。（未通知前，工程暂不能施工）

第十九条 项目工程须有监理单位。工程监理单位由北华建设指导，或自行选取有相应资质的监理单位报北华建设备案，业委会（物业公司）与其签订合同并支付相关费用。**若业委会（物业公司）在工程实施中不使用工程监理，则无法享受设施改善补贴。**

第二十条 项目实施期间，三大社区、相关职能部门和居民区实施监督小组做好工程的指导、监管、协调工作，开展不少于 2 次例行查看，并填写附件表格（附件 5）。

第二十一条 设施改善项目完工后，社区办应及时组织验收，做好跟踪评价，填写竣工验收单（附件6）和移交清单（附件7）；收集北蔡镇项目立项审批表、建设工程施工合同书、审计报告、发票交财政所按程序报销、支付；按审计结果和核定的比例予以补贴，整理归档项目相关资料。

第九章 职责分工

第二十二条 社区办按照《北蔡镇住宅小区设施改善补贴实施办法》规定受理项目申报，做好立项流程等；做好民意征询、工程实施流程等工作的指导；全程监管项目；对审核后不予立项的项目，配合居委会等做好沟通解释工作。

第二十三条 社区党委应配合做好项目现场查勘，对申报项目进行必要性、可行性论证，并及时向实施主体反馈情况。

第二十四条 北华建设，作为社区设施改善项目代建方，根据要求做好项目立项审批流转程序。

第二十五条 审计部门委派审计单位对该项目预算、竣工等进行审核，审计部门签字盖章确认。**补贴金额低于5万元的无须预审。**

第二十六条 项目实施单位要严格落实实施主体责任，严格履行承诺，如实提交项目申报材料，不得弄虚作假，不得虚报、谎报；接受相关部门的督导检查 and 验收，按照有关规定提供项目材料，保证各项手续齐全有效；项目实施后，应加强对相关设施的维护管理，**5年内镇人民政府在同一小区同一项目上不予重复补贴。**

第二十七条 居民区党组织要加强对小区设施改善工作的领导，项目实施前，党组织要通过推选等形式组建项目实施监管小组，

小组成员为 5-7 人，由具有一定施工管理经验和组织协调能力的小区党员、群众代表组成，全过程参与项目征询、施工方案制定、方案实施监督、竣工验收等。

第十章 其他

第二十八条 不在本补贴项目范围但涉及小区公共安全、公共卫生、群体性利益的特殊项目，由居委会第一时间将情况上报社区党委，由社区党委牵头商议；确需解决的提交镇党委政府后，经“一事一议”讨论确定实施。经“一事一议”讨论实施的单个项目补贴金额超过 100 万（含 100 万），须严格按照镇政府建设工程项目程序操作，费用另行安排。

第十一章 附则

第二十九条 本实施办法自印发之日起施行，由北蔡镇人民政府负责解释。

第三十条 《北蔡镇住宅小区设施改善补贴办法》（浦北府〔2016〕2 号）同时废止。

附件 1:

北蔡镇不具备业主委员会法定条件小区名单

序号	小区名称	所属居委
1	农民进镇房	莲中居委
2	莲安西路 35 支弄 1-3 号	紫叶二居
3	莲安西路 65-117 号	紫叶二居
4	莲安西路 125 弄 32 支弄 5-10 号	莲安居委
5	教工楼	莲溪一居
6	莲中东区	莲溪八居
7	长征小区	御桥四居
8	绿苑别墅	绿川三居
9	康琳小区	艾东居委

附件 2:

北蔡镇住宅小区设施改善补贴项目立项审批表

项目名称		业委会 (物业公司)	
建设内容			
投资估算	_____元 (补贴比例: _____%, 补贴金额_____元)		
所属居委 意见			
北华建设 意见			
社区党委意见			
项目主管部门 意见			
项目主管部门 分管领导意见			
审计部门 意见			
规建办意见			
财政所意见			
主要领导 审批意见			

附件 3:

北蔡镇住宅小区设施改善补贴项目施工方案确认单

项目名称			
施工方案摘要 (附具体方案)			
项目确认 (签字盖章)	业委会或物业公司	居委会	居民代表
	日期:	日期:	日期:
	北华建设	社区党委	项目主管部门
	日期:	日期:	日期:

日期: 年 月 日

附件 4:

北蔡镇住宅小区设施改善补贴项目施工单位确认单

项目名称			
施工单位		法人代表	
施工单位情况 (包括资质证明)			
施工单位确认 依据和产生过程说明			
项目确认 (签字盖章)	业委会或物业公司	居委会	居民代表
	日期:	日期:	日期:
	北华建设	社区党委	项目主管部门
	日期:	日期:	日期:

日期: 年 月 日

附件 5:

北蔡镇住宅小区设施改善补贴项目例行查看记录表
(第 次)

项目编号	24- ()	项目名称	
现场查看记录			
时间			
批准实施工程内容:			
现场实施情况			
相关部门意见:			
签名:			
工程监理意见:			
签名:			

附件 6:

北蔡镇住宅小区设施改善补贴项目竣工验收单

时间： 年 月 日

项目编号	24- ()	项目名称	
工程内容:			
工程监理验收意见:			
北华建设验收意见:			
社区党委验收意见:			
项目主管部门验收意见:			
业委会验收意见:			
居委会验收意见:			
物业公司验收意见:			
居民代表验收意见:			

附件 7:

北蔡镇住宅小区设施改善补贴项目移交清单

工程名称:

日期:

移交内容:

移交单位:			
接收单位:			