# 小区物业提升改造报告范文(实用30篇)

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2025-04-03

*小区物业提升改造报告范文1>1、公司管理制度的进一步完善20xx年我们根据公司的实际情况，建立、完善了公司部分管理制度，并相继进行了推出和实施。20xx年我们将着重对公司物业管理流程、项目审批权限和范围、项目管理小组职责、供应商评价机制等进...*

**小区物业提升改造报告范文1**

>1、公司管理制度的进一步完善

20xx年我们根据公司的实际情况，建立、完善了公司部分管理制度，并相继进行了推出和实施。20xx年我们将着重对公司物业管理流程、项目审批权限和范围、项目管理小组职责、供应商评价机制等进行疏理和完善，以进一步明确工作职责，规范工作流程，提高工作效率。并把制度和流程落到实处。

>2、全面拓展市场

随着大物业全额投资的新公司的成立，新公司采用新的用工方式，新用工方式在劳动用工方面更灵活，劳动用工成本更低，更有利于大物业参与市场竞争。20xx年新公司除了可以承接大物业外包的包括保绿等项目的招标，积极走向市场，以大物业为依托，先向落户园区的企业渗透，逐步向工业区外的企业拓展，力争并超额完成总公司对我们下达的任务。

>3、夯实技术力量，提升服务品质

随着公司走向市场，开拓市场，业务量和业务范围将不断拓展，对物业服务人员的技术能力和业务能力要求也会不断提高，下半年我们将继续加大对技术力量的培训，进一步夯实技术力量，提升服务品质。

>4、加强安全意识，提高安全人员的业务水平

进一步增强社会安全意识，有效防范和遏制生产安全事故发生，为辖区发展创造安全稳定的环境。加强安全管理人员的业务培训，提高安全人员的业务水平；落实安全生产月各项任务，强化红线意识，抓实安全工作。特别是第三季度防台防汛形势严峻，认真布置防台防汛工作，为安全度过汛期做好充分准备。

大物业作为一项新型工作模式和服务方式，新的问题和困难会产生，但我们相信在工业区的全力指导和支持下，在各方通力合作下，20xx年我们继续本着提前一步思考、跨前一步工作的理念，在加强公司基础管理、拓展市场、夯实技术力量，提升服务品质、加强安全意识，提高安全人员的业务水平等方面投入更多的精力，大物业服务走向市场化道路也一定会实现。

**小区物业提升改造报告范文2**

>一、社区概况

xxx路社区地处繁华的xxx，南临八一路，北接营盘东路，地域面积约为xx平方公里，常住人口xxxx户，总人数xxxx人。辖区内有xxx、xxx中学、xxx派出所、xxx办事处4家单位，个体经营户二百多家，文化艺术品市场一个，古玩跳蚤市场一个。

>二、物业管理基础工作开展情况

自今年三月份全面接xxx物业管理工作以来，社区非常重视，成立了物业工作领导班子、制定了工作计划，做好了日常工作。

1、加强领导，规范了操作，加大了投入。社区聘请了六名清扫员，一名水电维修人员，5名跳蚤市场管理人员，明确了物管中心清扫员、监管员、协管员的管理职责，定期召开会议，实行路段负责制。社区还投入资金统一了制服，购置了清扫保洁工具及3台清扫车，给楼栋配备了40多个垃圾桶，共投入资金贰万多元。

2、对xxx路及炮后街3-6栋内的堆物及违章搭建进行了为期三天的全面清理，对院内花坛也进行了补栽，并请专人对三个花坛卫生进行日常管理。社区还加大了清扫保洁力度，实行定岗定责制。

3、加大宣传力度，社区红袖章每天都在xxx沿线进行“禁止乱扔垃圾，爱护环境”的电喇叭宣传。有效的遏制不文明行为

4、社区对盲道停车进行了整改，购置了设备，在市一中门面及华人蒸有味前设置了隔离墩，杜绝了盲道停车现象。

5、对xxx路沿线的石雕内的垃圾进行了清理，社区聘请了专人每天进行保洁，做到常态管理。

>三、社区物管工作创新

社区在做好基础工作的同时，结合实际，对物业管理工作进行了创新。

1、在工作的推动上，对物管中心人员采用了奖勤罚懒制度，与聘用人员签订了协议，明确了职责，对工作搞得好的进行50-100元的奖励，对工作中出现错误的进行处罚，以此来提高他们工作的积极性。加大督查力度，由卫生专干和监管员进行日常检查

2、以楼幢管理推动居民自治。由于本社区的地理位置的特殊性(社区处在长沙市中心、周边有长沙市一中及xxx小学及文化艺术品市场及跳蚤市场)，我社区居委会在“自治”上下功夫，根据各楼栋的不同情况采用了不同的管理模式，一是在3-6栋中成立了业主委员会，采取居民自治的方式进行管理。二是对于市博物馆、市一中等已建立正规物业公司和业委会的楼栋，加强了与公司和业委会的沟通，监督。较好地推动了居民自治，维护了居民自己的合法权益，强化了居民自治的意识和居民自我管理、自我服务的功能。单位与社区共管的模式。三是对于其他单位楼栋采取社区直接管理的模式进行。

>四、物管管理工作中的重点难点及困难

社区古玩跳蚤市场是社区的一个重点、难点问题，社区为了搞好跳蚤市场的管理，特聘请了五名人员，进行收费和清扫保洁和治安巡防，维护好了跳蚤市场的秩序，做到规范化管理。

xxx路沿线也是社区物管中心工作的难点。由于社区内有学校，流动摊担特别多，店外经营也特别严重，社区正在着手准备取缔。现已召开一中门店老板会议，店外经营及流动摊担问题进行意见征集，并向区城管局申请了设置有序停车的项目的社区服务项目，同时与又一家宾馆进行了接洽，通过设置有序停车位，杜绝流动摊担经营及停靠车辆压盲道的问题，请街道城管办、城管执法队协助管理。

**小区物业提升改造报告范文3**

xx县规划局：

申请人：xxx，x，现年xx岁，系xxxxx职工，家住xxxx。

申请请求：批准在原宅基地的地基上建造二层框架结构带复式设有地下室的住房并颁发规划许可证。

申请事由：老房是上个世纪七八十年代所建。九十年代县城改建，屋前小河填埋成路，路面抬高，我们的房屋地平面低于路面六、七十公分，每到汛期暴雨来临时，路上的水犹如一道悬河罩在我们头顶，时时心惊胆战，夜不能寐，深受其苦。更使我们受到了严重水患，房屋进水，土墙被洪水浸泡后已成危房，家中物品遭水患受到严重损失。如今，申请人的旧房随时有倒塌的危险，申请人一家的生命财产安全受到严重威胁。特申请贵局尽快批准申请人在原宅基地的基础上建造二层框架结构带复式设有地下室的住房，并颁发规划许可证。

特为申请，望准为盼。

申请人：

年 月 日

**小区物业提升改造报告范文4**

为改善城市人居环境，提升城市建设品质，满足人民日益增长的美好生活需要，根据x市人民政府办公室《关于印发x市老旧小区改造工作实施方案的通知》，结合我区实际，制定本实施方案。

>一、总体要求

（一）指导思想

以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高人民群众居住品质为目标，统筹推进老旧小区改造工作，努力打造功能完善、环境整洁、管理有序的居住小区， 不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）工作原则

1、政府主导，多方参与。区政府成立工作领导小组，对全区老旧小区改造工作进行统筹、协调、督导。区住建局作为老旧小区改造的实施主体，会同各街道做好本辖区老旧小区改造工作；产权单位、物业公司、业主参与小区改造决策和监督实施。

2、综合改造，突出重点。结合区域特点和设施现状，充分听取小区居民诉求，实施老旧小区综合改造，以安全设施改造和基础设施改造为重点，鼓励服务设施提升改造。

3、财政支持，多方共担。结合实际合理确定改造费用分摊规则。通过居民合理分担、单位投资、市场运作、财政奖补等方式多渠道筹措老旧小区改造资金，确保改造工程顺利实施。

4、整管结合，注重长效。改造与管理相结合。提前确定改造后小区管理方式，做到前期改造和后期管理无缝衔接，建立老旧小区管理长效机制。

5、示范引领，全面推进。先行推进一批老旧小区改造示范项目的实施，总结推广工作经验，为全面推进全区老旧小区改造工作提供样板、标杆。

（三）工作目标

力争用五年时间完成全区老旧小区改造工作。其中，在xxxx年全区老旧小区调查摸底的基础上，xxxx年重点放在前期宣传，熟悉情况，入户调查，试点推动等工作；根据实际制定完善相关政策，对一批条件成熟的老旧小区启动试点示范项目建设改造；xxxx年——xxxx年在总结经验的基础上全面推进全区老旧小区改造，xxxx年基本完成改造任务。

>二、改造范围

重点改造城镇和工矿区中xxxx年前建成投入使用、配套设施较差、功能不完善、公共服务及社会服务不齐全、居民改造意愿强烈的住宅小区（不包括已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建实施改造的棚户区以及城中村等）。xxxx年（不含）以后建成，但小区基础设施和功能明显不足、物业管理不完善、居民改造意愿强烈的老旧小区，也可纳入改造范围。

>三、改造内容

（一）基础设施更新改造。包括小区内道路、供排水、供电、供气、供热、通信、安防、消防、绿化、照明、围墙等设施的更新改造。

（二）服务设施建设改造。包括小区内配套养老抚幼、无障碍设施、环卫设施、便民市场、物业管理等服务设施的建设改造。

（三）品质提升设施改造。包括小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造、屋顶美化、补建停车位和充电桩、配置体育健身设施，有条件的居住建筑加装电梯等。

（四）小区周边基础设施改造提升。与小区直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施的改造提升。

>四、实施步骤

（一）调查摸底

各街道组织对辖区范围内老旧小区进行全面调查摸底，摸清符合认定标准的老旧小区数量及相应的户数、建筑面积、产权性质、建成时间等基本情况，建立老旧小区改造台账。

（二）制定年度计划

区政府根据调查摸底情况，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，统筹安排老旧小区改造时序，科学制定年度改造计划和改造任务。结合财政承受能力，优先安排各类基础设施缺失或失养失修严重，特别是水电路气等必要基础设施亟需更新的老旧小区改造。

（三）组织实施

1、编制改造方案。各乡街结合拟改造小区实际和业主需求，拟定老旧小区综合改造菜单、整治改造方案和小区管理模式初步方案，并在显著位置公示，征求居民意见。

2、审批改造方案。区政府组织有关部门审查老旧小区改造方案和投资预算，核准小区改造工程招标控制价格，并依法确定小区改造投资跟踪审计机构。

3、依法招标采购。牵头单位依法办理招标或政府采购手续，确定老旧小区改造工程的施工、监理单位和有关材料、设备供应商，完成合同签订。

4、科学组织施工。牵头单位与乡街要做好老旧小区改造施工的组织协调，会同有关专业经营单位和专项改造实施单位，科学安排各分项工程与专业经营设施改造工程、专项改造工程的工序和工期。

（四）竣工验收

老旧小区改造工程竣工后，由区政府组织相关部门、专业单位、街道社区和居民代表进行综合验收。老旧小区改造中涉及的管线迁移改造、既有建筑节能改造、加装电梯等验收工作由专业经营单位或相关主管部门按有关规定执行。

（五）物业移交接管

老旧小区改造工程经验收合格，移交物业服务企业负责后期管理维护。要建立老旧小区物业管理考核评定制度，确保整治效果有效保持。

>五、资金来源

区政府负责筹措老旧小区改造工作所需资金。根据小区实际，充分运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，通过政府、业主、产权单位、社会力量共同出资方式筹措资金。积极争取上级财政给予的资金奖补。水电气暖等改造优先列入运营单位本系统工程改造计划，按市政府有关规定相应安排专项资金。居民出资部分可通过住宅专项维修资金、公共收益、金融消费升级信贷等渠道落实，鼓励居民个人捐资捐物参与老旧小区改造。未来可产生收益的改造项目可调动社会的积极性，引入专业机构、社会资本参与老旧小区改造。

符合条件的老旧小区改造项目积极申请中央补助支持资金。

>六、组织领导和职责分工

成立区老旧小区改造工作领导小组，组成人员名单如下：

组 长：

副组长：

成 员：

公安xx分局分管负责同志，区发改局、区教育局、区工信局、区民政局、区财政局、区自然资源局、区住建局、区城乡管理局、区市场xxx、区文旅局等区直有关部门主要负责人和各涉及街道主要负责同志。

领导小组下设办公室， 办公室设在区住建局。具体负责老旧小区整治提升工作的统筹、协调、督导、相关政策制定等工作。办公室主任由区住建局主要负责同志兼任，办公室副主任由区发改局、区财政局主要负责同志兼任。

各相关街道：配合实施主体根据本方案开展工作；协调老旧小区物业、业主；入户调查摸底；处理突发矛盾；依法对老旧小区违建进行拆除。

区住建局：会同相关单位编制老旧小区整治改造内容清单、制定改造标准；制订改造计划、编制整治改造方案、组织实施和验收；配合海绵城市、停车设施建设、改造。负责老旧小区物业移交接管的指导、监督工作；为各街道健全老旧小区业主管理组织提供政策指导。

区发改局：会同区住建局办理项目立项、申报等工作；负责争取老旧小区改造上级资金补助。

区财政局：会同区发改局、住建局制定老旧小区改造工作财政资金使用办法，做好各项奖补及财政资金的安排、拨付等工作。

区城乡管理局：指导各街道开展“两下、两进、两拆”整治整治及垃圾分类处理、绿化提升和绿地养护管理工作以及老旧小区有关管道与市政管道的对接改造和小区道路维修等工作； 协调相关企业按照改造内容对小区水、气、暖设施及管道进行维护和改造。

区市场xxx：负责老旧小区加装电梯的指导及职责范围的监管工作。

区工信局：负责协调移动、联通、电信、有线等通信单位线缆入地事宜。

公安分局、区教育局、区民政局、区自然资源局、区文旅局及其他有关部门按照各自职责做好老旧小区各类安全、市政、服务设施改造提升的指导、配合和相关手续办理等工作。

>七、工作要求

（一）加强组织领导

各相关部门、街道要加强组织领导，精心组织，科学谋划，狠抓落实，确保改造任务完成。区直相关部门要切实履行好本部门在老旧小区改造工作中的管理职责，指导、配合各街道开展工作，落实各部门、各专业经营单位在老旧小区改造中的工作任务。要通过各种形式，大力宣传老旧小区改造工作的重要意义，强化群众在老旧小区改造工作中主体地位，提高群众参与感、认同感，把群众满意作为改造工作的重要标准。

（二）健全工作机制

1、建立台账制度。区、街道要逐级建立老旧小区台账， 实行老旧小区改造项目登记和销号制度。

2、建立联席会议制度。区老旧小区改造工作领导小组要定期组织召开联席会议，及时掌握老旧小区改造工作进展情况，协调解决改造工作中的问题，总结改造工作经验。

3、建立联审联批制度。区政府结合市直部门出台的关于老旧小区改造的简化优化审批程序，建立区老旧小区改造联审联批流程，建立老旧小区改造联审联批制度，以满足小区居民实际需求为原则，加大工作推进力度。

4、建立工作专报制度。严格按照工作计划推进老旧小区改造工作，每月底向区老旧小区改造工作领导小组办公室报送工作进展情况。

（三）保证工程质量

严格工程招标，选择资质等级高、管理能力强、信誉信用好的施工及监理公司实施老旧小区改造。强化现场管理，做好各项施工工程的统筹，落实专人负责，督导各施工单位规范管理，强化质量意识和安全意识，确保工程质量。

（四）严格资金管理

老旧小区改造资金要专户存储、单独核算、专款专用，不得转移、挪用。审计部门要跟踪审计，加强资金监管力度。资金使用情况要向社会公开，确保财务透明，阳光操作。

（五）严格督导考核

区老旧小区改造工作领导小组办公室要加强老旧小区改造工作的计划制定、任务落实、工作进度进行定期督导考核，确保老旧小区改造工作顺利推进。

（六）注重长效管理

要根据老旧小区实际，落实整管结合的要求，理顺小区管理体制，细化长效管理的具体措施，不断提高专业化物业服务企业覆盖率，提升人民群众满意度。同时，进一步完善社区物业管理功能，持续推进物业管理纳入社区建设，努力提高社区物业管理工作水平。

**小区物业提升改造报告范文5**

根据《xxx办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和《x省人民政府办公厅关于印发x省老旧小区改造实施方案的通知》等相关文件精神，结合我市工作实际，制定本方案。

>一、总体要求

（一）指导思想

坚持以人民为中心的发展思想，以为民惠民为出发点，按照“先民生后提升、先地下后地上、先功能后景观”的总体思路，坚持“规、建、管、养、监”并重，“留、提、改、拆、建”统筹，全面推进我市老旧小区改造，优先补齐功能短板，消除安全隐患，改善社区环境，提升社区服务功能和品质，建立健全长效管理机制，营造良好的人居环境，顺应人民群众对美好环境与幸福生活的新期待，不断增强广大市民群众的获得感、幸福感和安全感。

（二）基本原则

一是发动群众，共建共享。坚持以人民为中心，尊重群众意愿，顺应群众期盼，充分调动居民积极性和主动性，让居民参与老旧小区整治提升全过程。依托民意决策改不改，依靠民情规划怎么改，依从民力共同参与改，将民主协商贯穿于改造全过程。改造前问需于民，形成共谋；改造中问计于民，达成共建；改造后问效于民，实现共评。形成政府统筹组织、社区具体实施、居民全程参与的工作局面，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

二是科学规划，示范引领。科学制定老旧小区改造技术导则，按照“尽力而为、量力而行”的总体思路，合理编制工作计划，集中力量，推动一批可复制、可推广的示范项目，发挥示范引领作用，激发群众主动参与改造热情。

三是因地制宜，统筹推进。按照“市级牵头、县区实施、市民参与、轻重缓急”的原则，结合实际，统筹考虑，因地制宜，分类制定老旧小区改造标准，有序推进老旧小区改造工作。

四是优补短板，集散为整。按照“补短板、保基础、优功能、提品质”的总体策略，实施精细化的微改造，重点以补齐民生基础设施功能短板为切入点，解决供水、排水、供气、供电、停车等需求，杜绝大拆大建。将片区内有共同改造需求，独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，以街区、片区综合改造形式同步推进，统一设计、同步改造，逐步形成组团、成片式的.物业化管理规模，实现老旧小区整治宜居度的整体提升。

五是建立机制，长效管理。建立老旧小区改造工作机制，优化老旧小区改造申报流程，完善项目建设、验收、考评实施机制。按照“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”的总体要求，探索建立老旧小区改造投融资机制和动员群众共建机制。创新社区治理管理模式，选择符合小区实际和居民意愿的管理方式，探索建立健全一次改造、长期保持的管理机制，保障老旧小区整治提升成果，使老旧小区长效管理向专业化、精细化方向发展。

（三）工作目标

1、用x年时间，全面完成xxxx年以前建成的老旧小区改造，鼓励各县（区、管委会）在地方财力允许的前提下，推动xxxx年至xxxx年间建成的基础设施不完善的小区和街区、片区改造，基本实现老旧小区“补齐设施短板、提升环境品质、完善社区治理、增进多方融合”的总体目标。

2、从20xx年起，用x年时间，开展“美好生活共同缔造”活动，对改造标准不高、不够彻底的的老旧小区进行“再提升、再优化”。

>二、改造范围及内容

（一）改造整治范围

建成时间较长、基础设施老化、防灾防疫功能不健全、公共服务缺失、智能化程度不高等群众反映强烈问题的小区；建成使用不长，但配套设施不全、功能仍存在不足，社区治理体系不完善的小区。重点应为城市、县城建成于20xx年x月x日以前可推动20xx年至20xx年间）、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。

（二）改造内容

老旧小区改造以适应居民不同生活需求为出发点，重点实施基础类改造，突出补齐功能性设施短板，有条件的县（区、管委会）推进完善类改造和提升类改造，推动城市更新，创建一批完整社区、绿色社区。

1、基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。改造提升市政配套基础设施，包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、雨污分流、供电、道路、供气、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信、广电等基础设施，以及小区路灯照明、光纤入户、架空线规整（入地）等，实现“路平、地净、灯亮、管通”。

2、完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、公共照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能信包箱、智能快件箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施，合理设置快递、快餐存放用房。

3、提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质，立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、中小学幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。公共服务用房以及各类预留空间要留有足够弹性，各类设施、小区绿地、口袋公园等应急避难场所要预留水电通信等基础设施接口，通过临时功能调整满足防灾防疫等紧急状态使用要求。

鼓励以街道或社区为单元，按照连线成片改造原则，结合拆墙透绿、小街巷整治、立面综合整治等市容景观提升，配套完善公共服务设施，将相对集中或者距离较近的老旧小区整合打包，统一设计、统一改造、统一管理。

>三、组织实施

（一）明确责任主体。建立“县（区、管委会）统筹谋划，街道（乡镇）组织实施，社区参与落实管理”的老旧小区改造工作推进机制。县（区、管委会）负总责，统筹谋划、整体推进辖区内老旧小区改造工作；街道（乡镇）负责组织协调实施老旧小区改造，推进小区物业长效管理；社区全程参与老旧小区改造与管理具体工作。各县（区、管委会）可以确定有项目建设经验的国有企业作为项目建设单位，负责具体实施。

责任单位：各县（区）人民政府（管委会）

（二）制定总体改造规划和年度改造计划。各县（区、管委会）、街道（乡镇）、社区联动，开展摸底调查，组织科学编制老旧小区改造规划和年度改造计划，生成改造项目储备库。同等条件下优先安排居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、治安等领域涉及老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供排水、供气等单位的管线改造计划应主动与老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。行政机关（国有企事业）、军队所属老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。各县（区、管委会）每年都要列入一批老旧小区改造项目作为为民办实事项目。

**小区物业提升改造报告范文6**

县政府：

9月16日，我县城市居民小区物业管理交接动员大会后，\*\*镇和建设局积极配合，做到思想上全面对接，工作上无缝对接，行动上快速对接，于9月18日，在县建设局房管处召开了监交人（县纪委、财政局）、移交人（县房管处）、接收人（\*\*镇物管办）联席会议，会后按移交方案，迅速成立两个移交小组，展开交接工作，截止9月27日，接收工作结束。现将有关情况报告如下：

>一、关于物业交接工作的基本评价：

1.理顺了物业管理体制。物业管理工作逐步形成建设局作为行业主管部门，进行上下衔接、业务监管；\*\*镇作为实施责任主体，构建了“镇政府是组织者，社区是服务者，居民是参与者”的物管模式，理顺了关系，明晰了责任、充实了力量。

4.延伸了社区工作触角。居民普遍接受属地管理模式，提高了小区居民归属感和认同感。社区也认为接管小区物业，便于掌握小区人口信息档案。

5.促进了社会和谐稳定。在交接期间，\*\*小区、\*\*小区和\*\*等居民反映物业问题，经我镇物管办和社区及时介入，通过引导和化解，居民的情绪得到缓解。

>二、关于我县物业现状的\'基本认识

2.解决突出问题是关键。开发企业在小区建设过程中乱改规划、偷工减料、配套不齐，无社区、物业办公用房等留下诸多的“前期后遗症”，给小区的管理留下隐患，带来麻烦。对房屋漏雨、配套设施改造等最突出的问题，建议县政府开展专项整改活动。

3.加大财政投入是保证。无论接管老旧、零散小区，还是维修、完善配套设施等，都要投入财力，县、镇都要把物管经费列入财政预算，保证需要。

4. 提高服务质量是前提。选聘资质较高的物业进驻我县，建立物业公司和从业人员信用档案，开展物业公司“星级”服务评选活动，开展物业公司年度考核工作，提升物业服务水平上台阶、上档次。

>三、关于下一步物业工作的基本思路：

1、实行规划设计与住房验收联动机制。建议县城新建住宅小区规划设计强行入轨，规划设计首先要明确社区事务管理用房和物业管理配套用房的面积、位置、层数，以及公共设施的配套，可让\*\*镇参与核实，签字后方可施工；住宅小区竣工时，\*\*镇可与建设局、消防大队等相关部门一同参与项目竣工质量验收，从而保证新建住宅小区按规划建设，治标又治本。

2.实行遗留问题集中会办机制。把房屋漏水、配套设施改造等作为会办重点，在维修期外或在维修期内与开发商联系不上的，建议县政府设立物业基金，年设立物业基金1000万元，用于住房维修和配套设施改造，实行专款专用。\*\*镇政府牵头维修、改造，建设局监管。

3.设立新建小区质量保证金。质量保证金占总工程造价的5%，由县建设局质监站收龋如开发企业通过全面合格验收的，保证金全额返还。如不能通过全面验收的，由建设局要求开发企业限期整改。经过整改仍不能通过验收的，由\*\*镇牵头整改，拿出书面报告，建设局监督，县政府审核批准。

4.物业服务管理重心下移。责权明晰，对物业服务管理的考评奖惩方案由行业主管部门制定，可由\*\*镇组织实施，尽量避免政出多门，基层无法操作的处境。

5.积极启动使用维修基金。我县五年以上的小区，有的房屋已出现不同程度的漏雨、开裂等问题，建议县政府在加大财政投入时，启用维修基金。保障业主、物业公司等各方利益。

\*\*镇政府

XX年9月29日

**小区物业提升改造报告范文7**

xxxx年上半年，xx部全体员工在物业公司的领导下，加强政治理论学习和业务知识学习，不断创新，努力完成各项任务，现将主要完成的工作、经验体会及今后工作打算汇报一下：

>一、主要完成的工作：

1、完成了东部新城xxx国道供水管道的PE管的投标工作，该工程是济南市第一次大批量使用PE管的工程，影响力巨大。经过两个月的努力，该工程已基本竣工，并得到监理和甲方的认可，为伟星PE管道在济南市场推广打下了坚实的基础

2、完成了经一路供水管道改造工程的PE管的投标工作，该工程中标价为xx万元，目前合同正在履行中。因为经一路地处市区，在开挖和与驻地单位协调配合上比较困难，所以工程进度缓慢，可能会影响我们的结算。

3、完成了山大新校供水管道PE管的投标工作，工程中标价xx万元，已履约xx万元，该工程地处南外环，是市里的重点工程，目前已经打压实验，验收合格，只差一点后来增加的收尾工程。

4、完成了资产评估物业公司的仓库清点工作。

>二、工作中出现的问题及解决办法：

1、在年初工作中，因为自身业务水平较低、经验不足，在刚开始的招投标工作中摸不到头绪，屡次失败。问题究竟出在哪里？面对多次失败的教训，我们查找自身原因、分析工程标书、对比竞争对手，找出了自己的不足。在今后的工作中我们要不断加强业务学习，提高自身能力，增强企业市场竞争力，在今后的招投标工作中使公司处于不败之地。

2、不能正确的处理市场信息，具体表现在：

①缺乏把握市场信息的能力，在信息高度发达的现代社会，信息一纵而过，有很多有效的信息在我们身边流过，但是我们却没有抓住；

②缺少处理市场信息的能力，有效的信息是靠把握、分析、处理、提交的，及时掌握了信息，我们又往往缺乏如何判断信息的正确性；

③缺乏信息交流，使很多有效信息白白流失。

在今后的工作中，应采取有效措施，发挥信息的作用，加强处理信息的能力，加强沟通交流，能够正确判断信息的准确性。

3、缺乏计划，缺少保障措施。具体表现在山大新校工程中，因为对工程进度缺乏了解，没有分清轻重缓急，在安排生产上对计划的先后没有做好正确的排序，导致供货缓慢；在设备维护方面又没有保障措施，机器坏了没有配件，影响正常施工，造成不良影响。在今后的工作中，应该加强与业主的沟通，帮助业主分析图纸，了解工程进度，提前做出规划，在管件上做出余量计划。对焊接设备加强维护保养，发现问题及时处理，不留隐患。对于经常损坏的配件，提前做好储备，要在第一时间维护设备。

>三、今后的工作打算：

1、培养市场，加大广告宣传，树立品牌意识。

**小区物业提升改造报告范文8**

为进一步提升居民居住环境质量，改善老旧小区居住环境，完成老旧小区改造整治提升工作，为确保如期全面完成改造整治提升目标，特制定如下实施方案。

>一、指导思想

深入贯彻落实科学发展观，着眼于加快推进城市建设，以改善民生为核心，以优化城市人居环境、提高居住品质为目标，坚持政府主导、社会参与、业主自治，着眼长远、标本兼治，属地负责，突出重点、分布实施的原则，着力解决老旧小区建设标准不高、设施设备陈旧、功能配套不全、日常管理制度不健全等群众反映强烈的问题。

>二、主要目标

在完善老旧小区硬件配套设施的基础上，争取实现“八个有”，即有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有维修管理。

>三、基本原则

（一）分类实施、统筹推进。老旧小区综合治理分为基本型和提升性，在改造过程中优先进行基本型改造，结合实施条件和示范要求实施提升性。基本型小区整治是将影响居民生活的渗漏、危楼加固、下水道疏通、道路、消技防设施、维修、照明、绿化补植、停车场复建、物业管理等作为基本内容，有条件实施墙体出新、配套体育设施等；提升性整治是在满足基本型改造后，增加节能改造或“适老化”改造内容。

（二）综合整治、标本兼治。注重改造老旧小区的整体环境，改造水、电、排污等生活配套设施，既要对小区环境进行硬化、绿化、美化、亮化等，又要注重日常物业管理长效机制建立，实现建管并举、标本兼治。

（三）政府主导、居民参与。在综合整治和后期物业管理中，突出居民共同参与，确保居民的“知情权、参与权、选择权、监督权”，明确居民共同管理小区的义务与职责。

>四、整治内容

（一）完善基础设施

1.清除违章搭建。小区内搭建的一切违章建筑要在项目施工前全部拆除，私占的用于种菜、养家禽等的公共用地要求居民在项目实施前自行恢复原状。

2.修整、翻建小区道路。小区道路达到城市居住区道路建设规范标准，做到道路畅通，路面平整无坑洼，路牙整齐无缺损，有条件的小区应符合无障碍通行要求。

**小区物业提升改造报告范文9**

一、 养护项目相关情况

1、 现状：该单位绿化占地面积约为120xx平方米，绿化覆盖率高，有大量不同规格品种乔木、修剪造型灌木以及造型盆景，其中以灌木、袋苗修剪居多，并有上千盆小盆载摆设及室内摆设养护。

2、 养护地点：

3、 养护范围：

二、 养护职责

承包养护期限内，我公司按照园林绿化养护操作规程及园林绿化养护质量标准，合理组织，精心养护，并派出专业的园艺师组织指导安排管护工作，并根据各个季节天气及植物生长情况灵活派出不少于3位有经验的工人，保质保量完成养护管理任务。

三、 养护内容

1、 管理程序：包括淋水、开窝培土、修剪、施肥、除草、修剪抹芽、病虫害防治、扶正、补苗(苗木费另计)等整套过程。

2、 管理工具：

A、 花剪、长剪、高空剪、铲草机、剪草机

B、 喷雾器、桶、斗车、竹箕

C、 铲、锄、锯子、电锯、梯子

D、 燃料、维修费

3、 养护内容：

A、 乔木：每年施有机肥料一次，每株施饼肥千克，追肥一次，每棵施复合肥、混尿素千克，采用穴施、及喷洒、水肥等，然后用土覆盖，淋水透彻，水渗透深度10厘米以上，及时防治病虫害，保持树木自然生长状态，无须造型修剪，及时剪除黄枝、病虫枝、荫蔽徒长枝及阻碍车辆通行的下垂枝，及时清理干净修剪物。每周清除树根周围杂草一次，确保无杂草。

B、 灌木、绿篱、袋苗：每季度施肥一次，每667m2施尿素混复合肥10千克，采用撒施及水肥等，施后三小时内淋水一次，每天淋水1次(雨天除外)，水渗透深度10厘米以上，及时防治病虫害，修剪成圆形、方行或锥行的，每周小修一次，每月大修一次，剪口平滑、美观，及时清除修剪物，及时剪除枯枝、病虫枝，及时补种老、病死植株，每周清除杂草一次。

C、 草本类：每季度施肥一次，每667m2施尿素混复合肥10千克，采用撒施及水肥等，施后三小时内淋水一次，每天淋水1次(雨天除外)，水渗透深度10厘米以上，及时防治病虫害，每周剪除残花一次、清除杂草一次，及时剪除枯枝、黄枝。

D、 中国台湾草：每季度施肥一次，每667m2施尿素混复合肥10千克，施肥均匀、淋水透彻，水渗透深度5厘米以上，及时防治病虫，及时补种萎死残缺部分，覆盖率达98%以上，每月修剪1-2次。

E、 室内阴生植物：每天浇水一次，每3天抹叶片尘埃一次，保持植物生长旺盛，叶色墨绿光亮，盆身洁净。

四、 一年园林养护工作具体安排：

一月份：全年中气温最低的月份，露地树木处于休眠状态。

1、 冬季修剪：全面展开对落叶树木的整形修剪作业;大小乔木上的枯枝、伤残枝、病虫枝及妨碍架空线和建筑物的枝杈进行修剪。

2、 行道树检查：及时检查行道树绑扎、立桩情况，发现松绑、铅丝嵌皮、摇桩等情况时立即整改。

3、 防治害虫：冬季是消灭园林害虫的有利季节。可在树下疏松的土中挖集刺蛾的虫蛹、虫茧，集中烧死。1月中旬的时候，蚧壳虫类开始活动，但这时候行动迟缓，我们可以采取刮除树干上的幼虫的方法。在冬季防治害虫，往往有事半功倍的效果。

4、 绿地养护：绿地、花坛等地要注意挑除大型野草;草坪要及时挑草、切边;绿地内要注意防冻浇水。

二月份：气温较上月有所回升,树木仍处于休眠状态。

1、养护基本与1月份相同。

2、修剪：继续对大小乔木的枯枝、病枝进行修剪。月底以前，把各种树木修剪完。

3、防治害虫：继续以防刺蛾和蚧壳虫为主。

三月份：气温继续上升，中旬以后，树木开始萌芽，下旬有些树木(如山茶)开花。

1、 植树：春季是植树的有利时机。土壤解冻后，应立即抓紧时机植树。植大小乔木前作好规划设计，事先挖(刨)好树坑，要做到随挖、随运、随种、随浇水。种植灌木时也应做到随挖、随运、随种，并充分浇水，以提高苗木存活率。

2、 春灌：因春季干旱多风，蒸发量大，为防止春旱，对绿地等应及时浇水。

3、 施肥：土壤解冻后，对植物施用基肥并灌水。

4、 防治病虫害：本月是防治病虫害的关键时刻。一些苗木出现了煤污病，瓜子黄杨卷叶螟也出现了(采用喷洒杀螟松等农药进行防治)。防治刺蛾可以继续采用挖蛹方法。

四月份：气温继续上升，树木均萌芽开花或展叶开始进入生长旺盛期。

1、 继续植树：四月上旬应抓紧时间种植萌芽晚的树木，对冬季死亡的灌木(杜鹃、红花继木等)应及时拔除补种，对新种树木要充分浇水。

2、 灌水：继续对养护绿地进行及时的浇水。

3、 施肥：对草坪、灌木结合灌水，追施速效氮肥，或者根据需要进行叶面喷施。

4、 修剪：剪除冬、春季干枯的枝条，可以修剪常绿绿篱。

5、 防治病虫害：(1)蚧壳虫在第二次蜕皮后陆续转移到树皮裂缝内、树洞、树干基部、墙角等处分泌白色蜡质薄茧化蛹。可以用硬竹扫帚扫除，然后集中深埋或浸泡。或者采用喷洒杀螟松等农药的方法。(2)天牛开始活动了，可以采用嫁接刀或自制钢丝挑除幼虫，但是伤口要做到越小越好。(3)其它病虫害的防治工作。

6、 绿地内养护：注意大型绿地内的杂草及攀援植物的挑除。对草坪也要进行挑草及切边工作。

7、 草花：迎五一替换冬季草花，注意做好浇水工作。

五月份：气温急骤上升，树木生长迅速。

1、 浇水：树木展叶盛期，需水量很大，应适时浇水。

2、 修剪：修剪残花。行道树进行第一次的剥芽修剪。

3、 防治病虫害：继续以捕捉天牛为主。刺蛾第一代孵化，但尚未达到危害程度，根据养护区内的实际情况做出相应措施。由蚧壳虫、蚜虫等引起的煤污病也进入了盛发期(在紫薇、海桐、夹竹桃等上)，在5月中、下旬喷洒10?20倍的松脂合剂及50%三硫磷乳剂1500?20xx倍液以防治病害及杀死虫害。(其它可用杀虫素、花保等农药)

六月份：气温高

1、 浇水：植物需水量大，要及时浇水，不能“看天吃饭”。

2、 施肥：结合松土除草、施肥、浇水以达到最好的效果。

3、 修剪：继续对行道树进行剥芽除蘖工作。对绿篱、球类及部分花灌木实施修剪。

4、 排水工作：有大雨天气时要注意低洼处的排水工作。

5、 防治病虫害：六月中、下旬刺蛾进入孵化盛期，应及时采取措施，现基本采用50%杀螟松乳剂500--800倍液喷洒。(或用复合BT乳剂进行喷施)继续对天牛进行人工捕捉。

6、 做好树木防汛防台前的检查工作，对松动、倾斜的树木进行扶正、加固及重新绑扎。

七月份：气温最 高，中旬以后会出现大风大雨情况。

1、 移植常绿树：雨季期间，水分充足，可以移植针叶树和竹类，但要注意天气变化，一旦碰到高温要及时浇水。

2、 排涝：大雨过后要及时排涝。

3、 施追肥：在下雨前干施氮肥等速效肥。

4、 行道树：进行防台剥芽修剪，对与电线有矛盾的树枝一律修剪，并对树桩逐个检查，发现松垮、不稳立即扶正绑紧。事先做好劳力组织、物资材料、工具设备等方面的准备，并随时派人检查，发现险情及时处理。

5、 防治病虫害：继续对天牛及刺蛾进行防治。防治天牛可以采用50%杀螟松1：50倍液注射，(或果树宝、或园科三号)然后封住洞口，也可达到很好的效果。香樟樟巢螟要及时的剪除，并销毁虫巢，以免再次危害。

八月份：仍为雨季

1、排涝：大雨过后，对低洼积水处要及时排涝。

2、行道树防台工作：继续做好行道树的防台工作。

3、修剪：除一般树木夏修外，要对绿篱进行造型修剪。

4、中耕除草：杂草生长也旺盛，要及时的除草，并可结合除草进行施肥。

5、防治病虫害：捕捉天牛为主，注意根部的天牛捕捉。蚜虫危害、香樟樟巢螟要及时防治。潮湿天气要注意白粉病及腐烂病，要及时采取措施。

九月份：气温有所下降，迎国庆做好相关工作。

1、修剪：迎接国庆工作，行道树三级分叉以下剥芽。绿篱造型修剪。绿地内除草，草坪切边，及时清理死树，做到树木青枝绿叶，绿地干净整齐。

2、施肥：对一些生长较弱，枝条不够充实的树木，应追施一些磷、钾肥。

3、草花：迎国庆，草花更换，选择颜色鲜艳的草花品种，注意浇水要充足。

4、防治病虫害：穿孔病为发病高峰，采用500%多菌灵1000倍液防止侵染。天牛开始转向根部危害，注意根部天牛的捕捉。对杨、柳上的木蠹蛾也要及时防治。做好其它病虫害的防治工作。

5、节前做好各类绿化设施的检查工作。

十月份：气温下降，十月下旬进入初冬，树木开始落叶，陆续进入休眠期。

1、做好秋季植树的准备，下旬耐寒树木一落叶，就可以开始栽植。

2、绿地养护：及时去除死树，及时浇水。绿地、草坪挑草切边工作要做好。草花生长不良的要施肥。

3、防治病虫害：继续捕捉根部天牛。香樟樟巢螟也要注意观察防治。

十一月份：土壤开始夜冻日化，进入隆冬季节。

1、植树：继续栽植耐寒植物，土壤冻结前完成。

2、翻土：对绿地土壤翻土，暴露准备越冬的害虫。

3、浇水：对干、板结的土壤浇水，要在封冻前完成。

4、病虫害防治各种害虫在下旬准备过冬，防治任务相对较轻。

十二月份：低气温，开始冬季养护工作。

1、冬季修剪：对些常绿乔木、灌木进行修剪。

2、消灭越冬病虫害。

3、做好明年调整工作准备：待落叶植物落叶以后，对养护区进行观察，绘制要调整的方位。

**小区物业提升改造报告范文10**

物业管理是提高居民居住质量和生活水平的重要途径，也是衡量城市管理水平的重要标志，对加快城市经济文化发展起着重要作用。住宅小区物业管理因为关乎人们生活的居家环境、与群众生活息息相关而倍受关注。

>一、当前住宅小区物业管理现状

去年9月，我市将物业管理职能进行下划，包河区认真贯彻落实市政府和市房地产管理局的各项要求，努力为辖区居民创造优美、和谐、安全、舒适的居住环境，在抓好队伍，建立区、街（镇）物业管理联动机制，调处重大物业纠纷等方面做了大量工作。

（二）各类住宅小区物业管理情况。包河区现有各类住宅小区362个，其中有物业管理的小区180个，物业管理面积约20xx万平方米，物业管理水平参差不齐，其中新建的高档小区的物业管理水平相对较高。

（三）物业服务企业情况。目前在包河区进行物业服务企业共129家，其中具备一级资质的企业8家，具备二级资质的企业18家，其余均为三级资质的物业企业。从各物业服务企业的运行情况看，越是资质高的物业服务企业，为居民提供的服务质量满意度也越高。

（四）业主委员会的成立情况。包河区共有55个住宅小区成立业主委员会。大多数业主委员会发挥作用较好，在选聘物业服务企业、协调企业与业主的`关系上做了大量有益的工作。

>二、当前物业管理工作中存在主要问题

由于物业管理是一个新兴的行业，面临较多的复杂情况和问题，因此信访量大，纠纷较多。自20xx年9月至20xx年9月1日，包河区共处理关于物业方面的12345市长热线361件，政民直通车45件，市长信箱12件，电话投诉141件，接待来访群众257人次，存在的主要问题有：

一是物业管理主管部门力量不足。目前，包河区住建局作为物业管理的主管部门，仅有3人专职从事物业管理工作。各街（镇）继去年市开展物业管理专项整治百日行动后，虽相应成立了机构，但配备人员均为兼职人员，不专心、不安心、难尽心的问题客观存在，与物业管理涉及面广和问题多、难协调的现状不适应。

二是业主委员会运作缺乏监督。业主大会是业主自治组织，业主委员会是业主大会的执行机构，在业主大会闭会期间，主要工作由业主委员会负责执行和落实。由于部分业主委员会成员从相关活动中捞取好处，易与物业服务企业以及其他业主产生矛盾纠纷。比如对小区公共收益的管理监督就是一大难点，也是业主委员会成员之间，业主与物业公司之间存在矛盾的焦点，而解决类似的矛盾业主大会最有权威，但由于业主大会召开的条件要求很高，无法及时召开，因而很多矛盾不能及时解决，甚至造成反复上访，影响和谐稳定。

三是前期物业存在诸多弊端。《物业管理条例》第二十四条规定：“要按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业”。实际操作中前期物业服务企业通常是由开发公司的一个部门演变而来，与开发商有着上下级的隶属和斩不断的经济利益关系。一旦开发商因房屋质量与业主发生纠纷，前期物业既要维护开发商的利益，又要维护业主的利益，陷入两难境地。业主由于正当权益得不到保障，就把该打在开发商身上的“板子”打在物业服务公司身上。造成监管部门及时协调纠纷难，业主和物业服务公司的“心结”越结越深，导致物业费收缴难等问题，影响物业服务水平，易造成恶性循环，最终损害的是业主的利益。

四是物业企业收费难与运行成本高的矛盾突出。近年来，物价上涨较快，使物业公司的运作成本不断增加，其中人员的工资支出占较大比例，现行合肥市最低月工资涨至1010元，近期出台的《合肥市住宅小区物业服务收费管理办法》，取消了公摊费收取项目（二次供水用电除外）。同时部分业主对缴费义务认识不到位，以种种托词拖欠和拒交物业费，而物业服务企业在收取的费用不能维持其正常运行时，要么降低服务标准，要么在合同到期前撤离，造成广大业主利益受损，甚至引发社会不稳定因素。

>三、几点建议

（一）加大培训力度，突出正面宣传。物业管理在我国虽然起步较晚，但为规范物业管理工作，国家相继出台一系列法律法规。有关部门及街镇要主动承担责任，加大对这些法律法规的培训力度，扩大培训范围，使全社会都能了解、关心物业管理工作，自觉履行义务，保障业主权益。要就业主的义务、物业服务企业的社会责任、积极缴纳物业服务费与提高物业服务质量的关系、业主自治组织在物业管理活动中的地位作用、政府职能部门的职责等相关内容进行全面宣传，使业主、物业服务企业以及政府部门之间能统一认识，自觉做到相互理解、相互支持。

（二）统一配备物业协理员。由区统筹考虑，为各街镇配备专职物业协管员，解决兼职问题，让专职的人干专业的事，切实把物业管理的各项工作做扎实。

（三）把好前期物业入口关。前期物业是由开发商通过各种形式选聘的，而且在售房时就已经定下，在小区没有交付，业主没有入住的情况下，区级物业管理主管部门目前还不能介入此项工作。因此要自上而下形成一套有利于后续物业管理的监管运作机制，使有关部门和业主能够实质参与开发商对前期物业选聘、峻工查验和物业交付工作，减少因开发遗留问题对后期物业管理带来的困扰，维护业主利益。

（四）大力扶持村（居）属物业服务企业。包河区现有村（居）属物业服务企业10余家，目前管理服务都比较好，且均为三级资质的企业。这些企业在村（居）范围内，管理优势明显，既解决居民就近就业，又为辖区居民提供服务，同时因其带有政府的“影子”，管理起来比较容易，且不以营利为主要目的，又与居民有着特殊的“亲情”，一般不会产生纠纷，尤其在三无小区的物业管理方面发挥的作用明显。政府应在政策上予以扶持，如设奖补资金，鼓励该类企业做大做强，在服务自管小区的同时，逐步把服务向更多的“三无”小区延伸，解决当前“三无”小区物业管理难问题。

**小区物业提升改造报告范文11**

为提高小区绿化档次，提高小区形象，改善小区生态为目标，我们准备以小区绿化带、色块为中心进行绿化整改。

一、 翠园现有的苗木清单、绿化面积如下：

1、苗木清单如下：

2、草坪有高羊茅、百慕大，面积有24648平方米;色块面积有429平方米。

二、翠园目前绿化整体效果不是太好，草坪色块营养不良，缺肥，未得到预期的生长效果，有的种植不合理。一方面由于管理处人员不足，养护水平差;另一方面管理人员对此没有引起足够重视。目前苗木已死亡10%,我们要充分重视这些情况，减少损失，进行整改。

三、整改计划：

1、首先对4栋、6栋、7栋楼前面进行整改，先栽行道树，11月份栽紫叶李，最后中间主干道栽樱花。

2、17栋、18栋、19栋、20栋栽广玉兰做行道树，西边围墙栽紫薇或紫叶李。

3、把色块移到路边，扩大色块面积，色块种好以后打桩保护起来，这样可以阻止车辆乱停乱放，破坏绿化，并且减少了草坪的面积，降低了养护的工作量。

四、后期养护

1、定期修剪枯枝，及时清扫落叶、除杂草。

2、合理用药，以预防为主，防止产生药害。如：瓜子黄杨3月份要进行治虫，以后每隔20天到一个月一次。

3、及时灌溉排水，如高羊茅发黑发白就要灌溉。

目前公司项目部人员对小区绿化重视程度不够，专业水平也不高，造成我们管理的小区普遍绿化水平差，业主不满意的状况。我想通过我们的努力，对各小区实施有效的绿化整改，会提高小区的绿化质量，为广大业主营造一个优美舒适的美好环境，提高了业主的满意度，提升了公司的形象，同时有利于今后的物业收费。

**小区物业提升改造报告范文12**

为贯彻落实中央、省、市关于老旧危楼的有关会议精神，进一步加快推进区危旧房整治改造工作，保障人民群众生命财产安全，实现惠民生、稳增长相互促进，特制定本工作方案。

>一、工作目标

坚决贯彻落实省、市有关工作精神，加大危旧房改造工作力度，拓宽融资渠道，争取20xx年6月底前先期完成蔡家街47号附20号、三民北巷七号大院、半边街29号等13个存在重大安全隐患的危房点的搬迁改造工作，逐步消除辖区内危房安全隐患，改善住房困难家庭生活，促进经济社会持续稳定发展。

>二、组织机构

为强化统筹，经研究，成立“区老旧危楼整治工作领导小组”，具体成员名单如下：

领导小组下设办公室（设在区住建局），办公室主任由同志兼任，副主任由同志，负责危旧房整治工作的统筹协调及日常工作，负责对项目存在的问题及时予以协调解决。

>三、工作内容

20xx年5月30日前，启动并完成蔡家街47号附20号（中^v^区）、三民北巷七号大院（黔^v^区）、许家巷3号（普陀社区）、半边街29号（贵乌社区）、罗汉营香狮路11号（金龙社区）、何家巷110-122号（头桥社区）、毛腾巷30号（头桥社区）、英烈路38-14（头桥社区）、八鸽岩路229号7、8号楼（北京路社区）、雅关村大寨（黔灵镇）、三桥村下五里组（黔灵镇）、三桥农民新村11层楼电梯农房（黔灵镇）、三桥新街68-80号（三桥社区）共计13个危房点的搬迁工作。

>四、工作职责

（一）区住建局：负责统筹开展危房搬迁工作，完善危房搬迁拆除的相关手续，指导各社区（镇）开展搬迁疏散工作，负责开展农房确权工作。

（二）区城管局、区城管大队：负责对存在严重安全隐患的违法建筑进行查处，并及时予以拆除，确保尽快消除安全隐患。

（三）区房屋征收局：负责参照新建路31号搬迁安置方案，制定13个危房点的搬迁安置方案。

（四）区规划分局：负责对符合条件的农村危房办理完善相关翻建审批手续。

（五）区国土分局：负责配合开展农房确权工作，对符合确权条件的农危房及时予以确权。

（六）区贵中公司：作为业主负责危房的资金筹措、相关手续报批，并做好资金平衡和还款安排。

（七）区财政局：负责配合做好危房改造资金保障工作。

（八）区棚改办：负责积极争取落实中央保障性安居工程补助资金。

（九）区维稳办、区司法局、区公安分局：负责做好危房改造项目的司法保障和信访维稳工作。

（十）区督办督查局、区监察局：负责对工作落实情况进行督促检查，将落实不力、玩忽职守的相关部门和人员严格实行工作问责制，追究相关责任。

（十一）各相关社区（镇）：负责辖区内危房监控及搬迁疏散的具体实施工作；负责做好项目涉及的维稳信访工作。

>五、时序安排

（一）20xx年4月8日—20日，一是由各相关社区负责对接产权单位，督促产权单位筹集资金，由社区（镇）具体负责实施搬迁疏散工作。若产权单位无力筹集资金，则由其尽快书面明确放弃产权，移交政府进行整治。二是由区房屋征收局主动对接各相关社区，参照新建路31号搬迁实施方案，制定13个危房点的搬迁安置方案。

（二）20xx年4月21日—22日，一是由区住建局牵头，区^v^、区房屋征收局及属地社区（镇）参与，对搬迁实施方案进行研究完善，并按程序报审。二是由区财政局牵头，区棚改办、区贵中公司参与，筹集5000万元资金，用于保障搬迁疏散工作顺利实施。

（三）20xx年4月23日—4月25，由区房屋征收局将搬迁实施方案报区政府完成审批工作。

（四）20xx年4月26日—5月30日，由各相关社区（镇）启动并完成危房点的搬迁拆除工作。

>六、工作要求

（一）提高认识，加强领导。各涉及单位要把危旧房改造作为一项重要工作，切实加强领导，认真履行职责，结合各自实际，制定工作方案，全力开展各项工作。

（二）通力协助，抓好落实。各涉及单位要加强协调配合，通力协作，进一步明确时间节点，倒排时序，全面推进。要深入一线，及时了解情况，帮助群众解决困难。

（三）跟踪督查，严格问责。区监察局和区督办督查局要对工作落实情况进行督促检查，将落实不力、玩忽职守的相关部门和人员及时上报区委、区政府，严格实行工作问责制，追究相关责任。

**小区物业提升改造报告范文13**

>一、工作目标

将老旧小区消防车通道治理作为解决社会民生需求的重要抓手，通过“一区一策”集中治理，全镇老旧住宅小区按标准施划消防车通道标线标志，建立长效管理机制，有效解决占用、堵塞消防车通道“老大难”问题，确保消防车通道畅通。

>二、治理对象

全镇城区有规模的老旧住宅小区；同时对其余小区进行摸排登记。

>三、时间安排

按照消防安全专项整治三年行动部署要求，分步完成老旧小区消防车通道治理。20xx年完成30%的老旧小区消防车通道治理工作；20xx年完成70%；20xx年完成100%。

>四、治理内容

（一）明确标识化管理。各社区要加快督促物业服务企业按照标准对消防车通道进行划线、标名、立牌，实行标识化、规范化管理；对于无物业服务企业统一管理的老旧住宅小区，所属社区要发动业主委员会代为履行标识化管理工作，做好消防车通道进行划线、标名、立牌。根据要求，区房管部门负责支持老旧住宅小区从住宅专项维修资金中支取划线、标名、立牌等改造费用。20xx年底前，全部要完成标识化管理，未完成的要将实行督办整改。

（二）实行“一区一策”治理。对存在问题的老旧小区涉及标识化管理的问题事项由物业管理部门或所属社区督促整改。在整改过程中，涉及支取公共维修资金的，区房管部门将给予配合、指导，消防部门将就消防车通道整治工作提供技术指导。

（三）优化停车资源管理使用。指导、鼓励老旧住宅小区充分利用周边公共停车场资源，帮助周边居民实现优惠便利停车，重点围绕解决群众停车难和占堵消防车通道违法行为的`现实问题，积极推行、探索实行弹性停车、错时开放、共享停车等创新方式，提高现有停车资源利用率。

>五、工作要求

（一）强化统一领导。要充分认识当前老旧小区消防车通道治理工作的重要性、紧迫性和艰巨性。将老旧小区消防车通道治理工作纳入日常工作和为民办实事项目。按照消防安全专项整治三年行动工作要求，全面开展老旧小区消防车通道“一城一策、一区一策”治理，明确任务清单、整改时间和责任单位，确保工作举措落到实处。

（二）定期会商研判。镇相关职能部门要各司其职、沟通协作、密切配合，加强部门联动，形成工作合力。要建立老旧小区消防车通道治理会商研判工作机制，定期汇总、分析、研判工作开展情况，研究解决治理工作中的问题，制定具体对策，全力推动老旧“一城一策、一区一策”治理。

（三）加强宣传曝光。要利用媒体平台和社会资源，广泛宣传占用、堵塞消防车通道的违法性和危害性，加强对老旧小区管理人员、业主的宣传培训，指导开展灭火疏散演练，提升消防安全意识。要集中曝光占用、堵塞消防车通道违法行为，形成全民舆论监督。

（四）全面掌握，加强信息报送。镇消安委将跟踪掌握、及时收集汇总辖区内专项整治开展情况，做到底数清、情况明。请各单位将镇城市小区消防通道治理情况摸排表于12月30日前报镇安办。

**小区物业提升改造报告范文14**

为大力推进我市城镇老旧小区改造民生工作，根据xxx办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（国办发〔20XX〕23号）及市委、市政府关于实施民生工程的部署和要求，结合我市工作实际，现制定如下工作实施方案：

>一、指导思想

以全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，以“一改两为”活动为契机，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，顺应人民群众对美好环境与幸福生活的新期待，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，针对城镇老旧小区配套设施有短板、功能不完善、公共及社会服务不齐全等问题，在符合城市总体规划的前提下，修复基础设施，完善基本功能，全面改善居住环境和质量，逐步健全现代社会服务体系，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

>二、目标任务

20XX年，全市计划改造老旧小区174个，建筑面积万平方米，涉及1902栋楼，惠及47941户。其中，城区计划改造老旧小区68个，建筑面积万平方米，涉及995栋楼，惠及34325户。县（市）计划改造老旧小区106个，建筑面积 万平方米，涉及907栋楼，惠及13616户。

>三、实施内容

改造类型分为基础类、完善类和提升类。优先补齐小区功能短板，解决供水、排水、供气、供电、弱电、道路、通信、停车、消防、安防、生活垃圾分类以及光纤入户、架空线规整（入地）等，为基础类改造；在基础类改造的前提下，拆除违法建设、整治小区及周边绿化、加装电梯、配套停车场及充电桩、增设智能快件箱及智能信包箱、改造或建设物业用房及文化体育健身设施和人脸门禁、车牌识别、智慧安防设施等，为完善类改造；进一步丰富社区服务供给、提升居民生活品质，包括增设社区养老、托育、医疗、助餐、家政保洁、智能感知、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等，为提升类改造。

>四、工作原则

(一) 居民自愿，多方参与。各县（市）区（含市经开区，下同）政府（管委会）是推进城镇老旧小区改造工作的实施主体，应把人民群众对美好生活的向往放在突出地位，立足小区居民最关心、最迫切的实际需要，既尽力而为，又量力而行，改善居住环境，提升居住品质，不断满足人民日益增长的美好生活需要，使广大人民群众获得感、幸福感更加充实、更有保障。积极发挥街道(乡镇)、社区沟通协调作用，在20XX年城镇老旧小区确定改造实施前，充分了解居民需求，居民征求意见率必须达到80%以上，并启动成立业主大会，协商确定改造后小区管理模式，将老旧小区管理工作纳入基层社会治理范畴。积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资（按照不低于1元/㎡的标准）、让渡小区公共收益等方式，用于支持城镇老旧小区改造。支持小区居民提取住房公积金及使用住宅专项维修资金，用于加装电梯、维修消防设施等改造。鼓励有条件的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。鼓励社会资金参与养老、助餐等公共服务设施建设改造和运营，积极探索通过政府采购、新增设施有偿使用等方式，引导社会资本、民营企业参与城镇老旧小区改造提质。各县（市）区应督促引导电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位履行社会责任，将老旧小区需改造的水电气热信等配套设施优先纳入本单位专营设施年度更新改造计划，并主动与城镇老旧小区改造年度计划做好衔接；项目开工改造前，应就改造水电气热信、消防、安防等设施，形成统筹施工方案，避免反复施工、造成扰民。通过充分调动各方参与城镇老旧小区改造的积极性，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

(二)连片改造，分步推进。坚持政府统筹安排、统一规划，以城镇社区为基本单元，以改善人居环境为切入点，连片整体改造老旧小区。将片区内有共同改造需求的独栋、零星、分散的楼房和老旧小区进行归并整合，通过拆除违建、打通围墙、畅通微循环、设施共建共享等方式，统一设计、同步改造，形成片区，改造后进行统一的物业管理。凝聚社会共识和各方合力，区分轻重缓急，按照“一区一规划”、“一片区一方案”原则，鼓励打破小区分割，坚持统一设计、统一改造、统一管理，进行集中连片整体改造。各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，统筹服务设施、公共空间共享。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民意见的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施，整合周边零星碎片土地，包括机关企事业单位空置房屋在内的各种社会资源，在老旧小区内及周边健全社区养老、托育、医疗便民等社会服务设施。鼓励拟改造老旧小区与城市更新、完整居住社区建设、棚户区改造、历史文化街区保护等项目捆绑打包，进行跨片区组合改造。

(三) 突出重点，补齐短板。各县（市）区制定城镇老旧小区改造方案之前，应对小区配套设施短板及安全隐患进行摸底排查，并按照应改尽改原则，将存在安全隐患的排水、电气、燃气等老旧管线，群众意愿强烈的配套设施和公共服务设施等作为重点内容优先列为改造内容。重点组织对老旧住宅小区进行以水电气、道路、雨污分流、综合管线规整下地、房屋外立面、绿化提升、环卫保洁、消防安防等设施进行基本类改造，优化小区内部及周边区域的空间资源，增加公共活动空间，完善配套基础设施和公共服务设施，增设停车场、充电设施、物业用房、活动室、社区养老、托幼、医疗、家政、便民、人脸门禁、车牌识别、智能感知、安防设施等，积极推进“建筑节能”和“适老化”加装电梯等改造内容，打造一批“完整居住社区”“智慧社区”“绿色社区”示范亮点项目。加大“拆违还绿、见缝插绿、立体营绿”等改造力度，有关主管部门应对老旧小区绿化提升方案、苗木搭配、种植施工以及养护管理提供技术指导，保证小区绿化率，严禁以城镇老旧小区改造为名，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，满足居民对环境绿化的需求。

**小区物业提升改造报告范文15**

为深入建设生态文明，打造生态平衡;同时，提高大家爱护花木，珍惜绿色的责任心，经研究决定将于植树节当天开展义务植树活动。以下是具体活动内容：

活动主题：

给地球一点色彩让生命更健康

活动时间：

\_年3月12日(上午10：00)

活动地点：

参与人员：

公司部分领导及员工

主持人：\_\_\_(负责统筹安排)

活动流程：

1、活动开始

(上午10：00)主持人宣布活动开始，并说明植树活动的意义

2、领导讲话

总经理讲话，号召大家植树造林，绿化环境。

3、植树

总经理带领大家植树(每棵树植好后挂纪念牌)

4、签字仪式

领导及在场员工在“绿化环境从我做起”的横幅上签名留念。

5、合影

领导及现场人员合影

前期准备工作安排

一、活动物质筹备

1、植树场地准备

2、音响设备的准备

3、树苗、铲子、水桶等所需物质购买

4、植树后挂到树上的纪念牌的制作

5、横幅制作：2条

①活动主题横幅

——\_年北京义务植树活动

②签名留念横幅

绿化环境从我做起

二、活动车辆准备、相关人员的.通知与组织

三、照相摄像

四、后期宣传

五、植树具体步骤参考：

一、种植时，要根据树种根系或包根的土球大小决定树坑的规格。一般应比树根或土球的周围宽40厘米—100厘米。

二、把缚在树上的草绳解开，因为树根就像人的血管一样，只有展开才能发挥更大的功能。

三、栽植时，在回填了一半土后，把树木向上稍微提一下，这样能保证树的根系全部朝下。此后，填一部分踩实一遍(若是黏土则不可重踩)，直到填满后再踩实一次，不要让土中留有空气，这样才能保证树苗扎根。

四、栽树后应立即给树木浇水，在无雨的天气，不要超过一昼夜就应浇上第一次水。第一次浇水一定要灌透，使土壤吸足水分，这是至关重要的一步，因为树木在移出苗圃后一些毛根受损，对水分的吸收能力减弱，充足的水分才能保证树木的成活。浇水前应在树木周围用土培成一个圆形土坝，便于蓄水。

每年的3月12日是中国的法定植树节，是一个全民植树的日子。积极组织并参与植树活动，有助于激发人们爱林、造林的感情，提高人们对森林功用的认识，增强环保意识;达到绿化环境、扩大国土绿化面积、改善生态环境的目的。

**小区物业提升改造报告范文16**

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程。为深入贯彻落实国家关于实施城镇老旧小区改造的决策部署，推进我市老旧小区改造工作，改善居民居住环境，提升城市品质形象，根据市政协20\_年工作安排，x-x月份，由xxx副主席牵头，组成专题调研组，通过实地走访、召开多层面座谈会、外出考察等形式，对我市老旧小区改造情况进行了调研。现将有关情况报告如下：

>一、基本情况

城镇老旧小区是指城市或县城建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。据调研组不完全统计，我市20xx年底前建成的老旧小区xx个（乐成街道xx个、城东街道x个、城南街道xx个），总建筑面积xxx多万平方米，涉及xxxxx户，xxxxx人。其中，xxxx年底前建成的老旧小区xx个，涉及xxxx户，xxxxx人。调研发现，老旧小区“三多”“三少”“三缺”现象突出，严重影响居民生活质量，居民改造意愿普遍强烈。

（二）配套先天不足，电梯少、停车位少、公共服务设施少。老旧小区总体上存在着居住功能不足、配套设施短缺、公共活动空间不足等问题。如老旧小区大部分是x-x层建筑，基本没有安装电梯。据调研组初步统计，xx区老旧小区xxx幢建筑数千个单元楼，仅有电梯xx部。老旧小区由于建设之初规划相对滞后，因停车位不足造成的乱停现象十分普遍，近年来虽然有开展公共停车区域的优化调整，但车位仍是“僧多粥少”，出入通道甚至消防通道被车辆占用停放情况依然存在，如xx二区居民车辆xxx多，停车位仅xxx个，居民反映每天回家都要抢车位。老旧小区文化娱乐、体育健身、养老托幼、社区服务等公共服务设施明显缺失。据调研，xx个老旧小区中，仅xx个小区有固定的办公场所（包括x个违建），x个小区有老年活动场所，x个小区有托幼场所；很多小区的公共娱乐设施如健身器材严重老化，甚至根本没有配备；公共厕所配备不足，xx街道xx个老旧小区就有xx个没有公共厕所。

（三）居住环境差乱，人防技防缺失、组织管理缺位、物业管理缺乏。老旧小区违章搭建、毁坏绿化、杂物乱堆、垃圾乱扔、污水乱排、房子乱租等现象十分常见。如老旧小区很多车库住着老年人、新xx人，有的xx平方米的车库住了x-x个人，在车库内吃住同室，有些煤气罐或电磁炉就在床边，消防隐患相当严重；部分住户将洗衣板直接放在车库边上，洗涤等生活污水直接排放到路上，严重影响小区面貌；部分建筑一楼或者车库还被租用作为经营场所，如在xx小区车库或者一层被用作美容美发、家电维修、教育培训，存在较大安全隐患。老旧小区多数人防技防不到位，部分保安岗亭形同虚设、无人值班，部分监控摄像头存在聚焦模糊甚至失效。如xx小区的监控室三台监控屏幕在调研时竟然全部黑屏；xx区不少楼道门禁系统形同虚设，长期无法使用却没人修理。据调研，目前xx个老旧小区中，有xx个小区还没有成立业委会，xx个小区没有进驻物业管理，xx个小区没有建立党的组织，而且很多业委会只有组织，没有固定办公场所、没有经费和专职工作人员，没有开展有效的管理工作。

20\_年x月以来，国家部委、xx省、xx市相继出台了推进老旧小区改造工作的文件，各级政府对老旧小区的改造极为重视。《xx市城镇老旧小区改造三年行动方案》中我市20\_-20\_年改造老旧小区x个，目前我市已上报xx小区、xx区、xx、xx小区等x个小区改造项目，总建筑面积约万平方米，涉及约xxxx户。

>二、制约老旧小区改造的主要问题

（一）小区底数不清，改造机制不健全

我市城区老旧小区存量大，不同小区的改造规模差异明显，改造任务复杂。但目前我市尚没有编制老旧小区改造的整体规划，小区情况掌握不够，对改造的总量缺乏准确数据和具体安排，也缺乏具体的建设标准和政策支持。如市住建局、市文明中心、属地街道都有部分老旧小区的简单统计数据，但数据各不相同，老旧小区规模、房屋质量状况和业主构成等关键数据缺失，配套设施、基层治理情况不清。同时我市老旧小区三年改造行动工作推进相对滞后，实施方案现在还没有出台，群众关注的改造资金居民自筹比例、补助基数以及与水电气污等权属单位专项工程衔接的具体政策支持尚不明确，而对比兄弟县市区，xx、xx已经出台了老旧小区改造实施方案，xx、xx、xx也陆续公布了实施方案征求意见稿。此外，我市还没有建立老旧小区改造工作的综合性协调机构和工作专班，主要由住建部门的一个科室负责工作对接，工作机制还不够健全，相关责任单位权责不够明确，难以形成整体合力。

（二）资料档案不全，改造技术有难题

据反映，部分老旧小区前期的设计图纸和建设资料缺失，有的只有总平图却缺失地下综合管线图，有的干脆什么资料都没有。如前期住建部门为今年启动改造计划的老旧小区做规划设计，去档案馆等多处也没找到建设时的设计图纸，不得不聘请专业机构对小区情况进行重新测绘，无形中增加了时间成本和资金成本；xx街道干部为解决xx小区居民和村民权属纠纷，找了几个部门也没有找到当时的规划平面图纸，无法明确四至，难以划分权属。同时，老旧小区建成后的二十多年时间里，各单位对小区进行了各种后期施工改造，建筑、绿化等部分结构改变了，电力、给水、排水、通信、天然气等地下管线迁移了，即便拿着旧时的资料图也不能照样设计，需要实地核对，否则稍有误差就可能挖破管线。据xx公司反映，xx区地下管线复杂，规划设计完成后工程推进缓慢，至今现在仍未开工；xx小区地下管线走向不详，社区、小区无人能说得清楚，给天然气改造设计增加了很多困难。此外，改造施工需要使用一定的钢筋、混凝土等建材，而老旧小区面积有限，楼距不足，空地较少，由于场地的限制会进一步加大改造的难度与施工的风险，甚至可能影响百姓生活与人身安全。

（三）居民需求多样，现实矛盾不乐观

调研组走访调研了解到，多数居民希望拆老房子住新房、改装使用天然气省钱、加装电梯方便老人，还对小区绿化与道路、停车场以及树木的高度、防盗窗的改造存在多种意见。可以看出，老旧小区居民对改善居住环境的愿望迫切，对配套服务的需求多样，对政府实施改造寄予高度期望，但居民需求与改造的条件、标准存在较大的差距，小区个体之间的差异、居民的经济条件和社会背景的多样性使得老旧小区的改造更加复杂。如电梯加装方面，近年来老旧小区居民要求加装电梯的意愿一直较为强烈，但因加装电梯需要三分之二以上业主签字、邻居无一反对意见、房屋鉴定报告B级以上等条件限制，自20xx年以来申请加装的成功者寥寥，仅有xx小区、xx、xx公寓x个小区共计x台电梯。供水改造方面，一些老旧小区x楼以上住户水压不足，只能靠自家的水泵和水塔来增压供水，一些住户水管总是不间断地出现黄水，饮水安全有隐患，一旦改造将是整个片区大面积停水，居民用水短期不能保障，且面临低层用水正常的居民不同意改造的情况。适老化改造方面，调查发现老旧小区老年人比例明显高于新小区，据街道统计数据显示，xx岁以上的老人如xx小区xxx人（占xx%）、xx小区约xxx人（占xx%）、xx小区xxx人（占xx%）、xx小区约xxx人（占xx%），随着老旧小区“老龄居民”人数的不断增加，老年人无障碍出行、休闲娱乐活动、群体安全保障、社区养老服务等需求也日益明显，但一些项目限于场地、资金处于无法可改、无处可建的尴尬境地。

（四）资金问题突出，业主共建意识弱

老旧小区改造资金需求总规模较大，据部门反映，部分老旧小区没有物业维修专项基金，改造工作面临着财政资金“投不起”、居民和社会资金不愿投、后期管护资金缺失等问题。据初步测算，假设按照补助基数xxx元/平方米计算，仅今年计划的x个小区项目补助就超过x个亿。虽然中央、省拨付一定专项补助基金（xx市级仅对xx、xx、xx区等各实际功能区实施补助），市财政仍然面临较大压力。并且根据现有文件规定，符合中央财政补助的改造对象主要是xxxx年以前建成的小区不包括居民自建房为主的老旧小区，但在我市该时间段内老旧小区或多或少夹杂着自建住房，如xx小区商品房xxx套、自建房xx套（间），xx小区商品房xxx套、自建房xxx套（间），xx小区商品房xx套，自建房xxx套（间）。因此我市大部分老旧小区改造无法享受上级财政补助，很大程度增加了本级财政的投入负担，影响改造工作的大范围推进。同时，调研发现部分居民缺乏“共享共建共治”和“购买服务”的观念意识，认为老旧小区改造主要是政府的事情，自己不用花钱，等、盼、靠政府投入思想非常普遍，因此往往改造意愿很强烈，说到投钱就沉默。

（五）长效管理缺乏，改造成果难维持

老旧小区在历年各类创建工作中，虽经过几轮环境整治或单项改造，但“脏乱差”现象总是卷土重来。尤其是在今年新冠疫情期间老旧小区防控难度普遍大于新式小区，如多个开放式老旧小区为确保隔离到位，不得不封闭起来，但多次发生封闭隔断障碍被破现象，进出人员的隔离防控存在疏漏。究其原因，主要是小区治理力量不足，长效管理机制不健全。业委会方面，很多小区业委会是退休干部、热心人士在管理

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！