

国家机关事务管理局  
中共中央直属机关事务管理局  
财 政 部 文件  
人力资源和社会保障部  
住房和城乡建设部

国管房改〔2014〕504号

---

关于在京中央和国家机关职工住宅区  
物业管理和供热采暖改革的意见

在京中央和国家机关各部门、各单位：

在京中央和国家机关实施住房制度改革以来，各部门、各单位不断加强职工住宅区管理，提高物业服务和供热质量，参与和谐社区建设，改善职工居住环境，取得了积极成效。为进一步完

善住房制度改革配套政策，建立健全与社会主义市场经济体制相适应的职工住宅区物业管理和供热采暖制度，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于转发建设部等单位关于〈在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案〉的通知》（厅字〔1999〕10号）和《中共中央办公厅 国务院办公厅转发建设部等单位〈关于完善在京中央和国家机关住房制度的若干意见〉的通知》（厅字〔2005〕8号）的相关规定，现就推进在京中央和国家机关职工住宅区（以下简称住宅区）物业管理和供热采暖改革提出如下意见。

## 一、基本原则和目标任务

（一）基本原则。坚持物业服务和供热社会化、商品化、货币化的改革方向，住宅区物业服务和供热主要由社会提供；坚持责权利一致，建立谁住房、谁交费机制，兼顾职工基本福利；坚持业主自我管理与原产权单位管理相结合，积极推动业主依法自我管理，同时发挥原产权单位作用；坚持从实际出发，与有关政策相衔接，积极稳妥推进改革。

（二）目标任务。进一步开放住宅区物业服务市场，深化机关后勤物业服务、供热单位改革，建立在京中央和国家机关职工住房物业服务、采暖补贴制度和住宅区业主按合同交费制度，理

顺住宅区资产维修管理机制，加强业主依法自我管理和谐社区建设，共同营造管理有序、服务完善、文明祥和、平安和谐的居住环境。

## **二、加快物业服务和供热社会化改革**

(三) 进一步开放住宅区物业服务市场。新建住宅区由建设单位选聘专业化物业服务单位。已成立业主大会的住宅区由业主大会选聘专业化物业服务单位。未成立业主大会的住宅区由原产权单位组织业主选聘专业化物业服务单位；有多个原产权单位的，相关产权单位可以整合物业服务资源，或者共同组织业主选聘专业化物业服务单位。

(四) 深化机关后勤物业服务、供热单位改革。按照分类推进事业单位改革以及机关后勤服务社会化改革政策，全面推进机关后勤物业服务、供热单位转企改制，建立产权清晰、权责明确、事企分开、管理规范法人治理结构。探索形成后勤供热资产所有权与经营权相分离的管理运行机制，推动资源整合，提高专业化水平。转企改制后的物业服务、供热企业，参加住宅区物业服务、供热项目竞争，同时面向社会拓展服务经营市场。

## **三、推进物业服务和供热商品化、货币化**

(五) 实行物业服务、采暖补贴制度。在京中央和国家机关