

统一社会信用代码

12330100470108534J

# 事业单位法人年度报告书

( 2020 ) 年度

单位名称

杭州市物业服务与维修资金管理中心  
(杭州市白蚁防治研究所)

法定代表人



国家事业单位登记管理局制

编号: 133010000301

《事业 单位 法人 证书》 登 载 事 项	单位名称	杭州市物业服务与维修资金管理中心（杭州市白 蚁防治研究所）		
	宗旨和 业务范围	物业服务 and 物业维修资金管理、白蚁防治研究。组织实施 对物业服务企业及从业人员的监督管理和物业行业信用评 价 业主大会和业主委员会工作的业务指导 物业维修资金 和物业保修金的交存、使用、退还管理 白蚁防治的日常 管理 白蚁防治药物和防治技术的开发、研究		
	住 所	浙江省杭州市上城区平海路 45 号		
	法定代表人	郑文忠		
	开办资金	3559.1 万元		
	经费来源	经费自理		
	举办单位	杭州市住房保障和房产管理局		
	资产 损益 情况	净资产合计（所有者权益合计）		
年初数（万元）		年末数（万元）		
448.7		3559.1		
网上名称	杭州市住房保障和房产管理局. 政务	从业人数	39	

对《条例》和实施细则有关变更登记规定的执行情况

我单位 2020 年 4 月 30 日调整单位名字及职责，按《实施细则》规定于 2020 年 6 月 10 日办理了变更单位名字、宗旨和业务范围的登记。

审核通过

开展业务活动情况

一、主要工作

(一) 业务开展情况

1. 完成物业服务企业补助资金政策兑现工作。牵头落实市委、市政府《关于严格做好疫情防控帮助企业复工复产的若干政策》第7条关于“加大对物业服务企业扶持力度”的规定，制定了《杭州市物业服务企业疫情防控补助资金申报和审核工作指引》，充分利用“亲清在线”数字平台，发挥牵头协调作用，指导各区、县（市）住建局规范、简捷、高效地做好了物业服务企业疫情防控补助资金的申报、审核等工作。至4月30日申报截止日，该项工作已顺利完成，共有892家物业服务企业成功申领补助资金2.37亿元，惠及3032个住宅小区。
2. 指导、督促物业服务企业积极参与疫情防控。牵头制定下发了《关于对物业服务企业参与疫情防控工作加强检查指导的通知》，组织各区、县（市）住建局开展对物业服务企业参与住宅小区疫情防控工作的专项检查，共对全市2600余个物业项目进行了近9500次实地检查指导，现场发现问题近1400个，发出书面整改通知书144份，约谈项目负责人142人次，确保防控工作落实到位。
3. 贯彻保修金延期交存政策。根据省建设厅《关于全力做好疫情防控支持企业发展的通知》关于延期交存物业保修金的政策精神，一方面及时研究制定了具体业务操作流程，并做好对区、县（市）资金管理机构的业务指导，另一方面主动对接房地产开发企业，指导企业做好物业保修金延期交存的申报工作，确保惠企政策得到及时、精准落实。截至目前，共办理8个项目的物业保修金延期交存手续。
4. 加强物业管理项目检查考核。今年全市共对1733个物业管理项目进行了检查考核，并征求了所在项目的业主委员会和属地社区的意见。其中，1683个项目符合考核标准或已在限期内完成整改，未予记扣分，其余50个项目，因未在规定期限内完成整改或整改不到位，分别给予2到48分不等的记扣分处理。考核结果在局网站、微博、微信和杭州发布等媒体进行公开，并与物业项目评优、前期物业招投标等挂钩。
5. 开展“美丽杭州”住宅小区环境秩序治理。根据市政府的总体方案，制定了“百日攻坚”阶段的《住宅小区环境秩序整治专项行动实施方案》，建立了工作专班，开展督导检查。9月份进入长效治理阶段后，又制定了《“美丽杭州”住宅小区环境秩序长效管理工作方案》，开发建设了“小区环境秩序检查”小程序，持续开展住宅小区内以垃圾分类、公共区域整洁、车辆管理、违建防控等四大类17项内容为重点的环境秩序治理工作。继续开展住宅小区内以垃圾分类、公共区域整洁、车辆管理、违建防控等四大类17项内容为重点的环境秩序治理工作。截止12月底，共检查发现住宅小区环境秩序的五大类问题4.66万个，其中行业自查205次，依托“小区环境秩序监督员”基本做到全覆盖，已累计发现问题11000余个，问题综合整改率97.65%。
6. 做好两项资金的归集、使用管理。全年共办理物业专项维修资金交存102件；办理物业保修金交存66件。拨付物业专项维修资金使用项目2301个，其中涉及电梯、消防等公共安全的简易程序维修项目311个；拨付物业保修金使用项目2个。办理物业保修金退还27件；物业专项维修资金退还188件。
7. 开展两项资金的交存把关和追缴工作。协调局兄弟部门，实现房产交易合同网签和房源挂牌环节自动核查两项金交存情况，并落实专人开展每月定期排查。开展应交未交项目的催缴工作，通过约谈建设单位、发送催缴函及责令改正通知书、申报破产债权等多种方式，尽力追缴资金。
8. 做好白蚁防治日常业务工作。截至12月底，共受理新建房屋白蚁预防项目263个、面积2058.73万m<sup>2</sup>，完成预防施工1066.57万m<sup>2</sup>。开展房屋虫害灭治311户，房屋装修白蚁预防0.31万m<sup>2</sup>，历史建筑白蚁防治1.07万m<sup>2</sup>。开展科普宣传，加强市民白蚁防治意识，其中《白蚁防治我为先》视频直播活动关注人数达到21.1万人次。开展白蚁防治科普展

厅建设。

9. 抓好白蚁防治工程质量管理。截至 12 月底，完成市本级新建预防工程项目五年回访项目 99 个。对区县（市）新建预防使用监控新技术和旧房灭治的药物使用情况等进行了业务指导，全市全年监控新技术推广应用比例增至 90.27%。完成浙江省白蚁防治工程质量大检查的自查和迎检工作。协助建德市住建局做好梅城美丽城镇白蚁防治综合方案制定工作。

10. 推进白蚁防治科研创新。开展了《南岭白蚁多样性调查研究》科研课题，对南岭地区代表性区域进行三次野外白蚁调查，采集标本 100 余号并进行了种类鉴定，了解了南岭地区的白蚁危害特点，丰富了杭州白蚁标本库的种类资源，为分析南岭白蚁物种的多样性组成与特征提供了原始的科研资料。

11. 落实“一村三名”白蚁防治专项工作。根据《浙江省传统村落和历史文化名城名镇名村白蚁防治专项工作三年行动计划》，制订并实施了本市三年行动计划启动示范阶段行动方案，确定了 4 个白蚁危害严重的综合治理项目（市级示范项目）和 16 个白蚁危害一般的灭治项目。目前，各地区已完成白蚁综合治理项目防治方案制订，进入了治理实施阶段。

12. 强化党风廉政建设。下发了《关于进一步明确内设科室及人员岗位职责切实加强廉政风险防控工作的通知》，根据新科室职能及岗位职责，重新梳理工作流程、制度机制等，进一步查漏补缺，建立有效管用的防控机制，同时明确防控责任岗位和责任人，确保制度建到岗、责任落到人、风险防到位。

13. 推进班子自身建设。2020 年 5 月底中心组建了新一届的班子集体，力量得到加强，结构更加合理。通过一段时间的磨合，班子整体运行顺畅。2020 年 11 月底按照党章要求，严格按期换届改选，经过支部大会选举，原任班子成员全部高票当选，体现了班子在广大党员心目中的公信力。

#### （二）资源投入情况

根据机构改革方案，完成杭州市物业维修资金管理中心和杭州市白蚁防治研究所两家单位合并后的人员转隶、离退休人员划转、养老保险和医疗保险衔接等配套工作，同时完成办公用房调整、资产处置、资金账户调整、公积金户变更、事业单位业务用车指标划转等工作。科学设置内设科室和人员配置，强化机构职能和人员力量，为各项业务工作的开展和单位的长远发展打好基础。目前，我单位有在编人员 39 人，劳务派遣人员 28 人。

#### 二、取得效益

1. 推广实施物业经营性收支信息公示工作。制定下发 2020 年度推广实施计划，加强日常指导和定期通报。截至 12 月底，全市累计共有 1016 个物业管理项目完成平台开户，其中 650 个项目已经在平台录入收支信息。实现了业主委员会的财务及时公开，相关业主、业主委员会和街道、社区等可随时通过手机登录信息平台，查询、统计、监督小区经营性收支情况。出台物业经营性收益监管奖励办法，落实奖励资金。

2. 推进物业管理纠纷行业调解。协调推进市物业管理协会纠纷调解委员会建设，指导市物业管理协会完成 14 名兼职调解员和 25 名咨询专家库成员的聘任工作，协调落实政府购买服务事项，落实资金保障。指导区、县（市）物业纠纷调解组织建设和运行，会同市司法局组织开展全市物业纠纷调解组织负责人和专职、兼职调解员的培训交流活动。对接市司法局、市法院、市律师协会，开展物业费纠纷引进专业律师有偿调解服务试点。

3. 强化资金管理信息的公开透明。一季度通过《杭州日报》及局网站，对 2019 年度物业专项维修资金和保修金的交存、使用情况进行了集中公告。每月 2 次在局网站上，对维修资金日常申请使用项目进行提前公示。全面实现维修资金“掌上查”，业主通过微信或支付宝小程序，可随时查询名下房屋对应的维修资金信息，切实保障了业主的知情权、监督权。

4. 出台应急维修专项资金管理制度。制定出台了《杭州市物业应急维修专项资金管理办法(试行)》，从物业专项维修资金利差余额中提取 60%的资金，按照收益分摊原则以幢为单位，建立了物业应急维修专项资金，专门用于解决实践中使用金额较小但又关系业主“痛点”、“难点”的 5 类应急维修事项。自 2020 年 6 月 18 日实施以来，已惠及 51 个物业管理项目。浙江卫视、杭州电视台等主流媒体对此做了专题采访报道，杭州发布也进行了头条报道。

### 三、存在的问题

1. 随着时间的推移和房屋已使用年限的增长，物业专项维修资金的使用量逐年增加，同时从 2015 年起保修金陆续到期后将予以核准予以退还。逐年大幅增长的工作量使本就人手紧缺的中心将要面对的紧要问题。

2. 根据物业维修资金的相关法规规定，当维修资金余额不足首期交存额的 30%时应续筹，目前杭州也已有部分小区物业维修资金不足首期资金 30%，中心均已发出续筹通知书，通知业委会及时续筹，但尚无续筹成功的案例。

### 四、下步打算

1. 研究制定配套政策文件。根据新修订《杭州市物业管理条例》，对业主大会和业委会工作指导规则以及临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则等示范文本进行全面地修订完善。研究制定物业专项维修资金和物业保修金管理办法，细化明确资金交存、使用、退还等业务的申请条件、收件资料、操作流程以及部门职责等事项。

2. 加强新条例的宣传和培训。研究制定贯彻落实新条例的宣传计划，通过多种形式、多种渠道加强宣传，为条例的顺利实施营造良好的氛围。研究制定培训计划，督促各区、县(市)落实《物业管理相关人员培训制度》，组织开展街道、社区物业管理工作人员和业委会成员、物业企业项目经理的业务培训工作，不断提高物业管理各方的履职能力。

3. 进一步加强对物业企业的监督考核。完善物业管理项目考核方式和标准，指导、督促各区、县(市)住建局开展物业项目日常检查考核工作，提高检查考核的针对性和实效性。会同物业处和物业协会开展物业企业信用评价工作，建立健全以诚信体系为核心的事中、事后监管机制。深入开展“美丽杭州”住宅小区环境秩序治理，健全长效管理机制。

4. 进一步加强对物业经营性收益的监管力度。继续推进物业经营性收支信息公示的推广实施工作，加强对区、县(市)推广实施工作的督导，进一步扩大覆盖率。同时，强化对物业经营性收益审计制度的落实，总结拱宸桥街道对物业经营性收益统一记账核算的试点经验，适时进行推广。

5. 进一步推进物业矛盾纠纷多元化解工作。完善物业管理信访投诉的分析研判机制。联合市司法局、市法院等部门，制定多元化解物业纠纷的实施意见，协调推进市、区(县、市)两级物业行业纠纷调解组织建设，依托街道(乡镇)矛调中心和社区人民调解室，促进物业矛盾纠纷的多元化解。

6. 进一步完善物业维修资金管理工作。全面推行业主电子投票表决在维修资金使用业务中的应用，进一步优化维修资金申请使用流程，提高使用效率。结合老旧小区综合提升改造和物业经营性收益监管工作，积极探索物业维修资金的补建、续筹机制。

7. 进一步推进物业管理信息化建设。会同局物业处进一步完善全市物业管理信息系统建设，丰富应用功能，推广城市大脑“舒心住”应用场景，为业主自治管理和物业管理各项工作提供坚实的技术保障。

8. 进一步理顺白蚁防治职责关系。按照“防、治分离”的原则，完善单位职责，突出行业监管。完善新建房屋白蚁预防质量管理体系，严格落实相关质量标准。做好对区、县(市)白蚁防治最多跑一次改革、新技术推广应用、工程质量管控等业务指导工作。

9. 做好白蚁防治有关专项工作。继续推进“一村三名”白蚁防治专项工作，完成启动阶

段工作，谋划好全面推进阶段相关工作。开展杭州市文物保护单位白蚁危害专项调查，全面掌握我市各级文物保护单位的白蚁危害现状，为后续的综合治理工作提供科学依据。

审核通过

<p>相关资质 认可或执 业许可证 明文件及 有效期</p>	<p>无</p>
<p>绩效和 受奖惩及 诉讼投诉 情况</p>	<p>我单位今年未涉及绩效、奖惩及诉讼、投诉事项</p>
<p>接受 捐赠 资助 及其 使用 情况</p>	<p>我单位今年未接受捐赠资助</p>
<p>事业 单位 委托 意见</p>	<p>我单位承诺对年度报告内容的真实性负责，兹委托登 记登记机关在网上公示我单位年度报告书。</p> <p>法定代表人：  公章： </p> <p>2021年3月17日</p>
<p>举办单位 意见(含保 密审查 意见)</p>	<p>该年度报告书情况属实，并经保密审查，可以向社会公示。</p> <p>分管领导：  公章： </p> <p>联系电话：</p>

填表人：周媛媛

联系电话：15267146758

报送日期：