

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

向职工发放住房物业服务、采暖补贴。职工住房物业服务、采暖补贴属于改革性补贴，补贴办法由国管局、中直管理局会同有关部门制定。

(六) 建立业主与物业服务、供热单位的合同关系。已成立业主大会的住宅区，由业主大会与物业服务单位签订物业服务合同；未成立业主大会的住宅区，原产权单位应当协助全体业主与物业服务单位签订物业服务合同。供热采暖合同由业主个人与供热单位签订。原产权单位应及时终止或变更与物业服务、供热单位的相关合同。

(七) 改变物业服务、采暖费交费主体。职工和其他业主按照物业服务、供热采暖合同，采取自行交纳、委托所在单位从工资中划转等方式，向物业服务、供热单位交纳物业服务、采暖费，无正当理由逾期不交纳的，应承担违约责任。在京中央和国家机关不再交纳或者报销职工的物业服务、采暖费。

(八) 健全物业服务、采暖价格形成机制。国管局、中直管理局要会同北京市有关部门，按照质价相符的原则制定符合市场经济要求的物业服务收费参考标准，并根据物业服务成本变化情况适时调整。已成立业主大会的住宅区，业主大会可以根据物业服务收费参考标准，也可以委托有资质的物业服务评估监理机构

或者其他第三方机构测算物业服务费用，与物业服务单位协商确定服务内容和收费标准。未成立业主大会的住宅区物业服务价格根据物业服务收费参考标准确定。

新建住宅区和已具备供热计量条件的住宅区，实行按用热量计量收取采暖费。尚不具备供热计量条件的住宅区，有关部门、单位要积极创造条件，逐步实现按用热量计量收费。

#### **四、理顺住宅区资产维修管理机制**

(九)明确住宅区资产维修管理责任。在符合法律法规和政策规定的前提下，原则上按照以下类型确定住宅区资产维修养护、更新及改造责任：住宅自用部位和自用设施设备，由业主承担；住宅共用部位和共用设施设备（含共用设施设备使用的房屋），由全体业主或者相关业主共同承担；营业用房、社区或住宅区（老年）活动站、社区或住宅区养老服务设施、菜站（市场）、产权单位专用的普通地下室、经营性车库、人防工程（含利用人防工程改建的车位和车库）和居委会办公、文化教育、医疗卫生等用房以及市政公用设施，由产权人承担，产权人与使用人另有约定的，从其约定。

(十)完善住宅专项维修资金管理制度。国管局、中直管理局要会同有关部门，改革并简化住宅专项维修资金使用管理制

度，推动建立住宅专项维修资金续交制度，形成住宅共用部位和共用设施设备维修、更新、改造的长效机制。

## 五、加强业主依法自我管理和谐社区建设

(十一) 推动成立业主大会。具备条件的住宅区，原产权单位应当积极配合街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会推动业主大会的成立，组建由街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会、原产权单位、业主代表等组成的业主大会筹备组，协助推选热心公益、责任心强、廉洁自律并具有良好的群众基础的业主委员会成员，及时召开首次业主大会，促进业主依法行使共同管理权利，履行相应义务，形成依法管理、富有活力、运作有序、严格自律的业主自我管理机制。

住宅区召开首次业主大会的相应费用由原产权单位承担；有多个原产权单位的，由相关产权单位按所占原产权面积的比例分担。

(十二) 协调推进和谐社区建设。业主大会成立前，原产权单位牵头建立社区居委会、物业服务单位、驻住宅区离退休干部党组织等参加的沟通协商机制，协调解决有关问题。业主大会成立后，应当积极与原产权单位、社区居委会、物业服务单位等加强沟通，协调解决有关问题，同时配合做好社会治安、消防安全、

文化建设等事务。

## 六、工作要求

(十三)在京中央和国家机关要充分认识推进住宅区物业管理和供热采暖改革的重要性，加强领导，统筹规划，抓好落实，确保本意见顺利实施。

(十四)国管局、中直管理局负责组织实施住宅区物业管理和供热采暖改革工作，会同有关部门研究制定相关改革政策和配套办法，协调解决改革中遇到的重大问题。

## 七、其他事项

(十五)本意见所指在京中央和国家机关，包括党中央各部门，全国人大机关，国务院各部委、各直属机构，全国政协机关，最高人民法院，最高人民检察院，各民主党派中央和全国工商联，各人民团体，及其所属人员经费由财政补助的在京事业单位。

中央和国家机关各部门所属其他在京事业单位参照本意见执行。

(十六)本意见由国管局、中直管理局负责解释。

(十七)本意见自2015年1月1日起施行。

附件：1.在京中央和国家机关职工住房物业服务补贴办法

2. 在京中央和国家机关职工住房采暖补贴办法





## 附件 1

# 在京中央和国家机关职工住房 物业服务补贴办法

**第一条** 为推进在京中央和国家机关职工住宅区物业管理改革，根据《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）和《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》（国管房改〔2014〕504号）的相关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所指在京中央和国家机关，包括党中央各部门，全国人大机关，国务院各部委、各直属机构，全国政协机关，最高人民法院，最高人民检察院，各民主党派中央和全国工商联，各人民团体，及其所属人员经费由财政补助的在京事业单位。

**第三条** 职工住房物业服务补贴标准根据在京中央和国家机关职工住房控制面积标准和北京市普通住宅物业服务收费价格等因素确定，具体标准见附表。

职工所在单位按月向司局级及以下在编在职职工和离退休职工发放住房物业服务补贴。

**第四条** 国管局、中直管理局会同财政部、人力资源社会保障部，根据北京市普通住宅物业服务收费价格变化等因素，适时

调整职工住房物业服务补贴标准。

**第五条** 职工住房物业服务补贴资金，通过原合法合规渠道解决，并纳入部门预算，相应支出通过基本支出人员经费安排。

**第六条** 职工和其他业主按照住宅区物业服务合同，采取自行交纳、委托所在单位从工资中划转等方式，向物业服务单位交纳物业服务费。

承租周转住房以及按照标准租金承租公有住房的职工按照租赁合同，向物业服务单位或者房屋管理单位交纳物业服务费。

本办法施行后，职工所在单位不再交纳或者报销职工的物业服务费，但本办法施行前单位所欠物业服务费，由单位继续负担。

**第七条** 中央和国家机关各部门所属其他在京事业单位参照本办法执行。职工住房物业服务补贴资金从原资金渠道解决。

**第八条** 本办法由国管局、中直管理局会同财政部解释。

**第九条** 本办法自2015年1月1日起施行。

附表

## 在京中央和国家机关职工住房物业服务补贴标准表

### 公务员和参照公务员法管理的事业单位人员住房物业服务补贴标准

职级	科员以下	正、副科级	副处级	正处级	副司(局)级	正司(局)级
补贴标准 (元/月)	160	180	200	230	260	310

### 事业单位管理人员住房物业服务补贴标准

岗位等级	25年以下工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在七、八级职员岗位的人员和25年(含)以上工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在六级职员岗位的人员	聘用在五级职员岗位的人员	聘用在四级职员岗位的人员	聘用在三级职员岗位的人员
补贴标准 (元/月)	160	180	200	230	260	310

### 事业单位专业技术人员住房物业服务补贴标准

岗位等级	25年以下工龄聘用在十一至十三级岗位的人员	25年(含)以上工龄聘用在十一至十三级岗位以及聘用在八至十级岗位的人员	聘用在五至七级岗位的人员	聘用在二至四级岗位的人员
补贴标准 (元/月)	160	180	230	260

### 机关及事业单位工勤人员住房物业服务补贴标准

岗位技术等级	25年以下工龄的初、中级工和普通工人	高级工、技师和25年(含)以上工龄的初、中级工与普通工人	高级技师
补贴标准 (元/月)	160	180	200

## 附件 2

# 在京中央和国家机关职工住房采暖补贴办法

**第一条** 为推进在京中央和国家机关职工住宅区供热采暖改革，根据《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）、《关于进一步推进城镇供热体制改革的意见》（建城〔2005〕220号）和《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》（国管房改〔2014〕504号）的相关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所指在京中央和国家机关，包括党中央各部门，全国人大机关，国务院各部委、各直属机构，全国政协机关，最高人民法院，最高人民检察院，各民主党派中央和全国工商联，各人民团体，及其所属人员经费由财政补助的在京事业单位。

**第三条** 职工住房采暖补贴标准根据在京中央和国家机关职工住房控制面积标准和北京市居民采暖价格等因素确定，具体标准见附表。

职工所在单位于每年 10 月底前一次性向司局级及以下在编在职职工和离退休职工发放下一采暖季住房采暖补贴。

**第四条** 国管局、中直管理局会同财政部、人力资源社会保障部，根据北京市居民采暖价格变化等因素，适时调整职工住房

采暖补贴标准。

**第五条** 职工住房采暖补贴资金，通过原合法合规渠道解决，并纳入部门预算，相应支出通过基本支出人员经费安排。

**第六条** 职工和其他业主按照供热采暖合同，采取自行交纳、委托所在单位从工资中划转等方式向供热单位交纳采暖费。

承租周转住房以及按照标准租金承租公有住房的职工按照租赁合同，向供热单位或者房屋管理单位交纳采暖费。

本办法施行后，职工所在单位不再交纳或者报销职工的采暖费，但本办法施行前单位所欠采暖费，由单位继续负担。

**第七条** 中央和国家机关各部门所属其他在京事业单位参照本办法执行。职工住房采暖补贴资金从原资金渠道解决。

**第八条** 本办法由国管局、中直管理局会同财政部解释。

**第九条** 本办法自 2015 年 1 月 1 日起施行。

附表

在京中央和国家机关职工住房采暖补贴标准表

公务员和参照公务员法管理的事业单位人员住房采暖补贴标准

职级	科员以下	正、副科级	副处级	正处级	副司(局)级	正司(局)级
补贴标准 (元/采暖季)	1850	2100	2350	2750	3150	3700

事业单位管理人员住房采暖补贴标准

岗位等级	25年以下工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在七、八级职员岗位的人员和25年(含)以上工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在六级职员岗位的人员	聘用在五、四级职员岗位的人员	聘用在三级职员岗位的人员	聘用在二级职员岗位的人员
补贴标准 (元/采暖季)	1850	2100	2350	2750	3150	3700

事业单位专业技术人员住房采暖补贴标准

岗位等级	25年以下工龄聘用在十一至十三级岗位的人员	25年(含)以上工龄聘用在十一至十三级岗位以及聘用在八至十级岗位的人员	聘用在五至七级岗位的人员	聘用在二至四级岗位的人员
补贴标准 (元/采暖季)	1850	2100	2750	3150

机关及事业单位工勤人员住房采暖补贴标准

岗位技术等级	25年以下工龄的初、中级工和普通工人	高级工、技师和25年(含)以上工龄的初、中级工与普通工人	高级技师
补贴标准 (元/采暖季)	1850	2100	2350