

# 深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2012〕71号

## 深圳市住房和建设局关于印发《深圳市物业管理 生活垃圾减量分类工作指导意见》的通知

各区住建局（住宅局）、各新区城建局、市物业管理协会、各业主委员会、各物业服务企业：

为贯彻《深圳市“十二五”城市生活垃圾减量分类工作实施方案》（深府办函〔2012〕101号）、《关于研究垃圾减量分类等工作问题的会议纪要》（市政府办公会议纪要384号）等文件精神，现将《深圳市物业管理生活垃圾减量分类工作指导意见》印发给你们。请结合实际情况，认真贯彻执行。

特此通知

附件：《深圳市物业管理生活垃圾减量分类工作指导意见》



(联系人：刘以兵，联系电话：83788235)

---

抄送：市城管局

深圳市住房和建设局办公室

2012年12月20日印发

---

附件：

## 深圳市物业管理生活垃圾减量分类 工作指导意见

根据《关于印发城市生活垃圾处理重点工作部门分工方案的通知》(国办函〔2012〕5号)、《深圳市“十二五”城市生活垃圾减量分类工作实施方案》(深府办函〔2012〕101号)、《深圳市物业管理行业发展规划(2011-2015)》(深房物委〔2012〕1号)、《深圳市绿色物业管理导则(试行)》(深建字〔2011〕206号)等文件精神,为推进深圳市物业管理行业实施生活垃圾减量分类工作,促进全市居民小区垃圾减量分类试点和持续推广,特制定本指导意见。

### 一、工作目标

发挥物业管理从源头实行生活垃圾减量分类的优势,明确物业管理中业主和使用人的主体责任以及物业服务机构的具体职责;大力宣传生活垃圾减量分类对于减轻我市垃圾处理压力,改善城市环境的重要意义;将生活垃圾减量分类工作全面引入物业管理,完善物业项目垃圾分类工作制度建设和设施设置,培养从生活垃圾源头减量分类的生活习惯;有效推动深圳市垃圾减量分类工作的实施和生态文明建设进程。

### 二、工作原则

(一)高度重视,齐抓共管。

市、区、街道物业管理主管部门要统一思想、提高认识、积极行动，充分发挥组织协调职能，明确各方义务和职责，建立有效实施生活垃圾减量分类的工作机制，把生活垃圾减量分类作为一项基础性、持续性的物业管理工作抓好落实。

### （二）全民动员，共同参与。

大力宣传引导，充分发挥业主大会、社会志愿者和其他社会组织的积极作用，形成各方共同关注、社会广泛参与的良好氛围，增强业主和使用人的环保责任意识，提高业主和使用人持续践行生活垃圾减量分类的积极性。

### （三）做好衔接，精细管理。

物业服务机构要适应垃圾分类处理的要求，改进物业管理中垃圾清运服务方式，与下游环卫等专业服务机构的垃圾分类处理工作有机衔接；建立适应生活垃圾减量分类工作的新型管理服务模式，建立有效的监督、考核机制；结合具体物业项目的特点制订生活垃圾减量分类的细化实施方案，明确责任，层层落实，实现生活垃圾分类投放、分类清运、分类移交处理。

## 三、工作要求

### （一）对业主和物业使用人的要求。

#### 1. 明确生活垃圾减量分类的责任义务

业主大会和业主委员会要引导业主和物业使用人达成共同参与垃圾减量分类行动的共识，并通过《业主管理规约》、《房屋租赁合同》、《物业管理服务合同》等协议和契约，明确全体业主

和物业服务使用人作为责任主体实施生活垃圾减量分类的义务和物业服务机构的委托责任。

## 2. 正确实施生活垃圾分类

主动了解生活垃圾的基本分类方法，养成垃圾分类放置、分类投放的生活习惯，提高垃圾分类投放的准确率，将分类后的垃圾按规定时间、地点投放到相应的分类收集容器中，配合物业服务机构整体的垃圾分类清运工作。

## 3. 履行垃圾减量分类监督义务

发动各类社会组织，动员业主、社工、志愿者积极参与生活垃圾减量分类的公益活动，鼓励业主和使用人互帮互学，共同促进生活垃圾减量分类工作的持续开展；监督物业服务机构的垃圾分类、清运工作，以及相关资金运行状况，确保资金的有效使用。

## 4. 改进生活习惯，减少垃圾产生

转变消费观念和习惯，减少各类垃圾的产生。餐饮消费适量点餐，合理搭配，提倡剩菜打包带走，减少浪费和厨余垃圾的产生；不使用一次性餐具、一次性水杯、一次性洗漱用品等，实现垃圾源头减量。

## 5. 倡导绿色消费，做到物尽其用

提倡购买并使用有中国环境标志、循环利用标志和中国环保产品认证标志的环境友好型产品。选择简易包装商品，拒绝过度包装商品。利用跳蚤市场交易、以物换物、义卖、捐赠等多种方式，充分利用物品的使用价值，尽量做到物品寿命期内的有效使

用，倡导勤俭节约、物尽其用的文明生活习惯。

（二）对物业管理服务机构的要求。

### 1. 建立垃圾减量分类的运行管理制度

建立完善的垃圾分类收集管理制度，具体包括以下七个方面：

#### （1）设立垃圾减量分类指导管理工作专责岗位

设立垃圾减量分类指导管理工作专责岗位，负责与环卫部门衔接并全面协调和监督生活垃圾的分类收集和清运工作。

#### （2）制定生活垃圾减量分类方案

依照深圳市城市管理局《居民小区垃圾减量分类试点示范实操指引》，确定可回收物、厨余垃圾、有害垃圾、其他垃圾的分类收集方案。

#### （3）垃圾分类收集设施的设置

日常物业管理应根据具体的垃圾收集和清运制度，在物业区域内设置相对集中的垃圾分类收集点，明确投放要求和投放时间。对于厨余垃圾，应安排专职人员指导投放工作。

#### （4）垃圾分类的收集与清运

垃圾清运人员应根据垃圾性质和收集量合理安排清运工作，厨余垃圾和其他垃圾（湿垃圾）应日产日清，可回收物和有害垃圾应根据投放量不定期收集。

#### （5）垃圾分类投放的监督与指导

垃圾清运人员在收集过程中应对业主和使用人的垃圾分类

投放情况进行监督。清运过程中发现未按要求预先处理、错误投放的现象，应告知业主和使用人并予以劝导和指正。

#### （6）垃圾的计量管理

垃圾分类集中收集后，在外运委托处理之前分别进行重量或容量计量，记录各类垃圾的外运量，并对数据进行统计汇总。

#### （7）垃圾费收支管理

物业管理服务机构对垃圾处理费用的收支进行单独核算，对垃圾分类、外运费用的收支平衡状况进行管理，垃圾分类专项收支状况应定期向业主公示，确保垃圾分类和清运管理的透明性，提升业主和使用人参与垃圾分类的积极性。

### 2. 开展垃圾分类宣传与指导

普及宣传垃圾减量分类在环境治理中发挥的有效作用，使“垃圾是放错了地方的资源”的观念深入人心，增强业主和物业使用人参与垃圾分类，改善城市环境的主人翁意识。在物业管理区域内张贴垃圾减量分类的宣传材料，并在投放点设置内容全面、醒目易读的分类指导提示。在相关主管部门的指导下，通过举办跳蚤市场等形式组织闲置物品再利用活动，对具有利用价值的物品加以回收利用。

### 3. 技术指导与人员培训

对垃圾清运人员及物业管理服务人员进行垃圾分类的专项培训，及时更新和实施相关主管部门发布的最新政策和规范，保证业主和使用人能够及时得到正确的垃圾分类指导。

不定期组织垃圾分类的讲座、培训，鼓励业主积极参与，邀请专业人员讲授有关垃圾减量分类的最新政策和实用知识，解答有关垃圾分类的疑问。

#### **四、保障措施**

##### **（一）组织领导，协调合作。**

建立多级联动，齐抓共管，协调有序，责任明确的工作机制，积极推进我市物业管理生活垃圾减量分类工作。市区物业管理部门会同城管部门负责协调组织，专业技术服务机构提供技术支持，行业协会负责技术指导并督促会员单位开展工作，定期协调调度，督促检查，并通过物业管理示范项目评选、绿色物业管理评价标识等工作，及时发现典型，表彰先进，总结经验，加大宣传，确保此项工作取得实效。

##### **（二）健全机制，公平分配。**

建立生活垃圾减量分类的长效机制。充分发挥政府引导、市场运作的优势，建立有利于推动生活垃圾减量分类工作的垃圾费结算管理制度和激励补贴制度，形成良性的市场化运作机制。

##### **（三）加大投入，增配设施。**

加大对生活垃圾减量分类便民设施、收集设施、分类处理设施等的补贴和投入力度，确保生活垃圾减量分类工作做到便民化、人性化，提高社会参与的积极性。

##### **（四）健全监督，循环监管。**

根据垃圾分类、收集、清运、处理过程中的各环节各步骤的



特点，在业主和使用人、物业服务机构、专业服务机构、相关主管部门之间建立有效的垃圾分类循环监管机制，确保生活垃圾减量分类的每个环节都能得到有效的监督。

#### （五）广泛宣传，加强指导。

向业主和使用人宣传生活垃圾减量分类工作的紧迫性和重要性；通过公益宣传、媒体推广、学校教育等多种途径，普及生活垃圾减量分类知识，提高生活垃圾减量分类方法的知晓度；循序渐进，持之以恒，逐步提高广大业主和使用人对生活垃圾的正确分类和正确投放率。