

第 046-1 号

中国人民政治协商会议高青县委员会

# 委员提案

提案人：\_\_\_\_\_董扬\_\_\_\_\_

工作单位：\_\_\_\_\_县市场监督管理局\_\_\_\_\_

组 别：\_\_\_\_\_科技届\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_15898769019\_\_\_\_\_

案 由：\_\_\_\_\_关于优化物业管理构建新型和谐社区的  
建议\_\_\_\_\_

提交时间：\_\_\_\_\_2024 年 1 月 30 日\_\_\_\_\_

## 背景：

随着我县经济社会和城市建设的快速发展，居住环境和生活品质的不断改善，人民群众对小区物业管理质量也提出了更高要求。当前，因物业管理引发的小区环境卫生、车辆停放、公共资源占用、安防等系列投诉纠纷不断增多，成为影响社会和谐的重要因素。如何优化物业管理，完善配套政策，创新管理模式，构建新型和谐社区，已成为人民群众的迫切需要。

## 存在的问题：

（一）物业企业质量参差不齐。受物业企业准入门槛低、监督考核机制不完善、管理制度不健全等因素影响，大量物业企业应运而生，外包服务现象普遍，但物业管理服务水平良莠不齐，缺少龙头示范企业，物业工作人员老龄化严重、缺乏专业人才，物业费用与物业管理服务水平不匹配。

（二）小区规划建设不合理。部分小区尤其是老旧小区受历史条件等限制导致小区功能不齐全，设施设备不配套，例如没有足够合理的停车位、公共场所规划建设不合理甚至缺乏公共场所及设施、没有休闲场地或绿化地带等，为物业管理留下隐患，业主对物业的投诉大量增加，严重影响社区和谐稳定。

（三）业主委员会职能不到位。业委会是由业主大会选举产生，但业主大会的参与率不高，一些业委会没有发挥维护业主利益的有效作用，权责有待完善，部分业主存在多一

事不如少一事的心态，对物业公司的监督流于形式。

（四）部分业主居民尊规履约意识不强。部分业主欠缺履行规章的主动性，比如无故拖欠或拒缴物业管理费、水电费等相关费用，侵占小区公共资源，破坏小区秩序或公共设施，打扰其他居民正常生活等行为，不配合物业的管理引发争执甚至矛盾。

### 建议：

（一）健全工作机制，推动社会治理重心向下移。将物业管理纳入社区管理平台，充分发挥基层党组织引领作用，由社区、业委会、物业公司等共同完善小区治理工作。同时推动物业管理市场化，引进市场竞争机制，积极落实改造老旧小区改造项目，建立完善以基层党组织为核心、业主共同治理、物业服务企业充分参与的社区治理新格局。

（二）强化物业企业准入管理。健全完善物业企业招标投标制度和备案管理制度，由社区、业委会、业主代表等参与进行统一招标，选取有实力、资信好的企业。探索第三方评价机构进行信用综合评价，将物业服务企业的经营服务行为纳入企业信用信息管理系统。对综合评价好的企业，在招投标时给予加分；对综合评价差的企业，建立退出淘汰机制。

（三）建立物业管理强制机制，形成执法合力。健全物业收费保障机制。除了采取定期公示制度督促业主自觉履行义务外，尝试建立法院审判简易程序，由法院下达支付令，

对不履行义务的业主形成强制力；鼓励行政执法进一步向基层向小区延伸，对业主侵占公共用地、损坏公共设施的行为采取行政管理措施。

（四）探索“互联网+”思维，创新管理模式。探索建立“互联网+物业”平台，将物业管理信息及时传递给业主，业主也可以将有关问题反馈给物业企业、业委会，形成信息共享。塑造“数字化”新型社区，进一步延伸服务，为社区居家养老、政务、精神文明建设等工作打下基础。