

第 046-2 号

中国人民政治协商会议高青县委员会

委员提案

提案人： 刘启章
工作单位： 高青县永兴装饰有限责任公司
组 别： 工商联界
联系电话： 13325225877
案 由： 关于加强物业管理工作的建议
提交时间： 2024 年 1 月 28 日

背景：

近年来，随着城镇化快速发展，城市住房总量持续攀升，住房供不应求问题得到有效解决。但物业管理面临一些突出困难和问题，事关社会和谐稳定，已经成为广大市民关注的热点和焦点。

存在的问题：

1、小区物业遗留问题多。新建小区交付使用环节缺乏有效监督，公用设施配套不完善，制约了后期物业管理的有序运行。老旧小区基础设施老化严重，住宅专项维修资金归集不到位，征收工作难度大。

2、业主物业管理意识不强。一些业主物业消费意识、责任意识、法制意识缺失，违反物业管理法规和小区管理规约的问题经常发生。

3、物业服务市场管理不够规范。机关企事业单位自建住宅小区自管物业和开发商子公司负责物业服务的现象普遍存在；物业服务企业规模小、管理水平低、运营效益差、综合实力弱等问题突出。

建议：

建议采取针对性措施，尽快补齐物业管理短板，努力改善城区人居环境。

1、建立健全物业管理工作机制。健全完善物业管理制度，形成切实管用、便于操作的管理办法，全面推行标准化管理、精细化服务，提升物业管理制度化、规范化、程序化水平。

2、持续推进小区物业管理整治。一是突出抓好房屋专项维修资金交存、使用和管理监督工作，加强专项资金使用监督管理，确保专项资金专款专用、公开透明。二是严把新建住宅小区公共设施设备审查验收。从源头上杜绝住宅小区公共设施不配套、服务功能不完善问题的发生，为后期物业管理服务工作顺利开展打下坚实基础。三是加快推进老旧小区基础设施改造工作。突出抓好出行道路、院落硬化美化和供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等必备设施设备通达工程，落实公共设施设备日常维修养护责任，优化小区人居环境。

3、强化宣传教育，切实提高业主委员会组织管理能力。一是大力宣传普及物业管理法规政策，增强业主主人翁意识和归属感，主动投入小区物业管理活动，积极参与小区自治工作。二是动员组织业主积极参与业委会选举和监督，组建具有自主管理意识和自治能力的物业管理队伍，切实把关系业主切身利益的事情办实办好。三是着力破解物业收费难问题。一方面要通过提升小区公共设施服务功能和物业管理服务水平，赢得业主认可和支持，提高广大业主主动缴纳物业费的积极性；另一方面要结合社会诚信和法治体系建设，将物业费收缴情况纳入业主诚信档案，建立黑名单制度，同时加大依法追缴力度，有效解决物业收费难问题。

4、依法监管，全面提升物业管理服务水平。一是加强对物业企业履行合同约定服务项目的监管，督促落实约定和承诺条款，全面接受业主监督。二是规范物业管理服务工作

程序，明确物业服务事项和收费标准，依法从严查处超标收费、降标服务、违规经营等问题，切实维护广大业主的合法权益。三是积极探索研究具有针对性、操作性的物业管理服务政策规定，加快提升物业服务质量，推动小区物业管理迈上规范化轨道。