

附件

第 094-1 号

中国人民政治协商会议高青县委员会

委 员 提 案

提 案 人： 王翠红
工作单位： 淄博国泰物业管理有限公司
组 别： 共青团妇联工会组
联系电话： 18806430999
案 由： 关于物业发展方面的建议
提交时间： 2025 年 1 月 6 日

背景：

随着高青县经济社会和城市建设的快速发展，人民群众对小区物业管理质量提出了更高要求。然而，当前物业管理领域仍存在一些问题，老旧小区是高青县城市发展的重要组成部分，然而由于历史条件等限制，老旧小区在规划、建设、管理等方面存在诸多问题，如功能不齐全、设施设备不配套、无维修基金、物业费催收困难、小区规划建设不合理、大多数老年人居住无电梯、业主委员会职能不到位等，严重影响了居民的生活质量和社区和谐稳定。

存在的问题：

老旧小区存在污水排放问题，如小区污水排放不通畅、外溢有异味；（如瑞丰园、油区工委生活区、田镇镇府家属院等小区）没有维修基金，居民一有问题就找物业，甚至以此为理由不缴纳物业费，虽然采取了一系列措施，如组织社区志愿者清扫老旧小区卫生、对污水问题接诉即办、联合多方破解停车难、创新物业管理模式等，仍不见其效果。希望社区可以联合物业与其协调解决居民问题。

基础设施老旧，像楼顶年久失修、下水管道堵塞等问题较为常见。

建议：

- 1、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。具体措施包括健全工作机制、推动社

会治理重心向下移；建立物业管理强制机制；加大对老旧小区改造力度，通过统筹规划、分类实施、物业介入、居民参与、社区物业党建联建，推动住宅小区精神文明建设，充分发挥街道社区党组织对住宅小区治理和物业管理的领导作用。联合改善老旧小区居住环境，提升居民生活质量。

2、听取民意出台政策，多方统筹协调配合广泛征求小区居民意见和物业服务企业意见，组织社区居委会深度参与老旧小区改造的各项工作，将群众反映强烈的小区基础设施、小区环境、楼房本体、功能缺失等问题进行梳理、汇总、分析后确定改造内容和重点，扎实做好宣传动员工作，提高居民思想认识，切实转变老旧小区改造全部依赖政府的传统思维。成立老旧小区改造办公室，落实到责任部门和专业人员，按照“政府主导、业主参与，各方配合”的方式统筹协调。

3、落实小区改造责任，加强老旧小区改造科学决策老旧小区改造内容，统筹谋划、合理安排工程时序，统一设计、分步实施，按照“先地下，再地上”的原则，保证地下管线改造到位后，再对地上环境设施进行改造，防止出现“拉链”工程。加强规划设计、工程招标、施工监管、后续管理，严把改造材料、设备关，确保改造工程质量，物业企业 and 专业公司实现监督、建议、接收无缝对接，打造精品工程。