# 关于加强市区住宅小区物业管理的几点建议

来源：网络 作者：雪域冰心 更新时间：2024-06-07

*关于加强市区住宅小区物业管理的几点建议今年7月，市人大常委会城建环保工委在钱世茂副主任的带领下，就市区住宅小区物业管理情况开展了专题调研。调研组听取了市建设局关于市区物业管理工作情况的汇报，先后赴婺城区、金华经济技术开发区和金东区召开了由区...*

关于加强市区住宅小区物业管理的几点建议

今年7月，市人大常委会城建环保工委在钱世茂副主任的带领下，就市区住宅小区物业管理情况开展了专题调研。调研组听取了市建设局关于市区物业管理工作情况的汇报，先后赴婺城区、金华经济技术开发区和金东区召开了由区政府及有关部门、街道、社区、物业服务企业、业主委员会代表等参加的调研座谈会，并召开座谈会听取了市相关部门单位对物业管理工作的建议意见。

一、市区物业管理基本情况和存在的主要问题

近年来，我市物业管理工作发展较快，服务范围、内容和领域不断拓展，行业发展水平和服务能力不断提升，物业服务行业逐步向社会化、专业化、规范化的方向转化。据市建设部门提供的数据，截止今年6月，市区实施物业管理项目313个，服务面积1400多万平方米。全市物业服务企业94家，从业人员4800多人。2024年市区物业服务企业营业收入14563万元，上交税金882万元。

从调查情况看，居民对小区物业管理的意见较多，要求加强物管工作的呼声强烈。当前市区物业管理工作存在的困难和问题主要有以下三个方面：

（一）物业收费标准低、缴费难。

目前市区的前期物业服务收费标准制定于2024年，已不适应这几年人工成本、生产资料成本大幅上扬的实际。加之相当一部分小区入住率低，业主自觉缴费率低，物管费拖欠现象严重，相当一部分的物管企业处于亏损状态。如金华经济技术开发区7个社区70个小区截止2024年底，共欠缴物业管理费860多万元，一部分小区物业费收缴率不到50%。形成了物管费低、收费难—降低服务标准—物管收费更难的恶性循环，物业企业撤离小区的事件时有发生。

（二）业委会运作不规范。

业主委员会是广大业主的自治组织，在物业管理工作中起着非常重要的作用。《浙江省物业管理条例》明确规定，条件具备的小区应当成立业主委员会。但在实践中，很多小区在业主入住几年后仍没有成立业主委员会。据统计，市区建立业主委员会的小区不足50%。由于缺少业委会这个沟通协商的平台，物业管理企业和业主之间的矛盾无法及时得到沟通化解。

（三）工作机制尚未理顺。

一是监管力量薄弱。区、街道、社区缺乏相应的专职工作人员，市区物业管理联席会议制度没有按照《金华市区物业管理办法》要求建立，部门联动、积极参与、齐抓共管的工作格局还未形成。二是物业公司依附开发商现象严重。前期物业管理没有形成市场化运作方式，物业公司和房地产开发商存在依附关系，房地产商为了促进房屋销售，对物业公司进行了“暗补”，对后期物业服务和管理造成不利影响。三是房屋维修金申请使用难。根据《金华市区物业管理办法》规定，申请房屋维修基金需三分之二以上的业主同意。在调查中不少小区反映，该规定操作难度较大，造成维修计划无法及时实施。

二、几点建议

（一）要统一思想，切实提高物业管理工作重要性的认识。

小区物业管理小事不小，事关千家万户，对提高城市管理水平、改善居住条件、构建和谐社会意义重大。市、政府及有关部门要充分认识做好小区物业管理工作的重要性、必要性，把它作为一项民生实事列入重要议事日程，切实把它抓紧抓实抓到位。要加强领导，建议成立由分管市长任组长，相关部门负责人为成员的市区物业管理工作领导小组。要按照《金华市区物业管理办法》的要求，督促婺城区、金东区和开发区建立物业主管部门、街道办事处、社区居委会、公安派出所和物业服务企业等参加的联席会议制度，共同协调解决物业管理中的各种纠纷。

（三）要多措并举，积极破解物业管理收费难问题。

一是要尽快调整市区前期物管收费标准。在严格核算物业服务成本、服务项目的基础上，重新制定合理的前期物业服务收费标准。要加强物业前期管理，建立招投标制度，推动前期物业走上市场化轨道。二是要提高物业收费透明度。要监督物业公司严格按照物业管理服务合同约定的收费项目、收费标准收费，让业主享受质价相当的服务。物业公司应及时向业主公布财务收支情况，接受业主监督。三是要引导业主树立正确的消费观念。要加强相关法律法规宣传，引导业主树立花钱买服务的物业管理新观念。对恶意不缴纳物业管理费的行为，要果断采取法律、行政、舆论等手段予以追缴，提高物业费收缴率。

（三）要强化指导，不断提高业主委员会的自我管理能力。

业主物业管理意识和业主委员会自我管理能力的提高，直接影响小区的物业管理水平。一是要采取措施，指导帮助业委会成立。尽快出台符合我市实际、操作性强的小区业委会成立办法，将业委会成立情况纳入街道办事处和社区居委会的考核内容。二是要探索业委会的激励机制。明确业主委员会的工作任务和目标，给予业主委员会成员公平合理的补助，以保证业委会工作的可持续性。三是要加强监管，规范业主委员会的行为。通过建立监督机制、行为规范等制度，引导业委会成员规范行为，自觉接受全体业主的监督。街道办事处、社区居委会要对业主委员会的活动进行定期监督检查，对违规行为要及时制止，保证业委会有序运行。

（四）要积极探索，有效破解物业管理工作中的难点。

一是要加大对老旧小区的改造力度。积极探索老旧小区的物业管理模式，逐步清除阻碍我市物业管理健康发展的“死结”。二是要打破房屋维修基金使用难的困局。建议我市学习借鉴外地经验，积极进行简化房屋维修基金使用程序方面的探索实践。三是妥善解决开发建设遗留问题。重点针对存在物业纠纷小区的房屋质量、配套设施、权属界定及规划变更、合同规范等问题，有针对性地提出解决措施。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找