# xx街道对社区自治管理工作的几点建议

来源：网络 作者：雨后彩虹 更新时间：2024-06-06

*xx街道对社区自治管理工作的几点建议一、业主大会及业委会成立、换届、日常运作中遇到的难点问题，以及优化和完善业主自我管理机制的建议街道xx个住宅小区中，已成立业委会的小区有xx家。根据业委会法定任期3-5年的变化区间，每年约有xx个业委会需...*

xx街道对社区自治管理工作的几点建议

一、业主大会及业委会成立、换届、日常运作中遇到的难点问题，以及优化和完善业主自我管理机制的建议

街道xx个住宅小区中，已成立业委会的小区有xx家。根据业委会法定任期3-5年的变化区间，每年约有xx个业委会需换届改选。今年我们的目标计划是组建x个，换届xx个。

（一）存在问题

1、业委会组建难。主要在于人选难。第一，按照法规规定，业委会成员人选必须符合二个刚性条件，第一，必须是物业管理区域内的业主，即依法取得房屋所有权的人，家庭其他成员及物业使用人（房屋租赁人）排除在外；第二，业主必须遵守住宅物业管理相关规定，没有损坏房屋结构、违法搭建、欠交物业费等违规行为。这些条件的设定，一定程度上限制了业委会成员的人选。第三，由业主大会会议选举产生的业主委员会，其日常运作过程中，许多业主因自治意识欠缺，一些业主对公共事务不愿表示自己的立场和主张、不关心业委会的日常运作；一些业主对公共事务往往重权利轻义务、形成局部利益小团体，影响业委会的正常运作。由此导致有能力的人不愿担当进业委会、进业委会的成员又缺乏能力的尴尬局面，使街镇地方政府在业委会组建、换届过程中的选人、用人方面困难重重。

2、业委会运作不规范。物业管理工作本身具有一定的专业性，但由于业委会多由退休人员组成，他们虽热心公益乐于奉献，但缺乏必要的物业管理知识，日常工作中一旦遇到一些专业的物业管理问题便无所适从，不

是打退堂鼓，就是消极不作为，甚至于撂挑子，缺乏责任担当。更有甚者，一些业委会成员法律意识淡薄，不按规定执行程序、工作过程不公开透明，特别在维修资金使用、物业企业选聘、工程项目建设等方面乱作为，由此引发一些群体性争议，成为小区矛盾焦点。

（二）对策建议

1、加强业委会能力建设。街道层面成立业主委员会沙龙或联谊会，搭建业委会思想引导、学习提高、交流沟通、问题探讨和依法维权的平台。通过定期开办专题辅导、专题论坛、课题调研等活动，提升成员素质，提升履职能力。

2、规范业委会日常运作。完善业主大会、业主委员会议事规则。强化维修资金管理，做到“三审制度”（即工程审价、使用程序审核和财务审计）。业委会要监督物业服务企业履行物业服务合同，督促业主遵守管理规约和履行业主义务。要有效运用听证会、协调会和评议会等工作载体，引导业主用自治方法处理各类小区事务。

3、加强业委会指导监管。采用政府购买服务的形式，引导第三方社会力量参与业主自治管理。对此，我们xx作了一些探索实践，在借鉴虹口“新家园”服务模式的基础上，培育成立了第三方社会组织——“xx”，依托这个平台，组织实施了业委会能力培训、业委会组建换届、物业监管考评、物业矛盾调处等服务内容，同时我们计划在物业企业选聘、维修资金使用、工程监管等服务内容上作进一步的拓展深化。我们希望通过第三方社会力量参与社区自治管理的模式，逐步优化和完善业主自我管理机制，也切实改变政府既当“裁判员”又当“运动员”的尴尬现状。当然，这只是我们的美好愿景，是否能实现这个目标，还有待于实践检验。

二、专项维修资金的管理、使用、续筹中遇到的问题，以及进一步完善相关程序的建议

（一）存在问题

1、维修资金严重不足，续筹难。xx地区老旧小区多，房屋、设施破损、老化严重，维修资金使用量大。原先依靠公共收益补充维修资金的做法现在越来越有限。一方面老旧小区公共收益主要来源于小区停车收费，而由于原始规划等原因，这些小区的停车收益非常有限；另一方面，随着物业用工成本的上涨，公共收益的大部分需补贴物业管理成本的不足。导致一部分小区的维修资金的存量逐年减少，甚至出现居民账户负增长情况。对于后续维修资金的补集，由于每户居民的使用情况不同，所需补集费用各不相同，其中的矛盾非常突出。

2、维修资金使用不规范，缺乏必要监管。目前维修资金的监管由房管部门负责，但在源头上无法对维修资金使用的合理性、必要性、有益性作认定。实际操作中，一方面，业委会缺乏专业能力，对物业公司监管不力，对于维修、更新、改造等项目没有尽到合理的审查职责。另一方面，部分物业公司、业委会在利益趋动下，以各种事实工程名义动用维修资金，资金的使用缺乏流程监管，不公开、不透明，严重侵害小区业主利益。

（二）对策建议：

1、建立维修资金使用预警机制。分层级对业主大会、业委会的使用权限作上限设置，并建立预警机制。维修资金使用达到一定上限

标准时，必须向房管部门说明理由，并经申请批准后方可使用。这些条款的设置可在xx市规范性文本中予以体现，并通过小区三个文本进行强制性规定。

2、建立维修资金续筹归集机制。一方面，从法规层面,对专项维修资金余额不足30%的要强制续筹。另一方面，要明确小区公共收益的分配比例，除按合同约定补贴物业管理成本外，其余部分要及时归集至维修资金账户，杜绝公共收益游离于维修资金体系外使用，保证小区公共部位、公用设施的维修、更新、改造费用支出的单线运行，形成良好的循环体系。

三、如何发挥街道办事处在协调处理物业管理综合事务和纠纷、指导监督业主大会和业委会组建及日常运作中作用，处理好业委会、居委会、物业公司三者关系的建议

1、强化统筹协调机制。街道层面建立住宅小区综合管理联席会议制度，统筹各方资源力量，协调解决小区管理中的各种事务与纠纷。居委会、业委会、物业公司要在居民区党组织的统一领导下，定期组织召开联席会议，交流、通报、研讨社区内物业管理中的重点、难点问题，三方密切沟通配合，形成工作合力。

2、强化纠纷联调机制。街道层面拟成立物业纠纷联调工作室，将物业管理矛盾纠纷调解纳入人民调解工作范畴，由司法所负责业务指导。聘用1-2名专职人民调解员，负责辖区复杂疑难物业纠纷的排查调处。社区层面设立物业纠纷联调工作站，与社区人民调解委员会合署，吸纳小区业委会和物业公司代表、社区热心人士担任兼职调解员，宣传物业法规、政策，负责本小区一般物业纠纷的调解。

3、强化监督考评机制。建立社区监督委员会制度，对居委会和业委会的履职情况、专项维修资金和公共收益资金的管理与使用进行全面监督，运用社区公开栏、新媒体平台及时公开相关信息，让业主可以随时监督业委会和居委会的日常运作。街道办事处要协同房管部门在物业服务企业选聘、物业服务合同签订、工程项目建设及日常物业管理活动等方面加强监管，杜绝由此引发的利益矛盾和纠纷。

四、物业管理服务、物业使用和维护等方面遇到的难点问题

（一）存在问题

1、物业管理服务不到位

xx地区作为动迁安置基地，以售后房及混合型小区为主，很大一部分小区的物业管理费只有0.45元，物业管理只维持在基础服务水平上。部分物业企业为了缩减开支，往往违规聘用一些无证、退休、外来人员从事物业管理服务，服务水平与合同约定的标准相去甚远，导致业主极度不满。

2、物业管理费调价难

我们也曾在几个小区试点物业费调价工作，但还在民测阶段就遇到了巨大阻力，原因是居民不愿多付费用，认为小区公共收益已经补贴给物业公司了。去年xx地区就有两个小区物业公司因调整物业管理费与居民没有达成一致意见而撤离了，目前只能由业委会代为自治管理，但效果并不理想。

3、物业应急维修难

目前物业使用和维护方面的主要问题是，不在应急维修项目之内的一些急修类项目（如居民

房屋渗水、消防设施维护等），事先要征询相关居民楼业主或业委会，一旦征询不同意就无法动用维修资金，由此可能引发业主的投诉，甚至造成小区重大损失（如汛期及火灾事故）。

（二）对策建议

针对这些问题，我们街道目前采取了一些措施：

1、建立物业管理服务托底机制。2024年街道成立了集体性质的物业管理公司，对辖区一些物业撤盘、弃盘及服务质量差的老旧小区实施托底管理服务。目前该公司已承接9个小区项目，整体运营依靠街道其他资产收益的补贴。当然，政府也不能大包大揽，我们要求该企业进一步提升运营能力，通过市场竞争积极承接盈利的小区物业，使企业的收支情况达到合理水平。下一步我们还试想以该企业为平台，在条件允许的情况下，搭建起以街道为层面的应急维修中心，并使该中心能与区、市两级维修中心相对应。

2、建立住宅物业管理责任区网格联勤机制。今年，我们进一步推进大联勤模式下的社区治理创新工作，建立小区物业管理网格联勤机制，引导督促物业服务企业自觉履职，通过小区治安防范、定期巡查、依责处置、及时上报等措施，为单元网格内部环境、治安秩序、安全管控等奠定扎实基础，促进物业服务企业实现常态管理基本到位，长效机制逐步健全，全面提升物业服务企业的服务能级和管理质量。

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