**关于加强小区物业管理的建议**

领衔代表：顾四军

附议代表：

随着我市城市建设的快速发展，城市化水平不断提高，新老小区物业管理的重要性逐渐凸显，优质的小区物业管理在改善居民生活环境和城市形象等方面发挥着重要的作用。但目前我市的物业管理体系不够完善，造成物管矛盾纠纷时有发生，信访投诉也不断增加，这直接关系到人民群众生活环境的改善和城市社会和谐稳定的大局。通过数次的调研工作并结合实际情况，对目前物业管理存在的问题提出几点想法和建议。

一、存在问题

**1.物管相关职能部门职责不清，规范管理机制尚未形成**

相关管理部门之间职责不清，导致物业管理行业没有完善有效的监管机制和评价机制。

**2.物业管理公司规范性、专业性不够，整体经营水平欠缺**

有的物业管理招标没有通过正规的政府平台来实施，甚至是依靠人情和关系来取得物业管理的业务权，导致管理的小区物业专业性不强，服务标准不高，服务领域狭窄，服务理念滞后，大多只负责保安、垃圾清运、简单的卫生清扫，而小区内部私搭乱建、车辆乱停乱放等问题无人管理，这些现象与我市创建文明、幸福和美城市格格不入。

**3.前期物业费的定价与服务水平不被认可**

物业费定价通常是通过开发商和物业管理公司的协商，并报送物价局。然而当地的监管职能部门没有直接参与定价过程，导致前期物业费定价过高，且业主认为服务质量与收费不匹配，最终造成收费难的现状。

因上述几个问题的存在并相互影响，最终物业服务企业与业主之间矛盾频发，业主因不满物业服务拒缴物业费，物业服务企业因收不到物业费而降低服务标准，造成恶性循环。

二、几点建议

**1.理顺管理体系，加强政府职能部门对物业管理市场的监管**

物业管理是一项涉及多方面的综合性系统服务工程，需要多个部门相互支持、配合、协调。政府相关职能部门要从源头上加强物业管理工作。建议先理顺相关行政管理体系，要明确房管、行政执法、村社（居委）等部门对小区管理的职责，认真落实各项监管措施，从根本上减少物业管理矛盾纠纷。可以成立一个专门的物业管理协会或部门，根据我市物业管理的现状，制定我市的物业管理办法，健全各项制度，使我市的物业管理有章可循，健康发展。

**2.建立竞争机制，提高物业管理水平**

政府相关监管部门要加强对物业管理企业的资质管理、审核，严格准入退出制度，逐步实现市场化管理。建议大力推行招投标制度，建立物业服务企业信用档案库，选择具备相应资质、企业信誉好、管理水平高的企业，让物业管理企业在竞争中优胜劣汰，从而推进物业管理专业化、规模化、高效化经营。

**3.加大宣传力度，转变群众观念，营造良好社会氛围**

政府职能部门要加强对《物权法》《物业管理条例》《价格法》和相关法律法规的宣传工作，使居民正确理解和认识物业管理，增强业主维权意识、自治意识、有偿服务意识，自觉履行业主的职责和义务，营造有利于物业管理的良好社会氛围。

**4.增强自治意识，发挥业主委员会作用**

目前我市小区没有成立业委会的也有，或是仅成立了但没有发挥业委会应有的作用，导致业主和物业缺乏沟通的桥梁和纽带，导致屡屡发生不和谐事件。建议政府相关职能部门要加大力度贯彻实施《物业管理条例》，指导和帮助小区建立业主委员会，发挥其在物业企业与业主之间的桥梁作用，建立双方能相互沟通、理解的信任关系。目前业委会成员的工作纯公益性，难得有勇于担当的热心人士来参加，建议政府的财政支出参照村（社区）一般干部的薪资来报酬，并进行绩效考核，逐步创建“枫桥式业委会”。

总之，物业管理是一项复杂的工作，它的服务涉及千家万户的安居乐业，也是一个城市文明、和谐、稳定的基础。因此希望政府能够将小区物业管理提高到城市管理的重要位置来谋划、来推进，提升居民幸福生活指数，奋力争创共同富裕和中国式现代化示范引领的市域样板。