第73号：关于对物业公司监管的建议
（市六届人大三次会议）

关于对物业公司监管的建议
第73号（城建环资类33号）

裕安代表团：崔仲琼代表

案由：

物业管理问题涉及市民的切身利益，一直是市民普遍关心的热点、痛点、焦点问题，随着城市的发展和生活水平的提高人们对居住环境的要求也越来越高，物业管理中还存在一些问题，比较突出的问题主要体现在下面四个方面。

案据：

一、加强小区物业管理

服务质量差，群众满意率低。我市有相当部分小的物业企业经营意识和管理机制落后，管理层素质偏低;形不成规模效益，成本居高不下;物业费主要用于养人头，根本用不到提高服务水平上，有的甚至连专用垃圾清运车都没有，群众满意率不高。

二、行业管理不到位

新建小区物业管理招投标率较低，多数是开发商自建自管。

业主自由选择物业企业的权利得不到落实，造成一些物业企业内无提高质量、优质服务的动力，外无市场竞争、优胜劣汰的压力。

三、业主委员会管理有待于加强

还有部分小区没有成立业主委员会，已经成立的也普遍存在业主大会召开难、业委会活动组织难、职能作用发挥难等问题，多数居民对业委会的工作情况不了解。业委会没有发挥实际作用。

四、收费管理不规范

存在质价不符问题，一些物业企业超资质收费、超标准收费，管理不规范、服务不到位，却照样收费:有的二级物业企业在服务上未达到一级标准，、按照一级标准收费;服务内容未达到标准的规定，按照标准收费。推行业主委员会与物业公司协商定价的办法还没有得到落实，还有不少小区存在着按照物价局批复收费，按照历史遗留情况收费等等。

方案：

一、推进市场化进程

新建小区要严格落实物管公开招投标制，确保业主的选择权，要严格遵循市场经济规律，按照公平竞争、业主委托、有偿服务、委托人付费的原则提供服务，物业公司或承包人不能随意转让物业管理职能，使全市新建小区物管公开招投标率达

到90%以上。要强化资质管理，要对物业公司或承包人的资质进行严格审查，没有资质或资质不够的严禁进入市场。引导有实力、专业化、水平高的物业企业占领市场扭转物业管理市场杂、乱、差的局面。要做好房地产开发与物业管理的衔接，物业部门要按照“提前介入，监督质量，确保入住”的要求，严把房屋及配套设施质量关，搞好验收以保证物业管理的正常运行。

二、强化行业管理

对物业公司进行清理，按照其实施服务的范围，调查物业公司的服务事项和业主的满意程度和实际情况，合理的确定其收费范围及标准，维护百姓的合法权益。一是应该严把审查关对在收费申请中存在弄虚作假等现象的，坚决不予批复。二是建立市围，调查物业公司的服务事项和业主的满意程度和实际情况，合理的确定其收费范围及标准，维护百姓的合法权益。一是应该严把审查关对在收费申请中存在弄虚作假等现象的，坚决不予批复。二是建立市政府主管部门与业主联合评价物业管理制度，使物业评级和收费更加公开透明;三是进行全程监管，对没有依照规定收费的，按照其违规现象给予处罚。不能很好履行物业公司职责的，应该撤销其营业资格损害业主权益的，依法追究有关责任人的责任。

三、规范业委会的组建、管理、运行

要督促社区全面地按合法程序成立业主委员会，发挥其在

物业、业主之间的桥梁纽带作用，依法对物业公司或个人实行有效监督，及时反映民情民意，维护业主合法权益，共建安全和谐的美好家园。强化法制，努力创造依法办事、合理公平、业主能正确维权的物业管理环境。市政府要加大依法行政力度，把物业管理工作纳入法制化的轨道进行有效规范。要进一步完善物业管理法规，使物业管理工作有法可依，有章可循。要强化用管双方的合同管理，用合同条款明确双方责、权、利，约束双方行为，靠法律手段保证双方正确维权。