



扫一扫  
更多精彩活动和免费礼品等你来

首次双月协商座谈会上，政协委员们建言小区物业管理——

# 引入竞争机制 多方参与管理

■记者 黄兰芬



上月底，市政协组织召开了首次双月协商座谈会，关注住宅小区物业管理工作。在会上，针对物业管理市场化程度低、业主委员会成立难、老旧小区难管理等亟待解决的问题，委员们纷纷建言献策。

## “招投标”推动物业管理市场化

物业管理在我市推行仅十余年时间。目前，我市绝大部分小区处在前期物业管理状态。现在我市有物管的小区有数百家，而重新选聘物业企业的小区只占物管小区的12%。

由于前期物业未引入竞争机制，大多数企业缺乏竞争意识、市场意识，提高服务水平和服务能力的自觉性还不足，导致物业服务不规范、不到位。

我市不少小区的物业公司是开发商指定的。由于开发商和物业公司利益相连，当业主碰到房屋漏水、配套的幼儿园迟迟未建成等问题时，希望通过物业公司找开发商来解决，这个时候物业公司很难站到开发商对立面为业主争取利益。

**建议：**房产部门严格把关，重视前期物业小区的交接工作，认真完成物业公司的资质审核工作；做好住宅小区前期物业招投标的监管工作；对各小区进行严格检查并实施奖惩措施。

在小区设立投诉举报电话、举报信箱，方便业主投诉，用于监督物业公司的服务行为，督促物业公司按照合同约定的服务标准进行服务。

同时，在我市广泛开展物业管理等级创建工作，加快推进住宅小区物业规范化管理，促进物业维护、社区秩序、环境卫生、绿化等社区物业管理服务走向市场化、专业化、规范化，有效提升居民的生活质量和城市品位。

## “四方联动”破业委会成立难题

据统计，我市现已推行物业管理的341个项目中（住宅小区322个），仅40个小区成立了业主委员会。有的即使成立了业主委员会，但运行不规范。

由于业主委员会缺乏物业管理专业知识，不能有效保护全体业主的利益。

在我市一些小区，在重大事项的决定上，有的业主委员会不经过合法表决自行作出决定，有的业主委员会不能代表大多数业主的利益，个别成员甚至把个人利益置于业主利益之上，任意决定业主事务，损害其他业主利益或业主的共同利益。

**建议：**针对业主委员会组建难的现状，街道办事处、社区党组织、居委会要根据省委、市委组织部的

要求，认真抓好业主委员会的组织、筹备、组建工作。

借鉴外地经验，在小区建立街道办事处、社区居委会、业主委员会、物业企业“四方联动”服务机制，充分发挥党组织在业主委员会成立工作中的积极作用，形成上下整体联动、齐抓共管的工作机制。

建立业主委员会考核奖惩制度，定期对业主委员会量化考核，考核结果公开，对不合格的业主委员会业主大会重新选举，对优秀业主委员会给予奖励。

## “齐抓共管”整治老旧小区

我市绝大部分老旧小区建设标准低、规模小、基础设施不配套，无物业管理办公用房，住宅维修资金未收缴等情况普遍存在，致使物业管理“先天不足”。

这些小区缺少资金投入和相关政策的支持，物业企业不愿进驻，小区自治管理也有难度。

我市媒体也做过数次调查，老旧小区乱象丛生。许多老旧小区的消防设施缺乏管理和维护、消防通道被占用，存在很大的消防安全隐患；一些老旧小区没有物业公司管理，常会发生垃圾堆积成山、业主家中被盗的事情；一些老旧小区房屋漏水严重，由于前期没有交住宅维修资金，后期缺乏维修费用。

**建议：**各部门进一步强化责任意识，把老旧小区物业管理工作作为社会综合治理工作的重要组成部分，提上部门的议事日程，纳入目标考核。

充分发挥街道办事处（乡镇人民政府）的综合管理职能，将物业管理与社区管理有效结合，形成政府主导、部门监管、属地管理、行业自律、条块结合、社会参与的新格局。

以10月1日即将实施的《湖北省物业服务和管理条例》为契机，尽快出台符合咸宁实际的实施细则，开展一次全市小区物业管理工作综合整治行动，净化市场，规范管理，提升老旧小区的物业管理水平。

## II 购房答疑 II

### 家中被盗如何维权？

**胡女士问：**我家里被小偷光顾，掉了首饰和部分现金，共计有2万多元。我想问下，这能找物业公司赔偿吗？

**答：**如果物业公司未尽合同约定提供物业服务导致业主家中被盗，要承担一定的责任。因为自身的过失，导致业主家中财物丢失的，物业公司通常也不可能全额赔偿，往往是赔偿一部分。

家中财物被盗后，建议业主及时报案。业主认为物业公司失职的，可向该物业公司提出索赔要求。双方如存在较大争议，业主可依法向人民法院提起诉讼。

### 物业费何时起算？

**吴先生问：**我又没拿钥匙，没住进去，物业公司却向我收物业费。请问物业费从何时起算？是合同约定收房日期还是实际收房日期呢？

**答：**物业费的起算时间，一般从开发商通知的交房之日起。通常购房合同中都约定有交房时间。不管业主何时入住，应该从交房日期开始交物业费。

如果业主收房时发现房屋存在漏水、裂缝等严重的质量问题，可以拒绝交房，交付物业费的起算时间也应顺延到房屋具备交付条件的日子。

### 楼顶维修费用谁出？

**陈女士问：**我家几年前买的二手房，是顶楼。小区没有物业管理，业主委员会也没有成立。现在楼顶漏水需要做防水，这部分费用由谁来出？

**答：**按照规定，楼顶是全体业主共有的，楼顶发生漏水的修缮费用应由全体业主共同承担，但是因为陈女士所在小区没有物业管理，只能先自己出资修缮，再凭借相关修缮的合同与正式发票，要求全体业主承担该费用。

（黄兰芬/整理）



关注咸宁新闻网微信  
xnnews



更多精彩活动和免费礼品等你来