关于加强安置小区物业管理的建议

**第49号**

第八代表团：夏登林代表

近年来，随着城市化快速推进，我县回迁安置小区的数量和规模呈快速增加态势。截止目前，城关镇已建和在建安置小区由17个、安置人口14443人，开发区已建安置小区11个、安置人口29820人，安置小区的物业管理已涉及到千家万户。而且随着城市的建设加快，拆迁安置小区的数量还将不断增加，这样的发展趋势还会不断延续。但随之而来的问题有：安置小区物业管理费收支无政策支撑，基本上是由政府承担；安置小区物业管理水平不高，群众满意度不高。

从近年来安置小区反映的问题看，小区配套设施不完善，安置小区物业管理难现象普遍存在。主要存在以下问题。

1.安置小区物业管理收费难。安置小区在建设之初，政府曾在一定层面承诺不收费或者少收费，从部分试点收费小区现状看，安置小区物业费收缴十分困难，并且安置小区的物业管理收费标准无相关政策依据。所以，现在安置小物业管理费用基本上还是由政府承担，不仅增加了政府部门的财政压力，物业管理费用支出渠道合法性也有待商榷。

2.安置小区综合管理难。大部分安置小区内私人废旧物品长期堆放楼道，小区绿地成为“菜地”，违章装修、装修建筑垃圾随意倾倒，擅自改变房屋结构和功能（住宅改经营用房）对外出租，破墙开店、倚门设摊，在小区内养殖家禽、家畜及摆摊设点等违规情况较为普遍，并带有群体性特征。另外，回迁安置户的思想观念未能及时转变，“花钱买服务”的观念尚未普及，对物业管理有偿服务有抵触情绪，这些都增加了安置小区物业管理难度。

3.安置小区维修难。目前，安置小区无公共维修资金来源。小区配套设施建设、房屋维修等费用主要还是由政府承担。自2010年我县建设安置小区以来，有部分安置小区年限已在10年以上，由于公共维修资金落实困难等原因，导致维修滞后，群众满意度低。

4.村级管理责任落实难。目前，安置小区的建设是由县级主管部门负责，物业管理、维修等费用由基层政府专项拨付，物业管理费用投入严重不足，村一级组织管理积极性不高，导致村级管理责任落实难，物业管理水平不高，群众获得感不强，意见大。

为此，提出如下建议。

1.制定安置小区物业管理指导意见。县级层面需研究制定相关配套政策，加强对安置小区物业管理工作的指导。包括安置小区物业收费政策、基层政府支付依据，公共建设和房屋维修资金筹措办法，增加物业管理资金投入，提升物业管理水平等内容。

2.落实村级管理主体责任。从安置小区建设开始，就要增加村级组织的参与度。安置小区物业管理费用，可由基层政府根据小区人口、居住面积、前期基础设施建设等情况单独预算，列为安置小区物业管理特别补贴，交由村在小区管理考核后统一调配使用，增加村级组织在安置小区管理中的工作主动性和积极性。

3.加大行业监管，提高公共责任意识。行业主管部门应履行好对物业公司监管职责，受理业主对物业公司的投诉，及时制止物业公司的违法违约行为，责令其整改或予以处罚，及时处理好物业管理的纠纷和矛盾。

4.广泛宣传，正确引导，加强对安置小区的综合管理力度。通过多种形式加强物业政策法规宣传，提高各方权利义务界定、签约履约能力、参与自治管理，及时总结推广物业管理先进小区典型和成功做法，营造良好的社会氛围和舆论效应。同时，建立综合整治管理机制，对小区违法搭建、群租、改变住宅使用性质、违章装修、毁绿种菜、占用公共空间等违法违章行为进行集中整治，杜绝群体性违法违章势头蔓延。