**中国人民政治协商会议**

黔东南苗族侗族自治州委员会

提 案

第十三届第一次会议　     　第035号　 类别：社会建设类

|  |  |
| --- | --- |
| **案  由：** | 关于深化物业管理的建议 |
| **审查意见：** | 主办：州住建局 会办： |
| **提 案 人：** | **通讯地址** | **邮政编码** | **联系电话** |
| 张明保 张运良 | 州科学技术协会黔东南州政协 | 556000 | 1388559819813688555399 |
| **工作联系电话：** | 州委办秘书五科：8270060；州政府办建议提案科：8260016；州政协提案委：8428866。 |

内容和办法：

物业管理服务是城镇最重要的民生工作之一，黔东南州物业管理虽经过20余年的发展，一定程度上改善和提升了人居环境，但因在物业规划、建设、销售、验收、交付、使用、管理、服务等物业相关行为的事前、事中、事后全过程中指导和监管的专业度、专职度、深度、精细度不够，目前还很难满足广大居民的安居需求和城镇的发展需要；城镇的发展需要良性有序不断增加人口、人流、人才、人力，安居才能乐业，深化物业管理不断改善和提升人居环境显得尤为重要。

建议：

**一、提高物业管理的重视度。**各县市应成立由主要领导牵头专职负责，纪检监察、司法及物业管理相关职能部门主要领导在内的物业管理委员会，配置专业专职人员组成的物业管理办公室，下设物业管理专家委员会、物业管理联动执法委员会、街镇物业管理服务中心和物业管理行业协会、房地产行业协会、装修行业协会，依法依规建立健全适合当地的地方性物业管理实施细则，事前、事中、事后全过程领导、指导、监督物业规划、建设、销售、服务、使用、业主自治和专营、维保、维修等相关监管部门的日常管理行为，开通物业投诉直通物业管理领导委员会的线上受理渠道，持续、精准、及时、高效加强物业相关行为的监管和问题的提早化解，逐步根本依法依规依策持续规范物业相关行为。

**二、物业管理服务相关监管部门应充分配置足够的专业、专职人员。**各街道成立以主要班子成员牵头的物业管理服务中心，在县市物业管理领导委员会的领导下，指导各社区成立以一个物业管理区域（物业小区）为单位、社区在编人员为主、业主代表参与的小区物业管理委员会，物业管理委员会在街镇物业管理服务中心的指导、监督下切实代行业委会职责，精细化引导、指导、协调、监督好业主自治、物业公司履约、业主责任义务履行和权力行使、邻里关系构建，常态化加强物业法律法规、物业消费和小区共建共管共享等物业相关知识意识的提升宣传；物业管理人员应常态化加强业务能力提升培训学习，提高凯里市物业相关行为的指导、监督能力和水平。

**三、成立物业管理联动执法委员会。**出台恶意欠费、随意违停、肆意侵占、煽动起哄、乱搭乱接、乱扔乱抛、乱养乱闹、乱贴乱画等破坏小区生活环境的不良行为便捷惩戒措施，及时查处纠正、长效遏制；特别是物业公司采取非正常方式竞聘、将未办理承接查验的物业交给业主、新老物业交接时未办理承接查验、责任义务履行与合同约定严重不符、安全管理工作严重缺失，以及业主委员会随意越权决定或肆意侵占小区公共权益，建设单位不依法履行职责、侵占业主权益等行为，应从严从快查处，坚决打击和杜绝，推动物业使用和管理服务的法治化、规范化、精细化、市场化发展。

**四、健全物业管理专家库。**各县市组建物业管理专家库，成立物业管理专家委员会，在县市物业管理领导委员会的指导、监督下，参与物业规划的评审，提高物业的科学性、前瞻性、使用性、维保性等，提升品质细节，减少先天性缺陷；参与物业竣工验收和承接查验评审，减少带病交付；参与物业中大修报告的评审和维修验收，进一步提高维修资金使用的精准率；参与物业企业的动态考核、考评和业务能力的培训，促进物业管理服务能力、水平和质量的整体提高；指导街镇物业管理部门提高业主自治行为的指导、监督能力，参与业主大会筹备和召开、业主委员会选举和日常履职的审查，以及业主委员会账务的审计，规范业主自治行为和提升业主自治管理能力；参与物业服务选聘的指导和评标，进一步规范物业选聘行为，帮助建设单位和业主依法依规尽可能优选到满意的物业服务企业。

**注：**1、提案会办单位需将会办意见送主办单位，由主办单位连同《提案答复件》、《征询意见表》一并抄送州政协；（涉及目标考核）

2、州政协联系方式：州政协办402室、传真8428882，协同账号：州政协办公室收发员（备注：XXX号提案答复件）。