# 物业的作用论文范文(7篇)

来源：网络 作者：落梅无痕 更新时间：2024-07-01

*物业的作用论文范文 第一篇当前物业管理工作的几点思考为加强商品住宅小区物业管理，解决目前存在的主要问题，将物业管理提高到新的水平，笔者建议应加强以下工作。1.发挥政府职能作用，强化对住宅小区的管理房产行政主管部门要发挥以下几个方面的作用。一...*

**物业的作用论文范文 第一篇**

当前物业管理工作的几点思考

为加强商品住宅小区物业管理，解决目前存在的主要问题，将物业管理提高到新的水平，笔者建议应加强以下工作。

1.发挥政府职能作用，强化对住宅小区的管理

房产行政主管部门要发挥以下几个方面的作用。一是要坚决贯彻落实自治区扩权强县政策，做好“物业服务企业资质核准”委托下放审批工作，严格依法审核物业服务企业资质及从业人员资格，确保物业服务企业资质的真实性、有效性；加强对物业从业人员继续教育的培训，不断提高他们的综合素质。二是要严格监督物业服务企业服务质量。监督过程，首先是以业主、业主委员会为主体实行平时监督，其次是房产行政主管部门实行年中抽查、年底检查等方式进行监督。物业服务企业确实存在服务质量“打折扣”，影响较大的，房产行政主管部门应当予以通报批评、限期整改，情节严重的，应依法处理。三是要严格监管物业承接手续和物业企业招投标以及新旧物业企业交接。房产行政主管部门以及街道办事处（社区）指导小区业主委员会（或建设单位），严格依法做好物业企业招投标、新旧物业服务企业的物业交接工作，禁止物业服务企业未办理退出交接手续，擅自撤离物业管理区域、停止服务的行为或者没有完全移交相关事项的行为，确保小区物业管理正常运行，严格检查和监督物业承接查验和物业档案资料移交工作。四是要严格依法处理物业企业的违法违规行为，维护法律的尊严和小区居民生活的正常秩序。五是要抓紧施行物业专项维修资金的归集管理工作，确保物业共用部位、共用设施设备的维修维护和正常使用。物价部门应当进一步关心支持小区物业服务费的价格机制问题。对于长期低费服务的老小区应当给予政策扶持，支持小区物业费调整的申请，顺应物价增长指数，顺应城镇化发展新要求，以实现收费与服务的权利、义务对等，利于住宅小区质量再造，提升环境水平。住建部门要高度重视新建商品住房的车位规划问题。严格把关，立足满足一比一以上比例的车位设计，营造宽敞、舒适环境的住宅小区。政府其他相关职能部门要进一步强化部门间的协同配合，要各司其职，需要更多地关心和支持小区物业管理工作，形成小区物业管理齐抓共管新格局。城市所在地乡镇人民政府、街道办事处要贯彻落实广西新《物业管理条例》第4条规定，明确乡镇人民政府、街道办事处是负责住宅小区物业管理的主体，要履行职责，转变观念，主动担当，把住宅物业小区的管理列入基层政府社会管理的议事日程，牵头做好小区业主大会成立和业主委员会换届工作及其他管理事务，积极发挥村民委员会、居民委员会自治管理作用，加强与小区业主委员会、物业服务公司以及业主的联系、了解与沟通，积极帮助小区解决和处理相关问题，使小区工作得以相对管理，小区居民有了“管家”。小区重大问题，需要政府相关部门共同研究解决的，应当采取“联席会”的方式与政府相关部门沟通，一起研究和解决问题。

2.发挥行业协会桥梁纽带作用，推进物业管理健康发展

百色市物业管理行业协会要在政府与物业企业之间发挥桥梁纽带作用，积极协助政府职能部门加强行业管理，传达、贯彻、落实政府相关法律法规和政策，及时反映广大会员的意愿和要求，积极有效地组织制定本行业的行规行约并执行监督，完善行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象，维护行业诚信、构建和谐服务，指导和带领物业企业更好地为小区居民提供优质服务，促进物业管理逐步迈进专业化、市场化、规范化进程，为营造商品住宅小区“管理有序、服务完善、文明祥和”的和谐小区而努力。

**物业的作用论文范文 第二篇**

民办高职学生毕业论文存在的主要问题

民办高职学生毕业论文存在问题的主要原因

民办高职学生毕业论文选题要和民办高职院校人才培养目标一致。但是，目前民办高职学生毕业论文基本上采用普通高校毕业论文模式，强调毕业论文的学术性和理论性而忽视实践性。这样毕业论文就不能充分体现民办高职专业的职业性和岗位性要求，也不能体现民办高职学生的专业特长。由此，造成毕业论文选题普遍偏离民办高职教育人才培养目标，凸显不出民办高职教育特点，也没有顾及民办高职学生实际水平，在某种程度上加大了学生撰写论文的困难度，也给学生草草了事、大面积抄袭他人论文提供了理由。民办高职院校生源因素目前，民办高职院校生源主要来自应往届高中毕业生，甚至有些生源来自初中毕业生。在现行高校招生体制下，民办高职院校往往处在高考录取最后一个批次，在这一批次中学生分数比较低，知识基础较差，具体表现在这部分学生文字处理能力较差，逻辑思维能力不是很高，概括、归纳、总结及提炼能力欠缺，很难把自己独立的思想和观点表达出来。因此，民办高职学生撰写理论性毕业论文存在很大难度，一些学生为了毕业，只能抄袭、找人论文，应付了事。此外，民办高职学生学习兴趣不高，学习方法、学习态度有待进一步提高。

提高民办高职学生毕业论文质量措施

针对民办高职学生毕业论文主要问题及产生这些问题的主要原因，现提出以下几点措施，以求对症下药，提高民办高职学生毕业论文质量。拟定符合民办高职教育特点的毕业论文主题选题是毕业论文第一步。要根据民办高职教育特点及民办高职学生实际水平，尽可能做到毕业论文主题符合本专业人才培养目标;毕业论文篇幅适中，不必要求面面俱到，重点突出、结论合理就可以。毕业论文题目拟定要和本专业骨干教师一起研讨，这样可以确保毕业论文主题质量，避免出现偏差。严格毕业论文管理工作首先，抓好毕业论文开题报告，这一环节可以安排在学生寒假前完成，避免和学生实习、找工作的时间冲突。通过开题报告，教师可以指导学生完成选题，拟定写作大纲，并帮助学生完成参考文献搜集工作;其次，做好毕业论文中期检查。这个阶段重点检查学生毕业论文初稿，针对初稿提出格式、专业知识以及撰写内容方面修改意见，要求学生在规定时间内，完成需要修改的部分;最后，做好组织答辩，此时教师要配合学校毕业生答辩安排，严格审查学生论文，确保毕业论文质量。严格指导教师管理民办高职院校队伍在师资水平、教师专业结构以及师生比等方面不像普通公办大学那样合理。因此，为了确保毕业论文质量，必须严格指导教师管理。可以通过培训让没有专业知识背景和经验的教师具备指导毕业论文能力;必须要求指导教师具备应有责任心，认真对待所指导的每一个学生;尽量让骨干教师协助指导年轻教师，避免毕业论文出现专业知识上的错误。

民办高职学生毕业论文问题是由多方面原因造成的。随着民办高职院校教育质量、教师待遇、师资水平不断提高，民办高职学生毕业论文存在问题也会逐步得到解决，毕业论文会更加符合民办高职教育特点，符合学生专业和自身水平，也会更加凸显民办高职院校人才培养目标。#p#分页标题#e#

**物业的作用论文范文 第三篇**

当前，信息技术的应用越来越广泛，尤其是在物业管理中发挥了重要作用。物业管理在房地产行业中占据了重要地位，加强物业管理工作尤为重要，信息技术作为物业管理水平提高的重要途径，它不仅减少了抄表、计算、收款、开票等环节中出现的错误，同时也方便了各部门间的沟通，提高了物业管理服务质量。下面我们首先来了解一下信息技术对物业管理的作用，然后再来阐述物业管理中存在的问题及解决对策，最后再来探讨信息化物业管理的应用实施。

一、信息技术对物业管理的影响

二、信息化物业管理中存在的问题及有效对策

1.信息化物业管理系统中存在的问题

2.解决信息化物业管理中相关问题的措施

(1)政府要加强信息化物业管理建设的支持物业管理信息系统的建设离不开政府的支持，面对当前的形势，国家和政府要加强现代化物业管理建设的成本投入，对信息化物业管理要实行宏观管理，鼓励企业进行信息系统的开发，给予一定的财力支持，并加强物业管理信息化系统的管理工作，使得信息化管理系统处于良好的状态，进一步促进我国物业管理模式由传统管理模式向信息化管理模式进行转变。

**物业的作用论文范文 第四篇**

物业管理发展至今已有若干年头，它对于普通百姓已不再是个陌生的名词。但人们对于它的看法却是褒贬不一：有人认为物业管理不符合国情，收费太高，服务又太差；又有人认为物业管理使原本沉寂的小区出现了生机，既方便了百姓，又使物业得到了增值。

本人认为物业管理行业虽然还是个发展不够完善的行业，但是它的存在却是非常必要的。从发展的眼光看，陈旧的房管制度已跟不上日新月异发展的社会，人们已开始追求更高的生活质量，而物业管理作为新兴的服务行业恰恰迎合了人们的这种需求。从房地产业的发展来看，更多更高档的物业正在以飞一样的速度产生，而它们的产生大大带动了物业管理行业的发展。许多投资者都希望自己购买的物业能够保值甚至增值，而单单依靠物业本身的特性是无法达到这个目的的，只有通过专业的物业管理才能使物业本身的特性得以发挥，使物业得以保值、增值。

物业管理如此重要，但人们为何又对其又爱又恨呢？原因不外乎以下几点：

一、物业管理服务与物业管理费的平衡点不明确

物业管理虽然是服务性行业，但其终究是以赢利为目的，而物业管理费就成为其利润的重要来源。但长久以来，国家补贴造成了人们的依赖性，对于新兴的物业管理能够接受，但对于物业管理费始终有抵触情绪，因此就出现了\_服务高要求，收费底标准\_的思想。这也使得物业公司左右为难，一边要提供高质量的服务，另一边又收不上物业管理费，这种收支不平衡的直接结果就是物业公司降低服务水平，住户更加不交费的恶性循环。

本人认为解决这一矛盾的途径必须三管齐下，哪三管？第一管，政府职能部门需严格制定物业管理费的收取办法，哪种费用应对应哪类服务应说的清清楚楚，服务达不到标准应如何处理，无故不交费应如何解决应规定的明明白白。只有通过健全的法律，物业管理市场才能规范，广大住户才能放心的交费。第二管，住户应逐渐改变\_服务高要求，收费低标准\_的思想，要将物业管理服务作为商品来对待，合格的商品理应得到合理的价格，天下哪有不交钱就能搬走的电视机。第三管，物业公司必须要在服务上下工夫，因为你们提供的产品就是服务，只有服务达到了标准，住户才能满意，才能心甘情愿的交费。不出图象的电视机同样是不会有人买的。

二、发展商遗留问题是物业公司心中永远的痛

试想一下，别人犯的错误要由你来承担，这公平吗？但现在这种不公平就出现在发展商与物业公司之间。现如今，发展商被称为\_甲方\_，而物业公司则叫\_乙方\_，从字眼上不难看出双方的地位对比。物业公司承接一个项目要通过自身的实力同时也要靠坚忍不拔的精神，一个项目终于谈成，物业公司正在心中窃喜时，不知不觉中已落入了温柔的陷阱。刚一入住，迎接物业公司的便是无休止的询问与指责：\_明明告诉我要装三菱空调，为何换成了春兰？\_，\_卫生间应该有个浴缸，为什么没有？\_，\_车位不是每家都有吗，为什么要抽签？\_……诸如此类的问题，问的物业公司哑口无言，本来吗，别人的问题为什么要由我来回答，物业公司心中委屈。好不容易完成了入住，到了收费的时候，有的住户会甩出一句\_当初发展商答应我的事还没解决，你们也不催催，该交费了找我来了，不交。\_一记响亮的耳光打在物业公司脸上，但这却是为别人挨的。

代人受过是出于无奈，但这也反映出目前物业管理行业面临的困难。要想解决这一困难，必须靠发展商与物业公司共同的努力。首先，发展商在售楼时就应明确对客户的承诺，同时应按规定履行承诺，不明确或做不到的事一定不能轻易许诺，否则会给以后的销售和管理带来很大的麻烦。其次，任何一个物业竣工后都会出现这样或那样的问题，发展商和物业公司要做的是如何迅速的解决这些问题。物业公司在此充当的是桥梁作用，住户反映的问题要认真记录并及时通知发展商进行解决，对于住户的询问和指责要耐心解释和细心劝导。而发展商的及时返修就显得更为重要了，无故的拖延和推卸责任都只会带来更大的麻烦。不管是发展商还是物业公司，共同服务的对象都是住户，谁将住户的问题看成自己的问题解决，谁也将最终受益。

三、业主管理委员会与物业公司的关系还未理顺

业主委作为全体业主的代表，应依法享有相应的权利和履行相应的义务。但在多数小区中，业主委大多把权利发挥到了极至，而忽略了义务\_协助物业管理公司落实各项管理工作\_。其实，管理一个小区，光靠物业公司一方是不够的，还需要业主的支持和配合，而业主委恰恰应是物业公司最好的协助者。但事实上，多数业主委只把物业公司看作\_下级\_，因为，在法律条文中分明写着\_业主管理委员会有权决定选聘或续聘物业管理公司\_。拿着这把\_尚方宝剑\_，业主委就可以充分发挥它的权利了。从多个小区的管理经验中看，带头拒交管理费的业主委员大有人在，带领业主与物业公司吵架的事也时有发生，这使得业主委与物业公司之间的关系十分紧张，就更谈不上相互协助了。当然，这其中也不乏业主委与物业公司关系融洽、相互协助的优秀案例。作为小区的业主代表，业主委更有义务协助物业公司做好小区的管理工作，因为这是利人利己的事。清华大学房地产研究所副所长季如进教授曾说，业主委员会委员应由具有牺牲精神、具备一定社会影响力的人士来担当，这样的人士在处理小区事务时会公开、公正地去对待。我想，良好的小区氛围是靠物业公司与业主共同营造的，只有各尽其职，相互协助才能创造美好的家园。

四、许多物业公司的服务意识还跟不上发展迅速的行业

物业管理行业是服务性行业，它所生产的产品就是\_服务\_，离开了服务的轨道，物业管理也将驶向歧途。目前，物业管理行业中的一些企业是从旧的房管体系中转制而来，形式虽然改变，但服务的质量还未有本质的改变。另有一些企业，规模不大，人员素质不高，服务意识淡漠，对物业管理费的收取、使用概念不清，常常强行收取多年的管理费，而后又用作它用，使广大住户的利益遭受严重的损害，这也使得物业公司在社会中的名声不太好，常常招来非意。其实，每一个行业都存在好的和不好的企业，但最终留下来的一定是顺应行业发展规律的企业。物业管理行业也是一样，只有以客户为\_上帝\_，从服务质量上下工夫的企业才能最终获得市场。因此，所有物业管理企业都不能忘记\_服务\_两个字，放下自身的架子，努力使自己提供的服务能够最大程度的满足所有客户的要求。

**物业的作用论文范文 第五篇**

[摘要]高职院校就是要培养适应市场需求的复合型、实用型、技能型学生。校外毕业实习是检验学生理论联系实际，掌握岗位技能，增强就业竞争力的最直接、最有效途径。本文从毕业实习全过程的三方面即实习前、实习过程中实实习结束后，探讨了校企联合强化毕业实习环节对增强实习针对性和提高学生岗位操作技能的促进作用，并据此提出了进一步密切毕业实习与就业相关性的思路。

[关键词]高职毕业实习物业管理校企联合

高职物业管理专业是管理基础理论和管理技能紧密结合的复合型专业，所服务的行业具有综合性、实务操作性强的特点。随着物权法、新劳动合同法及新物业管理条例的出台，企业人力资源管理和用工制度更严格，急需提高毕业生职业素质、实践能力和就业竞争力。毕业实习是检验学生理论联系实际能力和综合素质、掌握实际岗位技能最直接、最有效的途径，是通往就业的桥梁。下面谈谈我系物业管理专业学生毕业实习管理的一些体会。

1.时间安排。毕业实习安排在第三学年二月底到六月初，为期十四周。由于实习时间较长且连贯，学生岗位实际操作机会多，企业岗位安排灵活，对学生的考察充分。另外，学生之前已学完系专业教师与物企总经理和行业协会专家一起研讨确定的各模块课程，且采用多媒体案例教学，通过校内实训室操作“物业管理系统”模拟软件及面对任务的准岗位员在岗课堂模拟训练，使学生对物业管理的主要内容和要求已有一定了解。同时聘请的兼职教师如企业总经理和行业领导举办的专题讲座和座谈。使学生思维更加开阔。加之一年级的社会实践(二周)和二年级的专业认知实习(五周，不同类型管理规范的物业参观和实习基地岗位基本操作)，为毕业实习作好了较充分的准备。

2.实习企业的选择。毕业实习须以就业为导向，除实习基地企业外，实习前还要尽可能多地联系具有一级和二级管理资质、社会声誉好、品牌优、企业文化先进的物管企业，它们管理着不同类型物业，如新建中高档智能小区、涉外小区、高层综合办公楼和商住楼、著名外资企业等。了解这些企业目前可供实习的岗位和要求。是否有新招聘学生的计划；如有新项目企业更合适。这样既满足企业目前需求；学生又能从头学起(从前期介入、早期参与和验收接管开始)。对他们学习和就业都有利，且实习费用一般都由这些企业负担。

3.校企联合指导毕业实习和毕业论文。

签订实习协议。实习前与实习物企充分协商后校企双方签订实习协议，明确双方各自承担的责任、义务和权利，同时聘请企业总经理或部门经理作实习和毕业论文指导及答辩老师。与学校实习指导教师一起细化实习考核表，包括实习的时间、进度、任务、岗位考核要求、考核成绩评定方法等，共同指导毕业实习和毕业论文，从而保证学生在岗位上得到充分地实际学习和锻炼，并使毕业论文的选题和内容能切实体现学生岗位操作与理论基础知识的结合。

毕业论文与实习岗位的关系。毕业论文内容充分反映了与岗位实习的相关性，主要涉及：在客户服务部如何服务各种类型物业的业户、投诉处理、公司品牌与人性化服务管理，物业前期管理、安保三防管理，不同季节的保洁、全装修房装修纠纷、如何处理物业与业主、业委会三方关系、物业收费和维修基金的管理使用、绿化养护管理与经营、保安巡更系统、车库和门禁系统的智能化管理、会所特色经营管理等。还有具体岗位管理难点的处理建议。如停车位、宠物管理等。实习结束后学生人人参加毕业论文答辩，着重考察论文中理论结合岗位实践能力，综合能力和创新能力。毕业成绩由毕业论文内容(占35％)、答辩情况(占15％)和实习平时岗位表现(占50％)综合评定毕业成绩，与高职学生培养特色相适应。由于实习安排组织得当、效果明显，因此每年都有近75％的同学在实习结束后与实习单位鉴定了四联单，其余学生借助在这些企业实习的良好背景，在毕业后不到一个月内都实现了就业。

实习结束后，组织校企和学生三方座谈交流，进一步密切了同企业的关系，得到了许多合理化建议，并建立毕业实习管理文字图片资料信息库，内含企业对学生的要求，学生岗位上存在的问题、改进方法和效果等。通过学生的毕业实习，还找到新的合作企业，拓展了实习面，促进了就业，校企都创造声誉，有利于提高学校生源质量和教学建设。许多企业每年会主动提出要安排实习学生，已就业历届学生会介绍公司招聘及时信息，推荐应届学生，形成毕业实习良性循环。

4.改进毕业实习的思考，根据上海国际性大都市物业的特点及其加快发展现代服务业的要求，特别是世博会的机遇，应进一步提高高职学生外语口语水平和楼宇智能化管理能力；掌握国际化服务标准如ISO9001、ISO14001主要制订过程和基本操作方法；了解国外风俗和礼仪文化，增进与外国人业户沟通。再者，需认真学习和活用《物权法》和新《物业管理条例》，这将对今后的实际工作有不少帮助；实习时间与课程进度要相配合，在校培养好一定的专业基础和综合素质，学生实习时上手快，也为将来考取物业管理师打好基础；改善第二课堂非智力素质的培养，提高学生综合能力，实践表明学生干部、党员更受企业欢迎；努力培养学生的创新精神，许多优秀物业管理企业在服务性产业链上下不断延伸出许多精细的个性化增值服务：平时注意收集不同类型物业企业现状资料，根据企业、岗位和学生特点，有侧重地安排实习企业。联合企业强化毕业实习环节，增加实习与就业的相关性，形成校、企、学生三方共赢的局面。

**物业的作用论文范文 第六篇**

五矿邯邢矿业(安徽)物业管理有限公司前身为五矿邯邢矿业有限公司东发物业分公司，成立于20\_年11月29日，服务矿业公司生产矿山一线，实现有偿服务，由原邯邢矿山局物业处、邯郸东发贸易有限公司、邯邢矿山局设备调剂中心印刷厂三家单位整合而成。作为一个专业化物业公司，小区的物业管理无疑是不可缺少的一部分，大到小区的公共设施的维修及维护，小到一滴水一度电的节约和使用，无一不列入物业管理的范围。“精打细算、勤俭持家”在这里是最好的体现。本文将重点介绍小区的物业管理及账务处理。

一、公共设施的维护及维修

定期维修小区的道路、屋顶、供排水及暖气管道等。公司所服务的小区大部分是老式小区，由于建成多年，大多设施老化、还有部分设备报废运转。为了能达到国家安全标准还能做到节能降耗，我们采取了由专人勘查实际情况报维修计划，分期分批进行维修，这样费用不会过分集中。维修费用按成本中心分开计算，各种维修费用按分配字段区分，便于查询。为了方便小区居民，小区内配套有运动器械及老年人活动室等。这些公共设施都配有专人维护。维护费用进入小区成本中心，便于管理。

二、水电管理

由于小区建成时间久远，线路及管道老化，为了防止跑、冒、滴、漏的发生，除了要发现问题及时维修，还要在会计核算上予以管理和约束。支付水电费时通过预付账款核算，月底要从预付账款里转出，同时通过由专人填报的水电费分配表进行水电费分配，按可收回的居民用水电、路灯照明、浇花、日常管理等分开入账。居民用水电通过其他应收款入账，其余的分别进入成本。收到居民水电费交款时，冲减应收款。这种方式不仅可以反映出居民水电费的收回情况，还可以清晰的记录各项费用的承担及变化，为了方便小区水电管理起到重要的作用。

三、卫生费的缴纳及生活垃圾处理

小区的卫生费由工作人员上门收取，财务核算时挂其他应付款--卫生费。支付小区垃圾处理费及垃圾箱维修等费用时，直接从往来账中转出，做到专款专用，不会影响成本费用的变动，虚增成本。同时便于查询费用的去向。超出部分暂时由公司承担，来年收取卫生费时适当增加，做到有据可依。

四、暖气管理

北方的冬天，每年都有四个月的取暖期。为了方便小区居民取暖，小区增设了二次加压加热站，其运行费于取暖期过后由热力公司按一定比例返还。这就要求运行费用要分开核算。收取居民取暖费时通过其他应付款-热力公司核算，支付时从其他应付款中转出，补齐差额部分全额付款给热力公司(差额部分含办公区取暖费)，由专人计算出办公用取暖费进入成本，其他进入运行费用成本单独核算，每个月加压站的运行费用也由专人计算单独进入成本核算，等热力公司退运行费用时候只需冲减成本费用即可，账目清楚，有据可查。随着社会的不断发展，小区的物业管理必定成为物业管理企业中非常重要的板块。会计核算的细致化必定会使物业管理如虎添翼，做到不该花的钱少花。节约环保、降低能耗也成为现代化企业的新主题。

**物业的作用论文范文 第七篇**

一、昆山高新区老小区物业管理的现状及存在的问题

（一）昆山高新区老小区物业现状

1.基本情况

由于这些老小区基础设施相对薄弱、居住人员素质不高、物业费收费困难等原因，正规物业公司不愿接手，只得由街道社区自行管理。物业人员由年龄较大的保安、保洁组成，目前共有1719人。管理模式普遍为最简单的“看看大门、搞搞卫生、修修补补”，与正规物业公司差距较大。

2.保障机制基本以财政投入为主

老小区改造、社区零星维修、门卫经费全部由财政安排；保洁经费扣除各街道社区物业收费外的差额部分由财政安排。门卫及保洁经费按“人数×定额标准”的形式核定。

（二）昆山高新区老小区物业管理中的问题

当前老小区物业管理矛盾较突出、纠纷不断，虽然社区和业主主观上有一定原因，但物业管理体制、物业服务理念、经费保障体制也都存在着一些问题。

1.管理体制不顺畅、奖惩力度不够

①无相关的职能管理机构。全区未设立相应的工作部门或领导小组，无法统筹协调全区物业服务工作，缺乏通盘考虑，各街道社区各自为政。②街道社区既是“裁判员”又是“运动员”。社区工作人员要花大量的精力投入到物业管理杂务中，经常出现加班上门收取保洁费的现象。这让原本只是监督物业管理的社区变成了自已动手搞物业，如果与社区居民产生物业纠纷，容易影响到社区其他方面的工作。③街道社区缺少自主权。具体体现在1097个老小区门卫全部由市综治委统一招录（为解决本地户籍50岁左右人员就业问题），工资待遇由市统一制定，街道社区只有建议权、无决定权。④业主委员会组建难。老小区基本无业主委员会。除了街道社区指导和监督工作不到位，还有老小区居住人员的结构问题。老小区大多以本地老年人、学区房居住人员、外来人员租住为主，相当一部分业主都不居住在本小区，对是否成立业主委员会并不关心。

2.物业服务水平低、理念旧

①服务水平低，收费难、信访多。乱停车、环境差、侵占公共空间等现象时有发生，造成业主拒绝缴费，形成恶性循环。由于物业服务水平低，导致物业类信访投诉占全区信访投诉总量的40%左右；收费率在50%以上的小区个数只有49个，占总数的23%，有的街道物业费收入甚至出现逐年下降的趋势。②服务理念旧，质量差、意识弱。虽然各街道有物业管理中心，但真正运作的只有朝阳街道，其他街道基本只是空架子。集体收入意识弱，对属于社区收入的商家进场费、广告费等缺乏管理，免收卖人情现象较多。

3.财政负担较重、保障机制等缺乏创新

保安保洁经费由于工资水平提高，总量增支较大，20\_-20\_年均增长。虽然财政投入大、负担重，但不治本，无法促进老小区向建立现代物业管理模式转变，关键就是保障机制缺乏创新。①预算制度不适用。我区的配套资金及保洁经费预算参照市级“人数×定额标准”模式，其实对物业管理经费的核定并不适用。因为定额一经确定，大家都知晓全年收入，客观上造成“养懒养散”的现象，缺乏收入考核的弹性。②重改造，轻保养。近年来我区用于老小区屋顶、立面、道路等硬件的改造力度非常大，使很多老小区面貌焕然一新。但几年过后，一些小区又重返脏乱差现象，公共设施损坏严重。究其原因主要是缺乏日常的保养和维护。安排给各街道每年的零星维修经费，根本不足以解决保养和维护问题。③物业收费票据不统一。物业收费是提供服务后的有偿收费，原则上应使用税务发票，但大多数街道的物业管理中心不正常运作，并且申领税务发票会带来缴税问题，因而造成物业收费票据税务发票、财政非\_据并存的局面。

二、街道社区、财政部门对老小区管理的有益探索

（一）整合资源，充实街道物业管理中心

朝阳街道抽调了5名正式工作人员到物业管理中心，开通专门的服务热线；招录10多名有水电等有一技之长的社工，专门负责老小区的物业报修。通过这些资源整合，统筹使用原分散在各社区的物业力量，改变了原先街道内部各社区各管一块的局面，得到了社区居民的肯定，街道20\_-20\_年的物业收费也逐年上升。

（二）动迁小区物业管理开展的市场化改革，将为老小区提供借鉴

目前我区铭景苑、庙灯2个动迁小区的物业管理，正在进行市场化管理改革试点。具体做法是召集5个有一定资质且经考察平时管理较正规的物业公司进行议标确定。如试点顺利并得以在动迁小区推广，那么此做法应值得老小区借鉴。

（三）对老小区物业经费补助方式的创新也提上了议事日程

一是财政等部门正在调研老小区物业经费预算管理新模式，以亭林街道为试点测算。基本思路是核定收入基数，按物业面积计算物业经费差额补助。二是在20\_年预算中专门安排了老小区养护经费。

三、对财政支持老小区物业管理的建议

老小区物业管理是社区建设管理的重要内容，是老小区居民最大的民生事业，而物业管理属于《苏州市政府向社会购买服务指导目录》中的内容之一。因此老小区的物业管理应走以政府投入为主，街道社区、物业公司、社区居民共同参与下的市场化改革之路。财政对老小区物业的支付应促进这一市场化改革。

（一）坚守民生属性的底线

老小区物业管理属于民生事业属性，是财政必须保障的公共事业范围，这是做好老小区物业管理的底线。既要重视老小区的改造也要重视改造后的保养及维护；既要做好日常物业经费保障，也要放权街道社区；既不能参与物业人员招录，也不能框定物业人员的待遇标准。

（二）坚持循序渐进的原则

①在认真调研的基础上搞好测算。做实做好测算方案，是推进市场化改革的前提，财政、街道、区社区管理部门要形成合力。②先试点，成功总结后再推广。在动迁小区物业管理市场化试点成功后，可借鉴其经验选择一个有代表性的街道进行试点，成功后总结经验形成制度再推广。③转变街道物业管理职能。在目前的情况下可参照朝阳街道的成功做法，先充实街道的物业管理中心。市场化改革后街道只是物业管理的监督部门，不再是“裁判员”兼“运动员”了。

（三）拓展规模化整体化的运作思路

亭林街道曾在去年对里厍新小区进行了物业管理改革的可行性研究。综合测算年收入与年支出，结果是收不抵支。但测算的基数是维持目前的物业管理人员数量，单单保安就有20人（3个小区进出口），如真正市场化后真的需要20个保安吗？如以街道内全部老小区作为整体测算呢？再拓展一下，如以昆山高新区全部老小区作为整体测算呢？市场化后由于老城区和城北地区的老小区大多比较集中，物业公司可统筹使用物业人员，遵循优胜劣汰的公司化用人规则，肯定会出现减人增效的良好效果，财政资金的绩效也将体现。如以街道为整体进行市场化招标运作，将更加能保证物业公司的正常利润。另外，区国有资产经营公司也可组建相关子公司参与竞标。财政部门力推的PPP模式也可在小区物业管理方面尝试。

（四）拿出改革创新的决心

市场化改革是老小区物业管理的最终趋势，而1097名保安如何分流？会不会造成社会不稳定？这是目前政府下不了改革决心的症结所在。但进步永远是在克服困难的过程中实现的，不能因噎废食。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！