|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 20 | 、提案第 | | 20230546 | 号 |
| 标 题： | | 关于城中村物业管理可持续发展的提案 | | |
| 提 出 人： | | 彭颖 | | |
| 办理类型： | | 主办会办 | | |
| 主办单位： | | 市住房和建设局 | | |
| 会办单位： | | 市城市管理和综合执法局 | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 城中村物业管理，即为城中村提供专业的物业服务管理。对城中村实行精细化管理，包括对停车场管理服务、安保服务、保洁、绿化、消杀、还有对城中村居民提供有偿上门维修服务等。城中村实行物业管理有效的治理脏乱差，居住的环境更整洁、更安全。目前，在实际工作中存在如下问题：  一、城中村物业存在多头管理的问题 物业管理服务有四大主要板块和功能（即客户服务、设备 设施维修养护、治安秩序维护、清洁绿化服务），而目前，物业服务作业板块中的环境服务（清扫保洁、环境消杀、垃圾分类、绿化养护等）全部由政府财政购买服务（城管局负责采购，第三方承担服务），根本没有给到物业企业，使物业管理从表面看，缺少了实质性服务；给业主落下“围村收费”的口实，对于物业收费存在很大阻力。另外，由于目前城中村实行多头服务，多头管理，监管又难以到位，所以物业单位耗费了大量的时间和精力进行协调，严重影响了工作的质量和效率。  二、物业管理费收缴存在一定困难 由于作业板块分散和多头管理，业主（住户）看不到物业公司实实在在的服务，当物业公司收取物业费时，业主就会质问“你为我提供了那些服务，凭什么要我缴费”，物业公司也有口难言。  三、物业公司在参与城中村物业管理过程中大部分企业存在亏损状态，难以让物业企业继续为城中村提供物业管理服务 1、物业管理收费难度大，村民不愿意交费、村委会也同意不交费或代交费、一些街道和社区也不积极支持物业收费，采取回避态度、物业公司没有任何催收办法。2、启动城中村物业管理的前期费用投入较大。特别是与专业公司合作的项目，为了达到规范化、髙起点、保质量的管理， 投入较多，因此造成头两年经营亏损面较大。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、建议一，实施“推栋进户服务”策略，给予物业服务公司造血生存的空间；   补充说明：物业管理企业按照“价格服务进社区”的要求，遵循市场化原则，将能够向业主（住户）提供的服务项目，制定服务明细及单价（清单），张贴在城中村围合式小区公告栏，为“推栋进户”服务提供前提条件；城中村物业管理企业，主动与管辖区域内的业主、二房东、小产权房管理者，协商“推栋进户”工作，以合理的价 格服务，与楼栋长、二房东、小产权房管理者达成协议，签署《推栋进户服务协议》，让物管企业进入楼栋，对楼宇内容公共部位的清扫保洁、水电维护、消防检查提供直接服务，并直接向住户居民收取物业管理服务费。   建议二、建议二：鼓励城中村物业管理企业积极参与城中村公共部位委托服务项目的市场化竞争，以达到物业板块整合目的   补充说明：1、鼓励有实力和能力的城中村物业管理企业，积极参与城中村公共部位委托服务的招投标工作，主动承担城中村清扫保洁、绿化、消杀和垃圾分类工作，自我完善物业管理作业板块的整合工作。 2、政府相关部门在城中村公共部位委托服务的招投标过程中，应向有意愿承担城中村公共部位委托服务、且成本低于其他同行业服务企业的城中村物业公司倾斜。 3、城中村物业服务企业应在“推栋进户”服务业主的基础上，整合与优化资源，以最低成本承担城中村公共部位委托服务。   建议三、建议三，政府主导出台支持物业公司收取物业管理费的强有力的政策。   补充说明：政府推行城中村物业管理，是为了巩固城中村综合治理成果，提升治理能力和治理水平，应出台支持物业公司收取物业服务管理费的强有力政策，协助物业公司在城中村实行物业管理活动中收取物业服务管理费，使物业公司在城中村物业服务管理中可持续发展。 | | | | |