

# 无物业管理小区调研报告(汇总5篇)

报告，汉语词语，公文的一种格式，是指对上级有所陈请或汇报时所作的口头或书面的陈述。报告帮助人们了解特定问题或情况，并提供解决方案或建议。下面我给大家整理了一些优秀的报告范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 无物业管理小区调研报告篇一

近几年杭州高速发展，带领杭城的老百姓走上富裕道路。半山地处杭州北部的交通枢纽，同时也扮演者北大厅的重要角色，一直以来都是以重工业发展为主，随着“低碳、环保、文明、整洁”的理念不断深入人心，搬迁关停各类企业46家，随着带来的各类城市管理工作也日渐增多。我们抓城市管理工作，高效能地管理好城市，最终目标就是为老百姓提供一个整洁、优美、便捷、高效的工作、生活环境。因此，我们要树立和落实，以人为本，在促进发展中统筹兼顾，以构建社会主义和谐社会为目标，把提高城市管理水平和维护广大人民群众的根本利益结合起来，从思想认识、工作理念上再提高、再优化，走依法管理城市的路子，建立城市管理长效机制。城市管理工作，应该是一项动态管理工作，不能“坐似一张弓，走似一阵风”迎接检查，集中突击“一阵风”的管理办法，能够集中解决一些问题，但日常工作，不能象“一张弓”，要持之以恒。注重长效管理机制。

一、要抓宣传教育，增强市民城管意识。

城市管理是城市发展永恒的主题，也是城市形象建设的中心环节。城市管理工作是一项复杂的系统工程，要统揽全局，从大处着眼，从小处着手，着力解决好城市管理中的突出问题。使广大市民认识到城市是我家，从思想上意识到其主人翁的作用发动群众都来做城市美容师，一起动手美化家园，

自觉遵守城市管理规定，以主人翁的姿态共同参与城市管理。

## 二、管理目标长效化和管理服务高效化。

对城市重大基础设施、市重大工程和招商引资项目，要建立行政审批“绿色通道”。要积极推进电子政务，实行网上审批，降低行政成本，减少企业负担，提高行政效能，同时严格落实行政审批失当责任追究制，确保管理服务规范化。要建立公开、公正、公平的考核奖惩制度体系，充分发挥社会监督作用，定期向社会公布考核情况。通过强化激励和约束机制，促进城市长效管理目标的落实。

## 三、改革城市管理方式，推进城市管理现代化创新。

现代化的城市，需要现代化的管理。要积极依靠科技进步，不断提高城市管理现代化水平。加强城市管理科技的基础研究，加快科技成果的转化应用步伐，积极引进和消化吸收国内外一切先进的管理思想、手段和方法。城市管理信息化建设是当前的重点，要综合运用各种现代化信息、数字技术，建立城市管理的数据库，实现对城市基础设施和管理活动的实时监测与动态控制，提高城市管理效率，增加城市管理工作的科技含量。要学习推广北京东城区实行分网络管城市的经验，实现城市管理问题的精确定位和对监督员的科学管理。要推行12319等城市公共住处服务平台，及时发现和处理各类问题，提高快速反应能力，树立城市管理品牌。

## 四、抓队伍建设，提高执法水平。

城市管理的各项措施，都要通过管理人员去落实，因此关键在于人。要按照“统一领导、综合管理、分工负责、协调高效”的原则，通过合理的分工，提高执行能力。要坚持不懈地抓好城管执法队伍的思想、纪律、作风整顿，积极推行“阳光城管”教育引导城管执法人员牢固树立正确的权力观、地位观、利益观，真正做到情为民所系，权为民所用，

利为民所谋。认真搞好行政执法人员的教育培训，以提高其政治素质、业务素质 and 执法水平。加大业务考核力度，做到工作有标准，作业有质量，检查有记录，奖惩有依据。进一步完善城管行政执法机关以及执法队员的检查监督机制和纪律约束制度，规范执法行为，自觉接受监督，提高城管行政执法队伍的依法行政水平。要坚持执法为民，塑造城管执法品牌。

## 五、加强城市规划管理，力戒城市无序建设。

对一个城市而言，城市规划在先，建设在后；管理在前，经营在后。城市建设，尤其是城市的基础设施建设，主要目的是为城市的企事业生产和市民生活创造一个良好的外部环境，这是城市政府的主要职责。而城市规划是城市建设的龙头，科学、合理、求实和法制化的城市规划及管理，对城市建设起着主导作用。城市规划管理的好坏，对于城市建设和经济发展具有重要意义。

## 六、相对粗放式管理，城市精细化管理从细节入手、精益求精，让老百姓生活得更舒适、更健康、更方便。

近年来，随着我县城镇化进程进一步加快，城市基础设施建设得到加强，城市面貌有了较大改观，但一些城市的规划建设与管理服务水平还比较低，城市建设缺乏特色，城市功能不够完善，重建设、轻管理，重地上、轻地下，重形式、轻内容等问题还比较突出，脏、乱、差现象还比较严重。今后，我省将从城市市容市貌管理、环境卫生管理、市政设施管理、园林绿化建设和管理、广场公园绿地管理、建筑工地管理、城市公共交通安全管理、城市出租车管理等8个方面，建立城市精细化管理长效机制。提高城市管理现代化水平，明确市与县两级政府的城建城管职责，理顺条块关系，完善法规制度，着眼长效管理，实行综合执法，建立健全市、区、街道(乡镇)相互衔接、合理分工、规范高效的的城市综合管理体系。按照“政企分开、政事分开、事企分开、管养分开”的要求，深

化城市管理体制改革，引入竞争机制，实行城市公用事业建设和市容环卫公共服务市场化。加快推进社区建设，理顺社区管理体制确保社区资源综合利用，发挥社区在城市建设和管理的基础作用。

## 无物业管理小区调研报告篇二

随着城市建设步伐的不断加快，县城规划区范围内渣土(包括土方，下同)污染较为严重，“晴天漫天灰，雨天满街泥”的现象令人生厌。“如何将渣土处置和扬尘污染对市容环境和市民生活的负面影响降至最低程度”成为了城市管理亟待解决的难题之一。为全面了解我县当前渣土管理现状，加强渣土管理，提升城市形象，县组织专题调研组深入恒建紫金湾、伴山帝景、锦泰新城、碧桂花园、职业中专新校区等在建项目和住建局、国土局、城关镇、交警队、城管队、运管所、建管站、环卫局、渣土办等单位进行专题调研。通过召开座谈会、现场查看、走访群众等形式，全面了解县城渣土管理现状，认真听取各方意见，并到株洲市天元区和耒阳市学习取经。经主席会议审议通过，特向县委、县人民政府提出如下建议案。

### 一、当前县城渣土管理现状

随着城市扩容提质，城建项目不断增多，渣土运输与处置成为首要难题。因体制机制不全、日常管理不优、处罚措施不力等因素影响，导致县城内建筑、装修渣土随意堆弃，运输过程抛洒较多，严重影响了市容市貌，亟待予以重视解决。

(一)渣土随意堆弃。一是渣土承运门槛较低。目前，县城规划区范围内渣土运输处置有不成文的“地方规定”，即工地属于那个村组渣土就由该村组的村民负责运输处置，强包强揽，既不具备任何资质，也未办理任何手续；运输车辆不管有无牌照，也不管车况好坏，只要车子能开得动，就可从事渣土运输工作。据调查了解，伴山帝景、锦泰新城等项目土方

几乎全是由当地村民在负责清运。二是渣土堆放缺乏场地。目前，我县没有统一规划的渣土消纳场地，村民在渣土清运处置过程中，为图省事，往往利用晚上时间，随意将渣土倾倒入路边、河边、田边等，导致渣土乱堆乱倒现象严重。三是渣土处置混乱无序。一方面倾倒公路两旁的多。尤其是兴衡大道吴集段和武家山段、S314线金花村段、双园大道职业中专新校区段等道路两旁，渣土堆积如山。有的车辆在运输渣土过程中因堆积过多，且没有采取封闭措施，抛洒现象比比皆是，影响正常通行。另一方面倾倒项目工地的多。城关不少居民在建房过程中，不顾规划红线，将渣土和建筑垃圾随意堆放于拟建项目工地，导致填土、清运“双重付费”。如原来的沿江风光带、建材大市场及对面金堰湖等项目，废土废渣堆积如山，在建设过程中仅金堰广场北面道路拓宽项目县财政花费的渣土清运费就高达20余万元。

(二) 车辆违规运输。一是缺少相关证照。目前，城关周边有各类渣土运输车辆180余台，多是从长沙、株洲等地购买的报废车辆，且大部分无牌无证，也未进行相关检修，存在较大安全隐患。二是缺少必备设施。按照有关规定，从事渣土运输的车辆必须要有全封闭盖板、自动卸货等功能，而目前县城周边所有从事渣土运输的车辆没有任何遮盖设施，有的车辆“除了喇叭不响其他部件都响”，根本不符合上路车辆要求。三是缺少安全意识。因渣土运输车辆大部分属于“三无车辆”，驾驶员在日常驾驶过程中对交通安全法律法规熟视无睹，超速超载、闯红灯等违规行为屡见不鲜，后果不堪设想。

(三) 管理难以到位。一是存在暴力抗法现象。渣土承运人员为逃避处罚，往往以“政府工程”名义进行回避，对污染的道路也不进行清理；更有甚者对渣土管理部门的正常执法采用谩骂、围攻等手段进行暴力抗法，严重阻碍了工作开展。二是存在哄抬价格现象。按照相关规定，渣土运输处置财政评审价格为运输距离一公里以内8.48元/立方，每多一公里增加1.2元。而在具体操作过程中，从事渣土运输的村民为使利益最大化，采用恐吓、阻工等非正常手段，抬高运输价格。

据调查了解，锦泰新城项目渣土运输处置价格每立方16元-19.8元不等，目前渣土运输处置费达170余万元；碧桂花园项目渣土运输处置费用高达32元/立方。三是存在违规运输现象。从事渣土运输的村民在渣土运输过程中，无视时间、线路要求，不管白天还是晚上，不管主干道还是城市中心，肆意横行，严重影响居民生活。

(四)影响衡东形象。一是影响城市环境。在渣土运输过程中，渣土承运人员根本没有落实“渣土运输车辆离开工地时要进行清洗、全封闭运输”的规定，既没对运输车辆进行冲洗，更没按照规定进行遮盖，超高装载、无遮盖运输现象普遍，抛洒无度，无论从河西进入县城，还是从城北进入县城，经常可见“尘土漫天，污泥遍地”。县城空气含尘量高，容易引发呼吸道感染等相关疾病，危害身体健康。二是影响安全环境。因渣土运输车辆大多没有牌照，不遵守交通规则，也未购买任何保险，导致肇事逃逸现象经常发生。据调查了解，近两年来渣土运输车发生交通事故多起，其中肇事逃逸3起，尤其是去年3月份发生在金堰广场的渣土车撞人逃逸事故，经多方排查，反复比对，虽已将肇事者抓获，但因车辆相关证照手续不全，保险手续空白，赔付难以到位，影响较大。三是影响发展环境。因渣土运输处置管理不到位，导致强揽工程、阻工闹事现象经常发生，导致项目投资方对衡东发展环境评价不高，一定程度上影响了经济社会的可持续发展。

## 二、造成县城渣土管理混乱的主要原因

一是体制机制不顺。渣土办是环卫局内设机构，人员力量不足(目前只有4人)，部门联动不够，加上行政执法程序繁琐，时间较长，导致管理难以到位。同时，目前我县没有成立规范的渣土运输公司，也没有规划设立渣土消纳场地，加剧了乱填乱倒行为的发生。加上部分领导对渣土管理认识不高，不能做到依法依规办事，借“重点工程建设”、“优化发展环境”等名义打招呼，人为促成了渣土管理的混乱。

二是源头管理不严。业主单位对渣土清运重视不够，认为与当地村民签订了清运协议，只要把土方拖出工地就行，后续所有工作可以一概不管；对项目出入口道路没有按规定硬化，冲洗保洁设备形同虚设，加上渣土运输过程中普遍存在超高装载、未覆盖密闭、不按规定时间和线路行驶等现象，导致环境污染严重。渣土运输车辆大多无牌无证，交警、运管等部门在日常的车辆纠章过程中执法不严，导致各类报废、违规车辆日益增多。

三是部门配合不紧。渣土管理工作涉及多个职能部门，渣土消纳场设置需规划、国土部门审批；规范工地施工由建设部门管理；渣土不按规定线路运输及抛撒乱倒由环卫和城管部门负责查处；车辆无证行驶和超载运输由交警、运管部门负责查处；环卫部门负责渣土污染后的清扫保洁。在具体的渣土管理过程中，部门协调配合不够，导致渣土运输“肆意横行”、渣土处置“任意倾倒”的现象愈演愈烈。

四是问责处罚不力。渣土管理需要执法人员全天候值守巡查，发现问题，及时取证，及时处理。而在具体执法过程中，主要以渣土办为主，由于人员、机制原因，也未进行有效的监管。同时，对当事人的违规处罚较轻，甚至根本没有处罚，其违规操作所获得的利润远远大于违法成本，因而变本加厉，肆无忌惮。

### 三、切实加强我县渣土管理的建议

控制渣土污染，保护城市环境，既是政策规定，也是民心所向，更是现实所需。为此，我们建议如下：

(一)广泛深入宣传，提高思想认识。一要加强正面宣传。充分利用电视、网络、横幅、手机报等媒介，加强对规范渣土运输处置、创建文明卫生县城等方面的宣传，提高群众思想认识，营造遵章守规的浓厚氛围。二要加强针对性宣传。针对个别项目、个别村组、个别人员，建设部门要采取集中组

织宣讲、进村入户宣传、重点对象访谈等形式，向村民宣讲交通运输、城市管理、渣土处置等相关法律法规，全面“叫停”违规运输行为。三要加强警示宣传。通过对个别屡教不改、非法运营、污染严重的渣土运输案件的严肃查处和及时公开曝光，达到查处一起、教育一片、震慑一方的效果。

(二)迅速组织清查，从严从重整治。一要加强领导。成立高规格的领导小组，建议由县长任组长，分管城建工作的副县长任常务副组长，住建、交通、国土、公安、规划、交警、环卫(渣土办)及城关镇等单位主要负责人为成员，领导小组下设办公室(设县住建局)，负责组织、指导、协调全县渣土专项整治和日常管理工作。二要摸清底子。要尽快组织人员，深入县城规划区域内的城关和吴集的相关社区、村组、项目工地，在规定时间内对渣土运输情况进行地毯式清查，包括运输车辆、从业人员、运输价格、操作模式、处置方式等，全面掌握真实情况，分门别类，登记造册，制定台账。三要制定方案。针对当前渣土违法运输处置现状，结合实际制定《衡东县渣土违法运输专项整治工作实施方案》，尤其要充分考虑目前以当地村民承包运输为主的实际情况，做细相关工作，确保稳步推进。四要严明纪律。要进一步提高思想认识，严肃工作纪律，严禁领导干部对正常的渣土管理执法打招呼、批条子，一经查实，严肃处理，营造良好的执法环境。五要从严打击。要加大执法力度，将强包强揽渣土承运作为打击“三强三霸”的内容之一，严厉进行打击；加强对违规车辆的纠章和渣土任意抛洒等现象的整治，严禁报废车和“三无”车辆上路行驶，为进一步规范县城渣土运输奠定基础。

(三)强化源头治理，夯实工作基础。一是严格工地管理。加强对辖区各基建工地、拆迁现场、市政施工现场的管理，提高业主单位认识，督促项目业主单位加大对基础设施的投入，做到“四个必须”，即必须有洗车平台，必须有硬化处理施工场地，必须有污泥过滤沉淀池，必须有专人现场清洗车辆。同时落实“四不出场”制度，即未落实保洁措施的车辆不出场，未密闭运输的车辆不出场，车体、车轮带泥的车辆不出



场，未取得渣土准运手续的车辆不出场，从源头上杜绝渣土运输污染路面的现象发生。同时，对不出本工地的土方开挖、运输、夯压要做好扬尘处理工作，努力将污染降到最低程度。二是严格车辆管理。严格落实渣土运输车辆“有渣土运输牌照、有全封闭覆盖设施、有自卸功能”的“三有”规定，对当地村民符合运营条件的车辆督促其按照相关规定办理好证照，加装全封闭盖板，并在交通、交警部门取得相关证照、保险公司办理必要的手续后，再批准加入或挂靠渣土运输公司，由公司进行统一管理运营；对不符合要求或已经达到报废规定的车辆一律予以报废处理。同时，对无牌无证、无封闭设备的车辆仍从事渣土运输，由政府牵头，组织住建、公安、交警予以查处，坚决杜绝渣土违法运输。三是严格价格管理。按照政府主导、市场调节的原则，召开渣土运输价格听证会，广泛征求群众意见，结合运输距离和市场行情，合理制定每季度的渣土运输价格区间和渣土消纳价格，规定渣土运输公司的运输价格不得超过政府制定的指导价格上限，对擅自提高价格、群众反映强烈的行为要严格予以查处。

(四) 理顺管理机制，提高管理实效。一是成立渣土运输公司。注册成立1—2家正规的渣土运输公司，要求拥有一定数量的大小不同型号的渣土运输车辆，办理渣土车运输车牌，取得道路运输证等相关资质，落实城区渣土车辆运输时间、路线、消纳堆放要求和进出工地保洁规定，实现由村民个人无序运输转变为公司统一组织运营，最大限度减少渣土运输污染。根据实际情况，可允许业主单位引进外地渣土运输公司或当地符合渣土运输条件的车辆进行渣土运输，提高竞争力，防止市场垄断。二是设立渣土消纳场地。根据城市规划，采用政府租赁、征收模式或渣土公司自行租赁模式，经住建、国土、规划、环保等部门审批通过后，在城北、城东和河西选定一至两处渣土消纳场地，解决渣土无处倾倒问题。在渣土消纳场选址过程中，要充分考虑城市发展实际，既要保证倾倒的渣土对周边环境污染最小，又要保证能满足规划期内渣土的倾倒，尤其在消纳场渣土饱和后仍然可以有效利用，避免重复开挖运输、增加投入成本、造成二次浪费和污染。同

时，明确规定城区居民和个体户房屋装修垃圾或少量建筑渣土按照“成本价”运输，免收渣土消纳费，从而减少市民乱倒渣土机率。政府储备地最好完成“三通一平”，由“生地”变为“熟地”，按照规定做好土方平衡，减少余土消纳和找土填方的矛盾。三是完善渣土管理机制。制定和完善县城规划区范围内渣土运输管理考核办法，如果设立城市管理执法局，可下设渣土管理执法大队，负责县城规划区范围内的渣土管理工作。否则，应尽快成立以建设、交通、交警、城管、环卫等部门参与的渣土管理执法大队，增加财政投入，加大巡查力度，实行联合执法。建设部门要加强对渣土运输的审批，明确运输线路、时间等；交通、交警、城管等要加强对主要交通路口24小时值守监控，重点对渣土车无牌无照运输、不封闭及超高超载、沿街撒落、不按指定路线行驶、不按指定地点处置、车辆夹带泥土污染路面等违规违章行为进行严管重罚；环卫部门要严格落实谁污染谁清扫制度，有效遏制渣土污染屡禁不止问题的发生；城管队要建立有奖举报制度，设立专门举报电话，举报查实后给予举报人一定的精神和物资奖励，充分调动市民参与的积极性、主动性，形成多方参与的良好氛围；渣土办要加强对渣土运输公司和城市规划控制区范围内各社区(村委会)的日常考核，对管理规范、效果较好的予以一定的奖励，实现平厢装载、密闭运输和遵章行驶，切实提高管理实效，早日创建国家级文明卫生县城。

## 无物业管理小区调研报告篇三

- 1、维保人员与业务量不匹配。部分单位技术人员力量不足，人均保养电梯数量超过规定，有的人均负责维保电梯超过50台，造成只维修不保养的情况；部分单位技术人员和管理人员对国家相关法律法规和电梯技术标准不够熟悉。
- 2、使用单位档案管理工作不规范。部分单位“一机一档”归档管理不规范；个别单位对档案管理不重视，档案管理较为混乱。

4、服务意识有待提高。部分单位应急电话、投诉电话记录不规范;部分单位缺乏应急预案的演练记录,对客户意见反馈处理没有汇总、分析及改进措施;故障抢修记录不齐全;部分电梯维修保养单位对电梯使用单位应按时实施定期检验宣传督促不够。

5、部份外地维保单位存在超出授权范围维保或授权重复、职责不明确等。如部分制造单位设立的维保站存在保养其他品牌电梯的情况。

6、根据《电梯使用管理与维护保养规则》(tsg

t5001-20\_\_ )要求,电梯维保单位在维保过程中,发现事故隐患及时告知电梯使用单位;发现严重事故隐患,及时向当地质量技术监督部门报告。事实上,几乎没有电梯维保单位及时报告质量技术监督部门。

7、普遍存在着维保记录填写不规范,电梯日常维保记录中的维保项目未满足规范要求;未有效开展对所维保电梯的定期自检工作,特种设备检验检测机构进行的定期检验是在电梯维保单位自检合格的基础上实施定期检验,但往往检验机构的检验人员在现场检验时,会发现自检报告部分项目与实际不符,这也说明电梯维保单位的自检很不规范,个别单位甚至存在编造自检报告的行为。

1、落实使用单位的主体责任,特种设备使用单位是责任主体单位,主要抓好“三落实、两有证、一检验、一预案、一演练”的要求。也就是做好责任单位、责任人及制度的落实,做好电梯的注册登记和人员的持证上岗的落实,做好电梯检验的落实,做好应急预案和应急演练的落实。以此推动使用单位主体责任的落实工作。

2、抓好宣传教育。针对小区业主对电梯使用常识了解不够。结合《特种设备安全法》的实施,开展好进社区宣传服务活

动，宣传正确使用操作电梯及应急情况的处理。发放宣传材料，让用户了解电梯使用不当的原因等，树立安全防范意识。

3、抓好检查与隐患的整改工作。开展好电梯专项检查工作，加

强对物业公司电梯管理的指导。做好隐患排查治理工作，特别是对经检验不合格、对群众举报投诉反映强烈的单位，加强检查频次并跟踪抓好隐患整改落实工作。

4、抓好电梯维保公司的检查工作。开展电梯维保公司的专项检查，不定期的对维保公司服务情况及维保质量进行抽查。重点抽查那些经常对所维保的电梯不能一次检验合格的维保公司，以此推进维保质量的落实；抽查维保公司应急处置能力，确保发现电梯故障能及时排除。

5、加大执法力度，严防不合格电梯的使用。加大对电梯使用违法行为的查处力度，特别是对电梯不能及时办理注册登记、电梯管理人员不能持证上岗、使用单位使用经检验不合格电梯、维保公司不按安全技术规范的要求进行维保[文秘站-您的专属秘书!]等违法行为严厉打击。

6、加强协调配合。加强与检验检测机构、电梯维保单位、电梯使用单位的联系，对电梯使用过程中发现的隐患，及时协调解决，确保电梯的正常运行。

7、制定应急措施和救援预案及定期演练工作。每半年至少针对本单位维保的不同类别(类型)电梯进行一次应急演练，做好应急演练的记录；提高服务意识，对客户意见反馈处理及时汇总、分析及改进；接到电梯故障通知后及时予以排除，接到电梯困人故障报告后，电梯维修人员及时抵达所维保电梯所在地实施现场救援。

8、严格落实《电梯使用管理与维护保养规则》(tsg

t5001-20\_\_ )要求。电梯维保单位做好电梯的半月维保、季度维保、半年维保、年度维保，制订合理的维保计划与方案，对电梯进行清洁、润滑、检查、调整，更换不符合要求的易损件，使电梯达到安全要求，保证电梯能够正常运行。在维保过程中，发现严重事故隐患，要及时向当地质量技术监督部门报告。

## 无物业管理小区调研报告篇四

**【摘要】** 规范和加强政府性基金预算管理，对于完善政府预算体系，提高财政预算的统一性和完整性，增强财政对各类资金的统筹调配能力和管理监督水平等具有重要意义。本文结合我县实际，提出进一步规范和加强政府性基金预算管理的对策建议。

**【关键词】** 政府性基金；收支预算；预算管理

政府性基金是指各级人民政府及其所属部门根据法律、行政法规和中共中央、国务院文件规定，为支持特定公共基础设施建设和公共事业发展，向公民、法人和其他组织无偿征收的具有专项用途的财政资金，以及参照政府性基金管理或纳入基金预算、具有特定用途的财政资金。规范和加强政府性基金预算管理，对于落实新《预算法》，完善政府预算体系，提高财政预算的统一性和完整性，增强财政对各类资金的统筹调配能力和管理监督水平，推进财政科学化、精细化管理，更好地支持经济社会事业发展等具有重要意义。本文通过调查研究、分析存在问题，并结合我县实际，提出进一步规范和加强政府性基金预算管理的对策建议。

### 一、我县政府基金管理概况

#### (一) 征收管理

我县目前纳入征收范围、属于地方收入的政府性基金有13项，

包括：新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、育林基金、水利建设基金、城市公用事业附加、文化事业建设费、国有土地使用权出让收入、教育费附加、地方教育附加、残疾人就业保障金、城市基础设施配套费、国有土地收益基金、农业土地开发资金。基金征收、使用上实行分类管理：

1. 按基金收入来源和使用范围分类。从收入来源来看，政府性基金主要可以分为三类：一是直接向企业或个人征收的基金，如新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、育林基金、城市基础设施配套费等；二是来源于与土地出让所得有关的基金，如国有土地使用权出让收入、国有土地收益基金、农业土地开发资金；三是来源于其他收入的基金。从使用范围来看，政府性基金主要可以分为四类：一是用于文化、教育、体育、社会保障等事业发展的基金，如文化事业建设费、教育费附加、地方教育附加、残疾人就业保障金；二是用于农田、土地开发建设的基金，如农业土地开发资金、国有土地收益基金；三是用于公路、港口、水利、城市建设的基金，如水利建设基金、城市基础设施配套费、国有土地使用权出让收入等；四是用于其他方面的基金，如城市公用事业附加。

2. 按基金的征收和使用部门分类。从征收部门来看，政府性基金主要分为三类：一是由税务部门代征，如文化事业建设费、教育费附加、地方教育附加；二是由相关部门直接征收，如新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、育林基金、水利建设基金；委托相关机构征收，如城市公用事业附加委托供电、供水部门征收、涉企的残疾人就业保障金委托税务部门征收；三是由财政部门从相关基金中提取，如国有土地收益基金、农业土地开发资金从国有土地出让收入中提取。从使用（分配）部门来看，政府性基金主要分为三种情况：一是由某个部门使用，如地方教育附加由教育部门使用、文化事业建设费由文化部门使用；二是由多个部门负责分配或使用，如国有土地使用权出让收入出让收入就涉及国土、城建、农业、教育、财政等多部门。

## (二) 预算管理

根据国家、省市对政府基金预算管理的要求，我县从20\_\_年起，开始启动政府基金预算单独编制工作。实行部门上报，与公共预算数字衔接、财政审核下达的程序。编制上尚未使用信息化手段，采取手工编制的方式。

## 二、政府性基金收支预算的政策要求及我县目前存在的问题

### (一) 政策要求

修订后的《预算法》第五条规定“预算包括一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算、社会保险基金预算。一般公共预算、政府性基金预算、国有资本经营预算、社会保险基金预算应当保持完整、独立。政府性基金预算、国有资本经营预算、社会保险基金预算应当与一般公共预算相衔接”。《政府性基金管理暂行办法》第26条规定“政府性基金预算编制遵循“以收定支、专款专用、收支平衡、结余结转下年安排使用”的原则。政府性基金支出根据政府性基金收入情况安排，自求平衡，不编制赤字预算。各项政府性基金按照规定用途安排，不得挪作他用。因此，政府性基金预算作为全口径政府预算体系中的一个独立分支已成法定要求。

### (二) 我县基金预算管理中存在的问题

近年来我县不断加强政府基金的管理，对收支预算进行规范，但由于体制机制等方面的原因，目前政府性基金预算管理仍不尽科学规范，在实际运行中仍存在不少问题：

1. 基金预算编制和审批程序执行不合法。按照规定，政府基金应建立年度收支预决算管理制度。每年第三季度，有关部门按照财政部门规定的专项用途，单独(与部门经费预算分开)编制下一年度政府性基金收支预算，报财政部门审核，并按照规定程序向同级人民政府报告，政府依法向同级人民代

表大会报告，审查通过后予以执行，履行“二上二下”的报审程序。而我县目前的做法是，政府性基金收支预算编制尚未独立成体系，而是依附于政府公共财政预算，按公共财政预算中确定的政府性基金预算数，分解到各基金项目，下发相关征缴部门，部门汇总后上报财政职能科室，财政代为编制收支预算，未履行单独由人大审批程序。

2. 基金预算编制不够精细。由于我县政府性基金收支预算依附于政府公共财政预算，因而在编制上比较粗放，具体的做法是：首先按照政府总收入预算的盘子，减去税收等收入预算数，倒扎出政府性基金预算数，在具体项目上，采用基数加增长的方式确定收入数，最后的轧差全部放入国有土地使用权出让收入基金中。财政司职预算编制科室按照总预算下达的金额和项目并商相关执收部门再单独编制政府性基金收支预算。收支预算编制没有结合基金实际运行情况和考虑相关影响因素，未对基金收入作出科学、准确的预测。对支出预算未实行项目库管理。

3. 基金预算编制范围不够完整。目前体制下我县基金预算编制尚未做到全覆盖，有些基金尚未纳入编制范围，如文化事业费、城市公用事业附加等随税附征的基金。

4. 基金预算约束力不强。目前，预算与执行差异较大，特别是一些受市场因素影响大的基金，如土地出让金，其收入的偶然性、不连续性，往往会造成年份间收入的或高或低，无规律性。基数加增长的编制模式，会造成实际收入与预算收入差距很大，产生预算支出当年结余较多和预算执行进度不够均衡等问题，如20\_\_年我县土地出让金收入预算5.07亿元，实际征收16.38亿元。

5. 基金预算与公共财政预算之间缺乏协调和衔接。目前公共财政预算与政府性基金预算处于各自为政的状况，公共财政预算中只是很粗放的将政府性基金数字进行罗列，政府基金预算按照公共财政的数字进行编造。



6. 预算管理上未能扎口。目前，各项政府基金在财政内部分属不同科室在管理，如残疾人就业保障金在社保科；新型墙体材料专项基金、城市公用事业附加、城市基础设施配套费在经建科；教育费附加、地方教育附加在教科文科；国有土地使用权出让收入在综合科，因此在预算编制的标准、口径、方法不统一，影响预算的准确性和科学性。

### 三、新形势下规范和加强我县政府性基金收支预算的几点建议

#### (一) 固化预算管理体制机制

1. 完善政府性基金管理政策法规。建议结合《预算法》修订，依照已有的政府性基金管理相关制度办法，制定适合本县情况的基金预算管理办法，明确政府性基金预算的编制范围、内容、方法、流程和监督管理等规定，并辅之以配套的实施细则、操作流程，增强政府性基金预算编制与执行的约束力，规范和完善本县政府性基金预算管理。

2. 建立基金预算与公共预算的协调机制。按照修订后《预算法》要求，探索推动各类预算之间的相互协调与衔接，研究建立政府性基金预算与公共财政预算之间的资金调剂渠道，比如将一些基金收支结余调入公共财政预算，统筹安排用于保障和改善民生以及加快社会事业发展，加快建立相互协调、有机衔接的政府预算体系。目前，我县已建立国有土地收益金 统筹调入公共财政机制，对商业地块出让收益按一定的比例集中，调入公共财政预算。在此基础上，我们应积极调研，科学分析，进一步扩大可统筹的项目，提高资金的使用效率。

3. 明确政府性基金预算编制的责任。按照政府性基金征收和分配使用的具体情况，进一步明确政府性基金收支预算的编制部门。在此基础上，建议逐步建立政府性基金预算责任制度，规范和明确财政部门、预算主管部门在预算编制、审核和执行等环节的职责分工。今年9月份财政部机构职能调整

到位，为统筹预算管理，财政部将综合司承担的政府性基金预算管理职责划转预算司，在县级财政部门，也应将所征收的政府性基金统一划归到预算管理，以便于统一规范管理职责，切实加大管理力度。

## (二) 细化基金预算编制

1. 规范收入预算编制。收入预算根据本年度征收任务完成情况和下一年度征收任务及征收标准调整变化等情况编制。在收入预算编制过程中，各征收部门应根据当年本部门征收基金的收入情况，在综合考虑宏观经济形势、社会经济发展情况和政策变化情况的基础上，详细分析可能影响基金收入的因素，科学、合理地预测下一年度的基金收入情况，按照积极稳妥、留有余地的原则编制基金收入预算。

2. 细化支出预算编制。一是在按照“以收定支、专款专用”和“收支平衡、结余结转下年安排使用”原则编制基金支出预算的基础上，进一步细化基金预算编制，基金支出预算要细化到具体支出项目。二是参照公共财政预算，研究推动政府性基金预算支出项目库建设，做好预算申报项目的立项、评估、遴选、论证、审核和排序工作，确保基金支出预算编制科学、规范。三是结合公共财政预算支出标准体系建设工作，研究建立基金预算支出标准体系，提高资金使用效率。

## (三) 刚化基金预算执行

1. 完善政府性基金基础资料库。在现有数据的基础上，进一步充实完善基金收支的基础资料库，系统、全面地梳理基金的收入来源、规模、结构、依据、政策变化等信息资料，为今后根据经济形势变化和政策调整情况作出科学、准确的预测奠定基础。

2. 严格收支预算执行。一是加强政府性基金收入管理，严格按照规定征收政府性基金，确保基金收入及时、足额缴入国库。

二是按照人大批准的政府性基金预算和基金收入征收缴库进度，督促基金使用单位强化预算执行，对符合条件的项目及时申报用款计划，抓紧办理拨款手续；对尚未启动的项目，抓紧项目论证、评审、报批等工作，加快项目实施进度；对补助下级的基金支出，尽早提出分配方案；三是对历年结余资金规模比较大的基金项目，财政部门与基金使用单位加强沟通，研究完善基金使用政策，同时结合共公财政预算执行情况，研究统筹使用的具体办法，提高资金使用效益和支出预算执行的均衡性。

#### (四) 精化财政信息化建设

在“金财工程”的总体框架下，按照政府性基金管理要求，确定征收系统功能定位，扩展系统管理范围，通过整合系统资源实现内外信息共享。以此为依托：一是建立健全以非税系统为主的征收平台体系，将政府性基金全部纳入信息化管理，扫除管理盲点，强化薄弱环节。二是实施非税系统与税务征收系统、预算管理系统、财政票据管理系统的全面衔接，实现征收及使用信息共享，完善动态管理。三是优化非税系统相关功能，加强政府性基金收入收缴跟踪、收入统计分析，确保基金收入的应收尽收，同时建立政府性基金电子政策文件库，加强基金源头管理。

#### (五) 强化基金预算监督

1. 加强财政监督。根据财政部和本县有关规定，加强政府性基金收支管理的监督检查，监督基金使用单位严格遵守相关财务管理和会计核实制度，按照财政部门批复的政府性基金预算使用基金，确保基金专款专用。对部分社会关注度高、资金量大的政府性基金项目，探索组织社会专业机构力量参与跟踪监督，建立健全覆盖所有政府性资金和财政运行全过程的监督机制。

2. 实施绩效评价。结合本县财政绩效评价工作的推进，逐步

扩大绩效评价的范围，选择部分政府性基金项目，由主管部门和项目单位试点开展自评。在此基础上，不断增加纳入绩效评价的项目数量和资金规模，并逐步开展第三方评价。

3. 推进信息公开。在进一步细化报送人大审议的政府性基金预算草案，自觉接受人大监督的基础上，根据国家和本县财政信息公开的有关规定，各级财政部门向社会公开本级政府性基金总预算和总决算情况；按照“谁使用、谁公开”的原则，政府性基金使用部门向社会公开相关政府性基金的使用情况，自觉接受社会监督。

## 无物业管理小区调研报告篇五

7月15日，市政协社会法制委员会组织部分委员，在副主席xx的带领下，调研我市城区物业管理工作。委员们实地察看了园林小区、天一城市花园、天森国际花都小区物业管理情况，并召开座谈会，听取市国土房产局关于《我市城市住宅小区物业管理工作情况的通报》。委员们在实地察看和听取通报的基础上，就如何进一步加强住宅小区物业管理工作提出了意见和建议。现将调研情况报告如下：

### 一、基本情况

1、加快物业管理行业建设。1995年，市国土局设置了物业管理股，具体负责物业行业管理。截止目前，全市共有物业服务企业38家，本地27家，其中二级资质1家；外地入驻本地的11家，其中一级资质2家，二级资质4家。从业人员1900多人，有近600人参加各类培训并已取得相关证书。目前已对50多个住宅小区实施了物业管理，总服务面积约510万平方米，物业管理覆盖率达70%。

2、培育规范物业管理市场。一是引入招投标机制，创造公开、公正、公平的竞争环境。，我市逐步推进物业管理招投标工作，至今已有19个小区实行招投标。二是整顿市场秩序，规

范物业管理运作。针对一些业主反映较突出的问题，如物业服务不到位、服务质量差、乱收费等，开展了物业服务企业达标考核、物业设施设备专项检查、安置小区综合管理考核等工作。

3、努力提高物业管理水平。倡导“诚信物业”，开展创优评比活动。截止目前，我市已创全省示范住宅小区2个，全省优秀物业管理小区（大厦）5个□xx市示范住宅小区（大厦）4个。积极推动业主大会和业主委员会建设，全市业主委员会已成立并备案在册22家。

## 二、存在问题

1、少数物业企业管理不规范。不按规定配备专业维修人员，公共设施设备维修不及时，物业费用收支不按规定公示等。加上有的小区业主委员会成员责任意识不强，缺乏足够的精力和热情，不督促物业服务企业提高服务水平，业主委员会形同虚设，不能发挥应有作用。业主遇到问题而缺乏有效途径沟通，导致上访投诉维权，增加了政府和主管部门的负担。

2、部门之间职责需进一步理顺。作为新兴行业，法律法规体系虽已建立，但部门间的工作职责还需进一步理顺。国家《物业管理条例》规定的供水、供电、供气等单位应向最终用户收费，但我市有例外现象，如大多数小区是自备变压器，电力部门只收取高压终端的电费，小区内业主的电费由物业公司代收，但电损、线损、变损等费用由业主承担，引起广大业主的强烈不满。此外，住宅小区的房屋质量、违章搭建、破墙开门、车辆停放、开厂经营、垃圾清运等问题，按照有关职能应由住建、城管、环保、公安、消防等部门依法处理。但由于一些法规的交叉，出现部门之间互相推诿、执法不到位现象，增加了管理难度。

3、从业人员整体素质不高。我市物业管理从业人员大多来自下岗工人、转业军人及农村剩余劳动力，素质不高。不能满

足物业管理行业发展需要，而企业自身经济效益低，难以引进人才，善管理、懂技术的专业人才更为紧缺。

4、业主权利义务认识不清。人们普遍认为物业服务属于简单的劳务服务，行业技术含量低，严重挫伤了物业服务企业的工作积极性。随着业主的维权意识日渐增强，对物业服务企业不断提出高标准的服务要求，但也有相当一部分业主对自身应承担的义务认识不清。表现为：一是房屋维修养护责任意识不强；二是不服从管理，乱装修、乱搭建行为屡禁不止；三是房屋质量等开发商遗留问题、邻里纠纷等都作为不交费的理由，拖欠物业费现象时有发生，一些小区形成恶性循环，导致物业服务企业服务质量下降，广大业主深受其害。

5、房屋工程及基础设施不完善。尽管房屋工程通过了验收，但向业主交房时仍可能存在一些并不完备的情况，如物业管理区域内的环境、绿化、道路、供电、供水、供气、上下水、通讯等设施未完全落实，从而引发业主与物业公司之间的矛盾和纠纷。据调查，60%以上的物业纠纷都是由工程建设遗留问题引发的。近三年来，市国土房产局已处理群众投诉300余件，投诉举报呈现逐年递增态势。

6、部分老小区无物业管理。我市部分上世纪八十年代、九十年代初建造的住宅楼，由于当时条件限制，规划、建设、用地方面不够规范，存在小区配套不齐全、绿地面积小、停车位不足、消防设施欠缺、环境脏乱差、房屋立面破损等问题。这些老旧小区目前尚无物业管理，基本由社区居委会代管。

### 三、意见和建议

1、进一步加快物业发展。培养一批骨干企业，增强企业竞争力。稳步推行物业管理师制度，逐步建立一支懂经营、善管理、肯开拓的物业管理职业经理人队伍。大力引导物业服务企业更新服务理念，拓宽管理范围和服务领域，发展物业服务新的增长点。做好物业管理成本核算工作，逐步建立“分等定

级、以质论价、优质优价”的物业服务收费机制，使收费与服务标准有机结合起来。完善物业企业内部管理机制，开展规范的管理和服务，向社会公开收费项目及标准、服务内容、收支情况等重要信息，让业主明明白白交费。

2、建立完善长效管理机制。物业管理业务范围比较广泛，涉及规划、住建、城管、供电、供水、消防、公安、环保等多个部门，应理顺机制，明确物业管理所涉单位的工作职责，建立物业管理工作联席会议制度，定期会商物业管理重点工作。

3、发挥小区业主自治作用。加大业主委员会组建力度，按照《物权法》等法律法规和政策的要求，建立健全业主管理委员会自我管理、自我服务，自我约束机制，规范活动行为。充分发挥业主的自主权与能动性，依法维护好广大业主的切身利益和合法权利。

4、规范物业服务企业行为。加强对物业服务企业资质的动态监管。督促指导物业服务企业依法依规健全管理制度和内部岗位责任制；督促指导物业服务企业培训提高员工素质，随时监督检查物业管理的乱收费行为等。

5、高度重视小区建设质量。一是要严把商品房质量验收关，从工程项目立项规划开始，相关的物业服务企业应同步介入，对房屋的功能、布局、管网、水、电等设施建设提出合理性建议，供开发建设企业参考。详细规划方案评审及竣工验收时要邀请物业管理等相关部门参与论证、验收，听取意见建议。二是强化房屋建设质量保证金制度，在政策范围内提高房屋质量保证金标准，延长质押年限，对房地产开发商和承建方形成经济压力，以确保建房质量。三是逐步解决“停车难”问题。建议政府相关职能部门对今后新建的楼盘，从高起点、高标准出发，提高停车能力。对已建成小区引导物业服务企业通过规范管理，挖掘内部潜力，缓解停车位不足的矛盾。