

# 最新物业管理工作会议讲话材料(优秀5篇)

人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。相信许多人会觉得范文很难写？下面我给大家整理了一些优秀范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

## 物业管理工作会议讲话材料篇一

同志们：

昨天，家瑾同志对《物业管理》(以下简称《条例》)的出台过程和主要法律制度作了说明，志峰同志就《条例》的重大意义、主要精神和下一步的工作安排讲了话，我完全赞成，请各地区各单位认真贯彻落实。这次会议，在以往工作的根底上，有十个单位交流了经历和贯彻《条例》的安排，希望各地研究借鉴。

会议讨论中提出了不少贯彻中的以及一些需要继续讨论研究的问题。昨天晚上，房地产业司进展了认真的归纳，给我列了十大问题，主要是《条例》贯彻施行中的有关问题，针对这些意见，建立部还将继续研究，也希望各地积极探究。

一是，关于业主和业主大会。《条例》业主大会作出决定，必须经与会业主所持投票权二分之一以上通过，重大事项须经全体业主所持投票权三分之二以上通过。业主大会怎么组织，还需要探究。

二是，业主委员会成员的素质问题。对此《条例》作了原那么性的规定。业主委员会成员需要具备高素质，能否请当地的人大代表和政协委员来担任。业主委员会能不能真正尽责，

对业主委员会发挥作用很重要，请你们在今后的工作指导中总结经验。

三是，业主大会在法律上承担什么责任。它既不是自治组织，不是法人机构，又不是民政部门登记的社团组织。

四是，物业管理区域内发生治安事件，物业管理企业有没有责任。

五是，关于物业管理企业代收水、电、气、暖等费用产生的纠纷如何解决，维修责任如何落实，这涉及到公用事业改革的问题。

六是，物业管理企业经营环境和亏损的问题，以及当地政府在环境整治中会不会增加物业管理企业负担的问题。

七是，共用部位、共用设施的产权怎么明确地界定。

八是，旧小区实行物业管理难的问题。

九是，房地产管理部门与其他相关部门对物业管理活动的监视责任和如何履行职责。

十是，地方政府制定相应的法律法规和研究转变职能的问题。这些问题大部分都在志峰同志的里作了说明，要在贯彻《条例》中逐步解决，要有一个过程。

我个人体会，物业管理不完全是一个房屋管理问题，很多社会问题交织在一起，极其复杂。当前最重要的是抓好《条例》的学习、宣传、贯彻，要通过制度创新，机制创新，管理创新，探究解决好这些问题。开展中的问题要用开展的来解决。下面，我结合自己学习《条例》的体会谈点认识，同大家一起研究讨论。

我认为当前贯彻《条例》，首先是省建立厅、各地房地产行政主管部门，也包括城乡规划、市政公用、质量平安管理部门要共同做好《条例》的贯彻落实工作，前期建立和物业管理带来的问题非常突出。《条例》从解决社会开展、经济开展过程中的一些矛盾出发，作出了很多规定，所以《条例》的贯彻落实工作不是一个部门的事情。大家谈到的旧小区问题，到底是房屋管理，还是城市市容市貌环境卫生管理，还是房屋管理和市容市貌环境卫生管理相结合，是很现实的问题。各地要在认真学习领会《条例》的法律关系，认真分析各地理论的根底上，确定有效的步骤，推进《条例》的施行。向社会各方宣传理解认识《条例》的重要性，和自己应当承担的法律规定的责任、权利和义务。深化改革和贯彻《条例》是我最近想的比较多的问题。我理解贯彻《条例》的重点和难点是各方思想认识问题，尤其是主管部门、业主、开发企业和物业管理企业，要解放思想，实事求是，与时俱进，根据《条例》调整工作思路，转变观念，将《条例》贯彻好。

我国物业管理历来是有社会需求，与经济体制、住房制度、政府管理社会事务的方式有关，直接影响城市环境、城市容貌、城市形象，是全社会的客观需要，反映的是城市综合素质的重要方面。物业管理新体制的产生、开展是一个长期的演变过程，并且随着社会主义市场经济体制的建立和完善，社会事业的开展，人们生活程度的进步，住房制度改革的深化，以及房地产建立、销售和售后使用管理分工的专业化、社会化、市场化，而得到逐步开展和标准。我国物业管理的历史状况：80年代初以前，我国广阔居民住房产权主要是属于政府房管部门、企事业单位和政府机关所有。居民住户是房屋的承租者，交付房租、享有房屋的使用权。政府房管部门或者企事业单位负责环境管理，包括绿化、卫生、垃圾和厕所管理等公共部分，列支相关费用。居(家)委会、街道办事处是对居住环境管理承担组织责任。

80年代中期之后，我国进展城市经济体制改革，打破单位单一投资建房，开场允许多渠道建房。人们对居住条件的要求

逐步进步，形成对居住环境配套设施的需求。房屋建成后由房屋产权单位管理，外部环境那么由居委会或街道办事处负责管理。这一管理形式，逐步强化了居民关心居委会和街道办事处所管公共部位的环境卫生、绿化环境等公共财产的意识。

房地产市场的培育和开展，带动了单位购房，随着这种需求的增大，开场形成效劳于房屋所有人的物业管理。特别是人们对良好的居住环境的需求，刺激了商品房的供应，从而进一步促进了新建小区的物业管理，这种需求的经济负担和住房分配方式一样仍是单位负责，个人受用。新建小区物业管理的开展起到积极的推动和示范作用，同时也引发出物业长期管理的需求。

我们房地产开发是实行滚动开发，预售制、规划批准建立范围施行周期长短不一，加上历史上新建房屋移交中产生物业服务费用由谁来承担问题，促使开发企业组建物业管理企业，满足开发企业的需求和购房业主在小区建立尚未全面完成情况之下的物业管理需求。房地产开发企业对自己开发的工程施行物业管理，也是基于业主对物业管理效劳的需求，这就形成前期物业管理。

随着住房制度改革的推进，物业管理也随之开展。但存在公房出售之后的物业管理和仍由公房管理、单位管理的出售及未出售公房之间需求关系、管理方式等尚需研究和标准。

居民的住房需求，由直接关注住房面积大小、功能质量等内部需求，开展到对环境的需求；从需要对房屋共用部分的管理，开展到同时需要对部分公共社会事务的效劳；从需要对房产和附属设施的完好，开展到实现房屋的保值、增值。这些，使物业管理的内涵更加丰富，需要研究解决的问题更加明晰。

从我国物业管理开展的进程来看，物业管理涉及我国方案经济体制向市场经济转变，房地产业开展和住房制度改革，改

善人居环境、提供公共效劳，也包括机关后勤效劳改革，政企分开、政府转变职能，基层政权职能到位和居委会自治组织作用的发挥。在这些转变中需要立法来强调业主的自身的位置，标准业主与业主之间、业主与开发企业之间、业主与物业管理企业之间，居委会、街道办事处与业主和物业管理企业之间的关系，需要政府主管部门转变观念，改变工作方式和方式，也有基层单位的改革转制问题，这也就是存在于《物业管理条例》之中的社会根底，需要明确相关法律制度。

《物业管理条例》既然存在着立法的社会根底，就应当用法律法规来标准，在改革和开展中推进物业管理。法律法规的严肃性，既要调整解决好现有矛盾，又应有一定的前瞻性。因此，我体会，要贯彻落实好《条例》，关键是学习、宣传《条例》规定，准确理解和把握好物业管理活动中的规定法律关系。这里我着重讲一讲以下几个方面的认识：

业主是房屋产权的所有者，业主委托物业管理企业施行物业管理区域内的物业管理行为。所以，业主是物业管理区域内物业管理的重要责任主体。这是宣传贯彻《条例》，形成共同工作气氛的根底。明确这一点，才能说清楚业主具有可以选择管理企业和不选择管理企业的权利，具有维护个人和公共的共同利益的责任，和遵守公共利益和社会责任所规定的义务。

业主的责任，除了对房屋内专有部分所有权的行使，更重要的是还承担遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫的维护等方面，由公约和规章制度确定的义务。多个业主之间必定形成共同利益和共同事务，而公共利益和共同事务不是一个人代表的。从我国固有的特点来看，公共利益和公共事务部分，必然存在业主和业主之间内在的联络，这就表达出业主公约。因此，《条例》在进展制度设计时，在吸收理论证明行之有效的既有制度的根底上，确立了业主大会制度。明确物业管理区域内全体业主组成业主大会，规定了业主大会的成立、会议形式和表决

方式，业主大会按照《条例》和业主大会议事规则那么确定的程序作出的决定，包括业主公约等，视为全体业主的共同决定，对全体业主具有约束力。通过这些规定，保证业主大会可以实在担负起代表和维护全体业主合法权益的职责。

业主、业主大会与物业管理企业之间是合同关系。业主、业主大会委托物业管理公司管什么、到达什么效劳标准，要通过合同明确约定。当然，效劳价格和效劳程度必须相对应。物业管理公司的效劳内容不是包罗万象的，应该按照合同约定提供效劳。在物业管理效劳活动中，业主是责任主体，物业管理公司是效劳主体，他们之间违背合同的纠纷是民事纠纷，主要受《合同法》保护和约束，行政主管部门不要过多干预。

《条例》规定，在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建立单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业效劳合同。

为什么《条例》规定，建立单位可以选聘物业管理企业进展前期物业管理。

在建立过程中，开发企业与业主以及物业管理企业之间互相利益关系的调整是关键。与其他的销售行为不同，房屋产权的销售是一个过程。因为房屋建立实行的是滚动开发，业主在滚动开发中，获得产权，不可能等到开发商销售完所有物业，购房人全部入住，成立业主大会之后，才来选聘物业管理企业施行物业管理。因此，商品房销售阶段的物业管理效劳，是建立期的业主(建立单位)向最终业主(住户)过渡期的物业管理，也就是前期物业管理，客观上只能由建立单位选聘物业管理企业来施行。《条例》规定，前期物业效劳合同由建立单位和物业管理企业来签订。但物业管理企业提供效劳的对象不仅是建立单位，主要还是逐渐入住的购房人。根本上讲是业主长远利益的保证，包括对批准规划施行中的有关问题的预防，可以减少开发企业建立过程中随意改变规

划。所以，《条例》要求，必须包含建立单位与物业管理企业签订的前期物业效劳合同的内容，从而让购房人承担前期物业效劳合同中约定的关于物业管理的权利义务，为业主承受物业管理企业的效劳提供了法律根底。

《条例》第二十条对业主委员会、业主大会与居委会的关系作了明确规定。要理顺两者的关系，关键是要学习贯彻《条例》和《城市居民委员会组织法》。居民委员会是居民自我管理、自我效劳的自治组织，主要职能作用是，协助基层政权做好居民群众政治思想工作，调解居民邻里矛盾，维护居民道德行为标准，创造良好、和谐的社区人际关系。业主大会是业主们由于共同财产关系而形成的共同利益通过业主公约来确定的组织。居委会是和社区对应的组织，业主大会是和物业管理区域对应。业主、业主大会要维护好自己的权益，离不开当地居委会的指导和帮助。《条例》设立了业主大会、业主委员会作出决定应当告知并听取居委会意见的义务。规定业主大会、业主委员会应当承受居委会指导和监视，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。同时规定，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居委会依法履行自治管理职责，并承受其指导。与其他企业一样，物业管理企业按合同和国家有关法律法规进展经营效劳，与居委会之间没有法律上的权利义务关系。

关键要清理公房出售专项维修资金的挪用，建立健全管理机制，落实账户到人。《条例》规定，住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼构造相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定，交纳专项维修资金。建立专项维修资金的目的，主要是用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新改造。这是保障物业管理区内公共设施、共用部位完好使用和维护业主长远利益的必要措施。因此，必须完善制度，严格征收，专项使用，加强监管。

物业管理企业是按照《公司法》设立的自主经营、独立核算，独立承担民事权利和义务的民事主体。民事主体在市场中的

行为其实就是市场行为，民事行为的特性要求给市场主体以充分的自主权利，政府不能干预民事主体自由从事市场活动，不能主动介入到这种活动中去，更不能随意运用自己拥有的行政权利进展干预。政府部门既要尊重业主在物业管理上的自主权，也要尊重物业管理企业的独立经营自主权。

政府的作用，主要是根据法律、法规、规章对物业管理企业行为实行监视管理，为他们从事市场活动提供法律和制度上的保障。各地房地产行政主管部门，要彻底改变过去大包大揽的观念和做法，明确哪些是自己管的，哪些是民事行为交给市场解决的，一旦有民事纠纷，应鼓励多走一点司法程序来处理，做到依法行政，既到位，又不越位。

社会对环境的需求是地方政府关心的。公房管理改革不仅是房管部门的事，关键是人的居住环境，有居民本身要求，也是城市形象问题，要有紧迫感，要积极参与。各地建立和房地产主管部门应当作为地方政府的参谋，制定方案，推进改革施行。

做好这项工作，必须充分领会《条例》精神，并充分总结物业管理开展的历史过程。通过这些工作，把握物业管理的难点、重点和方向，这样工作才有前瞻性。

第一，要把法律关系弄清楚。要明确物业管理各方主体的法律责任，特别要明确业主责任和行政主管部门自身的责任。

第二、要尽快完成配套法规的制定，对过去的法规进展清理，要有方案，明确出台的时间。部里有关司局向我反映，向地方征求意见的立法经常不能按期回来。当前部里要建立一个考核各省厅市局的制度，把法制工作作为考核省厅市局工作的一个重要指标，并把考核结果向省区市政府通报。

第三，要同心协力，解决法制建立问题。我讲的同心协力有三个层面。一是上下同心协力，我们这个行政管理的各部门



要同心协力，二是左右同心协力，我们今天为什么要求部里其他司的司长来参加会议，《条例》对有关质量平安，规划问题，城市建立中的水、气等改造的问题，都有规定。贯彻落实好《条例》，我们的相关部门能不能同心协力很重要。三是我们与建立行政管理部门以外的部门同心协力，特别要与民政部门，与当地政府有关社区管理的部门同心协力。我们要如实地告诉别人，对你们工作有什么要求。当然部门之间的工作是有不同侧重的，要在分歧中找共同点。宣传工作还要加强。法规司、房地产业司要组织开展好有关宣传活动。要宣传贯彻施行《条例》对促进城市开展、改善投资环境的作用，对协调业主共同利益和保护业主合法权益的作用。对业主的宣传，要增强业主自律意识，推进民主协商机制的形成。只有依靠社会力量的支持和社会言论的正确引导，《条例》的贯彻工作才能做好，才能标准社会人和行政部门的行为。做好自己的本职工作，抓好《条例》的贯彻落实，真正维护广阔业主的利益，这是国务院指导对《条例》颁发施行的要求。《条例》在制定过程中广泛征求了社会各方的意见，在贯彻施行《条例》中更要倾听群众的意见，认真解决群众反映的热点、难点问题。

同志们，随着《条例》的公布施行，我国的物业管理行业进入了一个新的阶段。我们要以“三个代表”重要思想为指引，学习好《条例》，贯彻好《条例》，按《条例》的要求做好自己的工作，切实在实地保护好广阔群众的权益，为全面实现小康社会目的作出应有奉献。

## 物业管理工作会议讲话材料篇二

为进一步提升秦皇岛市物业管理服务水平，近日，秦市房管局召开了全市物业主管部门工作会议，会上学习传达了《河北省电梯安全管理办法》、全市消防安全监察通报、加强物业管理项目反恐工作通知、“三供一业”等省市有关物业管理文件，安排部署了20老旧小区改善提升和物业管理工作，并对加强物管项目安全保卫工作提出了明确要求。一是

要增强反恐意识，明确责任，切实做好物管项目的安全稳定工作。二是要加强排查，明确重点，确保物管项目反恐工作取得实效。三是要把反恐工作贯穿到各物业服务企业日常工作中，做好安全事故和其他紧急突发事件的应急处置工作。秦皇岛市物业办、维修资金管理中心、物业协会负责同志以及县区物业主管领导、业务负责人参加了此次会议。

## 物业管理工作会议讲话材料篇三

3月24日下午，金昌市物业一体化服务协会筹备工作会议在金政物业管理有限公司会议厅召开。金昌市工商联主席王开武出席会议并发表讲话，并就金昌市物业一体化服务协会成立筹备工作以及协会工作目标任务提出了要求。

作为筹备工作发起人，会上金政物业管理有限公司负责人就《金昌市物业一体化服务协会入会须知》《金昌市物业一体化服务协会工作思路》《金昌市物业一体化服务协会第一届理事会选举办法(草案)》《金昌市物业一体化服务协会会费管理办法》等做了说明。简要介绍了金昌市物业一体化服务协会成立后的发展方向和工作思路。

与会人员就《金昌市物业一体化服务协会社会团体章程》等拟提交大会审议的文件进行了广泛的讨论。

## 物业管理工作会议讲话材料篇四

物业管理关于民生根本，是居民群众关注的热点、焦点，是城市管理的难点和重要组成部分，更是各级政府政府落实利民行动，打造民生政府的根本。下面是本站小编给大家整理的物业管理工作会议上的讲话，仅供参考。

同志们：

这次全市物业管理工作会议，是在全市深入学习贯彻北京市“两会”精神，全面落实建设世界城市目标的新形势下召开的，内容重要，意义重大。刚才农科同志对全市物业管理形势进行了分析和总结，对下一步工作做出了部署和安排，希望各区县、各物业管理企业认真学习领会，主动抓好落实。这次受到表彰的物业企业代表以及业主委员会代表和区县房管部门的代表也做了经验介绍，希望进一步起到推动行业发展、社区和谐的示范作用。也借此机会，向战斗在物业管理服务一线的全体同志表示衷心的感谢！向为物业管理工作做出突出贡献，受到通报表彰的先进单位表示热烈的祝贺！

物业管理是关系群众安居乐业、涉及社会生活各方面的一项综合性工作，对于改善城市形象，提升城市品位，美化人居环境，提高居民生活质量，增强城市综合竞争力，具有重要的意义。北京奥运会的成功举办和新中国成立60周年庆祝活动的圆满举行，使首都的现代化建设进入了一个新的发展阶段。刘淇书记在市委十届七次全会工作报告中号召，要瞄准建设国际城市的高端形态，从建设世界城市的高度，全面落实人文北京、科技北京、绿色北京行动计划。郭金龙市长在今年北京市十三届人大三次会议的政府工作报告中提出，要“着眼建设世界城市”，以更高标准推动首都经济社会又好又快发展。这给我们建设房管工作提出了新的更加艰巨的任务，也给物业管理行业健康发展提出了新的更高的要求。因此，我们要着眼建设世界城市的长远目标，解放思想，勇于创新，不断探索适应时代发展要求的物业管理体制机制，积极促进物业管理行业向产业化和高端形态发展，全面提高我市的物业管理水平。下面，我再讲几点意见。

## 一、着眼形势发展，进一步提高对物业管理重要性的认识

随着土地资源开发利用和城市化建设进程的加快，北京将会由城市建设主导期逐步向城市管理主导期进行转变。认真梳理和解决现行管理体制、管理手段和管理方法中不符合、不适应的矛盾，是摆在我们面前的首要任务。具体到建设房管

系统，进一步提高对物业管理重要性的认识，深入研究既有房屋的使用管理问题，也迫在眉睫。

第一、物业管理是完善和发展现代城市功能的基础。现代城市功能的内涵十分丰富，既涉及城市原有功能的利用、发展和改造，也涉及城市远景规划布局的调整、社会经济结构的转变和社会生产生活等基础设施功能的提升。城市基础设施建设与房地产的开发、改造与建设，是为城市功能的完善与发展所创造的物质基础。在城市的运转过程中，无论是基础设施还是住宅与公共建筑等，都要随着时间的推移，投入相应的人力、物力、财力，使其保持原有功能或完善发展其功能。物业管理可以满足业主和用户在物业使用过程中多元化的需求，创造与硬环境相适应的管理服务软环境，并使硬环境充分发挥效用，提高人们的生活质量。从这个意义上说，物业管理工作实际上就是城市基本组织单元的管理工作，物业管理工作者，实际上就是城市管理工作者。

第二、物业管理是现代城市管理体制的重要组成部分。物业管理作为一种新型的管理模式，顺应了住宅商品化和社会化需求，以其专业化的服务明显改善了居民的居住环境，逐步得到了社会的认可和欢迎。现在我市的物业管理覆盖面在不断扩大，其重要性日益提高，已经成为城市管理的重要组成部分。截至20xx年底，全市物业服务企业达3052家，有5210个项目实施了物业管理，其中住宅3557个项目，住宅物业管理覆盖率达到80%以上。居住区是人们生活的重要空间，是建设和谐社会的重要载体，作为社区中管理服务的主体，物业服务企业在提高人们居住质量和生活质量的同时，也承担着居住区精神文明建设的重任。一个小区管理得好，小区就会平安祥和，居民就能够安居乐业；管理不好，就会留下隐患，容易产生纠纷，影响社会稳定。

第三、物业管理是提高人民群众生活工作质量的手段。经济发展的根本目的是提高人民生活水平，提高居住质量是全面建设小康社会的重要任务。随着国民经济发展战略目标的顺

利实现，居民消费需求逐步向注重生活质量提高转变，向更高生活水平迈进。在住房方面，居民住房需求进入面积增加与质量提高并重，从单纯的生存型需求向舒适型需求转变的新阶段。提高居住质量，既要靠住宅建设的科技进步，大力推进住宅产业现代化，提高住宅规划、设计和建设水平，也要有良好的物业管理。好的物业管理改善了人居环境和工作环境，促使人们安居乐业，改进人们的精神面貌，促进人际关系融洽、社会和谐稳定。

第四、物业管理是维护社会和谐稳定的基本保障。维护社区和谐、加强社区精神文明建设是城市发展进步的基础。物业管理是社区服务的重要组成部分，物业管理企业对于维护社区环境和秩序具有积极促进作用。近年来的实践告诉我们，通过规范社区建设与物业管理各主体之间的关系，整合资源，可以推进物业管理与社区建设的协调发展，形成推进社区建设的整体合力，既有利于为居民创造良好的居住环境，也有利于促进社区和谐和社区精神文明建设。

## 二、理清工作思路，切实把握做好物业管理工作的突破口和着力点

近几年，通过行业管理部门和物业服务企业的共同努力，我市物业管理工作取得了优异的成绩，尤其是在20xx年北京奥运会和20xx年新中国成立60周年庆祝活动期间，我们的物业服务企业不仅为奥运场馆和涉庆活动场所提供了优质服务，还为广大市民生活提供了周到的日常服务保障，为维护社会和谐稳定，实现“平安奥运”和“国庆平安行动”作出了突出的贡献。今年，按照市委市政府的工作部署，着眼建设世界城市，围绕实施人文北京、科技北京、绿色北京发展战略目标，进一步加强、完善和改进物业管理，继续推动物业管理纳入社区建设，全面落实各方主体责任，建立健全长效管理机制。

第一、要积极推进行业诚信建设，促进行业健康发展。“诚

以立己、信以待人”，是企业生存发展的基本准则，也是行业健康发展的基础。物业管理企业及从业人员的信用，是社会信用体系的有机组成部分。物业管理行业直面社会公众，提供长期服务，诚信经营对行业发展至关重要。下一步，我们将逐步完善物业管理企业信用档案系统，以信用档案系统为载体推动行业诚信建设，要抓住服务行业的特点，推动管理重心的转移，把信用管理落实到项目上，落实到项目负责人上，落实到岗位上，使每一位从业人员的诚实守信行为成为企业的信用基础。

第二、要切实加强对业主大会和业主委员会的指导监督，强化业主自律意识。业主是房屋的所有权人，是物业管理的权利和责任主体，强化业主自律意识，充分发挥业主大会和业主委员会的作用是搞好物业管理的基础。一是要加大业主大会和业主委员会组建力度。要加强对组建业主大会和业主委员会的指导，促进业主自我管理，自我约束机制的形成。要通过规范业主大会、业主委员会的行为，促进业主自律和民主决策，依法维护自身合法权益。二是要强化业主的权利意识和自治意识，充分发挥业主大会和业主委员会的作用。广大业主要充分行使对业主委员会和物业企业的监督权，物业企业应当自觉接受监督。同时，要监督业主委员会不得做出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。三是要强化业主的责任意识和自律意识，树立花钱买服务的理性消费观念。物业管理企业要积极引导、增强业主物业服务消费意识，要完善管理规约和物业服务合同条款，将业主履行交费义务条款和制约措施纳入管理规约和物业服务合同，使个别不自觉履行交费义务的业主受到规约和合同的限制和约束。

第三，要努力提高物业企业综合素质，为居民提供优质的服务。物业管理的根本目的是为业主、为住户提供优质的服务，物业事业的发展，关键在于企业素质的提高。各物业企业要切实加强内部管理，努力提高综合素质，不断提高服务水平。一是切实加强企业基础建设。物业企业要完善企业内部管理

制度，加强自身建设，苦练内功，增强发展后劲，适应市场竞争的需要。二是大力提高物业管理从业人员职业素质。要抓好多层次的人才培训，加强企业关键岗位和技能培训，提高从业人员素质。要把培训重点放在项目负责人身上，通过加强对项目负责人的培训与管理，提升物业项目的服务品质，提高物业企业的管理水平，推动行业整体素质的提高。三是要努力增强服务意识。各物业企业都要转变观念，把搞好服务放在一切工作的首位，要坚持以人为本，努力搞好人性化服务，要大力推行精细管理、精心服务，要充分发挥业主大会的作用，紧紧依靠业主委员会开展工作，物业企业要与业主委员会和谐相处，共同构建和谐社区，共同创造整洁、文明、安全的居住环境。四是培育一批品牌企业。各物业企业都要牢固树立品牌意识、竞争意识、开拓进取意识，努力使企业上规模、上档次、上水平，以高质量的管理和以人为本的优质服务，打造自己品牌。

第四，积极开展管理机制创新，不断提升行业发展层次。一是要进一步处理好社会管理与行业管理的关系。物业管理是一个复杂交叉的管理问题，经过这几年的实践，我们对物业管理的认识不断深化，特别是《物权法》的颁布实施，使我们深刻认识到物业管理不仅是行业管理问题，更是社会管理的问题，需要相关社会管理职能部门共同承担；物业管理不单单是物业企业的事，更是业主的权利和责任，需要更多服务企业和业主共同负责。这种社会和行业交织在一块的管理局面，要求我们必须树立大局意识，讲协调、讲配合，不断开展管理体制、机制和模式的创新。在这个问题上，希望大家和我们一起来思考、来研究，为做好工作打下基础。二是要正确处理好前期管理与后期管理的关系。前期开发遗留问题是引发物业矛盾纠纷，影响物业企业和业主构建和谐互信关系的主要原因，为此我们要把前期开发与后期管理的责任分界点后移。在业主大会成立前，由开发商负责前期物业服务，协助业主成立业主大会，业主大会成立后选聘物业服务企业，并且可以委托第三方机构按照物业项目交接的技术标准对共用部位和共用设施设备进行验收。开发商应当及时处

理解决物业使用中出现的物业质量缺陷以及配套完善等问题。要通过这种制度设计使物业企业从前期矛盾纠纷中摆脱出来，专心为业主服务，提高服务品质，提升行业发展层次。三是要积极探索资质和信用体系建设相结合的管理体系。资质和信用互为表里，要通过加强企业资质等级晋升核定工作完善资质管理，通过建立项目备案制度，加强对项目负责人的培训与管理进一步强化信用体系建设，把静态管理和动态监管结合起来，把对企业的监管落实到对人的管理上来，推动企业不断加强自身建设，不断提高从业人员素质，从而推动行业整体素质和服务品质的提升。四是要深入研究引入第三方监管机制问题。要立足于构建业主和物业服务企业之间的长期和谐互信关系，尝试引入第三方评估监理机构，为业主、物业企业和建设单位提供物业项目承接验收、物业服务标准确定、服务费用评估、服务质量测评等方面的服务，努力在物业服务项目交接、推动物业服务质价相符、促进公平交易、化解矛盾纠纷等方面发挥积极作用。

### 三、认真履行职责，确保物业管理各项工作真正落到实处。

物业管理涉及面广，社会影响大，特别是居住区物业管理，与广大人民群众切身利益息息相关。不仅关系到人民群众合法权益的实现，还涉及基层民主政治建设和社会稳定，是做好和谐社区建设、维护首都社会稳定工作的基础环节。因此，各职能单位和部门必须高度重视，切实加强组织领导，明确职责分工，认真履行职责，强化协调配合，扎扎实实抓好这项与群众切身利益密切相关的系统工程。

市区县行政主管部门，要把强化物业管理工作作为提升城市管理水平、创建文明城市、维护社会稳定工作的一项重要内容，切实摆上议事日程，落实实施机构，明确工作任务，建立一级抓一级、层层抓落实的工作体系，为物业管理工作提供有力保障。要进一步加大管理服务力度，充分发挥职能作用，努力转变作风，不断提高效率。要努力为物业管理企业排忧解难，为物业行业发展创造有利条件；要努力解决好群众



反映的热点、难点问题，认真受理群众投诉，加大调处力度，解决实际问题，努力化解矛盾，维护社会稳定；要加强指导和服务，努力推进全市物业管理的全面发展。

物业管理行业协会，要正确定位，进一步增强全局意识和责任意识，充分发挥汇聚行业智慧、加强行业自律、展示行业风采、提升行业形象的功能，发挥其服务、咨询、沟通、监督、自律、协调的中介作用，不断提升协会的影响力。要继续完善物业示范项目评定机制，激励物业服务企业不断提高服务品质，推广先进的物业服务经验，充分发挥优秀物业管理项目的示范效应，促进行业健康有序发展。

物业管理服务企业，要深入研究我市物业服务市场的商机和问题，不断学习和借鉴外省市先进的服务理念和成功的管理经验，强队伍，精业务，优服务，上高度，要紧紧抓住首都建设发展时机，积极作为，做强做大，树立品牌。要全面加强职业道德教育和业务素质教育，建立健全企业章程和各项管理制度，积极推行人性化管理和亲情化服务，逐步完成企业精神的沉淀积累，认真打造诚信、规范、负责、友善的企业文化，形成具有首都特色的物业服务行业新风。

同志们，物业管理工作千头万绪，矛盾和问题很多，我们要站在以人为本、构建和谐社会的高度，尽职尽责地开展工作。相信在全社会的理解和支持下，通过大家锐意进取，同舟共济，创新发展，扎实工作，我市的物业管理工作一定会有新的起色，一定会创造出让政府放心、让社会满意的物业管理新局面。新春佳节即将来临，我代表市住房和城乡建设委向辛勤工作在物业管理与服务工作岗位上的全体同志拜个早年，祝大家新春快乐，阖家幸福！

尊敬的各位领导、各位同志：

大家下午好！

今天开发区管委会在这里召开全区物业管理工作会议，这既是加强社区物业管理，推动社区管理和物业管理一体化建设，构建和谐社会的迫切需要，更是全区学习实践科学发展观，关注民生、服务民生的重大举措。我们相信，通过召开这次会议，必将对促进开发区社区物业管理工作上台阶具有深远的影响。根据会议安排，下面我代表新开镇发言如下：

新开镇作为开发区中心镇，近年来积极围绕全区的开发建设需要，经历了大拆迁、大建设、大安置的艰苦历程，全镇现有低价位安置小区10个、农民集居区2个、中高档商品房小区3个，其中：有前期物业管理的小区4个、实行社区临时性物业管理的小区11个；已建立业主委员会的小区4个。近年来，我镇的社区物业管理工作在镇党委、政府的高度重视下，在上级职能部门指导监督和社区、物业工作者的不懈努力下，全镇社区物业管理工作的能从关注民生、打造民生政府，为居民群众解决居住环境和生活质量的高度，来认真开展物业管理工作，做到前期物业管理必有、“三保”（保洁、保绿、保安）临时物业管理不脱节，基本保证了社区物业管理工作的开展。但由于我镇大部分小区以拆迁户为主，物业管理费收取困难、小区业主自我管理、自我监督、自我约束的意识不强，现在基本上呈现出物业公司完成前期物业管理合同后基本上都终止服务，只能有社区组织临时物业管理。所以，今天的会议开的很及时，我镇必将以这次会议为契机，认真贯彻《物业管理条例》、市政府《关于进一步加强市区社区物业管理工作的意见》和《关于加强开发区住宅小区物业管理工作的若干意见(试行)》精神，具体做到：

一、理顺体制，健全网络。镇设立物业管理所，在上级主管部门的指导下，具体负责全镇物业管理工作，协调解决小区物业管理过程中的具体问题。镇物业管理所，明确分管领导1名，配备3名专职人员，同时组建好镇专业工程维护队伍、社区的“保洁、保绿、保安”三支队伍，落实专项工作经费。各社区建立以社区干部为主的物业管理站，具体做好物业管理的日常工作。

二、明确目标，规范管理。20xx年将作为我镇物业管理的规范年，主要目标是：一是加大物业管理的宣传力度，广泛宣传物业管理的法律法规，广泛宣传物业管理的重要性，大力营造支持物管、强化物管的社会舆论氛围，强化广大群众的物管意识，夯实物管基础；二是物业管理工作不断线，无论是物业公司管理，还是社区物管站管理，均“以服务业主为天职、业主满意为追求”来做好各项物管工作；三是全面组建小区业主委员会，力争在两年内实现组建率100%，并能依法履行职责，有效开展活动；四是建立完善物业管理工作的各类台帐资料。

三、建章立制，加强考核。建立健全镇物管所、社区物管站和物管作业队伍的各类岗位职责、管理制度、服务承诺和考核评比办法等，实行三级检查考核机制，即：镇接受开发区的每月检查考核，镇对社区的每月检查考核和社区对物业公司或物业队伍的检查考核，并将考核结果与物业管理补贴费的使用挂钩，与发放工作人员的补贴挂钩，与社区年度考核、评先奖优挂钩。加强对物业公司的监督考核，及时向上级主管部门上报考核结果。

四、严格把关，用好经费。镇设立物业管理经费专户，专款专用，不挪用、不截留，实行预算制，确保管好用好每一分物管经费。加强公建配套用房的经营性收入管理，并实现逐年提高。积极探索非拆迁户物管费的收取途径，促进物业管理的健康有序开展。

各位领导，同志们，物业管理关于民生根本，是居民群众关注的热点、焦点，是城市管理的难点和重要组成部分，更是各级政府政府落实利民行动，打造民生政府的根本。我镇要在开发区党工委、管委会的领导下，攻坚克难，努力解决物业管理中的焦点、难点，化解矛盾问题突出点，从根本上提高我镇物业管理水平，为开发区“三次创业”、构建和谐开发区做出不懈的努力和积极的贡献！

同志们：

昨天，家瑾同志对《物业管理条例》（以下简称《条例》）的出台过程和主要法律制度作了说明，志峰同志就《条例》的重大意义、主要精神和下一步的工作安排讲了话，我完全赞成，请各地区各单位认真贯彻落实。这次会议，在以往工作的基础上，有十个单位交流了经验和贯彻《条例》的安排，希望各地研究借鉴。

会议讨论中提出了不少贯彻中的意见以及一些需要继续探讨研究的问题。昨天晚上，房地产业司进行了认真的归纳整理，给我列了十大问题，主要是《条例》贯彻实施中的有关问题，针对这些意见，建设部还将继续研究，也希望各地积极探索。一是，关于业主和业主大会。《条例》规定业主大会作出决定，必须经与会业主所持投票权二分之一以上通过，重大事项须经全体业主所持投票权三分之二以上通过。业主大会怎么组织，还需要探索。二是，业主委员会成员的素质问题。对此《条例》作了原则性的规定。业主委员会成员需要具备高素质，能否请当地的人大代表和政协委员来担任。业主委员会能不能真正尽责，对业主委员会发挥作用很重要，请你们在今后的工作指导中总结经验。三是，业主大会在法律上承担什么责任。它既不是自治组织，不是法人机构，又不是民政部门登记的社团组织。四是，物业管理区域内发生治安事件，物业管理企业有没有责任。五是，关于物业管理企业代收水、电、气、暖等费用产生的纠纷如何解决，维修责任如何落实，这涉及到公用事业改革的问题。六是，物业管理企业经营环境和亏损的问题，以及当地政府在环境整治中会不会增加物业管理企业负担的问题。七是，共用部位、共用设施的产权怎么明确地界定。八是，旧小区实行物业管理难的问题。九是，房地产管理部门与其他相关部门对物业管理活动的监督责任和如何履行职责。十是，地方政府制定相应的法律法规和研究转变职能的问题。这些问题大部分都在志峰同志的报告里作了说明，要在贯彻《条例》中逐步解决，要有一个过程。我个人体会，物业管理不完全是一个房屋管

理问题，很多社会问题交织在一起，极其复杂。当前最重要的是抓好《条例》的学习、宣传、贯彻，要通过制度创新，机制创新，管理创新，探索解决好这些问题。发展中的问题要用发展的办法来解决。下面，我结合自己学习《条例》的体会谈点认识，同大家一起研究讨论。

我认为当前贯彻《条例》，首先是省建设厅、各地房地产行政主管部门，也包括城乡规划、市政公用、质量安全管理部门要共同做好《条例》的贯彻落实工作，前期建设和物业管理带来的问题非常突出。《条例》从解决社会发展、经济发展过程中的一些矛盾出发，作出了很多规定，所以《条例》的贯彻落实工作不是一个部门的事情。大家谈到的旧小区问题，到底是房屋管理，还是城市市容市貌环境卫生管理，还是房屋管理和市容市貌环境卫生管理相结合，是很现实的问题。各地要在认真学习领会《条例》的法律关系，认真分析各地实践的基础上，确定有效的步骤，推进《条例》的实施。向社会各方宣传理解认识《条例》的重要性，和自己应当承担的法律规定的责任、权利和义务。深化改革和贯彻《条例》是我最近想的比较多的问题。我理解贯彻《条例》的重点和难点是各方思想认识问题，尤其是主管部门、业主、开发企业和物业管理企业，要解放思想，实事求是，与时俱进，根据《条例》调整工作思路，转变观念，将《条例》贯彻好。

## 一、物业管理发展及《物业管理条例》的社会基础

我国物业管理历来是有社会需求，与经济体制、住房制度、政府管理社会事务的方式有关，直接影响城市环境、城市容貌、城市形象，是全社会的客观需要，反映的是城市综合素质的重要方面。物业管理新体制的产生、发展是一个长期的演变过程，并且随着社会主义市场经济体制的建立和完善，社会事业的发展，人们生活水平的提高，住房制度改革的深化，以及房地产建设、销售和售后使用管理分工的专业化、社会化、市场化，而得到逐步发展和规范。

我国物业管理的历史状况：80年代初以前，我国广大居民住房产权主要是属于政府房管部门、企事业单位和政府机关所有。居民住户是房屋的承租者，交付房租、享有房屋的使用权。政府房管部门或者企事业单位负责环境管理，包括绿化、卫生、垃圾和厕所管理等公共部分，列支相关费用。居(家)委会、街道办事处是对居住环境管理承担组织责任。

80年代中期之后，我国进行城市经济体制改革，打破单位单一投资建房，开始允许多渠道建房。人们对居住条件的要求逐步提高，形成对居住环境配套设施的需求。房屋建成后由房屋产权单位管理，外部环境则由居委会或街道办事处负责管理。这一管理模式，逐步强化了居民关心居委会和街道办事处所管公共部位的环境卫生、绿化环境等公共财产的意识。

房地产市场的培育和发展，带动了单位购房，随着这种需求的增大，开始形成服务于房屋所有人的物业管理。特别是人们对良好的居住环境的需求，刺激了商品房的供应，从而进一步促进了新建小区的物业管理，这种需求的经济负担和住房分配方式一样仍是单位负责，个人受用。新建小区物业管理的发展起到积极的推动和示范作用，同时也引发出物业长期管理的需求。

我们房地产开发是实行滚动开发，预售制、规划批准建设范围实施周期长短不一，加上历史上新建房屋移交中产生物业费用由谁来承担问题，促使开发企业组建物业管理企业，满足开发企业的需求和购房业主在小区建设尚未全面完成情况之下的物业管理需求。房地产开发企业对自己开发的项目实施物业管理，也是基于业主对物业管理服务的需求，这就形成前期物业管理。

随着住房制度改革的推进，物业管理也随之发展。但存在公房出售之后的物业管理和仍由公房管理、单位管理的出售及未出售公房之间需求关系、管理方式等尚需研究和规范。

居民的住房需求，由直接关注住房面积大小、功能质量等内部需求，发展到对环境的需求；从需要对房屋共用部分的管理，发展到同时需要对部分公共社会事务的服务；从需要对房产和附属设施的完好，发展到实现房屋的保值、增值。这些，使物业管理的内涵更加丰富，需要研究解决的问题更加明晰。

从我国物业管理发展的进程来看，物业管理涉及我国计划经济体制向市场经济转变，房地产业发展 and 住房制度改革，改善人居环境、提供公共服务，也包括机关后勤服务改革，政企分开、政府转变职能，基层政权职能到位和居委会自治组织作用的发挥。在这些转变中需要立法来强调业主的自身的位置，规范业主与业主之间、业主与开发企业之间、业主与物业管理企业之间，居委会、街道办事处与业主和物业管理企业之间的关系，需要政府主管部门转变观念，改变工作方式和方法，也有基层单位的改革转制问题，这也就是存在于《物业管理条例》之中的社会基础，需要明确相关法律制度。

## 二、物业管理中要运用法律法规规范人们的行为(或者讲相对人的行为)

《物业管理条例》既然存在着立法的社会基础，就应当用法律法规来规范，在改革和发展中推进物业管理。法律法规的严肃性，既要调整解决好现有矛盾，又应有一定的前瞻性。因此，我体会，要贯彻落实好《条例》，关键是学习、宣传《条例》规定，准确理解和把握好物业管理活动中的规定法律关系。这里我着重讲一讲以下几个方面的认识：

### (一) 业主是《条例》规定的责任主体

业主是房屋产权的所有者，业主委托物业管理企业实施物业管理区域内的物业管理行为。所以，业主是物业管理区域内物业管理的重要责任主体。这是宣传贯彻《条例》，形成共同工作氛围的基础。明确这一点，才能说清楚业主具有可以选择管理企业和不选择管理企业的权利，具有维护个人和公

共的共同利益的责任，和遵守公共利益和社会责任所规定的义务。

## (二) 业主大会和业主委员会是一种必然的选择

业主的责任，除了对房屋内专有部分所有权的行使，更重要的是还承担遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面，由公约和规章制度确定的义务。多个业主之间必定形成共同利益和共同事务，而公共利益和共同事务不是一个人代表的。从我国固有的特点来看，公共利益和公共事务部分，必然存在业主和业主之间内在的联系，这就体现出业主公约。因此，《条例》在进行制度设计时，在吸收实践证明行之有效的既有制度的基础上，确立了业主大会制度。明确物业管理区域内全体业主组成业主大会，规定了业主大会的成立、会议形式和表决方式，业主大会按照《条例》和业主大会议事规则确定的程序作出的决定，包括业主公约等，视为全体业主的共同决定，对全体业主具有约束力。通过这些规定，保证业主大会能够切实担负起代表和维护全体业主合法权益的职责。

## (三) 合同 是物业管理服务的法律依据

业主、业主大会与物业管理企业之间是合同关系。业主、业主大会委托物业管理公司管什么、达到什么服务标准，要通过合同明确约定。当然，服务价格和服务水平必须相对应。物业管理公司的服务内容不是包罗万象的，应该按照合同约定提供服务。在物业管理服务活动中，业主是责任主体，物业管理公司是服务主体，他们之间违反合同的纠纷是民事纠纷，主要受《合同法》保护和约束，行政主管部门不要过多干预。

## (四) 前期物业管理必须加强

《条例》规定，在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，



建设单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。为什么《条例》规定，建设单位可以选聘物业管理企业进行前期物业管理。

在建设过程中，开发企业与业主以及物业管理企业之间相互利益关系的调整是关键。与其他的销售行为不同，房屋产权的销售是一个过程。因为房屋建设实行的是滚动开发，业主在滚动开发中，获得产权，不可能等到开发商销售完所有物业，购房人全部入住，成立业主大会之后，才来选聘物业管理企业实施物业管理。因此，商品房销售阶段的物业管理服务，是建设期的业主(建设单位)向最终业主(住户)过渡期的物业管理，也就是前期物业管理，客观上只能由建设单位选聘物业管理企业来实施。《条例》规定，前期物业服务合同由建设单位和物业管理企业来签订。但物业管理企业提供服务的对象不仅是建设单位，主要还是逐渐入住的购房人。根本上讲是业主长远利益的保证，包括对批准规划实施中的有关问题的预防，可以减少开发企业建设过程中随意改变规划。所以，《条例》要求，购房人在与开发建设单位签订的购房合同中，必须包含建设单位与物业管理企业签订的前期物业服务合同的内容，从而让购房人承担前期物业服务合同中约定的关于物业管理的权利义务，为业主接受物业管理企业的服务提供了法律基础。

#### (五) 业主、业主大会、业主委员会应当诚意接受居委会的指导 和监督

《条例》第二十条对业主委员会、业主大会与居委会的关系作了明确规定。要理顺两者的关系，关键是要学习贯彻《条例》和《城市居民委员会组织法》。居民委员会是居民自我管理、自我服务的自治组织，主要职能作用是，协助基层政权做好居民群众政治思想工作，调解居民邻里矛盾，维护居民道德行为规范，创造良好、和谐的社区人际关系。业主大会是业主们由于共同财产关系而形成的共同利益通过业主公约来确定的组织。居委会是和社区对应的组织，业主大会是

和物业管理区域对应。业主、业主大会要维护好自己的权益，离不开当地居委会的指导和帮助。《条例》设立了业主大会、业主委员会作出决定应当告知并听取居委会意见的义务。规定业主大会、业主委员会应当接受居民委员会指导和监督，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。同时规定，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居委会依法履行自治管理职责，并接受其指导。与其他企业一样，物业管理企业按合同和国家有关法律法规进行经营服务，与居委会之间没有法律上的权利义务关系。

#### (六)落实《条例》规定住房专项维修资金制度，应当从房管部门改革和改进工作抓起

关键要清理公房出售专项维修资金的挪用，建立健全管理机制，落实账户到人。《条例》规定，住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定，交纳专项维修资金。建立专项维修资金的目的，主要是用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新改造。这是保障物业管理区内公共设施、共用部位完好使用和维护业主长远利益的必要措施。因此，必须完善制度，严格征收，专项使用，加强监管。

#### (七)政府机关要转变职能做好实施监督

物业管理企业是依照《公司法》设立的自主经营、独立核算，独立承担民事权利和义务的民事主体。民事主体在市场中的行为其实就是市场行为，民事行为的特性要求给市场主体以充分的自主权利，政府不能干涉民事主体自由从事市场活动，不能主动介入到这种活动中去，更不能随便运用自己拥有的行政权力进行干预。政府部门既要尊重业主在物业管理上的自主权，也要尊重物业管理企业的独立经营自主权。

政府的作用，主要是根据法律、法规、规章对物业管理企业行为实行监督管理，为他们从事市场活动提供法律和制度上

的保障。各地房地产行政主管部门，要彻底改变过去大包大揽的观念和做法，明确哪些是自己管的，哪些是民事行为交给市场解决的，一旦有民事纠纷，应鼓励多走一点司法程序来处理，做到依法行政，既到位，又不越位。

(八) 抓好公房管理部门改革，有步骤推进实施物业管理，抓好试点稳妥推进

社会对环境的需求是地方政府关心的。公房管理改革不仅是房管部门的事，关键是人的居住环境，有居民本身要求，也是城市形象问题，要有紧迫感，要积极参与。各地建设和房地产主管部门应当作为地方政府的参谋，制定方案，推进改革实施。

(九) 建设部和省厅市局的工作问题

做好这项工作，必须充分领会《条例》精神，并充分总结物业管理发展的历史过程。通过这些工作，把握物业管理的难点、重点和方向，这样工作才有前瞻性。

第一，要把法律关系弄清楚。要明确物业管理各方主体的法律责任，特别要明确业主责任和行政主管部门自身的责任。

第二、要尽快完成配套法规的制定，对过去的法规进行清理，要有计划，明确出台的时间。部里有关司局向我反映，向地方征求意见的立法经常不能按期回来。当前部里要建立一个考核各省厅市局的制度，把法制工作作为考核省厅市局工作的一个重要指标，并把考核结果向省区市政府通报。

第三，要同心协力，解决法制建设问题。我讲的同心协力有三个层面。一是上下同心协力，我们这个行政管理的各部门要同心协力，二是左右同心协力，我们今天为什么要求部里其他司的司长来参加会议，《条例》对有关质量安全，规划问题，城市建设中的水、气等改造的问题，都有规定。贯彻

落实好《条例》，我们的相关部门能不能同心协力很重要。三是我们与建设行政管理部门以外的部门同心协力，特别要与民政部门，与当地政府的社区管理的部门同心协力。我们要如实地告诉别人，对你们工作有什么要求。当然部门之间的工作是有不同侧重的，要在分歧中找共同点。

## (十) 宣传工作

宣传工作还要加强。法规司、房地产业司要组织开展好有关宣传活动。要宣传贯彻实施《条例》对促进城市发展、改善投资环境的作用，对协调业主共同利益和保护业主合法权益的作用。对业主的宣传，要增强业主自律意识，推进民主协商机制的形成。只有依靠社会力量的支持和社会舆论的正确引导，《条例》的贯彻工作才能做好，才能规范社会人和行政部门的行为。做好自己的本职工作，抓好《条例》的贯彻落实，真正维护广大业主的利益，这是国务院领导对《条例》颁发实施的要求。《条例》在制定过程中广泛征求了社会各方的意见，在贯彻实施《条例》中更要倾听群众的意见，认真解决群众反映的热点、难点问题。

同志们，随着《条例》的颁布实施，我国的物业管理行业进入了一个新的阶段。我们要以“三个代表”重要思想为指引，学习好《条例》，贯彻好《条例》，按《条例》的要求做好自己的工作，切切实实地保护好广大群众的权益，为全面实现小康社会目标作出应有贡献。

## 物业管理工作会议讲话材料篇五

日前，市国土房管局召开全市物业管理工作会议，物业处、物业事务服务中心、维修资金中心、物业管理招投标中心、物业管理协会主要负责人，各区房管局主管物业管理的负责同志、物业办主任，本市一、二级物业服务企业主要负责人参加会议。市国土房管局领导同志出席会议并讲话。

会议从七个方面明确了重点工作。一是全力推行物业服务等级化管理考评，促进企业为业主提供质价相符的物业服务。二是大力加强物业行业诚信体系建设，推动形成对失信企业综合惩治的新常态。三是强力落实物业服务事项公开公示，全面营造企业自律、行业监管、社会监督新局面。四是着力优化智慧物业服务平台综成功能，积极开辟物业企业转型升级新途径。五是合力推动物业企业做优做强，取得物业服务供给侧改革新成效。六是借力主流媒体及社会化宣传新手段，不断拓展普法教育与传导正能量的新阵地。七是聚力研制物业服务地方标准，引领全市物业管理整体再上新水平。会议强调，年要在巩固原有成绩的基础上，进一步认清形势，统一思想，提高认识，创新工作思路，制定长效工作机制；要进一步细化工作任务，研究制定工作措施，明确具体责任分工，健全督察督办制度，确保全年各项重点工作任务落到实处。