

最新物业小区供暖排查报告(精选5篇)

报告在传达信息、分析问题和提出建议方面发挥着重要作用。那么，报告到底怎么写才合适呢？以下是我为大家搜集的报告范文，仅供参考，一起来看看吧

物业小区供暖排查报告篇一

物业管理问题是加强社区建设，构建和谐社会的重要内容之一。综合市长公开电话每年受理情况看，物业管理方面的投诉一直居高不下，年年都是热点、难点之列。仅今年上半年，我办就接到此类投诉890余件，主要是房屋质量不好、高层供水难、卫生状况差、亮化徒有虚名、被盗现象严重、地下室或车棚挪作他用、乱搭乱建、油烟噪音扰民、强制指定消费太阳能等涉及物业管理工作的的问题。就此，我办于近日进行了调研。

我市物业管理自1998年起步，现已有物管企业61家，其中二级资质企业3家，三级资质企业48家，暂定级企业10家，从业人员3000多人。已交付使用的住宅物业管理项目118个，总建筑面积668.69万平方米，其中已成立业主委员会的有81个小区；在建住宅物业管理项目（实施前期物业管理）27个，总建筑面积480万平方米。这些管理项目中，荣获物业管理部优称号的1个，省优称号的20多个。

随着城市建设的快速发展，房地产市场的逐步完善以及市民生活水平的不断提高，小区物业管理矛盾也日渐突出，其中既有业主和物业企业主观上存在的问题，也有客观环境制约带来的问题；既有历史遗留的老问题，也有发展中产生的新情况。具体表现在以下几方面：

随着住房商品化、私有化程度的提高，业主的维权意识日渐增强，对物业管理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，“产权归己，维修自理”的观念没有树立；二是不服从管理，乱装修、乱搭建屡禁不止，自律意识淡漠；三是不按时交纳或不交纳物业管理费，尤其是老旧小区。不交费的理由多种多样，物业服务不到位自不必说，房屋质量等开发商遗留问题、邻里纠纷、下岗等都作为不交费的理由。如此恶性循环，直至物业服务企业服务质量下降，干脆关门走人，广大业主也深受其害。最典型的就是年初闹得沸沸扬扬的鸳鸯一村业主与新雨物业纠纷，最终两败俱伤。据了解，目前我市已有七、八家物业管理企业因收费难，物业管理工作难以为继，无奈撤出，涉及13个小区，50多万平方米住宅。四是业主委员会流于形式。很多小区业主主人翁意识不强，放弃物业管理自主权，对成立业主大会参与物业管理漠不关心。业主大会召开难，作用发挥不够，业主委员会并没有实行真正意义上的自治管理，业主和物业管理企业之间的矛盾和问题因缺少沟通而无法解决，为小区物业管理和发展带来隐患。

我市物业管理企业从业人员文化层次普遍较低，素质不高，很难树立科学的管理和服务理念，加剧了业主和物业管理企业之间的矛盾。主要表现在：一是某些物业管理企业员工缺乏客户至上意识，服务态度不端正，服务用语不文明，服务行为不规范，对业主的正当要求不能满足，更谈不上主动帮助业主排忧解难。特别是由于物业管理企业造成的问题也不能得到及时解决，直接影响物业管理服务水平的提高和客户满意度的提升。二是某些物业管理企业缺乏专业人员。日常维修是物业管理一项重要工作，维修不及时、不到位都会使业主对物业管理企业的服务质量产生怀疑，甚至出现矛盾。三是部分物业管理企业从自身经济利益出发，出租车棚、地下室等，用于经营谋利，产生的各种污染等负面影响直接侵害了业主的利益。

我市物业管理住宅小区分为三类：一是缺乏物业管理配套设施的老旧住宅区，占全市物业管理住宅区面积40%；二是实行

半封闭管理的住宅小区，占全市物业管理住宅小区面积的21%；三是配套设施完善、实行全封闭管理的住宅小区，占全市物业管理住宅小区面积的39%。其中，老旧住宅区面广量大，建设标准普遍不高，历史欠账多，硬件环境、公建配套、区内公共秩序、居住对象的弱势群体、管理运转等各种矛盾突出。具体表现在：一是可用于小区管理与服务的物业管理用房、车库配套设施数量低，无法建立市场化管理运作机制。二是安全防范设施匮乏，大多是敞开“不设防”住宅小区，无法实行封闭管理，小区环境秩序混乱，治安案件时有发生。三是小区支干道路、宅前道路出现不同程度的破损，小区公建配套用房及房屋本体屋面、楼道墙面等公共部位陈旧、破损严重。四是地下管网不畅，经常出现下水堵塞或雨天积水问题。五是小区绿化布局不合理，常年失养，地被植物逐年减少。六是收费率低，每月每户在4—10元，且只能收到50%，物业企业基本上只是对小区进行维持型管理。

开发商遗留问题突出，相关部门没有按规定进行验收，严重影响了物业管理。一是新建住宅小区交付使用条件不明确，对交付使用环节缺乏有效监督，一些项目交付使用时往往绿化、封闭、道路等配套设施尚未完善，业主未得到承诺利益，引发物业服务收费矛盾，也制约了物业管理的顺利开展。二是有些公建配套设施，如：车库、地下室、架空层、活动中心、会所等权属界定不清，易引发纠纷。有的开发商侵占和出售配套公用设施所谓“使用权”，侵害了业主利益，留下了隐患，加大了后期管理难度。三是房屋质量问题。新区交付使用一段时间后，房屋质量问题陆续暴露出来，物业公司难逃其咎。此外，物业管理市场竞争机制未建立，有些物业管理企业为了扩大管量，对开发商妥协，降低承接标准接管物业，也为日后的管理工作埋下隐患。

1、供水、供电设施移交不到位。一些开发建设单位没有将小区的供水、供电设施移交专业部门，而是交由其子公司，即属下的物业企业管理，留下隐患：一是水、电是专业设施，物业企业维护能力不足；二是出了故障后，与专业部门相互

推诿扯皮；三是开发企业一旦改制，先天不足的物业企业又承担不了相关责任。

2、新建高层住宅供水困难。高层用水难问题一直是投诉热点，涉及牡丹园小区、正棱山庄、康乐家园、金汇城市花园、九缘城市花园、采秣小区、站北村、康嘉花园等。主要原因是小区建设时，内部管道口径小，且部分地区地势高。近几年，我市东南成片开发了许多小区，管道压力更大。高层供水缺乏系统的改造方案，只有在小区新建加压泵房才能彻底解决，而其所需资金却又难以落实。

3、私搭乱建、违章装修、油烟噪音污染是困扰物业管理的三大难题。依法制止这些问题的发生，物业公司有畏难情绪，也苦于没有处罚权，无法尽责，只得放任自流。

4、公共照明设施的正常使用不能得到保证。一是老旧小区公共照明设施的电费和维修标准偏低，调整艰难，严重影响了正常使用；二是部分物业企业人员工作责任心不强，主动维护小区照明设施的意识淡漠，只有等到市民投诉、电话交办后才被动维修。

1、现行法规与监管体制不顺。如房屋管理由房产部门负责，但房屋性质改变却由建管处和装饰办监管，责任主体不明确。

2、行政监管力度不大。如珍珠西园地下室出租给人居住，租户接水、气，存在安全隐患，居民反映强烈。而港华燃气公司和首创水务公司认为只要用户申请，符合安装条件，就可以办理使用手续。而作为主管部门的房产部门却无法干预。

3、现行法规中关于房屋维修基金的使用规定，脱离了我市市情，难以操作。

4、成立业主大会的规定过于繁杂，又缺少行政的辅导与帮助。

在已制定的《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》基础上，进一步出台更加完善可操作性的实施细则，明确政府部门、开发企业、物业公司和业主各方的责任、权利和义务；深入宣传相关法律法规，让广大业主了解物业管理的重要性，履行相关义务，积极配合物业企业做好管理工作，同时也要善于运用法律武器维护自己的合法权益；进一步规范物业企业工作行为方式，完善招投标制度建设，引入竞争机制，把优秀物业管理企业引进来，以改变物业从业人员素质差，服务不规范，专业性不强，企业运作透明度不够的落后状况。

相关部门要指导业主选出真正能够代表业主利益、热心公益事业、有一定知识水平的人员主持、参与业主委员会工作，能够在物业管理企业和业主之间起到桥梁作用，建立业主和物业管理企业之间的信任。业主委员会与物业公司签订物业管理委托服务合同，仔细斟酌条款，确定服务项目和服务费价格，并定期召开业主大会，监督经费使用情况，受理业主投诉。对于热难点问题，物业管理企业在进驻小区时，要与业主签订公约，对违章搭建、垃圾处理、噪音油烟扰民、放养宠物和乱停车等问题约法三章，共同维护小区稳定。

开发商遗留问题日渐成为新建小区的物业管理难点。小区竣工验收时，相关部门要严把房屋、配套设施、水电气等质量关；要监督物业管理企业承接物业时必须履行的程序，坚决避免一些物业企业因盲目扩大管量而草率接管，为日后正常运转和自我发展留下隐患。有关部门要加大对老旧小区物业管理规划和投资力度，努力提高车棚、绿化、封闭等相关配套设施建设；物业管理企业要与社区紧密配合，加强对弱势居民的扶助。

上海市房地产资源局提出了《物业管理区域重大事件报告制度》和应急预案，明确规定了房地产行政主管部门和物业管理企业在应对这类事件时应付的职责，还设立了全市统一的报告重大突发事件特服电话，24小时受理物业管理重大事件报告，各区县房地产行政主管部门和物业管理企业也分别设立重大

事件报告专线电话，落实专人值班。将重大事件报告制度的执行情况和应急预案体系的建立情况列入区县房地产局，物业管理企业和小区经理的工作考核内容，对未按规定报送通报，公布有关突发事件信息，不服从管理部门统一应急指挥和处置以及未及时应急处置的单位和直接责任人将依法查处。我市有关部门要积极创造条件，借鉴上海市和全国其它先进物业管理城市经验和做法，积极探索多样化物业管理方式，不断改进和完善物业管理工作，努力为人民群众创造和谐的社会环境。

物业小区供暖排查报告篇二

我公司（公司名称及服务所在地），成立于 年，企业性质为：，注册资金 万元，资金来源为，其中财政资金 元。目前负责服务 个居民居住小区的物业管理工作，分别是）。物业服务基本情况如下：

一、人员构成我公司服务于上述小区（小区面积、规模）的员工人数*人，平均年龄*岁，管理层及以上人员*人，一线服务人员*人员，其中安保*人员、绿化*人员、维修*人员、清洁*人员等。所有员工中签订劳务合同*人，为*人购买五险一金。

我公司选聘党员大学生*人，实际到岗*人，其中服务于一线*人。党员大学生职工来源分别为：市组织部门选派*人、区选聘*人、自行招聘*人。党员大学生人均年收入*元。（公益性物业企业填写此段内容）

二、服务内容

根据（*政策或标准），我对负责提供物业服务的小区收费标准分别为*/每月.每平方米，提供物业服务内容如下：公共环境清洁绿化服务、小区秩序及安全管理服务、公共设施运行及服务、配合业委会联动服务情况、配合协调小区内纠纷情况、小区内人性化服务、开展文化活动等情况、信

息公开和向业主及业委会定期报告情况、发现违章搭建、种菜养鸡、胶囊房、油烟噪音扰民等问题劝阻、上报情况、遵守不得擅自侵占公共场地、公共收益、改变物业用房用途、其他等情况。

我公司特色服务：。。三、居住型物业服务企业运行现状及相关物业政策法规制度执行状况（公益性物业企业及体制内物业企业着重反映三方联动机制执行情况）

我公司运行现状：。。

我公司服务的*个小区已成立业委会，并实现交叉任职、双向进入的三方联动机制；**个小区尚未成立业委会。“三方联动”具体工作方式为：

四、居住型物业服务企业财务状况 （一）资金规模

我公司2017年总收入（包含所有来源渠道）*元，总成本（包含所有支出）*元，缴税情况*元，利润*元。（按企业损益表填报）

（二）来源渠道

我公司2017年自营收入*元，政府投入及补贴*元，其他自筹（银行借款、社会融资等）*元（列明渠道）。

2017年，我公司收到财政拨入资金*元，用于*事项，截至2017年12月31日，已使用*元，用于*事项，结余*元。

（三）项目种类

我公司2017年支出人员报酬*元，基础设施*元，环境整治*元，便民服务*元，文化建设*元，维修维护*元，其他支出等*元。

（四）公共收益资金管理使用情况

2017年，我公司利用小区公共场所、资产等实现收益*元，实现收益的方式主要有：*收入*元……。支出*元，用途分别为*元、……，其中用于弥补人员经费不足*元。

是否设立公共收益账户，是否公示收益情况。（五）其他等

五、自查存在的问题、原因

物业服务企业是否按规定实行物业管理行政备案，是否按规定实行四公开一监督，是否执行定期报告制度。购买服务是否符合相关政策、流程，手续是否完备。物业服务企业与业主、业委会是否具备有效沟通及相应沟通渠道。是否建立物业服务企业、业委会委员、居民委员会三方联动、多元共治、双向进入、交叉任职的服务机制并落实到位。企业服务质量和居民满意度如何，居民投诉的主要事项是哪些。是否未按照小区面积、规模配备物业服务人员。维修资金是否按规定划转至条件具备的业委会管理及使用，是否建立监管机制。有无未按规定收费行为。财务核算是否规范，有无贪污受贿，“账外账”或私设“小金库”问题。购置固定资产未入账。财政资金结余过大。公益性收入未入账。

公益性物业服务企业是否按要求按比例选聘党员大学生，专班导师的辅导情况是否保质保量。

六、物业相关政策法规执行的难点和建议

物业服务体制机制建设不完善、法规缺失、职责不清，例如。。相关政策法规缺乏顶层设计，例如。。现行法规政策缺乏可操作性，例如：。。

主管部门对物业管理服务企业的招投标、退出、考评和奖惩机制是否公平合理。

建议。。七、改进措施。

物业小区供暖排查报告篇三

随着生活水平与消费意识的提高，人们对小区管理提出了更高的要求，物业管理方式就是在这种趋势的催化下诞生的。对于这种新生的小区管理方式，人们褒贬不一，引起了广泛的争论。对此，我们进行了关于物业管理方面的社会调查，现将调查成果与结论报告如下：

物业管理与传统的小区管理方式（如家委会）相比有很大的区别。首先，物业管理公司是一个企业，自然是以营利为目的，所以所提供的服务是的。而家委会只是一个组织，是政府的一个部门，是非盈利性的；其次，由于物业公司是一个企业，所以有权力，也有义务为业主提供服务，而家委会却没有这样的义务。由上述区别中我们发现：由于物业管理是性服务，那么其总体服务水平一定在无偿服务之上，也就是说，物业公司提供的服务更加专业、更加周到。

为了使业主能够对自己提供的服务满意，物业公司都在积极地做实事，小区建设就是最好的例子。以我们调查的世纪城小区为例，物业公司已为业主提供了体育器材、室等设施，并计划提供更多文体、商业类设施，大大方便了住户。也正是因为物业公司做出的努力，使得相当一部分住户逐渐接受了这种新生的小区管理方式。

由于物业时新兴事物，所以有些细节问题还不是很清楚，业主与物业公司之间的冲突屡有发生。但纵然是这样，物业管理业凭借着齐专业的服务赢得了大多数人的青睐。可以相信，随着法律条文的完善与管理、服务项目的增加，物业管理市场将会更加规范，住户也会获得更大的利益。到那时人们的居家生活将会更加舒适，让我们翘首以待吧！

物业小区供暖排查报告篇四

八月的天气异常炎热，但是很多人还在工作。当我们走进一

个个小区的物业管理部门时，看到的几乎都是工作者忙碌的身影。老城区的琐事很多居民纷争很多，抱怨也很多。其中也不乏一些矛盾的问题。如楼江新村，有时候在处理问题时法律和道德会有违背情况。当地命令禁止在小区的道路边摆摊，但是，有一户特困户，家里就2口人，老爷爷和一个45岁的傻儿子。只能靠每天在路口买鸡蛋为生。还有一家杀鸡的也是的。家里情况特殊，没有别的经济来源。多年下来，一直这样，在管理者的通融下过日子。当我在路边亲眼看到那个白发苍苍的老伯时，真的很受感触。大热的天还是在卖鸡蛋，虽然收益微薄，但是也日复一日，年复一年地做着，真的是不容易啊。只有在真正的走进社会的过程中，才能深切体会到其中的艰辛。

我们的调查过程不是那么容易的，找到有关部门大多要实现预约打电话才行，特别是园区，那边的管理比较严格，以切都要按规矩办事。碰巧的是，遇到一个我们学校毕业的学长在那边工作。调查之余更多了一份亲切感。相反，一些全封闭式小区，态度不是很好。我们完全被拒之门外，连小区的大门都没能踏进去。即使解释再三，人家还是不原意解释我们的调查。

为了获取更多的材料和信息，我打了不少电话给昔日的好朋友，他们对于都很配和我的工作，提供了不少有价值的资料。期间，我还去了苏州的吴中区，作为新纳入的区域，有一些小区规划和管理还是很不错的（可见照片简介）。虽然我们这个调查小组只有两个同学，而且是跨专业的，但是仍然能感受到团队的力量。充分发挥了1+1>2的力量。合理的分工合作在有这篇大家都满意的调查报告，可以说，它倾注了我们的热情、心血和友情。

通过这次几乎是宽专业的社会实践调查，我学到了很多。不仅是有关物业管理的一些皮毛的知识，更重要的是提高了自己在解决和处理问题的能力。与那么多的业主及管理人員的接触后，相信在今后的日子里，我一定会努力学习，多积累

点为人民服务的本领。为社会贡献自己的一份微薄的力量！

经过这些天的小区物业调查，我对小区物业管理的认识从感性上升到了理性。以前总会抱怨小区环境有多乱，基础设施有多蹩脚，并且会把这些不好的现象统统归结为小区物业没做好。其实物业管理是一件全民参与的事。物业管理部门只是起到一个主导作用。物业管理部门在小区中起到了一个大管家的作用。但再好的管家也要有一些资金来维持日常开支，管家的主人要给予管家支持，这点支持不光是口头上说说罢了，更重要的是主人和管家共同参与家庭里的各项日常事务。在小区里，家庭的主人身份责无旁贷的由小区居民担当。譬如说，小区要搞好卫生，必须要求每户居民都能自觉把自己的垃圾倒在指定的地方，倒完垃圾后，垃圾桶需要居民自觉关闭好。物业加大力度安排人员清扫道路，居民就要自觉不乱扔垃圾。再譬如，娄江新村收旧货人员入境的问题，除了物业上要严厉阻止拾荒者进来，小区居民更应该”不去做那些人的生意”。

另一方面我觉得小区物业管理还需要它的同级和上级部门的大力支持和合作。对于一些硬件上的问题，只有通过向上级反映才能得到改善。在同级部门中，小区居委会要和物业管理通力合作。物业上的政策的实施正如上面所说的需要居民的大力配合，需要居民有这种社区意识，家的责任感。而那些所谓责任感，意识的培养是物业管理的职责，除了一部分是居民自身的责任外，还有一部分是应该有居委会承担起来的。现代社会中，居委会应该更积极的组织小区的精神活动，通过活动培养居民的社区意识。特别是一些老新村，小区自身硬件较落后，有些早期规划和建设上的问题一时很难解决，更需要当地居民有一份家的责任感参与到小区的物业管理当中，并以次来间接的或多或少的弥补硬件上的不足。

以上是这些天调查和总结的一些小小的心得体会，可能还有很多问题我们没发现，我们的理解和建议也可能很多方面不合理，但我相信，只要我们从此关心起小区物业管理，随着

我们认识的不断加深，我们终究会找出一条解决小区物业问题的出路的。

物业小区供暖排查报告篇五

物业管理问题是加强社区建设，构建和谐社会的. 重要内容之一。综合市长公开电话每年受理情况看，物业管理方面的投诉一直居高不下，年年都是热点、难点之列。仅今年上半年，我办就接到此类投诉890余件，主要是房屋质量不好、高层供水难、卫生状况差、亮化徒有虚名、被盗现象严重、地下室或车棚挪作他用、乱搭乱建、油烟噪音扰民、强制指定消费太阳能等涉及物业管理工作的的问题。就此，我办于近日进行了调研。

我市物业管理自1998年起步，现已有物管企业61家，其中二级资质企业3家，三级资质企业48家，暂定级企业10家，从业人员3000多人。已交付使用的住宅物业管理项目118个，总建筑面积668.69万平方米，其中已成立业主委员会的有81个小区；在建住宅物业管理项目（实施前期物业管理）27个，总建筑面积480万平方米。这些管理项目中，荣获物业管理部优称号的1个，省优称号的20多个。

随着城市建设的快速发展，房地产市场的逐步完善以及市民生活水平的不断提高，小区物业管理矛盾也日渐突出，其中既有业主和物业企业主观上存在的问题，也有客观环境制约带来的问题；既有历史遗留的老问题，也有发展中产生的新情况。具体表现在以下几方面：

随着住房商品化、私有化程度的提高，业主的维权意识日渐增强，对物业管理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，“产权归己，维修自理”的观念没有树立；二是不服从管理，乱装修、乱搭建屡禁不止，自律意识淡漠；三是不按时交纳或不交纳物业管理费，尤其

是老旧小区。不交费的理由多种多样，物业服务不到位自不必说，房屋质量等开发商遗留问题、邻里纠纷、下岗等都作为不交费的理由。如此恶性循环，直至物业服务企业服务质量下降，干脆关门走人，广大业主也深受其害。最典型的就是年初闹得沸沸扬扬的鸳鸯一村业主与新雨物业纠纷，最终两败俱伤。据了解，目前我市已有七、八家物业管理企业因收费难，物业管理工作难以为继，无奈撤出，涉及13个小区，50多万平方米住宅。四是业主委员会流于形式。很多小区业主主人翁意识不强，放弃物业管理自主权，对成立业主大会参与物业管理漠不关心。业主大会召开难，作用发挥不够，业主委员会并没有实行真正意义上的自治管理，业主和物业管理企业之间的矛盾和问题因缺少沟通而无法解决，为小区物业管理和发展带来隐患。

我市物业管理企业从业人员文化层次普遍较低，素质不高，很难树立科学的管理和服务理念，加剧了业主和物业服务企业之间的矛盾。主要表现在：一是某些物业管理企业员工缺乏客户至上意识，服务态度不端正，服务用语不文明，服务行为不规范，对业主的正当要求不能满足，更谈不上主动帮助业主排忧解难。特别是由于物业服务企业造成的问题也不能得到及时解决，直接影响物业管理服务水平的提高和客户满意度的提升。二是某些物业管理企业缺乏专业人员。日常维修是物业管理一项重要工作，维修不及时、不到位都会使业主对物业服务企业的服务质量产生怀疑，甚至出现矛盾。三是部分物业管理企业从自身经济利益出发，出租车棚、地下室等，用于经营谋利，产生的各种污染等负面影响直接侵害了业主的利益。

我市物业管理住宅小区分为三类：一是缺乏物业管理配套设施的老旧住宅区，占全市物业管理住宅区面积40%；二是实行半封闭管理的住宅小区，占全市物业管理住宅小区面积的21%；三是配套设施完善、实行全封闭管理的住宅小区，占全市物业管理住宅小区面积的39%。其中，老旧住宅区面广量大，建设标准普遍不高，历史欠账多，硬件环境、公建配套、区内

公共秩序、居住对象的弱势群体、管理运转等各种矛盾突出。具体表现在：一是可用于小区管理与服务的物业管理用房、车库配套设施数量低，无法建立市场化管理运作机制。二是安全防范设施匮乏，大多是敞开“不设防”住宅小区，无法实行封闭管理，小区环境秩序混乱，治安案件时有发生。三是小区支干道路、宅前道路出现不同程度的破损，小区公建配套用房及房屋本体屋面、楼道墙面等公共部位陈旧、破损严重。四是地下管网不畅，经常出现下水堵塞或雨天积水问题。五是小区绿化布局不合理，常年失养，地被植物逐年减少。六是收费率低，每月每户在4—10元，且只能收到50%，物业企业基本上只是对小区进行维持型管理。

开发商遗留问题突出，相关部门没有按规定进行验收，严重影响了物业管理。一是新建住宅小区交付使用条件不明确，对交付使用环节缺乏有效监督，一些项目交付使用时往往绿化、封闭、道路等配套设施尚未完善，业主未得到承诺利益，引发物业服务收费矛盾，也制约了物业管理的顺利开展。二是有些公建配套设施，如：车库、地下室、架空层、活动中心、会所等权属界定不清，易引发纠纷。有的开发商侵占和出售配套公用设施所谓“使用权”，侵害了业主利益，留下了隐患，加大了后期管理难度。三是房屋质量问题。新区交付使用一段时间后，房屋质量问题陆续暴露出来，物业公司难逃其咎。此外，物业管理市场竞争机制未建立，有些物业管理企业为了扩大管量，对开发商妥协，降低承接标准接管物业，也为日后的管理工作埋下隐患。

1、供水、供电设施移交不到位。一些开发建设单位没有将小区的供水、供电设施移交专业部门，而是交由其子公司，即属下的物业企业管理，留下隐患：一是水、电是专业设施，物业企业维护能力不足；二是出了故障后，与专业部门相互推诿扯皮；三是开发企业一旦改制，先天不足的物业企业又承担不了相关责任。

2、新建高层住宅供水困难。高层用水难问题一直是投诉热点，

涉及牡丹园小区、正棱山庄、康乐家园、金汇城市花园、九缘城市花园、采秣小区、站北村、康嘉花园等。主要原因是小区建设时，内部管道口径小，且部分地区地势高。近几年，我市东南成片开发了许多小区，管道压力更大。高层供水缺乏系统的改造方案，只有在小区新建加压泵房才能彻底解决，而其所需资金却又难以落实。

3、私搭乱建、违章装修、油烟噪音污染是困扰物业管理的三大难题。依法制止这些问题的发生，物业公司有畏难情绪，也苦于没有处罚权，无法尽责，只得放任自流。

4、公共照明设施的正常使用不能得到保证。一是老旧小区公共照明设施的电费和维修标准偏低，调整艰难，严重影响了正常使用；二是部分物业企业人员工作责任心不强，主动维护小区照明设施的意识淡漠，只有等到市民投诉、电话交办后才被动维修。

1、现行法规与监管体制不顺。如房屋管理由房产部门负责，但房屋性质改变却由建管处和装饰办监管，责任主体不明确。

2、行政监管力度不大。如珍珠西园地下室出租给人居住，租户接水、气，存在安全隐患，居民反映强烈。而港华燃气公司和首创水务公司认为只要用户申请，符合安装条件，就可以办理使用手续。而作为主管部门的房产部门却无法干预。

3、现行法规中关于房屋维修基金的使用规定，脱离了我市市情，难以操作。

4、成立业主大会的规定过于繁杂，又缺少行政的辅导与帮助。

在已制定的《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》基础上，进一步出台更加完善可操作性的实施细则，明确政府部门、开发企业、物业公司和业主各方的责任、权利和义务；深入宣传相关法律法规，让广大业主了解物业管理的重要性，

履行相关义务，积极配合物业企业做好管理工作，同时也要善于运用法律武器维护自己的合法权益；进一步规范物业企业工作行为方式，完善招投标制度建设，引入竞争机制，把优秀物业管理企业引进来，以改变物业从业人员素质差，服务不规范，专业性不强，企业运作透明度不够的落后状况。

相关部门要指导业主选出真正能够代表业主利益、热心公益事业、有一定知识水平的人员主持、参与业主委员会工作，能够在物业管理企业和业主之间起到桥梁作用，建立业主和物业管理企业之间的信任。业主委员会与物业公司签订物业管理委托服务合同，仔细斟酌条款，确定服务项目和服务费价格，并定期召开业主大会，监督经费使用情况，受理业主投诉。对于热难点问题，物业管理企业在进驻小区时，要与业主签订公约，对违章搭建、垃圾处理、噪音油烟扰民、放养宠物和乱停车等问题约法三章，共同维护小区稳定。

开发商遗留问题日渐成为新建小区的物业管理难点。小区竣工验收时，相关部门要严把房屋、配套设施、水电气等质量关；要监督物业管理企业承接物业时必须履行的程序，坚决避免一些物业企业因盲目扩大管量而草率接管，为日后正常运转和自我发展留下隐患。有关部门要加大对老旧小区物业管理规划和投资力度，努力提高车棚、绿化、封闭等相关配套设施建设；物业管理企业要与社区紧密配合，加强对弱势居民的扶助。

上海市房地资源局提出了《物业管理区域重大事件报告制度》和应急预案，明确规定了房地产行政管理部门和物业管理企业在应对这类事件时应付的职责，还设立了全市统一的报告重大突发事件特服电话，24小时受理物业管理重大事件报告，各区县房地产行政管理部门和物业管理企业也分别设立重大事件报告专线电话，落实专人值班。将重大事件报告制度的执行情况和应急预案体系的建立情况列入区县房地产局，物业管理企业和小区经理的工作考核内容，对未按规定报送通报，公布有关突发事件信息，不服从管理部门统一应急指挥

和处置以及未及时应急处置的单位和直接责任人将依法查处。我市有关部门要积极创造条件，借鉴上海市和全国其它先进物业管理城市经验和做法，积极探索多样化物业管理方式，不断改进和完善物业管理工作，努力为人民群众创造和谐的社会环境。