

2023年物业治安管理工作调查报告 物业管理调查报告(实用5篇)

在现在社会，报告的用途越来越大，要注意报告在写作时具有一定的格式。通过报告，人们可以获取最新的信息，深入分析问题，并采取相应的行动。这里我整理了一些优秀的报告范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

物业治安管理工作调查报告篇一

为了贯彻落实市委市政府关于加强对物业行业的监督管理，解决物业服务中的突出问题，努力改善城市人居环境，实现建设宜居城市的目标。根据区政府的安排，我们对全区56个小区，18家物业公司的基础情况进行了详细的调查，调查情况如下：

我区共有物业公司18家，其中具有一级资质的物业公司1家；二级资质的3家；三级以下的14家。物业公司物业费收缴率达到90%的1家；达到70%的2家；50%的6家；不足50%的9家；另有3家仅能达到20%。

我区现有物业小区56个，楼房937栋楼，住户70479户。无物业公司管理的散楼有97栋，住户5854户。其中省级示范小区15个；市级示范小区18个；其它小区19个。

（一）管理体制不顺畅，人为增加了管理难度。

政府行业主管部门的职能、权利、义务不明晰，权利过于集中在上边，形成了区级政府物业管理部门有人力开展管理工作、事实上却无力去管，而市物业管理部门有权管、却无人管的局面，人为地设路了管理障碍，增加了管理难度。物业管理工作的重点在基层，管理的主体也应该在基层，只有这样，管理工作才能做到经常性、连续性，才能形成良性循环。

因此其主要职能也应该体现在基层，事实上《物业法》也是这样规定的。按照物业法的有关规定，县区物业管理部门应该具有对物业企业监督、检查、考核、资质初审、以及处罚等职能，这些职能是政府物业行业管理部门最基本的监督物业企业履行自身职能的有效手段。但区物业办成立后，市里下放给区物业办的职能中，不具有对物业企业的资质初审

（物业公司准入和退出初步审查审验权）和对物业企业违规处罚的职能。这就无法保证县（区）政府有效监督物业企业履行职能的效力，因此物业企业的管理问题、服务问题就无法有效得到解决。同时，区政府虽然成立了物业办，但没有相应的办公经费、没有公务车辆，无法实现有效的、经常性的管理。

（二）制度法规不完善，开展工作无依据。

物业行业系统（包括政府行业主管部门、物业企业和业主委员会）制度不健全，法规不完善，就不能依法实施有效管理和服务。主要体现在：一是政府物业管理部门没有健全的对物业企业进行监督、检查、考核的制度，致使物业企业大多处在自由管理，随意服务的无约束状态，只有出现问题时，才有人去过问；二是物业企业即便不履行服务的职能，政府也没有对其实施处罚的有效手段和依据，长此以往，问题越堆越多；三是物业企业对业主私自搭建、拆改、违章建设等问题没有有约束力的监督手段和解决问题的法律依据，致使业主私搭乱建、私拆乱改等行为屡禁不止，危害极大。这些问题说明，在物业管理实践中，法规建设远远落后于住宅建设速度，制度和法规不健全，上述问题就会长期存在下去，物业管理和服务工作就无法实现依法有序开展。

（三）物业管理不规范，服务水平不高。物业企业内部管理不规范，整体服务水平较低，业主与物业企业之间矛盾重重，互不理解，导致了物业企业收取物业费成了难题，而物业费收不上来，服务就更上不去，长此以往，恶性循环。我们调查过的物业公司没有一家能将收费情况、费用使用情况、服

务内容和收费标准等重要信息进行公开。到现在，几乎全部业主对物业公司应该收取那些费，收费标准是多少，开展了那些项目的服务，收取的费用是如何使用的不清楚。这些信息不公开，一方面暴露了物业企业管理不规范的问题，另一个侧面反映了物业企业没有很好的树立“以人为本，服务第一”的理念。由于缺乏这样的理念，物业公司的服务不到位、服务质量差、业主不主动缴费、不愿意缴费的问题就成了制约物业管理水平提高的老大难问题。通过调查得知，我区除车辆厂物业公司缴费率达到90%以上外，其他公司多数连70%都难以达到，长此以往，形成了“服务不到位、业主不交费、服务更不到位，业主更不缴费”的恶性循环。尤其是老旧小区，问题更为突出，有的物业公司干脆关门走人。在我区，最典型的就是年初闹得沸沸扬扬的景南小区开发商卷走房屋维修基金的问题；景南4号楼房屋无产权的问题至今无法妥善解决。

（四）老旧小区基础条件差，管理上不去。

我区老旧小区基础条件差，历史欠账多，开发商遗留问题多，导致多数老旧小区管理跟不上，甚至是无物业管理。在我区，根据基础条件可把小区分为三类：一是缺乏物业管理配套设施的老旧住宅区，占全区物业管理住宅区面积67%；二是实行半封闭管理的住宅小区，占全区物业管理住宅小区面积的23%；三是配套设施完善、实行全封闭管理的住宅小区，占全区物业管理住宅小区面积的10%。其中，老旧住宅区面广量大、建设标准普遍不高、历史欠账多，小区功能不完善、硬件建设差、设施和设备老化、物业费收取比率低、房屋维修基金缺失、开发商遗留问题多等问题十分突出，这些问题长期得不到解决，物业管理在这些小区无法正常开展。

（五）物业企业准入不规范，缺乏相应的退出机制。在我区18家物业企业中，具有二级以上资质的物业企业仅有4家，三级以下资质的物业企业多数不具备开展物业服务的能力。这些物业公司几乎全部是过去开发公司派生出来的子公司，

大多没有通过正规的渠道进入物业管理行业，公司管理不规范，服务不到位的问题成了普遍性的问题。加之政府在行业管理的过程中，没有引入竞争机制，没有建立相应的退出机制，致使物业企业管理不规范、服务的随意性大，交叉管理问题严重，重收费轻管理问题突出。在我区，甚至有两家物业公司管一个楼、一个小区的现象。

（六）业委会成立难，群众参与度低。

由于物业管理在我市和我区还处于发展时期，参与物业管理的业主委员会更是新生事物。各小区业主对业主委员会组织普遍不了解，缺乏主人翁意识，对成立业主大会参与物业管理漠不关心，再加上如今的小区业主来自四面八方，情况互不熟悉，利益诉求不尽相同，因此大多数人对此抱有事不关己、高高挂起的无所谓心态，导致召开业主大会、成立业主委员会较为困难。有的小区即使勉强成立了业主委员会，但由于缺少敬业、富有号召力的业主委员会组成人员，平时疏于活动，形同虚设，没有发挥其应有的作用，更无法实现真正意义上的自治管理。另一方面，由于业主委员会的法律地位并不十分清晰，许多棘手问题难以处理，作为自治组织的业主委员会难有大的作为。

（一）进一步理顺体制，增强管理效力。

物业管理工作要想从根本上得到改善，必须从体制机制入手解决问题。为此，政府必须下决心把物业管理的职能下放到便于实施管理、能够形成管理效力的基层政府物业管理部门；必须使基层政府和管理物业行业的过程中，具有有效的、科学的、合理的、可行的管理手段，只有这样，才能从根本上解决体制不顺、管理不畅、效果不好的局面。同时，市政府在批准各区成立物业办的同时，必须把办公经费和交通工具列入财政运算，确保工作能正常运行。

（二）建立健全制度，完善配套法规。

健全必要的工作制度，完善配套的法律法规是做好物业工作的根本保证。一是要在政府物业管理部门建立健全对物业企业检查、考核、年审、奖惩等必要的工作制度，通过健全的制度保证，促进物业企业管理和服务的规范化。二是在物业企业内部进一步完善管理机制，开展规范的管理和服务，向社会公开收费、服务、收费支出等重要信息，通过向社会公开这些信息，让业主明明白白交费，清清楚楚接受服务。只有这样，物业公司和业主之间才能建立相互信任、互相理解的平等关系。

（三）政府要主导老旧小区改造，逐步解决问题。政府作为物业市场的管理和协调主体，必须对确保物业市场的健康发展肩负起必要责任。在我市和我区，由于对物业市场的认识、管理、以及在房地产开发过程中遗留的各种问题，导致了老旧小区基础条件差，历史欠账多，管理跟不上。如果政府不下大决心、加大投入，这些问题就会长期困扰我市物业市场的健康发展，我市建设宜居城市的目标就不会顺利实现。因此，政府在通过房管、规划、建设等部门加强对房产开发行为的约束的同时，要加大对老旧小区基础设施建设的投入力度，改善老旧小区功能不全、基础设施老化等问题，逐步改善老旧小区的居住环境，从而促进我市物业管理走上健康发展的道路。

（四）规范物业管理市场，建立竞争机制。

物业市场的供需主体是物业管理企业和业主，而物业市场的协调主体是政府及其行业行政主管部门。因此，政府有责任通过制定政策、完善法规、加强监管、改进服务等途径，积极营造规范的物业管理市场氛围和经营环境。政府要依据有关的法律法规，根据我市物业管理实际，严格、科学的把好物业企业的准入和退出关，建立科学的激励和竞争机制，杜绝开发商建一处楼、诞生一个物业公司和一个小区、一栋楼房多家物业公司管理的不规范管理现象。要在物业企业之间建立必要的竞争机制，建立严格科学的退出机制，让物业企

业之间感受到竞争的压力，逐步提高物业企业的管理水平和服务水平。

（五）加大宣传力度，逐步提高认识。

全社会（包括政府各部门）必须进一步提高对物业工作重要性的认识，增强关心物业、支持物业的责任感。现代物业管理包括“保安、保洁、保绿、保修、保养、保管及其他服务”等诸多职能，是一个性质十分特殊的综合性服务行业。对政府来说，物业是新时期构建和谐社会的重要因素，物业企业客观上承担了不少基层政府的职能，是城市管理的重要组成部分，是部分政府职能市场化的表现形式；对市民而言，物业维护了家园的舒适安宁、洁净美丽和整洁有序，有效地提升了居住环境的生活品位。良好的物业是小区房地产开发积聚人气的重要因素，也是使房产长期保值增值的重要原因。因此要在全社会中广泛宣传物业管理在现代生活中的重要作用，特别要提高各级领导干部的认识，努力营造有利于物业发展的良好氛围。要切实提高物管行业、物管从业人员的地位，让物业管理人员享受到与之相适应的政治和生活待遇。

（六）依法成立业委会，逐步理顺供需关系。

在全区范围内，依法成立业主委员会，逐步理顺社区居委会、业主委员会和物业企业三者之间的关系，在物业管理上，形成良性互动。社区居委会和业主委员会都是小区居民的自治组织，这两个组织是街道社区和小区业主利益的维护者和实践者，而物业企业是在社区居委会和小区业主委员会监督下提供物业管理和服务的企业。一方面要发挥社区居委会和小区业主委员会的主观能动作用，增强他们的责任意识、维权意识和监督作用，另一方面通过政府行业主管部门，协调好、理顺好社区居委会、业主和物业企业之间的各种关系，使社区居委会、业主委员会和物业企业之间建立良性互动的关系，从而促进物业管理和物业服务进一步规范化、合理化。

物业治安管理调查报告篇二

我镇目前成型的小区共有12个，包括2个高层小区（光亮·阳光佳苑、巨鑫雅苑）、1个集资房小区（祥瑞花园）、9个商品房小区，分属7个开发单位；共有已售、待售住房近4000套（幢）。

我镇的住宅小区物业管理从20xx年开始起步，经过的探索发展，物业管理逐步深入民心。通过实施物业管理，居民的居住环境变得更加整洁，城市形象也得到了较大改观。物业管理已成为人们日常生产、生活中不可或缺的有机组成部分。

提供的服务达不到要求，再加上这些小区业主对物业管理的认识和意识比较薄弱，物业交费率很低，规范化的物业管理难度较大，基本上没有正规的物业管理模式，只是形式上的请1-2个人即当保安，又做清洁。如：春夏秋冬四院等住宅小区，在进行物业管理时，只能实行基本服务（如简单的保洁和维修等项目）和低收费。

后修建的12个小区中，到目前为止有自己的业主委员会只有祥瑞花园1个小区。二是新建商品住宅小区较规范的物业管理模式。新建的住宅小区由于配套设施完善，环境较好，没有城市街道穿过，相对独立集中，再加上前期物业开展较好，收费水平和收费率也较高，物业管理服务工作基本能够维持正常。

如光亮阳光佳苑、巨鑫雅苑等住宅小区。但另一方面，这些由开发企业建设的住宅小区为新建小区，接房率70%左右，但有的老百姓买房不光为了住，也有作为投资的，所以入住率只有40%左右，虽然说空关房按规定连续六个月无人居住可按70%收取物管费，但由于与业主联系不上，收取物业服务费的难度较大。物管公司虽然也试图通过发文书通知、打电话通知、请人转告等形式催缴，但绝大部分业主根本不予理睬，普遍抱有“我不住就可以不交管理服务费”的错误思想，致

使这些新建小区的物管收费率非常低，企业经营难以为继。

二、小区贯彻落实物业管理法规情况

为了使国家《物业管理条例》等法律法规在我镇得小区得到有效宣传，使物业企业成为宣传、贯彻《物业管理条例》的主体，我镇采取以点带面，利用国庆、中秋及普法宣传日等节假日开展宣传活动，并通过横幅、报纸、宣传单，由政府牵头、物业公司联合举办“构建和谐小区、共建美好家园”为主题的物业服务知识竞赛活动、物业服务进百家等多种形式，集中开展物业管理政策法规宣传活动。近一年来，发送宣传资料近1.5万份，举办了以“构建和谐小区、共建美好家园”为主题的首届物业服务知识竞赛，通过开展这些宣传活动，对进一步加强物业管理、落实物管法规起到了良好的宣传效果。

三、小区业主大会及业主委员会情况

我镇小区起步较晚，12个小区只有祥瑞花园小区由业主投票，组成了业主委员会，其中：主任1人，副主任1人，财务1人，委员5个，基本上每1-2年召开一次业主大会，共同探讨本小区物业管理情况；2个高层小区（阳光佳苑、巨鑫雅苑）于8月份交房，目前入住的业主还没有达到80%，所以还没有形成业主委员会，不过正在前期的筹备当中；起于小区都没有业主委员会。

四、物业管理公司资质、数量及经营情况

目前，我镇共有2家正规物业管理公司，分别是重庆光亮禾顺物业管理有限公司（负责光亮阳光佳苑小区）和重庆和宜物业管理有限公司（负责巨鑫雅苑小区），其中禾顺物业管理公司是重庆光亮集团下属子公司，公司财政能得到保障，但因目前小区入住率不足80%，加上小区有17个工作人员的工资等，公司处于入不敷出的状况；和宜物业公司是与房地产

开发商签的合同，同样由于入住率不足80%，加上小区6个工作人员的工资等，公司处于入不敷出的状况。

五、物业管理服务情况

目前2个高层小区的物业管理服务已经进入正规化，能保障好小区内的清洁卫生、庭院看护等，基本能协调好业主与业主之间的纠纷，能提供一个较好的小区生活环境。

六、物业服务管理费用收取及管理使用情况

目前我镇的物业管理服务费用，祥瑞花园小区由业主委员会统一收取，交业主委员会财政保管，支付保安和清洁的工资，物管费用和工资基本持平；2个高层小区由物业管理同意按重庆市物业局的价格统一收取，交到公司财政，公司财政再同意支付员工工资和其他维修费用等，现在是一个入不敷出的情况；剩下的小区物业费用由社区工作人员收取（基本收不全），用于支付小区保安、清洁工的工资，同样也是基本持平。

七、我镇小区物业管理存在的问题

1、没有正规的物业管理，未成立业主委员会，小区物业管理比较混乱。

最终开发商撤下所有的物业管理人员，由业主自行管理。目前9个小区基本上都是由业主选1-2个人作为小区的物业管理人员，即为小区的清洁工，又为小区的保安，只负责小区的清洁卫生、看家护院，对小区的民事纠纷、工程维修基本都交给社区或者镇政府，增加了社区的工作量，反过来问题没有解决好，业主还不满意。业主意识较差，物业管理得不到群众支持。

2、部分小区物业管理费收费难。

12个小区，除了2个高层电梯小区物业费收取按照重庆市物价局核准外，其余10个小区物业费基本上是按照建筑面积来收取，100平方以上收取300元每年，不足100平方的收取280元每年。由于没有正规的物业管理公司收取物管费，也没有业主委员会，业主自身市民意识不强，“花钱买服务”的意识比较死板，比如说有的小区业主开始交了物管费，但是由于某些业主没有交导致心里不平衡，或者说自己过分要求得到更多的服务而没有提供，继而开始不交物管费；有的是口头说交，但没有实际行动。

征收的物管费用，有物管公司的直接上交物管公司，物管人员的工资统一由物管公司发放，2个高层小区目前的经营情况基本上都是公司要倒贴，像阳光佳苑，17个物业管理人員每年的工资发放达到30多万，而物管费全额收取才有24万多，资金缺口近8、9万元，其他如小区内水电费用，公共设施维修费用也由物管公司缴纳。没有正式物管公司的，像祥瑞花园小区有业主委员会，费用由委员会统一支付保安和清洁工的工资，剩余的作为小区内的维修费用；其他小区的物管费，能收上来的交由社区管理，然后按时给保安或者清洁工发放工资，有的小区也会楚翔缴纳的物管费用不够支付保安或者清洁工工资的现象，导致小区无物管。

3、集资房小区成政府包袱。

某些小区（如祥瑞花园小区）开始修建的时候为集资房，业主没有购买大修基金，目前房屋因工程质量问题，外墙脱落、房屋漏水、消防管道破损等修葺的资金没有着落，实际上成了政府的包袱。

4、规划超前性不够，车位配备普遍不足。

由于开发时间较早，规划超前性不够，业主生活水平的提高，购买私家车的人员越来越多，导致镇内大部分小区车位配备不足。12个小区除了2个高层电梯小区有自己的地下停车位，

其余十个小区都没有统一的小区车位，小区内车辆乱停乱放的现象比较严重，甚至有的车子停到了小区周边的公路上，增加了城市管理的任务。

八、造成问题的主要原因

1、业主市民意识不强，业委会难成立。

业主自身市民意识不强，是各小区未成立业主委员会的一个重要原因。随着生活水平的稳步提高，部分农民“洗脚上田”，在掘到“第一桶金”后在镇里的小区置业，变成了“业主”。但其固有的一些小农意识并没有因为成为“业主”而被抛却，比如擅改房屋结构、私拉乱接电线、乱养猫狗宠物等；对物业管理则爱理不理，一不高兴就拖欠物业管理费，或到管理处大吵大闹，严重的就堵塞小区门口。“物业是服务，花钱买服务”的共识还没有成熟或者理解得比较死板。但这些业主却没有组建业主委员会，联合起来与物业管理公司平等沟通的意识。

2、历史遗留问题未有效解决，多方矛盾纠缠不清。

物业治安管理调查报告篇三

近年来随着房地产市场繁荣发展，我市新开住宅小区不断增多，加之原来的老旧小区，使得我市物业管理工作的重要性越来越突显，小区居民对物业方面反应的问题也越来越多，借机关工委要每名机关干部践行党的群众路线教育活动，深入基层进行调研要求之机，就我市小区物业管理方面展开了调研。现将调研情况报告如下：

一、我市物业管理工作的现状

物业治安管理工作调查报告篇四

为市人大常委会第五次会议听取和审议市政府关于市区住宅小区物业管理情况的报告作准备，市人大环境资源城乡建设委员会于9月份对市区住宅小区物业管理情况开展了专题调研。9月10日，市人大常委会副主任徐永兵、王平率领市人大常委会部分组成人员和部分市人大代表对市区住宅小区物业管理情况进行了专题视察。在调研视察的基础上，我们按照监督法的要求，已将调研视察过程中收集的各方面的建议和意见及时进行了汇总整理，交市政府及相关部门。市政府对我们汇总的意见高度重视，已在专项工作报告中作出了回应。现将这次调查视察的情况报告如下，供各位组成人员审议时参考。

一、市区住宅小区物业管理工作的基本现状

我市的物业管理工作起步于1994年，经过十多年的发展，物业服务行业规模不断壮大，企业数量、服务水平、从业人员以及物业服务覆盖面都有了长足的发展。物业管理已成为与广大人民群众生活、工作息息相关的新兴行业，在扩大就业、居民消费、维护房屋使用安全、改善居住环境、构建和谐社区和提高城市品味等方面发挥着日益重要的作用。目前市区共有物业管理企业130家，管理面积2300万平方米，有国家级物业管理示范项目5个，国家优秀项目5个，省级优秀项目23个。

近年来，市政府认真贯彻落实《物业管理条例》，不断健全物业管理的政策体系；大力开展宣传咨询活动，努力为物业管理的发展营造有利的社会氛围；积极培育和规范物业管理市场，对符合条件的新建小区全面实施招投标落实物业服务企业，限制和约束不正当竞争行为，维护了物业管理市场良好的竞争秩序；积极引导和规范业主委员会组织建设，业主自治意识逐步得到增强；不断规范物业服务企业经营行为，行业整体素质有所提高；逐步完善物业维修资金管理使用制

度，业主合法权益得到保障；努力改善老小区配套设施，积极探索准物业管理体制。通过各项扎实有效的工作措施，我市的小区环境面貌不断改善，物业管理在“五城同创”中发挥了重要作用，为提升城市品味，提高市民居住质量作出了积极贡献。

二、市区住宅小区物业管理中存在的主要矛盾和问题

在十多年的发展过程中，我市的物业管理与外地许多地方一样，也出现了许多矛盾和问题，主要表现在以下几个方面：

（一）物业服务收费标准低，收缴率低，物业服务企业经营困难，成为困扰物业服务行业的第一大难题。收费难是我们在调研视察中听到的意见最集中的问题。一方面物业服务的收费标准比较低，没有建立相应的自然增长机制。目前我市普通住宅区物业管理费指导价执行的仍然是的标准，根据小区类别、服务标准不同，从0.1元/月.m²到0.5元/月.m²，普遍价格在0.2元/月.m²左右（与xx市水平相当）。随着用人工资和各种生产资料成本的增加，特别是《劳动合同法》实施以后，为物管工人缴纳“五保一金”给物业服务企业增加了很大的压力，但是物业管理收费标准一直没有随着经济社会的发展作相应调整。另一方面物业管理费收缴率低。市区平均收缴率不足60%，而低价位商品房（拆迁安置小区）物业管理费收缴率不足10%，导致物业公司无法正常运转，更无法提供高质量的服务，形成了收不到费—服务不到位—业主不满意—更加收不到费的恶性循环。物业管理公司投入大量的人力用于收费，而通过司法渠道追讨物业管理费，成本高、程序繁杂，牵扯过多的人力、精力，物业公司认为划不来。因此物业公司普遍都不看好住宅项目，特别是在老小区提供物业服务的物业公司几乎全部亏损，去年春节前市区有近三十家物业服务企业由于经营不下去纷纷退出所在小区。

（二）物业管理体制不健全，相关责任主体没有发挥应有的作用，使得物业管理矛盾重重。随着小区数量的不断增加，

物业管理的市场不断扩大，物业规模和企业数量不断增加，行业管理的工作量也越来越大。目前我市的物业管理工作主要依靠一个行政主管部门进行行业直管，物业管理行政管理体制缺乏市、区、街道、社区条块结合、层层节制的行业监管网络，缺乏物业管理矛盾协调机制和应急防御机制。业主大会、业主委员会作为新型的市民民主形式，是与物业企业对等的、维系物业管理市场完整性的重要主体。但是目前我市尚有100多个小区因为无人牵头组织、缺乏经费、区域太小太零散等原因没有成立业主委员会。就是已经成立了业主委员会的小区，由于缺乏对业委会有效的监督制约措施，其业主自我管理、自我约束的机制尚未形成，民主协商、少数服从多数的议事原则很难实现，业主自治只能是良好的愿望而已。据统计，能有效发挥作用的业主委员会仅占20%，基本不运作的占30%，另50%也是发挥作用不大。另外，居委会、业委会、物管企业三者之间相互促进、相互制约，共建和谐小区的机制没有形成，社区管理和物业管理之间缺乏科学、有效的协调机制。

（三）住宅小区基础设施不配套，成为物业服务品质无法提升的硬伤。主要表现在有的开发企业擅自变更规划设计，不能按照原有规划要求将小区交付给物业公司，如物业管理用房、社区活动用房不到位，公建配套设施产权不明晰，房屋及小区水、电、排污系统建设质量不高，绿化档次低，维修资金不及时足额到位等等，造成后续管理纠纷多、难度大、成本高。另一突出问题是停车难，目前随着私家车的迅速增多，许多住宅小区中，包括新建商品房小区的停车位严重不足，停车问题已成为破坏小区环境、困扰物业管理的一大难题，这在老旧小区表现得尤为突出。

（四）城市综合管理执法不到位，市民对居住环境不满意，物业管理企业左右为难。诸如铝合金加工、娱乐场所噪音、住宅楼底楼小餐饮油烟污染、小区居民饲养鸽子、狗等宠物影响邻里、居民随意毁坏绿化、装饰装修中擅自改变房屋结构、违章搭建等等，这些违法行为都应该有相关的行政管理

执法部门进行监管、执法，物业服务企业只有在发现后及时劝阻、举报的权力，而没有执法权，但是居民都把这些帐算到物业公司头上，并以此为理由拒缴物业管理费。由于城市综合管理协调机制不够完善，一些政策、法规在小区中出现梗阻现象，导致居民对居住环境不满意。

（五）物业服务企业资质偏低，从业人员普遍素质不高，制约了物业服务行业的可持续发展。物业管理行业进入的门槛较低，相当一部分物业公司设立的起点低，没有先进的管理手段和高素质人才，市场竞争力弱。市区130家物业公司中一级资质1家，二级资质8家，二级以上资质物业企业仅占总数的7%。市区物业管理从业人员约8000人左右，其中70%的人只有初中以下（含初中）文化，85%是下岗职工、原开发企业的富余人员或外来务工人员，而且大多是“40”、“50”甚至是“60”人员。由于普遍文化程度不高，加上工资待遇低，从业人员工作缺乏热情和技巧，使得整个物业服务行业表现出缺乏敬业精神、专业技能低下、诚信度和公信力不强的状态。

三、对加强市区住宅小区物业管理的几点建议

针对我市住宅小区物业管理中存在的现实问题，市政府及相关职能部门要切实加强研究，从完善物业管理的体制、机制入手，积极探索，创新举措，推动这一社会关注、百姓关心的热点问题的有效解决。

（一）要从以人为本、构建和谐社会的高度出发，不断加强组织领导，建立健全管理网络。住宅小区物业管理是一项关系民生的系统工程、窗口工程，是政府综合管理水平、城市居民素质和文明程度的具体体现，也反映了一个城市经济、社会的发展水平。市政府要从以人为本、构建社会主义和谐社会的高度，充分认识加强小区物业管理工作的重要性、必要性，建立健全管理网络，构建高效的物业管理新体制。要按照“重心下移、属地管理、条块结合、以区为主”的原则，明确市、区两级职责分工，落实行政监管和公共服务责任，

建立“市行政主管部门监督管理、各区政府属地管理、街道（乡镇）具体组织、社区居委会协助落实、相关职能部门密切配合”的责任体制，形成“上下联动、齐抓共管”的工作机制。区级政府要明确物业管理监管部门，充实街道（乡镇）和社区工作力量，健全管理网络，落实工作经费，为推进物业管理工作提供组织保障。社区党支部、居委会是党委、政府在城市管理中最基层最前沿的组织，是最靠近千家万户的关口，要充分发挥社区的一线作用，强化居委会的职责，在业主委员会与物业企业之间充当组织者、监督者和协调者的角色，强化其在发动业主委员会的设立、指导业主委员会工作、协调解决业主与物业的矛盾方面的作用。同时物业管理作为城市管理的一个不可缺少的组成部分，是城市管理的补充和延伸，需要各相关职能部门的支持和配合。要进一步强化城市管理责任制，加强部门间的协作配合，提高行政执法的效率，依法对小区内各类违法、违规行为及时、从严查处，为物业管理营造良好的外部环境。

（二）要从转变广大市民物业服务消费理念入手，进一步加大宣传力度，强化舆论引导。导致物业管理收费难的原因很多，但其中很重要的一条是广大居民的思想认识不到位，对物业管理有偿服务缺乏应有的认识。有很多业主习惯于过去长期的政府福利性服务，对物业管理需要交纳相应的服务费不理解、不情愿，总希望享受“免费的午餐”。要针对业主、业主委员会、物业管理企业三方主体做好有针对性的宣传工作，强化舆论引导，使其充分认识各自的权力和义务。一方面要强化物业服务企业的服务意识，从而千方百计地改进服务的方法，提高服务的质量；另一方面要强化业主的共同参与意识，以主人翁的姿态自觉维护全体业主的共同权益，从而让社会各方面、各阶层在支持、发展物业管理方面形成共识。要善于运用各种宣传媒介，通过喜闻乐见、通俗易懂的事例宣传《物业管理条例》、《物权法》等法律法规，解析物业管理有偿服务的道理，引导广大市民树立正确的物业服务消费理念，分清职责，正确对待小区管理中存在的现实问题，自觉履行缴费义务，依法维权。

（三）要从物业管理的机制、模式等方面寻求突破口，努力创新工作举措，加大推进力度。一是要加大老小区整治力度。要加大老旧小区环境整治的资金投入，将老小区改造工作列入市、区两级年度城建计划，安排专项资金，逐步解决小区基础设施配套方面的突出问题，为推行物业管理创造基础条件。二是要加强物业维修资金的归集、管理力度。要加强对房屋开发建设单位的监管，确保其按规定将住宅专项维修资金交存到位，并按国家规定的保修期限和范围承担相应的物业保修责任，同时负责处理在开发建设和销售过程中造成的遗留问题，为物业管理解决后顾之忧。市房管、财政部门要按照“专户储存、专款专用、所有权人决策、政府监督”的原则，进一步完善住宅专项维修资金的管理措施，明确资金交存、账户设置、使用管理等程序规范，为长期物业管理提供保障，切实维护广大业主的权益。三是要强化新建小区公建配套设施的监管和验收制度。加强对小区配套设施建设标准的前置把关，严格小区竣工综合验收工作，加强对房屋质量、配套设施设备以及环境的验收，明确属于全体业主产权的物业管理用房、非经营性配套用房等由产权部门验收确认，并监督交付，从而从源头上减少矛盾，为以后的物业管理创造有利条件。四是实事求是，合理确定小区物业管理模式。要实行等级性和基础性服务并举，针对不同类型的小区采取不同的管理模式。对新建普通商品房小区，要全面推行市场化等级物业管理；对老旧小区在改造后具备物业管理基础条件的，积极推行物业管理，对暂不具备条件的，由街道（乡镇）和社区建立物业服务组织，落实保洁、保安、保绿等基础性管理，并探索与水、电等其他公共服务集中收费制度，保障最基本的物业管理正常运行，维护小区公共秩序和环境卫生。

（四）要从政策措施上加大对物管企业的扶持力度，让朝阳产业焕发勃勃生机。首先，市政府及相关职能部门要完善物业服务定价成本审核制度，按照“公正合理、质价相符”的原则，确定物业服务等级和收费指导标准，规范物业企业收费行为。要强化合同约束，在物业服务合同中明确服务内容、

收费标准和各自的权利、义务和责任。要充分发挥公职人员在和谐社区建设中的模范带头作用，建立、完善机关事业单位工作人员拖欠物业管理费抄告制度，把干部职工支持参与物业管理和及时缴纳物业服务费用的情况作为机关作风建设的考核内容之一，健全各级党政组织齐抓共管的责任机制。其次，针对拆迁安置小区、低价位商品房等，政府要出台相应的政策，解决小区管理的资金问题。可以在实施拆迁时就提前对今后小区的管理费用进行考虑，在村级集体经济中作出安排，设立小区管理专项资金；或者在小区规划建设中考虑一定比例的经营性用房，作为今后小区基础性物业服务的经费来源。同时要完善住房保障措施，对低保、特困家庭的物业服务费进行减免或补助。第三，针对物业管理这一带有准公共服务性质的行业，政府要加大扶持的力度，实行差别税收政策。对管理保障性住宅小区的物业企业，建议政府对其经营收入实行税收减免或在住房保障资金中予以补贴；对在老旧小区、次新小区提供服务的企业，建议对其税收给予适当的优惠，以减轻企业的压力；对管理舒适型高档住宅小区的企业则实施正常的税收制度，以此确保市场竞争的公平性，促进物业管理行业的良性运作、健康发展。

（五）要以群众满意为标准，切实提升物业服务的品质。

市政府要规范物业管理市场准入制度，加强物业企业资质管理，规范企业服务标准。要进一步完善物业服务招标投标管理办法，规范物业企业退出机制，健全区物管部门及街道（乡镇）参与对物业企业的监督管理的实施机制，进一步加强对物业服务企业的考核、监管。要充分发挥物业管理协会的作用，建立物业服务企业信用评估报告制度，促进行业自律和企业有序健康发展。继续完善优秀物业项目评选、激励机制，重视物管人员培训工作，加强从业人员职业道德、服务技能培训，不断提升从业人员素质，从而提升物业服务的水平，提高广大居民对物业服务的满意度、认可度。

物业治安管理调查报告篇五

方正镇线业物业小区143个，246栋楼，12,014户，建筑面积1,227,452平方米。其中实行分户供暖的有177栋（86个小区），未实行分户供暖的有69栋（57个小区）。有114个小区成立了业主委员会，51个小区由建设单位管理，32个小区由物业公司管理，有60个小区由业主自行管理。有资质的物业公司共6家，分别是兴隆物业公司、广辉物业公司、隆庆物业公司、平安物业公司、一家人物业公司、龙兴华辉物业公司。

到保驾护航作用；二是配合各社区组建业主委员会，并对所成立的业主委员会进行注册备案存档；三是审查申报各物业服务企业是否有资质证书、是否合法经营，当物业服务企业与业主之间发生矛盾和纠纷时，督促业主委员会为他们进行调解；四是督促和收缴专项房屋维修资金，并对维修资金的收缴和使用进行监督和管理；五是对全县40平方米的老楼进行检查，发现有损坏的及时督促、组织产权单位和开发商或物业法务企业尽快维修。

经过走访和调查，我县物业服务的内容主要包括：

- 3、物业公用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通。
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

目前，我县各小区采取收取物业管理费的形式来维护日常物业管理的各项活动支出，物业管理服务费收取标准因服务项目和质量标准不同而不同，标准从每平方米0.15元至0.50元不等。