

关于加强上海物业行业服务管理的提案

※背景情况※

略

※问题及分析※

略

※建议※

1、优化顶层设计，强化源头规范，构建物业行业发展新格局

一是加强对行业市场准入机制的研究。积极呼吁国家相关部委在物业企业资质等方面作相应规范，建议市行业主管部门研究制定应聘企业规模、资金实力、人员配备等相应准入门槛。二是出台规范物业管理的政策文件。聚焦加强党的领导、健全社区共建共治协同机制，明确细化行业管理措施。三是建立社区物业管理协调机制。建立物业管理联席会议制度，统筹整合各类资源力量全面下沉，推动“管理进小区、执法进小区、服务进小区”。

2、汇聚共治合力，推动物业管理与基层治理深度融合

一是推动行业党建全覆盖。全面推动业委会、物业服务企业成立党的工作组织，统一纳入居民党组织管理；不具备成立条件的，可探索通过委派党建指导员等形式，实现党的工作全覆盖。二是建立业委会规范运行联合指导机制。加强居民区党组织对业委会组建、履职全过程的指导监督，创新小区重大事项征询表决相关机制。三是广泛发动多元主体参与小区综合治理。通过资源整合、优势互补、共驻共建等方式，发动各类社会治理主体和小区业主共同参与建设。

3、推进城市更新，实践管理创新，破解老旧小区综合治理难题

一是加大老旧小区综合改造力度。市相关部门要加快推动解决建成超过20年的小区基础设施薄弱等问题。区、街镇两级要加大老旧小区改造建设扶持力度。二是探索老旧小区“大物业统管”模式。鼓励各区依托旧房综合改造等实事项目，实现服务区域由墙内到墙外、服务内容由单一到多元、服务队伍由专项到综合的转变。三是实施政府托管小区、无物业小区分类管理。对于现存的政府托底管理小区，逐步推动市场化物业服务企业进行管理。对暂不具备条件的老旧小区，鼓励通过“组团式以新带旧”模式引入市场化企业。

4、健全监管机制，促进提质升级，推动物业服务高质量发展

一是健全行业评价监督体系。强化物业管理项目承接查

验，鼓励聘请第三方机构对物业收费价格等进行综合评估，组织“两代表一委员”、业委会、业主代表全程参与，促进形成“质价相符”的市场价格调节机制。聚焦物业服务费、专项维修资金、公共收益“三笔钱”，全覆盖推进物业企业年度审计及业委会换届审计，并公布审计结果。鼓励设立公共收益的公共收入账户，支持业主依法依规开展监督。二是加快推进行业数字化转型。持续推进智慧物业平台建设、居住社区物联网建设，开发和推广移动端“电子管家”类APP或小程序，健全小区停车收益监管、物业企业信息公开等应用场景。三是提高物业纠纷调解实效。建立物业纠纷投诉受理和处理调解体系，完善诉讼与非诉讼相衔接的物业纠纷多元化解机制。