

# 为破解物业管理难题支个招

热点

随着城镇化建设步伐的加快,物业服务在城市管理中发挥重要的作用。然而,物业管理总体还处于低水平运行状态,离规范要求 and 人们期望还有较大差距。

本报记者 沈曼娜

现状: 配套设施滞后、管理秩序混乱、服务水平不高

镜头一:3月29日,记者在县服装城小区走访调查,发现该小区车辆都停放在通道两边,原本宽敞的道路如今只能勉强通行一辆车。小区内设有多个出口,却无一有人看守,环境卫生又脏又乱。

镜头二:3月30日,记者来到修江明珠小区,只见该小区雨蓬、空调外机到处乱挂,很多业主在楼顶违建了阳光房,封堵了逃生出口和平台,还有些住户私自乱拉乱接电线给电动车充电。

记者调查发现,全县98个商住小区中,71个小区有物业,超过一半的物业用房被挪作他用;绝大多数小区没有建垃圾中转房,垃圾处理不及时;很多小区的安防监控系统因技术指标低、产品质量差等问题,不能正常发挥监控作用;小区停车位少,车库和停车场被改作他用,车辆乱

停放,阻塞道路、占压绿地;违章搭建随处可见;消防安全、电梯安全隐患突出。

成因: 物业服务责任体系没有完全形成;业主缴费率不高

“我每年交近两千元的物业费,但小区各项服务却不到位,小区垃圾几天才清理一次,门禁形同虚设,最令人懊恼的是电梯常出故障。我家住11楼,老婆怀孕,乘电梯时总是提心吊胆,爬楼梯又累得气喘吁吁。”家住领秀阳光的包先生抱怨。“小区车辆乱停放,绿化带也没人维护,废弃家具、材料随意堆放,不知道物业每天都在干什么。”家住金碧世家的林女士说。

惠民物业公司负责人周伟霞告诉记者,公司已进驻景昕嘉园、秀水家园等6个小区,很多业主均以各种理由拒交物业费,导致经营困难,管理质量下降。“比如秀水家园,我们一个季度应收32万元物业费,实际只收到20万元,各项开支要25万元左右。”据县房管局统计,截至2016年底,全县累计拖欠物业费1300多万元,小区平均收费率不到60%。“公司已进驻修江明珠、公园壹号等7个小区,现有100多万元物业费没收到,经费没保障影响了服务质量的保障。”万方物业负责人曹新疆一脸无奈。

据县政协小区物业管理专题调研组分析,物业管理面临着历史遗留问题与新问题交织,主要原因是物业服务责任体系没有完全形成。首先,职能部门验收把关不严,开发商擅自改变规划增加容积率或不按要求建设配套设施,却被准入交易市场,且验收后忽视管理。其次,部门、乡镇和街道社区职责不明确,遇到问题相互推诿,

接到举报执法不严;物业企业没有树立优质服务意识,大多重收费轻服务。此外,物业管理人员年龄偏大,经营理念差,无法提供专业、精细、人性化的管理和服务。业主自身缺乏有偿服务意识,以各种理由拒交物业管理费。

支招: 建立健全体制,破解管理难题

业主和物业企业要在互尊互信的前提下有效沟通,双方换位思考认真查找问题症结所在。除物业公司和业主外,政府作为第三方,一方面要不断完善业主与物业公司的协商程序和机制,既为业主“撑腰”,也为物业公司“挑担”;另一方面要加强行政监管与权益维护,进一步畅通投诉、调解、问责渠道,从源头上化解业主和物业之间的矛盾。

县房管局物饰股股长梁强告诉记者,该局正在起草《加强商住小区物业管理工作意见》,建立健全工作机制,明确属地政府和各职能部门职责,形成职责明晰、分工明确、各负其责、齐抓共管的物业管理格局。还将规范物业招投标程序,物业承接查验制度和物业质量保修金缴存规定,把好三道关卡。建立《物业服务履约保证金制度和物业企业年度考核办法》,规范物业企业服务。建立长效催缴机制,对多次催缴拒不缴费的业主在小区宣传栏和公开媒体予以公示;对企业和公职人员公示后拒不清欠的,由物业企业将名单交其所在单位和县纪委、监察局;对恶意拖欠、拒交物业费的业主,在其房屋买卖、租赁时予以限制;对于法院判决难以执行到位的业主,根据法院提供的“黑名单”,将其纳入全县诚信系统。

时政汇

## 我县组织收听收看全市消防工作电视电话会

本报讯(记者 张婕)3月30日召开的全市消防工作电视电话会,分析总结2016年全市消防工作,表彰先进,并全面部署新一年消防工作任务。

会议要求,狠抓火灾隐患排查整治,创造良好的消防工作环境;抓好消防工作责任制的落实,和消防队伍建设,加强基层消防组织建设和公共消防设施建设,维护消防安全形势持续稳定。

## 全市公安机关新媒体座谈交流会在我县召开

本报讯(记者 朱修林)3月29日至30日,全市公安机关新媒体座谈交流会在我县召开。

会议就公安新媒体工作提出五方面要求:扩大微信公众号的传播力;提高微信作品质量;各县区微信工作百花齐放,平衡发展;鼓励个人开通有特色的微信公众号;加强敏感节点的新媒体宣传。与会人员就如何做好新时期新媒体工作进行了广泛的探讨和交流。

## “胃肠之路,百城万里行”项目在我县启动

本报讯(记者 卢鑫鑫)4月1日,由江西省医学会普外科青年委员会主办的“胃肠之路,百城万里行”项目在我县启动。

据了解,“胃肠之路,百城万里行”项目计划用2至3年时间,走遍江西100个县市,以演讲和手术技巧展示等手段,将最新的胃肠微创手术技巧通过远程的方式传递给基层医院。

## 今年人社工作着力完善四大体系

本报讯(记者 沈曼娜)4月1日召开的全县人力资源和社会保障工作暨作风建设推进会,总结2016年工作,表彰先进,部署2017年工作。

会议提出今年全县人力资源和社会保障工作思路为:坚持一条主线,即民生为本、人才优先;突出两个重点,即作风建设和基金(资金)监管;狠抓三个落实,即落实全县城乡居民医保业务经办管理规程,落实机关事业单位养老保险工作,落实劳动监察监管模式转变工作;完善四大体系:就业服务体系、社会保障体系、人才支撑体系、劳动关系体系;塑造五种形象:服务人社、责任人社、阳光人社、数字人社、廉洁人社。

## 全县宗教工作须构建“三级网络两级责任制”

本报讯(记者 张婕)4月1日召开的全县宗教工作部署会,分析了我县宗教工作面临的形势和任务,研究部署2017年宗教工作。

我县共有佛教、道教、基督教三大教,信教群众3万余人,经政府批准登记的宗教活动场所76处。会议指出,当前我县宗教领域仍存在乱建滥盟、宗教场所商业气息较浓和宗教教职人员教风不正、法制观念淡薄等问题。

会议要求,要着力构建宗教工作“三级网络两级责任制”,即县、乡(镇)、村(社区)三级宗教工作网络和乡(镇)、村(社区)两级责任制,形成主体在县、延伸到乡、落实到村、规范到点的工作格局。要坚决制止未批先建宗教活动场所,防止佛、道教商业化倾向;持续治理基督教私设聚会点,正确引导民间信仰活动。

## 扶贫干部集中受训

本报讯(记者 张婕)3月28日,为期两天的全县精准扶贫培训班开班。各乡镇扶贫分管领导和驻村“第一书记”共137人系统学习精准扶贫政策,提升专业化能力。培训围绕精准扶贫研究、操作实务,社会主义新农村建设等内容展开。

图说

## 税收宣传进企业

4月是全国税收宣传月。县国税局和地税局通过骑行宣传、企业宣讲、税企党建共建等开展税收宣传。图为3月27日在电商产业园举办“依法诚信纳税、防范税收风险”为主题宣讲活动。

(记者 胡梦新 摄影报道)



转作风 提效率

## 黄港镇:掀起“效能风暴”

本报讯(冷小芳 记者 罗余余)黄港镇落实改作风、提效率要求,实施“五问工作法”,掀起“效能风暴”,在全镇形成“扑下身子抓落实、撸起袖子加油干”的热潮。

“五问工作法”就是每个村(居)、站所、机关干部,围绕本月做了什么、采取了什么措施、有什么工作成效、有哪些不足之处、下一步怎么改进五个问题自查自纠。具体措施一是上报工作月报。按照“改作风、提效率、抓落实、促发展”活动要求,结合自身工作职能(中心工作、站所工作、交办工作),于每月25日之前制定次月工作计划,明确工作时限,报镇活动办公室,经政府主要领导审核后公示,同时作为年度考核依据。二是开展自查自纠。各村(居)、机关单位在每月规定时间召开村、机关干

部会议,对当月工作进行测评。镇每半年开展一次评议活动,由各村(居)、机关单位对半年工作开展情况进行述职,由镇党政班子及“两代表一委员”就“五问”内容进行提问质询,再由党委书记点评。领导点评后,由全体参会人员测评。

同时,在“五问工作法”基础上进行集中整治、建章立制。对影响工作作风转变和破坏经济发展环境的突出问题重点巡查,对审批权集中的岗位、窗口重点监控,对群众反映强烈、企业投诉频繁的部门实行治理,对机关干部、村干部不担当、不作为、不落实等问题严肃处理。针对不符合“改作风、提效率、抓落实、促发展活动”要求的突出问题,确定制度建设重点,列出清单,建立健全科学规范、简洁高效、务实管用、制度规定。完善跟踪督查、绩效考核、工作问责等制度,着力构建制度化的执行体系。

## 林业局:全系统动员“改作风、提效率”

本报讯(记者 沈曼娜)3月24日,县林业局动员部署“改作风、提效率”活动,表彰先进单位和个人,并部署2017年的林业工作。

2016年,林业局紧紧围绕“生态立县”发展战略和“保护发展林业”总体工作要求,稳定了全县林业秩序,使得我县林业产业快速发展,森林资源稳步增长,基础建设逐步夯实,各方面工作取得了明显成效。

2017年林业工作着力做到与生态文明建设、林业产业化和精准扶贫相结合,抓好“一封闭二防三造四管”四个工作重点,完成封山育林400万亩、造林绿化6万亩、建设防火林带700公里、争取资金突破1亿元这四大目标,充分发挥林业在经济发展中的重要作用。

基层传真

## 程坊自然保护区晋升省级自然保护区

本报讯 日前,经省人民政府批准,我县程坊自然保护区晋升为省级自然保护区,成为全县第二个省级自然保护区。

该保护区地处我县境内西南部,总面积为10759.76公顷。晋升为省级自然保护区后,我县将尽快实施自然保护区总体规划,加大资金投入力度,建立健全管理机构,妥善处理好自然保护区建设管理与当地经济建设以及居民生活的关系,不断提高自然保护区的建设水平。

(张博 王贵赞)

## 两企业获省级“守合同 重信用”称号

本报讯(记者 王江明)3月7日,县市场和监督管理局工作人员到江西修水养蚕人实业有限公司和江西省宁红集团有限公司,为他们送去江西省“守合同 重信用”奖牌。这是我县仅有的获省级“守合同 重信用”称号的两家企业。

守合同重信用企业评定活动是省工商、市场监管部门在企业资源基础上,对企业合同信用监管信息进行记录,每两年向社会公示一次的行政指导活动。据悉,江西省宁红集团有限公司为首次获此荣誉;养蚕人公司已连续三年获得,今年可申报国家级“守合同重信用”称号企业。

## 我县创业担保贷款工作连续四年获省表彰

本报讯 近日,我县2016年创业担保贷款工作获省就业工作领导小组表彰,这是我县连续四年获省表彰。全年新增发放创业担保贷款3.33亿元,创历史新高,扶持创业和带动就业18208人次。

2016年,我县创业担保贷款工作主动融入大众创业、万众创新大潮,结合本地实际和创业者需求,降低门槛,扩大范围,提高额度,贷款发放稳中有升,为扶持创业、带动和稳定就业发挥了重要作用。(杨芳)

**江西省修水润泉供水有限公司**  
 供水热线 7260170 投诉电话 7224379  
 抄表电话 7221510 维修热线 15070231912  
 地址:义宁镇宁红大道101号4-6楼

**县妇幼保健院**  
 产科急救:7260581 业务咨询:7260737