雨花区政协六届三次会议第 号提案

□经济科技类

□城建环保类

□社会法制类

☑文教卫体类

案由（提案题目）关于推行“信酬制”管理 探索阳光式物业的建议

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **提案者** | **界别** | **工作单位及职务** | **所属政协**  **联络处** | **联系电话** |
| 李仁杰 |  | 湖南家和鑫实业发展股份有限公司副董事长 |  | 13974855240 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 审查意见 | | □立案 □转信 □撤案 | | |

注意事项：

1、坚持严肃性、科学性、可行性和有情况、有分析、有具体建议。

2、坚持一事一案，委员个人提案控制在1500字左右，集体提案。

关于推行“信酬制”管理 探索阳光式物业的建议

湖南家和鑫实业发展股份有限公司副董事长 李仁杰

住宅小区是城市治理的最基本单元，物业管理事关千家万户，已成为城市软营商环境的一种现实体现。党的二十大报告将增进民生福祉、提高人民生活品质作为重要篇章，而现实中的小区物业纠纷和矛盾却呈高频高发态势，被戏称为“城市基层治理中的第一纠纷”。在此背景下，全面提升住宅小区物业服务水平势在必行、意义重大。

一、我区住宅小区物业管理的基本模式和主要问题

雨花区共有物业服务企业278家，各类住宅小区887个，实施市场化物业管理的住宅小区500个，目前区内物业管理模式主要有5种：

**一是市场运作，物业企业一体化管理。**通过招投标委托物业企业对相应区域进行管理，提供保洁、绿化、保安以及房屋的维修等专业化服务的管理模式。这类模式管理的小区受物业服务质价不对等、物业企业整体规模小、利益至上、与开发商同流合污等因素的影响，业主满意度普遍不高，矛盾纠纷、更换物业企业现象时有发生。

**二是政府主导，推行失管小区社区兜底。**一些脱管、失管的老旧小区没有聘请物业公司，由社区兜底保障。这类小区公共区域环境卫生由环卫工人承担，小区的日常秩序则处于无人管理的状态，遇到突发公共事件时，政府管制需投入大量人力、物力和财力，居民的物业参与意识难以有效提高。

**三是单位托管，实行家属小区物业包干。**主要指单位家属小区，其物业管理一般与单位捆绑，并委托给相连物业公司负责，由单位支付物业管理费。这类小区管理行政化、福利性特点明显，与物业管理的市场化和专业化要求不符，居民对缴纳物业管理费也是斤斤计较，大大增加了行政成本。

**四是居民自治，积极开展小区自治自管。**业主成立业委会或物业公司，对小区进行自我服务和管理。此种物业管理模式对业主的专业、时间、奉献精神、沟通合作能力等都要求比较高，在目前的城市化、快节奏、楼宇分离式的生活状态中，难以有效组建这样的团队并长期服务小区。

**五是市场参与，合力助推小区综合整治。**街道和社区探索引入社会资本参与老旧小区综合整治，逐步改善小区配套设施不足、生活服务缺失等物业问题。此种模式运行的物业企业收费标准很低（0.5-0.8元/㎡），需承担大量基层治理的工作，企业生存压力较大，反哺社区的空间很小，难以长期坚持。

二、“信酬制”管理破局雨花区住宅小区物业管理堵点的对策建议

住宅小区是居民赖以生存的基础，提高小区综合生态和治理效能，需要以法治建设为前提，以党建引领为抓手，着眼薪酬制改革，辅以科技创新和政府监管，多管齐下，多措并举，推动小区从管理走向治理，逐步建设共建共治共享的物业管理新模式和小区治理新格局。在此，建议：**在我区推行“信酬制”管理模式，探索阳光式物业服务。**

**一是试点实施“信酬制”物业管理模式。**将小区业主每月或定期缴纳的物业费和公共收益归集为共有基金，共有基金主要用于小区建筑物及配套设施设备的维修、养护、管理，以及物业服务人计提酬金。可在全区选择1-2处正在换届的业委会和物业服务即将到期的住宅小区试点，以问题为导向推进“信酬制”物业进小区，让物业企业回归“忠诚管家”，全体业主做回“小区主人”。

**二是设立多方监督的收支共管账户。**物业费和小区各项公共收入，以信托的方式存入银行，设立由小区业主、业委会、物业公司“三方”共管的小区专用账号。账户实行双密码管理，每笔支出都由业委会和物业公司共同发起，每位小区业主都可通过手机APP实时查看账户中的每笔资金流水，最大程度实现小区收支账目在阳光下运行。

**三是建立公开透明的多方运行机制。**一方面，物业公司根据业主委托合同制定服务计划和资金预算，按程序提取费用和领取酬金；另一方面，小区所有收益存入共管账户，业委会向业主公开所有账目和单据，每月公示支出情况。

**四是规范业主委员会组建过程管理。**“信酬制”物业服务模式强化了业委会的职能和权力，需要赋予街道和社区对业委会的结构建议权、人选建议权和把关审核权。同时引导党员和干部更多参选业委会，特别是符合条件的社区“两委”成员或党小组长，通过法定程序进入业委会，以党建引领的方式，让“红色业委会”助力“阳光物业”。