

《舟山市物业管理条例》已实施,物业管理顽疾如何破解? 市人大常委会“一追到底”闭环监督

□记者 石艳虹 通讯员 阴冠平

物业连万家,关乎社会的和谐稳定。2019年9月1日,《舟山市物业管理条例》(以下简称条例)正式施行,2021年,市人大常委会又结合新出台的《中华人民共和国民法典》对条例进行修订。条例聚焦破解物业管理行业存在的诸多顽疾,为我市物业管理健康发展提供可操作性的法律依据。

去年以来,市人大常委会坚持“一追到底”,通过专项调研摸底数、执法检查明实情、直面痛点专题询问、明察暗访问题交办、会上审议满意度测评等方式,构建起条例实施监督闭环,有效推动全市物业管理工作得到加强和改进,物业管理服务水平稳步提升。

问题导向 全面调研摸底数

条例施行以来,贯彻落实情况如何?

2022年9月,市人大常委会成立4个执法检查组,深入各县(区),以实地走访、座谈交流、问卷调查等形式开展执法检查,全面了解条例实施情况。

此次专项检查注重民情民意,注重问题导向,注重联合联动,先后召开座谈会10余次,实地检查20余个小区,覆盖普通商品房、保障性住房、老旧住宅、散楼等多种类型小区,并通过各个平台开展条例实施情况问卷调查共计771人次。

经检查,全市各级政府及有关部门积极贯彻条例,依法落实责任,制定实施配套制度,业主自治逐步推进,物业服务市场进一步发展。但依然存在一些突出问题。具体表现在:相关配套性措施不完善、落地较难,部门执法力度不够到位,基层管理力量不足,业主自治组织有待加强,物业行业管理有待提升,老旧小区和部分安置房物业管理问题有待解决。

针对存在的问题,此次专项检查形成《关于检查〈舟山市物业管理条例〉实施情况的报告》,并提出了有针对性的建议:加强党建引领,推动物业管理融入社区综合治理;推进综合执法进小区,推进小区违法源头治理;强化指导监管,加强业主组织建设,规范业委会运作,提高业主自治能力和水平……通过坚持综合施策,推动解决物业管理难点。

直面痛点 专题询问“毫不留情”

聚焦痛点,破解难点。2022年10月25日下午,市人大常委会在新城组织开展条例实施情况专题询问。

询问现场,会议厅座无虚席,在这场特殊的“考试”中,11位市人大常委会组成人员和人大代表对部门负责人发问,问题个个犀利;部门负责人回答直接明了,整个询问过程紧张而热烈。

“小区老了,谁来修?”市人大常委会委员陆文武直言老旧小区后续维修难痛点。“据了解,部分房龄10年以上楼幢的物业维修资金已接近首期缴存额30%边缘,有的甚至不足30%,至今未出现续筹成功的案例。”很多业主依赖于政府或等待老旧小区改造。

如何破解?市住建局主要负责人立刻“接招”,针对维修资金不足问题,街道、社区要帮助业委会制定筹集维修资金方案,有条件的可向上争取一部分维修资金。

“请问市城管局、市资源规划局,如何进一步



专题询问现场



满意度测评现场

落实职责,有效防止部门相互推诿现象,及时查处小区内的违法违规行为?”市人大代表杨玲“云询问”。场外4名市人大代表通过基层单元应用场景现场连线的形式,“进场”发问。

在前期调研中,代表们深入小区找问题,并形成视频资料现场播放。其中一段视频资料曝光了因执法力度不强,导致定海部分小区毁绿种菜、违建等现象屡禁不止。

“这个片子反映了基层治理中存在的一些问题和不足。”市城管局主要负责人表示,下一步要结合正在开展的大综合一体化行政执法改革,进一步加强执法协同,厘清职责,强化执法的协同和配合。同时,推动更多执法力量向镇(街道)下沉,提高问题处置能力和效率。

提问、回答、追问、补充……现场的市人大常委会委员直奔主题,长达2个半小时的询问会问题一个接着一个,被询问单位的负责人态度诚恳,不回避、不遮掩、不袒护,直面问题,认真思考,理性回答。

询问环节结束后,市政府相关负责人当场表态,坚持问题导向,认真对照市人大常委会专题询问提出的问题以及线上征集的意见建议,全面分类梳理,形成问题清单,实行清单式交办、销号式管理,以最快时间、最高效率和最优质量完成整改。

明察暗访 问题面对面交办

全市新增居民小区业委会数量48个;修改《舟山市前期物业管理招投标暂行办法》……一年来,市政府及其职能部门对照2022年执法检查及专题询问中形成的4个方面的意见建议和7个建议市政府近期研究解决的问题清单,采取有力措施,进行挂号落实。

持续跟进,闭环监督!

今年6月,市人大常委会组织专项督查,对一些顽疾问题点位明察暗访,并走进代表联络站广泛听取意见建议。7月13日晚上,针对沿街店铺油烟、噪声扰民等问题,督查组一行实地走访沈家门滨港路沿街一带查看餐饮店,发现有些店铺尽管安装了油烟净化装置,但是没有规范排放,附近的地面也是油渍斑斑,油烟味依旧明显,整改力度不足。

督查组发现,条例实施中,依然存在条例的宣传方式较为单一,破解小区业委会成立比例低的现象没有根本性改变,推进小区综合执法效果不明显等问题。就此梳理形成的问题清单,督查组通过问题交办会的形式,向市政府及有关部门进行了面对面的交办,进一步推动相关问题的整改落实。

跟踪监督 满意度测评再推动

在督查走访和开交办会的基础上,8月30日下午举行的市八届人大常委会第十次会议上,市人大常委会就条例实施情况审议意见落实情况,开展满意度测评。

7项测评项中,加大条例宣传力度、加强物业管理工作的领导、加强物业服务企业监管、加强小区电梯安全监督管理等4项获评“满意”,重视小区业委会组建工作、推进小区综合执法、破解安置小区物业费问题等3项获评“基本满意”,总体评价为“满意”。

在审议环节,市人大常委会组成人员及人大代表就相关顽疾进一步挖根溯源。

“我市拆迁安置小区大部分没有成立业委会,一个重要原因是安置小区物业维修基金未到位。”市人大常委会委员杨莺莺直言,我市安置小区配套物业维修资金问题亟待解决。她建议对我市现有安置小区物业专项维修资金收缴情况进行一次全面调查,并督办补缴。对新的拆迁安置项目,要事先理顺缴纳工作。

针对小区违建问题屡禁不止的困境,市人大常委会委员余海刚建议,政府及有关部门要主动作为,主动向前一步,通力合作,围绕违建问题“谁发现、谁反映、谁阻止、谁执行”这一闭环,建立快速响应和源头处置机制。

针对获评“基本满意”的测评项,市人大常委会组成人员建议政府和相关部门,要聚焦难点短板,推动问题进一步整改落实,建立完善违法建筑长效管理机制、餐饮服务业油烟长效管理机制,加快破解小区内民宿扰民问题。

市政府需在3个月内落实整改,市人大常委会将按照满意度测评的有关规定,继续进行跟踪监督。

图片由市人大常委会提供