

2025 住宅调研报告（模版 6 篇）

住宅调研报告 篇 1

调研小区：黄山碧桂园（黄山市屯溪区）

调研时间：11 月 16 日

调研方法：查相关数据、实地调研、询问住户和地产公司物业公司的工作人员
小区周边状况：黄山碧桂园地处黄山市屯溪区经济开发区，距黄山市所在地屯溪区市中心约 7 千米，距黄山火车站 6 千米，距黄山长途客车站 4 千米，距正在建设的京福高铁黄山高铁站 2 千米，借助连接合铜黄高速，辐射皖南地区、浙江、江西北部乃至全国。黄山碧桂园项目依霞塘河、向阳河而建，双河环绕，小区内配有五酒店及大型商业广场。小区内环境优美安静，适合居住。但小区离市中心较远，虽交通方便，仍不易到达市区。

区内充分利用双河环绕、街心花园等创造出多层次的生态型园林绿化体系。小区内规划有花园美墅（双拼）、亲邻美墅（联体）和优雅洋房等多种产品。

1、交通状况信息

交通位置：齐云大道与梅林大道交汇处

周围交通：10 路公交车

2、小区配套设施

小区毗邻梅林镇小学、新潭中学，内建有社区幼儿园，方便了小区孩童入学；区内含有黄山凤凰商业广场，方便了居民生活购物；且小区配有邮局、银行、黄山碧桂园凤凰酒店，方便居民工作、出行。小区旁有首康医院、市人民医院，使居民治病就医方便快捷。小区为了充分满足住户的停车需要，设置了地上和地下停车位，使居民出行更加方便简捷。

3、景观分析：小区内中轴景观包括绿化和水系，贯穿小区南北，与各座楼之间的绿化带及景观小品构成一个整体小区内不乏高大的树木、花草、灌木，并铺设大量绿地。楼与楼之间的绿化景观元素丰富，变化较多。利用人工造坡自由分区，利用有色植物如红叶小檗、金叶女贞、黄杨等或成片草花如红花酢浆草、地被石竹等，使绿地有一定的色彩变化。立面与平面布局有机结合，起伏的微地形、乔灌木、建筑小品、花架等来塑造立面效果。

大片绿地利用成片地被，灌木，小、中、大乔木，竹林等来塑造。同时立面设计也考虑到动态透视效果。考虑居民享用绿地的需求，建设有益身心健康、消除疲劳的保健植物群落，如松林、银杏林、月季灌丛、丁香树丛等；充分考虑北侧风情线绿地与居住区中心绿地的融合。利用植物群落生态系统的循环和再生功能，维护小区生态平衡。在树种的搭配上，既考虑到满足生物学特性，又考虑到绿化景观效果，使绿化与美化相结合，树立植物造景的观念，创造安静和优美的人居环境，做到一年四季都有良好的景观效果。

4、小区状况：建筑面积约 30 万平方米，占地 566 亩，绿化率 40%，容积率 1.03
小区内含公寓，别墅，小高层，多层，联排别墅，双拼别墅。

5、户型分析

(1) 小高层

H 户型：建筑面积约 129m²，三室二厅一厨一卫超大阳台

该户型设计合理，功能齐全，交通流线简单明了，超大阳台，使建筑更富诗意，适合居家养生。

(2) 小高层

F 户型：建筑面积约 97m²

二室二厅一厨一卫朝东主卧、两个阳台该设计简单明了，以大厅为中心，布置其他房间，使流线短捷，且主卧带有超大阳台，环境优雅，别具风格。该户型设计基本合理，能满足功能需求，通风状况良好，每个房间都可以直接通风，且卧室都可直接天然采光。

(3) 小高层 J 户型

建筑面积约 142m²三室二厅一厨一卫该户型设计内部空间宽广，交流组织合理，两个阳台互相对称分布，使套型采光更加充分。且形成贯通的住宅平面通风路线

(4) 小高层

B 户型建筑面积约 72m²

一室二厅一厨一卫

该户型设计合理，但面积紧促，门窗对称

6、总结及经验借鉴

①住区规划、住宅建筑设计应综合考虑建设标准、用地条件、日照间距、公共绿地、建筑密度、平面布局 and 空间组合等因素来合理确定。应满足防灾救灾、配建设施及小区物业管理等需求，从而创造一个方便、舒适、安全、卫生和优美的居住环境。

②另外，我们可以借鉴该小区在设计和规划中的思路，没有走一般的设计路线，而是采用了比较新颖的欧洲风格，建成后基本能够获得业主的认可，为黄山增添了一些异域风情。我们在设计中可以综合考虑功能需求、环境制约、文化氛围和经济条件等因素设计出功能完善建筑造型优美、景观宜人的住宅小区。

住宅调研报告 篇 2

嘉定镇街道区人大代表工委调研小组

一、引言

物业是指房屋以及与之相配套的设备、设施和相关场地。物业管理是指业主或者委托的其他人对物业以及区域内与物业相关联的共同事物进行管理和维护的活动。物业管理是我国住房私有化的产物，是 90 年代中期产生的一个新兴行业。1992 年，我区成立了第一家物业公司上海广厦物业管理有限公司。经过十多年来政府、企业、业主和社会各方不懈努力，我区住宅小区管理取得了一定的成效。主要表现为：全面改革了传统的房屋管理体制，初步建立了物业管理的市场机制，切实加大了为民办实事力度，逐步推进了住宅小区综合管理。但是随着我区经济社会迅速发展，人民群众对住宅小区综合管理和物业服务的要求也越来越高。如何搞好住宅小区的物业管理，解决老百姓反映热难点问题是我们各级政府和社会相关方面（单位）研究的课题。

根据市委完善民生政策措施、力促和谐社会建设的要求以及关于加强居住区物业管理的工作精神，嘉定镇街道区人大代表工委组织部分人大代表对我区老居民住宅小区的物业管理基本情况工作进行调研。

二、调研目的、方法和过程（一）调研目的

通过对我区物业管理、老住宅小区居住环境、业委会运作等调查，为区政府有关部门解决物业管理中存在的热点问题提供第一手资料，为政府有关部门安排解决民生民需实事提供依据，使我区城市发展和管理上一个新的台阶，为构建和谐社区奠定良好基础。

（二）调研对象、方法和内容

调研对象：基层群众、业主委员会成员、业主代表、物业公司负责人、社会各界人士。

调研方法：本次调研采取问卷、电话访问、个别访谈、实地察看等方法。共发放调查问卷 100 份，人员采取随机抽样形式。电话访问由访问者在所查看物业公司的物业任务单上随机抽取。个别访谈对象，主要是物业管理公司经理、业主委员会成员、居委干部和业主代表。

调研内容：重点围绕物业公司的行风建设、老式住宅居民区的生活环境、业主委员会运作、街坊基金的亏损、物业管理费的收缴等五个方面。另外，还包括老居民区人民群众关心的物业管理中热点问题、老百姓急需政府部门帮助解决的物业管理中的历史遗留问题。

（三）调研过程

5 月下旬，街道区人大代表工委建立了由街道区人大代表工委主任、5 名区人大代表等组成的调研小组，拟订了调研提纲。自 6 月上旬开始，主要对老住宅小区的物业管理现状展开调研。调研过程中，听取了区房地局有关部门对我区居住区物业管理的工作汇报；走访城南小区、迎园十坊、菊园嘉富三个老式住宅居民小区；实地察看了广厦物业公司、明达物业公司、万涓物业公司、嘉定区房屋修理应急中心物业服务状况；召开群众座谈会 8 个（参加人员 71 人次），个别访谈 18 人次，收集群众意见 35 条，电话（随机）征求业主意见 7 人次，检查物业工作台帐 18 本；发放问卷 100 份。广泛听取各个方面对我区（尤其是老居住区）物业管理的意见和建议。

三、我区物业管理基本情况

据统计，我区现有住宅小区 250 多个，建筑面积 1100 万平方米（见表 1）。目前已成立业主委员会的住宅小区有 226 多个，占符合成立条件住宅小区总数的 92%。

本区经过工商登记、取得物业管理资质的企业近 147 家：其中注册在嘉定、在嘉定从事物业管理的企业 55 家；注册在外区，在嘉定从事物业管理的企业 15 家，其中骨干企业有上房、万科、金地、东湖等。

目前我区物业行业从事管理、保安、保洁、维修、绿化养护等人员近 3500 人。

表 1 全区居住用房分类、特征、分布区域、总面积、总量等统计表

名称特征一层或二层/平房/70 年代以前（保障型）80 年代以后开发、80M² 以下（改善型）90 年代以后开发、120M² 以下（基本型）90 年代末以后开发、90M² 以上（舒适型）90 年代末以后开发、90M² 以上（舒适型）90 年代末以后开发、140M² 以上（豪华型）分布区域嘉定镇街道街道、娄塘镇、南翔镇等嘉定镇街道、新城路街道、南翔、安亭、黄渡镇等嘉定镇街道、新城路、真新街道、工业区、南翔、安亭、黄渡镇等嘉定镇街道、新城路、菊园新区、真新、江桥、工业区、安亭、黄渡镇等马陆、安亭、朱桥、华亭、方泰南翔、江桥、新城路. 54. 555 户数（户）400035555 总面积（万 M²）总量（%）114 里弄住宅 10160 售后公房商品住宅（早期）商品住宅（晚期）农民集中住宅别墅住宅合计以上数据分析，里弄住宅、售后公房和早期商品住宅居民家庭户占我区居民家庭总户数的 50%左右，因此，解决我区老居住区物业管理的问题是我们工作的重点。

四、老居住区物业管理存在的主要问题及原因分析

为具体了解和掌握业主对物业管理行业的意见，调研小组发放问卷调查 100 份，回收 98 份，有效问卷 95 份，随机调查结果如下：将近 63%的居民认为，居住的小区各方面很一般，其中有 10%的居民认为很不满意。

表 2 对目前居住小区满意率的情况统计表

问卷题目你对目前居住的小区各方面还满意吗？选项 1、非常满意 2、满意百分比（%）026. 63、一般 4、不满意 63. 410%其中，居民反映最突出的问题是小区环境差、保安不到位、街坊基金严重亏损、业委会作用发挥不够、物业管理费收支矛盾突出等，分析上述问题的产生原因，主要是以下几方面因素：

（一）物业管理体制尚未完全理顺

主要表现在：一是本区物业管理工作机制尚不健全。物业管理是一项系统工程，有较强的综合性和区域特点，涉及房地、建设、规划、环卫、公安、消防等多个部门，有时各种矛盾会交织在一起，为此光靠行政主管部门难以协调各方，难以发挥对居住物业的管理、协调、指导、监督等作用，许多工作还停留在应付上级检查、突发性矛盾的应急处理上。社会、政府、业主对物业企业在物业管理中侵犯业主权利的行为，缺乏有效的制约措施，如小区保安管理，小区的案发率不与物业公司经营好坏挂钩；二是物业管理没有从真正意义上纳入社区管理范围。不少居住小区内居委会、物业公司、业主委员会三方各自为政，缺乏沟通、协调渠道，遇到矛盾和问题经常出现相互埋怨、指责，或一推了之的现象；三是对小区内违法装修、违法搭建等行为处置难度大。《物业管理条例》中早就明确规定了业主的禁止行为，并规定了相应处罚办法，但是在处理违法行为时，有关部门却缺乏有效办法，甚至不作为。房地、规划与市政部门都有其执法职能，但由于职责尚欠明确，不同程度地存在推诿扯皮现象，物业公司行使的权力仅仅是制止，不能“强制”，而居委会又没有管理职能，造成违法建筑年年拆，却年年还在增。

（二）历史遗留问题没有及时解决

据统计，76%的业主认为居住区的环境差，历史遗留问题多。主要表现在：一是老居住区建设较早，大多数都建造于80年代以前，当时规划标准低，开发企业见缝插针，因此造成绿化少、没有停车场地、住宅密度高；二是老住宅区中尚存在着相当数量的不成套公房，没有单独的煤卫设施。有的售后公房居住面积小，所以有一定经济条件的住户都另买住房，留下的老住宅除出售外，大多数都用于出租，如桃园、叶池社区，出租户占居住总数的30%以上。外来人员的生活习惯还不能适应城市化生活的要求，乱扔垃圾的现象随时可见，卫生状况不尽人意；三是小区出入口多，没有公共的停车库，加上保安管理不到位，“三车”失窃现象时有发生，老百姓怨声载道；四是公共设施老化，如路灯不亮、下水道管径细经常发生堵塞等。

老居民区存在的普遍问题 120%100%80%60%40%98%76%60%68% 物业业主 10%1：环境差 2：收费低 0%0%3：保安不到位

（三）物业管理市场化机制尚不成熟

主要表现在：一是物业管理尚未真正形成市场准入机制。由于前期开发的商品房维修基金归集不到位，老旧小区物业管理收费标准太低等因素，使物业管理招投标工作很难实施，致使市场化运作机制尚不成熟，难以实现真正意义上的物业管理双向选择。因此，目前企业规模小、管理水平差、服务方式落后、管理人才缺乏已经成为阻碍我区物业管理正常发展的瓶颈。老居住区物业管理中没有一家品牌企业，本地企业除广厦物业近几年在搞规模经营外，大多数物业企业停留在过去房管所或开发商附属的模式中苦心经营，企业经营收入还是以物业管理费和过去存

量房租金为主。企业对如何服务好业主研究不深，特别是对物业管理中专业化服务保安、保绿、保洁这三个方面兴趣不大，且服务质量差，已引起广大业主的反感。据统计，68%的业主认为居住区的保安不到位。究其原因：客观上，老居住区环境差，物业收费标准低，收取的保安费不够支付保安人员和保安管理费用，引起保安不到位；主观上，有的物业公司管理水平差，对保安人员管理不严，保安人员缺乏责任心，引起工作不到位。部分小区虽安装了监控，但保安人员擅自离岗、漏岗，更不用说做监控值班记录了。

二是物业管理收支矛盾难以做到完全市场化。老小区物业收费标准低、收缴率低，不少物业公司收支难以平衡，入不敷出，从而降低服务标准，引起业主不满，从而陷入了物业公司抱怨收不足费而无法服务，业主抱怨服务低劣而不愿交费的怪圈。

目前老居住区物业管理费收费标准最低的（每户按大、中、小套三种标准收取，大套 7.5 元/月，中套 6 元/月，小套 4.5 元/月。保安、保洁费每户分别按 3 元-6 元/月标准收取。就是商品住宅每平方米收费 0.23 元/月，这在全市范围内也是最低的，而且近 10 年标准没有提高，而职工的平均工资在逐年提高。例：温宿路 16 弄小区共有 134 户居民。如果用四班三运转物业保安管理工作方式，至少用 4 个人，按人均费用 1.5 万元/年，每年物业保安人头费要 6 万元。小区物业管理费标准 4.5 元/月，就算每月足额收缴，即 $134 \times 4.5 \times 12 = 74520$ （元），那么这 52164 元缺口谁来付？这样的小区由谁愿意管？于是出现撤走了保安人员现象发生（如叶池小区）。

在调研过程中,我们了解到物业企业和居民群众对物业管理费这个问题有完全不同看法(见图2)。物业公司主要观点:一、我市最低工资标准从90年代末420元提高到现在750元,几乎翻了一翻,可是物业管理费却近10年来没有增长过,因此,物业管理费有必要进行调整。

二、物业管理企业在市场经营中,地位不平等。其他企业可以根据成本提高自己的产品价格,而物业管理费的提高却受到计划经济模式控制。物价部门不松口,永远也解决不了。从某种意义上来说,政府把部分责任转嫁到物业企业身上。

关于业主不交物业管理费的主要原因，我们也进行了问卷调查，结果是：认为维修不及时占 34%；收费不合理占 30%；生活困难交不起占 21%；服务态度差占 15%。从图 2 分析，要提高物业管理费标准，让老百姓多出钱，困难很大。业主不交物业管理费的另一个原因是动迁居民，据叶城物业公司反映，在工业区南区动迁户不交物业管理费（达 800 多户）已经成为多数动迁户从众行为，动迁户不交物业管理费的主要理由是：都是农民安置，北区农民集中居住区物业管理费由政府或集体补贴，所以我们也不交。工业区南区安置的房屋都是可以上市的商品房，而工业区北区安置的房屋是不可以上市的农民住宅，虽然在安置中都用房屋或货币结算，但性质是完全不同的。

物业公司员工工资在涨，物业管理费却不增长，你说怎么办？

120%100%80%60%40%10%2%3%8% C：物业公司自行消化 D：提高物业费标准

40%63%27%97% 物业业主 0%A：重新选聘物业公司 B：降低服务水平

（四）街坊基金亏损现象严重

街坊基金是售后公房特有的基金，按售后公房每平方提取 20 元标准归集在街坊基金中，主要用于交纳路灯电费、道路维修、绿化养护、下水道的疏通和公共设施改造。街坊基金是固定的基金，除 1999 年以前国家对街坊基金本金以高出银行储蓄 5%利率作为补充外，街坊基金几乎没有增值渠道。就是有其他收益，如汽车停放收费，也基本用于弥补保安人员费用不足。10 多年来街坊基金只有支出，没有进帐，加上街坊基金使用很规范，所以我区 80%的售后公房小区面临着亏损，亏损最大的小区接近 100 万元。例：桃园小区街坊基金每年固定费用，交纳路灯电费、道路维修、绿化养护、下水道的疏通和部分保安人员费用（不含设施改造，按 20xx 年价格标准计算），应为 20 万元。在没有增值渠道情况下，20xx 年亏损总额已达 70 万元，20xx 年将达 90 万元，以次类推街坊基金亏损将会越来越严重。

按照《物业管理条例》第十一条规定：业主大会履行决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施职责；第十二条规定：专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权 2/3 以上通过。如果街坊基金减少亏损，那只有经物业管理区域内全体业主的三分之二以上同意通过，那么业主大会才能履行专项维修资金续筹方案。调查显示：在对如果街坊基金亏损后，你愿意重新筹集的认识上（表 3）愿意筹集的人数只有 26%，距全体业主三分之二（67%）以上业主同意的要求相差太远，显然要每户业主出资来续筹街坊基金困难很大。

表 3 街坊基金亏损后，你愿意重新筹集意向统计表

问卷题目选项 1、我愿意如果街坊基金亏损后，你愿意重新筹集吗？2、不愿意 3、随大流 4、不表态百分比 (%) 26134912 (五) 业委会队伍的专业素质不高在当前解决物业管理中最难的问题是什么？调研中我们从四个方面提出问题：1、两项基金的归并；2、物业管理费的等级收费；3、业委会不能有效地代表业主大会办事；4、街坊（维修）基金的筹集。调查结果：业委会不能有效地代表业主大会办事和街坊（维修）基金的筹集成为居民群众心目中最难解决的问题。

目前解决社区物业管理中最难的是：A: 维修基金的筹集 15.63%31.25%21.90%B: 业委会不能有效地代表业主大会办事 C: 物业管理费的等级收费 31.25%D: 二项基金归并关于（维修）基金的筹集上面我们已经讨论过，这里我们主要分析业委会不能有效地代表业主大会办事。分析原因主要是：一、业委会地位问题。它不光要代表全体业主行使业主的权利，同时还代表全体业主维护业主的利益。往往有些业委会粉墨倒置，同物业企业一起侵害业主利益；二、业委会成员素质问题。缺少房屋保养和维修，资金使用和管理方面的专业人才。特别是业委会主任如果不懂物业方面的专业知识，就很难代表业委会或全体业主说话。我们从问卷中了解到：你对你小区业委会工作满意吗？满意的占 27%；不满意的占 2.1%；一般的 70%；不知道 0.9%。这里要说明的是，这次问卷的对象中业委会成员占很大的比例，如果是一般业主，打分的结果就不得而知了。因此怎样选好业委会成员，提高业委会成员办事能力，是我们在当前在社区管理中应该认真思考的问题。

五、近年来政府所做工作及取得的成效

近几年来，区政府及有关职能部门围绕《物业管理条例》，结合我区实际，围绕居民群众反映突出的问题，采取一系列措施，取得了一定成效。具体体现在：

1、加大旧住宅整治力度，全面落实住宅“平改坡”综合改造。今年我区将加大旧住宅综合整治作为提升物业管理水平的基础工作，并创新观念，规范管理，完善房屋修缮标准，力争建立与时代相适应的，具有我区特色的居住房屋修缮和管理的长效机制。年内将结合新城建设的总体工作部署，突出嘉定老城区综合改造，力争完成30万平方米房屋综合“平改坡”项目，并加大旧住宅综合整治力度，共排定了60多万建筑面积的住宅进行综合整治，总计投入资金1600多万元。

2、设立售后公房的补贴。区房地部门会同区地区办向区人民政府提出专题报告，要求区政府参照周边区对售后公房给予管理费补贴的模式，切实提高售后公房为主的住宅小区的管理水平。

3、扩大物业管理社区党建的试点工作。区房地局在认真总结新成路街道的试点经验基础上，在有条件的街道、镇继续开展物业管理社区党建联建工作。今年确定嘉定镇街道、南翔镇、安亭镇为物业管理社区党建工作的街道、镇，继续深化物业管理社区党建工作。

4、今年7、8月开展物业管理优质服务“双月”竞赛活动。活动自7月1日到8月31日，将包含物业管理技能大比武、“抗高温、送清凉”便民服务、防汛防台四级响应演练及实战等项目，倡导优质服务，旨在深化物业管理优质服务内涵，加快提高物业管理行业职工技能，提升物业管理行业人员服务水平。

5、配合市有关部门关于《加强住宅小区综合管理三年行动计划（20xx-20__）》在我区的贯彻落实，力争区里建立住宅小区综合管理联席会议制度，做好小区综合管理的各项工作。

总的来说，我区的物业管理趋势向好。在近几年行风测评中，群众满意度高于全市平均水平。物业管理中较好的企业有广厦、明达、磊成等，这些公司的主要成绩是以业主利益为重，认真做好自己服务工作，

在经济和社会效益方面取得双赢。我们认为：嘉定的物业管理虽然存在着一定问题，群众意见较多，但是领导重视，社会各方面为解决这些问题有成功的案例，而且取得了突出成绩，所以我们应予以充分肯定。

六、关于加强我区物业管理工作的建议

物业问题是加强社区建设、构建和谐社会的重要内容之一。物业管理的最终目标是向社会化、市场化、专业化的方向发展，要做到“

严格管理、科学管理、长效管理”，为进一步提高我区物业管理水平，尤其是加强老旧小区的物业管理，提出如下建议：

（一）进一步明确工作责任主体，建立长效管理机制

物业管理工作是一项系统工程，要在明确责任主体、理顺各方关系的基础上，建立一套行之有效的物业管理长效机制，形成职责分明、措施得力、政令畅通、信息及时、办事高效的管理网络系统。

一是要建立健全组织机构，明确责任主体。建议建立以区地区办为牵头，其他职能部门为成员单位的领导机构，加强对住宅小区的综合管理。其主要职能是：制定相关的我区住宅小区综合管理方面的政策；研究我区住宅小区综合管理发展方向；审核和批准住宅小区综合管理改造和建设规划和社会发展规划；解决和协调住宅小区综合管理中存在的问题。其工作总体思路是以规范居住房屋租赁为抓手，以加强住宅小区综合管理为重点，以为广大市民创造和谐的居住环境为目标，坚持属地管理和综合治理相结合，层层落实管理责任，按照《上海市加强住宅小区综合管理三年行动计划》，进一步理顺住宅小区综合管理的体制、机制和法制，基本消除住宅小区综合管理中的政府的缺位。

另外，建议建立由社会各方有关人员组成的物业管理研究协会，起到调查研究、社会监督的作用。

二是要对全区物业状况做到家底清、情况明。要全面掌握全区售后公房或商品房具体、准确的数据，了解他们在两项基金上的使用情况以及目前存在的问题，管理部门应该主动去发现问题，寻找解决问题的办法。有些问题确属本部门不能解决的，应及时上报区政府。如，南门开发区多数业主不交物业管理费之事。又如，街坊基金亏损的原因及目前亏损的程度，要进行专题调研，制定有效解决问题的办法。

三是要调整健全物业管理的相关制度。根据《中华人民共和国物权法》的有关规定，要及时制订并出台我区关于物业管理的相应制度，进一步明确业主、业主委员会、物业公司在日常管理中各自的权利和义务。当前，我区正值小区业主委员会换届高峰，房地部门要指导好业委会的组建及物业公司的选聘工作，特别是过去在业委会和物业公司签订的服务合同中没有明确的权利和义务，这次要落实完善。如，保绿、保洁、保安三项服务要明确服务主体和责任，将完成质量与业绩考核相挂钩。又如，物业费到底应该由谁来收取，在服务合同中应该详细说明。为此，区房地部门要尽快拿出这方面的指导意见。

四是要切实采取行之有效的考核办法。要增加物业管理考核项目，如，业主委员会运作行为是否规范，业主委员会和物业公司签定的服务合同是否全面或完整，物业公司信息发布是否透明等。考核采取定期检查和不定期巡查相结合的方式，强化日常管理，对违反有关考核规定的企业予以通报批评，降低甚至取消物业管理资质，把考核和奖惩挂起钩来，确保整个物业管理工作水平的不断提高。

（二）进一步加大政府支持力度，改善居民居住环境

本次调查中，在对“当前老的住宅居住区物业管理最应该解决的事”选项中，认为政府政策上支持的占83%。在“目前管理中认为政府应该怎么做”选项中，要求政府加大资金投入的占62%，要求政府出台相关的物业管理政策的占50%。从以上的民意调查中我们了解到，居民群众希望得到的是政府在政策上的支持、财政上的投入。

一是要出台相应的政策办法，依法处理各类矛盾。如在街坊基金亏损的问题上应该出台相关的政策，特别是依靠广大业主每年提取除维修基金本金外的利息资金来补充街坊基金不足和道路使用补偿（停车）费来充抵街坊基金亏损，政府部门一定要拿出指导性意见。另外，我们从（表3）中了解到，重新筹集街坊基金也不是不可能，数据告诉我们随大流的业主近半数达49%，所以重新筹集关键是政策的支持及宣传和发动工作。

又如，政府每年除对集中的售后公房进行补贴外，要扩大其他售后公房或动迁用房补贴范围，政府对售后公房进行补贴，应该公开补贴项目；同时要评估被补贴的小区物业管理水平是否提升和群众的满意度。再如，对外来人员在住宅小区

“群租”隐患，公安、工商、规划、人口办、消防卫生、地税、综治等相关部门要提出相关工作方案，采取争取早日实施。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/637163146200010012>