

马跃：物业管理纳入社区建设的有益尝试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E9_A9_AC_E8_B7_83_EF_BC_9A_E7_c122_479416.htm 物业管理纳入社区建设的有益尝试----上地模式的成功经验 3月22日下午，北京市海淀区上地西里第一届产权人代表大会在上地大厦多功能会议厅如期举行，物业管理委员会筹备组向大会介绍了工作情况，大会选举并通过了物业管理委员会的委员和候补委员名单。整个大会在紧张、和谐的氛围中有序地进行。套用一句老话，这是一次团结的大会、成功的大会、继往开来的大会。成立物业管理委员会是社区管理的一项重要的前期工作，该小区在这方面取得成功的经验是将物业管理纳入社区建设，具体的操作过程中充分听取社区居委会、派出所意见，在非常融洽的氛围中推进各项工作。该小区物业管理委员会筹备组，由上地街道、上地派出所、上地西里社区居委会、物业公司和开发商各委派1名代表、上地西里业主代表4名，共计9名代表组成。在整个筹备过程中，街道办事处在政策方面及时进行指导，使得筹备组在遇到困难时及时解决，特别是居民科干部积极参与筹备组的各项工作，良好地协调筹备组人员的关系，保证整个工作顺利推进。上地派出所为筹备工作提供了充分的法律支持，保证各项筹备工作的合法性。根据海淀区小区办出具的指导性意见：上地西里物业管理委员会设委员11人，根据北京市民政局《关于将居住小区物业管理纳入社区建设的意见》要求，给上地西里社区居委会预留委员名额1个，另外给非住宅房屋产权单位预留名额1个。上地西里第一届产权人代表大会选举出9名业主委员。上地

模式的成功，离不开以下几点：第一，依法办事，政府指导。筹备组的所有工作都是严格依照法律法规及有关文件精神进行的，不懂的地方及时请示，与政府密切配合。筹备组吸纳社区居委会和派出所的代表参加保证了这种配合落到实处。第二，充分协商，互利双赢。14个月的时间里筹备组召开了13次正式的会议，其他形式的协商、讨论更是不计其数。期间不乏矛盾与冲突，但是各方始终坚持解决问题的态度，认真、务实、冷静地处理问题。开发商意识到，物业管理是售后服务重要组成部分，良好的售后服务能够解除业主的后顾之忧，更重要的是对那些潜在的业主具有极大的吸引力。本次大会的召开对其以后的开发、销售具有很大的促进作用，在品牌提升上功不可没。业主也意识到，合理合法的愿望也不是能够自动实现的，需要他人的积极配合、需要理性的操作，任何不理性的行为都将成为前进道路上的大敌。充分利用法律维护自己的权利才是正道。正是基于各方认识的不断提高，使得充分协商成为可能，最终形成双赢的结果。第三，业主素质高、热情高、风格高，是这个社区的突出特点。19名候选人中，具有大专以上的文化程度的达16人，占80%以上，难能可贵的是这些人知识结构全面，社会经验丰富、法律意识强。他们中有职业经理人、法律学者、会计师等各种方面的人才，为了作好这份工作，还特意加强了物业管理方面的知识。物业公司的代表称，“人才济济，决不虚传”。热情高体现在19名管理委员会委员候选人中，有50%是自荐的。在整个筹备工作中，业主们非常配合筹备组的工作。风格高体现在奉献精神上，这次筹备工作中，包括物业公司、业主的代表、居委会和当地派出所的同志，他们的工

作都是无偿奉献，做义工。许多同志，像业主代表，为了联系业主，沟通意见，不仅仅奉献了许多的时间，还自己支付手机费、交通费等许多费用，毫无怨言。正是这些素质高、热情高、风格高的业主，从软硬件两个方面保证他们能够作好这项工作，保证了在社区管理大框架下顺利开展物业管理工作。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com