

实行双轨制物业管理模式的思考 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/483/2021\\_2022\\_\\_E5\\_AE\\_9E\\_E8\\_A1\\_8C\\_E5\\_8F\\_8C\\_E8\\_c122\\_483767.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E5_AE_9E_E8_A1_8C_E5_8F_8C_E8_c122_483767.htm) 物业管理是近年来随着中国房地产市场迅猛发展而日益受到关注的社会热点话题。它的存在与老百姓的日常生活息息相关。《物业管理条例》制定的宗旨就在于规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境。该草案就是围绕这个宗旨在做了比较详细的规定。但是笔者认为，草案在维护业主的合法权益方面尚需做出更进一步的修改与完善。目前，我国的物业管理着重推行一种模式，就是在所有居住小区普遍由物业公司进行管理。打破普遍推行物业公司管理一种模式的体制，将我国台湾地区普遍实行的业主自营式物业管理引进我国的物业管理体制，实行物业管理与业主自营式管理两种模式并用的物业管理新体制，比较合情合法。所谓业主自营式物业管理，就是住宅小区的物业管理，既不由房地产开发公司负责，也不聘请社会上专门的物业管理公司负责，而是由楼房业主自己负责。这种方式在台湾的城市中比较普遍。打破单一制，实行双轨制符合我国的法律精神。由业主自己选择管理模式是业主的合法权利。我国民法通则第70条规定：“财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。”物业管理是物业的主人对自己财产的处分权利。因此，笔者建议《物业管理条例》一定要尊重业主的此项权利，并加以保护。而物业管理法条例第2条规定：“物业管理，是指物业管理企业按照物业服务合同约定，通过对房屋及与之相配套的设备、

设施和相关场地进行专业化维修、养护、管理，以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序，为业主提供服务的活动。”第37条规定：“一个物业管理区域的业主大会，应当委托一个物业管理企业实施物业管理。”这两项规定，不仅不符合上述法律条文，也不符合我国《消费者权益保护法》中关于消费者享有自主选择服务权利和《合同法》中关于当事人依法享有自愿订立合同权利的规定。实行双轨制有其合理性。物业管理和业主自营式物业管理各有所长也各有所短。专业化物业管理模式的重大优势是，可以对整个小区实行集中统一管理，专业化程度比较高，管理效果相对比较好一些。但是它有一个弊端就是：管理费用较高，很多中低收入居民承担不起。自营式物业管理的重大优势是：业主基本上不用花费或者花费很少的钱，也能对普通住宅楼房实行统一的物业管理，并实现政府要求达到的管理目标，既对住宅楼房极其设施设备和住宅区内的绿地、车辆实行集中统一的维修和管理，创建安全、整洁、文明、舒适的居住环境。缺点是可能管理不够规范等。而买服务就和买商品的原理一样，顾客有支付能力就购买昂贵的商品，顾客囊中羞涩或者认为该商品不值得买，就可以放弃，这是自然的道理，没有理由强行让拮据的人超越负担能力去享受奢侈品或者不感兴趣的商品。另外，自营式模式的存在还对专业化的物业管理公司的服务质量起到有力的推进作用。物业管理公司面对的竞争对手不仅仅是同行，还包括可以自给自足管理小区的业主。物业管理公司除了提高服务质量，别无中间路线可走。实行物业管理和自营式管理并用的方式完全符合我国的国情。物业管理模式要结合自己的国情，符合各自特点。在我国，城市之间

经济发展程度不同，居民之间收入有差距，这是事实。深圳这些经济发达物业管理起步比较早的地区盈利很多。为了得到一个物业管理的项目，物业管理公司肯定会使出浑身的解数来，而且也有动力把现在的企业管理得更好。而在有些地区，许多居住小区的物业管理费收缴率较低，在一些城市也出现了物业管理企业亏损以后，没有办法再进行小区管理的现象。这固然跟大家的消费意识有关，而支付能力有限也是一个不容忽视的原因。需要正视的是，如果不推行自营式的管理模式，物业公司强行管理，难以为继。业主自营式物业管理模式下，可以从出租的房屋中收取管理费，所收的管理费在支付了人员费、设备费、公产运作费等公共开支以后，一般还有节余，无须再向住户收取费用，从而减轻了业主的经济负担，避免了不少我们常见的纠纷，保障了社区生活的安定和有序。台湾地区各城市的经济发展和居民收入水平均比内地城市高出许多，在大多数居民收入较高的情况下，台湾尚且推行业主自营式的物业管理，而我们在大多数居民收入较低的情况下，却普遍推行公司经营式的物业管理，其结果是许多中低收入者交不起物业管理费，拒绝物业公司的管理，而物业管理公司由于收入较少，出现经营困难，使小区物业管理难以开展，因此，必须对现行的物业管理体制进行改革，由单一的物业公司管理模式，改为物业管理公司与业主自营式管理并用的两种模式。把物业管理政策建立在符合中国国情的基础上，使我国的物业管理更加顺利更加健康地向前发展。实行双轨制，具有很好的可操作性。在台湾地区，住宅区的物业分两部分，一部分是属于业主的单元房，由业主自己管理；另一部分是公产，包括庭院、各种公共活动

场所和临街的配套建筑物，归住宅区全体业主所有，由业主委员会统一管理。大家选出一个比较精干的管理委员会，全权负责管理工作，这种管理纯属义务，没有任何报酬。委员会一般任期一年，每月开一次例会，讨论决定社区物业管理的重大问题。在台湾地区社区普遍实行住户公约制度。公约中明确规定，所有住户都要爱护使用房屋和设施，维护环境卫生和整洁，要求大家要自觉遵守，如果有人违反了公约，就会受到本楼其他住户的谴责，从而为搞好自营式物业管理创造了有利条件。我国可以借鉴这种做法，在居住小区内普遍设立楼房住户公约，要求每个住户自觉遵守，违者将受到全体住户的强烈指责。我国现在的下岗工人数目剧增，很多离退休人员苦于没有社会工作，另外有一些高素质的热心服务公众的人士都是可利用的自营式物业管理人力资源。业主自营模式，由于不需要缴纳营业税等税费，有些服务项目如保安、保洁、绿化、电梯等，可以不聘用专职人员，而由本楼退休和下岗的人员承担，不用给他们缴纳社会保险和住房公积金，只给他们发一些补贴就可以了。这样可以节省很大一笔开支，再加上住宅区内公建配套用房的经营收入，业主可以花很少的钱就能把住宅区物业管好。笔者认为，政府应该立足我国的实际情况，对物业管理积极而正确地予以引导。《物业管理条例(草案)》应改革现行的物业管理体制，对于有能力承担物业管理费的高、中收入购房人，可以继续委托物业管理企业为他们提供物业管理服务，各项服务费用由他们自己承担，对于无力承担物业管理费用的中低收入购房人，可以实行业主自营式物业管理，由购房人相互自我服务，所需要的少量物业管理费亦由买房人自己负担。无论采取

物业公司管理模式还是采用业主自营式物业管理模式，都要经过所在区县居住小区管理办公室批准，由各区县居住小区管理办公室负责组织、指导和管理，以保证物业管理在全市各居住小区得到全面贯彻实施，使整个物业管理工作能够持续健康地向前发展。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](http://www.100test.com)