

江西省公务员考试申论预测卷及答案（6）公务员 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B1\\_9F\\_E8\\_A5\\_BF\\_E7\\_9C\\_81\\_E5\\_c26\\_645980.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E6_B1_9F_E8_A5_BF_E7_9C_81_E5_c26_645980.htm) 满分100分 时限150分钟

一、注意事项 1.申论考试是对应考者阅读能力、综合分析能力、提出和解决问题能力、文字表达能力的测试。 2.参考时限：阅读40分钟，作答110分钟。 3.仔细阅读给定资料，按照后面提出的“申论要求”作答。

二、资料 1.某小区的一座楼里，其中的两部电梯全都“罢工”了，徒步上下楼的住户几乎个个汗流浹背、气喘吁吁。物业公司方面打算更换新的电梯，并得到了部分业主的响应。可是，由于种种原因，并不是所有的业主都积极“掏腰包”，且部分业主搬走了，难以谋面，电梯购置费用因此至今没有凑齐。假若是某私人大楼的电梯坏了，不太会出现因购置费凑不齐而不能更换电梯的情形。这是因为电梯作为私人的一项财产，其产权明晰而且集中，资源使用的效率也就很高。而报道中这个小区里的电梯就不一样了，这里电梯的产权虽然也很明晰，属于所有的业主，但是产权却是分散和支离破碎的，存在着众多的所有权人，因而资源就得不到有效的利用。这种局面就是英国经济学家哈丁所言的“反公地悲剧”“反公地”作为一项资源或财产，其产权明晰，但同时是分散和支离破碎的，存在着众多的所有权人，每一个人都有权使用“公地”，但与“公地”相反的是，他们中的每一个人又都没有能力单独使用“公地”，因此，没有人拥有真正有效的使用权，资源也得不到有效的利用。目前大量存在的物业管理权纠纷恰恰满足了“反公地悲剧”的模型。显然，“反公地”的产权是支离

破碎的产权，“反公地悲剧”则需要整合产权来化解。具体到该小区的电梯上，所要做的就是完善业主权利代理行使制度，设定对于怠于行使权利的业主代理权自动授权规则。与此同时，在立法层面，明确物业管理各方的法律定位，赋予政府相关部门相应监督与处罚的行政职能。当产权得到整合之后，电梯购置费就不会因有人不交而凑不齐。当物业管理各方的法律定位明确之后，积极行使权力的业主将会更加积极，不积极的业主迫于处罚压力也会逐渐积极。

2. “交了一年的物管费却没有享受一年的服务。”2009年3月25日，南昌县熊先生向记者反映，南昌佳鑫物业管理有限责任公司收了物管费却不管理，而开发商江西嘉业房地产有限公司更不知道如何取得联系。熊先生告诉记者，2008年年初，他向南昌县嘉丽小区的物管公司佳鑫物业交了全年的物管费，但是，从2008年四五月开始，佳鑫物业先后3次离开小区，未履行物业管理的义务。“现在我们小区里到处都是垃圾，也没人管了。”熊先生说。记者联系了佳鑫物业的赵经理，赵经理向记者“大吐苦水”，“不是我们不管，是小区将近2/3的业主不肯交物管费，我们现在都是在贴钱经营！”赵经理称，导致业主拒交物管费的原因有两个，一是，业主对小区开发商不满意，认为小区的配套设施建设不完整。二是，业主对小区的前方一家饭店排出的噪音废气颇有微词。赵经理说，他曾多次试图联系小区开发商江西嘉业房地产有限公司，但是开发商当初留下的电话已经打不通。

3. 哈尔滨市房产住宅局在全市开展以“解决百姓住房难心事，优化服务满意在物业”为主题的物业管理大接访活动。接访内容包括：物业管理区域环境卫生脏乱差.物业管理区域内公共秩序混乱.物业管理区域

内草坪、树木等绿化养护不及时.二次加压供水设施运行不正常.下水管道堵塞或污水污物漫溢.物业管理服务人员服务态度等方面的问题。大接访活动将采取二级接访方式，各物业管理企业主要负责人以管理区域为单位进行一级接访，受理和解决小区居民的来访。市房产住宅局设立二级接访，对一级接访未处理和解决的疑难问题进行重点处理，督办解决。

4. “刚开业的时候物业费31元，翻个年头就涨到62元，再过一年收90，这不是利滚利嘛！”2009年3月18日，记者来到浙江路某美容会所，店主张女士这样对记者抱怨着。早上的恐怖场面还历历在目，张女士说，早上11点左右她的店里来了6个高高大大的男人，来者称再不交物业费就断电，她以物管收费不合理，且没有尽到应尽职责为由拒交物管费。10分钟后，她的店便停电了，无奈之下张女士只得交了物管费，才得以恢复供电。张女士称，自己是做美容美体的，属于特殊行业，按照自来水公司的收费标准，应收4.6元/吨，但物业公司收取的却是4.7元/吨，且不算这一毛钱的差价，隔壁同样属于美发行业，物管收取的却是2.5元/吨。而且她去同一条街的其他业主处咨询时得到的答案更让张女士吃惊，有些业主称自己已经一年没有交过物业费了，照常营业，物管也来过人，但硬撑着不交也就不了了之。这样不合理的收费标准让张女士难以接受，所以于2009年2月份停交物管费。物业公司开始派人来店里催交物业费。“以前都是他们内部的工作人员来，这次竟然带了6个小混混一样的人来，太吓人了。”张女士回忆着早上的情形。“这附近天天有疯子在店外逛，小偷更是猖獗，白天营业时间都径直走到我的店里来偷，治安巡逻人员连个鬼影都没有。”说到这里，张女士情绪有些激动。“上

个月我在店里休息，小偷趁我洗碗的时机，偷走了我的包，里面有3000多元现金，一枚金戒指，一个手机，还有驾驶证、身份证等都被一洗而空。”第二日张女士新买的一部手机，同样被小偷在店内顺利得手。张女士称，这里的小偷都是惯犯，有一个小偷曾经三次被她当场抓住，但小偷狡猾的以拿来把玩为由退回给张女士。她认为，既然物管收取了费用，却没有尽到应有的安保职责，对于业主的人生财产安全都是一大威胁。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)