

# 提档物业行业水平 优化多维管理服务 2023年市房产中心准备这样干

■记者 倪琨

## 提管理、推转型、强监督

### 全面强化物业行业管理与服务

俗话说,买房一阵子,住房一辈子。伴随着城市化进程的完善以及市民住房需求的进一步提升,房地产市场从“买房”逐渐向“优居”进阶。物业服务作为其中的重要一环,也备受行业主管部门以及市场各方的关注。

记者从市房产中心了解到,为了有效提高物业管理覆盖率,今年我市将扩大物业管理覆盖范围。做好协调工作,加强与街道、社区的横向联系,全面排查尚未实施物业管理的住宅小区,建立台账,制定3年全覆盖计划。配合街道推进组建业主委员会或社区居民委员会、业主代表参加的物业管理委员会,选择适合的物业管理模式(专业化物业管理+社区托管、社会组织代管或居民自管),推动实现物业管理全覆盖。结合居民意愿和经济承受能力逐步提高实施专业化物业管理住宅小区比例。并且,规范业主委员会履职行为。配合街道推动住宅小区和商业楼宇召开业主大会,选举业主委员会,依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。鼓励“两代表、一委员”参选业主委员会,业主委员会中党员要占较大比例。积极开展对业主委员会成员的培训,引导业主委员会自觉接受街道、社区的指导和监督,完善自我管理,依法履行职责。

同时,市房产中心还将推动物业服务转型升级,加强物业服务监督管理。首先,推动智慧物业建设,力争2023年完成智慧物业管理平台的建设和部署,推动1-2家物业服务企业以智慧物业管理服务平台为支撑,通过在电梯、消防、给排水等重要设施设备布设传感器,实现数据实时采集。建立事件部件处置权责清单,明确处置业务流程和规范,实现智慧预警、智慧研判、智慧派单、智慧监督”。市房产中心相关负责人告诉记者:“在监督管理层面,我们将加强与各部门之间的联系,推动成立各部门参与的协调工作组,着力解决小区邻里纠纷、小区内违建或擅自拆改、占用消防通道、楼道堆放杂物、电动自行车违规停放和充电等问题。督促物业服务企业加强检查巡查,发现问题采取合理措施进行劝阻或制止。对劝阻或制止无效的,及时向有关部门报告,并配合执法部门依法依规对各类违法违规问题进行处理。建立物业管理监督考核机制和办法,加强对物业服务企业服务质量的监督检查,建立主管部门、街道办事处、社区居委会、业主委员会、业主和物业服务企业共同参与的物业服务质量监督体系。并且,根据《四川省物业管理条例》第六条‘加强对街道办事处(乡镇人民政府)物业管理工作人员的培训’,在2023年拟开展1-2次业务培训。”

日前,记者从乐山市住房保障和房地产事务中心(以下简称:市房产中心)了解到,该中心在总结2022年政务服务、市本级物业小区管理、创文迎检等方面的工作经验和做法的基础上,将全面提档升级我市物业行业管理及服务水平,优化房屋产权面积测绘、房产中介管理、智慧房产服务平台等,切实抓好2023年工作任务。

## 八项工作齐头并进 提升物业行业服务质量

谈到提档升级我市物业行业服务质量的具体举措,市房产中心相关负责人讲述了八项将在今年开展的重点工作。

一是完善物业服务价格形成机制。开展正向宣传,引导业主树立“质价相符”理念,树立“交费买服务”意识,引导合理消费。引导业主与物业服务企业通过合同约定物业服务价格调整方式,提倡酬金制计费方式。制定并公布物业服务清单,明确物业服务内容和标准。督促物业服务企业监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则,供业主和物业服务企业协商物业费时参考。协调市中区发改、住建等部门重新对物业服务政府指导价根据物价水平等因素进行重新制定,并公布基准价及其浮动幅度,建立动态调整机制。

二是规范物业服务内容。按照即将下发的《四川省前期物业服务合同示范文本》,推动前期物业服务合同统一。配合街道,通过业主大会等方式,根据新版的《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》对小区的各项规约和规则进行更新。

三是加强信用等级评价。拟在2023年完成物业管理平台建设并投入使用,利用平台对物业服务企业、从业人员、项目管理等情况进行信用信息收集、整理和利用,并与省平台实现互联互通。按照《四川省物业服务企业信用信息管理办法》和《信用信息量化标准》,对物业服务企业在物业管理活动中执行有关法律法规、履行物业服务合同、遵守物业管理行业自律准则的行为进行信用评价,逐步建立物业服务企业红黑榜制度,处罚一批违法违规企业并向相关部门推送信息。

四是提升物业服务人员职业技能水平。通过市房协推动物业服务人员职业技能等级认定工作,并探索技能培训和等级认定结果在信用体系中的应用。

五是培育物业服务标杆项目。促进线上线下服务融合发展。鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸。2023年拟打造2家标杆项目,推动品牌引领,以优质服务带动行业整体服务水平提升。

六是规范住宅维修资金管理。优化

维修资金使用流程,简化申请材料,缩短审核时限。建立紧急维修事项清单。2023年重点对维修资金使用进行规范,全面引入现场查看和造价审核模式,实行事前-事中-事后全方位管理。

七是抓好物业行业安全生产。指导督促服务企业做好共用部位、共用设施设备的日常养护管理,加强秩序维护,保障消防通道畅通和电梯安全使用。配合公安消防、应急管理、市场监管等部门,做好物业管理区域安全管理工作。指导督促物业服务企业按照合同约定做好住宅小区共用消防设施的维护管理,指导业主依照有关规定使用住宅专项维修资金对住宅小区共用消防设施、电梯等进行维修、更新、改造。

八是及时化解各类矛盾投诉。建立小区信访投诉档案,实施解决销号制度。加强统计分析,区分个别问题和共性问题,注重完善体制机制,加大部门间协同配合力度,切实解决问题,降低投诉量,对物业服务企业推诿、不及时处理诉求的将纳入信用管理。

## 脚踏实地务实创新 优化多维度行业管理服务

2023年,市房产中心将进一步完善房屋产权面积测绘成果审核管理工作。

一是针对具体问题收集典型案例分析问题原因,制定措施,规避业务风险;二是加强楼盘数据规范录入,依据四川省不动产登记数据库标准、房产测量规定、全国房屋网签备案业务数据标准,统一乐山市不动产登记、房屋交易与产权管理中涉及房屋性质、房屋类型、房屋用途、规划用途建立数据标准,确保不动产登记数据库与房管数据库的有效衔接,保证登记记录准确性,更好地推进不动产统一登记工作的高效开展;三是对测绘成果管理子系统进行升级,开展相关调研,为测绘

企业提供一体化测绘作业和成果线上备案,将现有系统功能线下审核备案和楼盘表入库升级为线上审图、线上成果审核、成果利用。

为应对我市房地产行业发展的具体情况,将持续抓好房产中介机构管理,推进乐山智慧房产服务平台升级。加强日常监督检查,根据对房地产中介企业的检查情况和咨询投诉情况,规范中介企业的经营行为,规范房产中介及服务人员行为。市房产中心相关负责人表示,为推进房屋租赁合同网签备案和抵押合同网签备案工作,与已经开展并建设相关业务系统的市州城市交流学习,拟定乐山方案。同时,拟定乐山市智慧房产

服务平台升级、扩建方案。同步配合市营商环境局和不动产登记中心完成不动产登记交易一窗受理全城通办平台建设。探索建立房地产交易数据实时异地容灾备份系统。

“今年,我们中心在进一步简化业务流程的同时,提升窗口人员的服务水平,增强职责意识、纪律意识、大局意识。配合市营商环境局、市不动产登记中心做好存量房买卖和水、电、气一次性过户相关工作。继续清理完善各类不动产登记数据,补建历史楼栋楼盘表。做好对市中区不动产登记资料的房产资料以及2022年各类档案的收集、整理、扫描、归档等工作。”市房产中心相关负责人说。

## 市自然资源规划局

### 民主测评市派督察员

本报讯(记者 倪琨)日前,市自然资源规划局召开市派督察员(市、区)督察员2022年度考核大会。

记者了解到,在2022年市自然资源规划局通过压实“两项责”、严格“两监管”、落实“两平衡”、守住“两条线”,以“长牙齿”的硬措施将耕地保护贯穿到自然资源工作全过程,各项工作均走在了全省前列,取得的成效离不开市派督察员的辛勤工作。大会对市派督察员一年来做出的贡献表示了感谢。

会议指出,希望市派督察员充分发挥督察员的优势,继续支持自然资源领域各项工作,不遗余力地贡献自己的智慧,督促各地对标补短,把握新时代自然资源规划部门“严守资源安全底线、优化国土空间布局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”的工作定位,倒逼形成耕地保护新格局,凝心聚力,共同努力,不断推动我市自然资源规划事业再上新台阶,再创新辉煌。

## 市中区红十字会

### 普及应急救护知识



本报讯(记者 倪琨 文/图)2月26日,市中区红十字会走进邦泰国际社区,为居民普及应急救护知识。

活动现场,市中区红十字会应急救护讲师杨小林向社区居民讲授红十字会基本知识、心肺复苏术、AED(自动体外除颤器)使用方法及海姆立克急救法等急救知识和技能。培训结束后,开展了红十字基本知识和急救技能有奖知识问答,极大地调动了居民的积极性与参与度。

本次活动通过理论讲解、示范操作、互动演练、有奖问答等形式,不仅提高了社区居民的自救互救能力和应急救护技能,还营造了“人人学急救,急救为人人”的良好氛围。

## 阳光大地置业集团有限公司

### 荣登“2022中国企业慈善公益500强”两大榜单

本报讯(记者 倪琨)日前,2022中国企业慈善公益500强发布暨第六届中国企业慈善公益论坛在重庆举办。论坛发布了2022中国企业慈善公益500强系列榜单及分析报告。此次论坛主题为“财富与责任—企业的价值”,旨在促进中国慈善公益事业、中国企业高质量发展,形成“以业载善、以善兴业”的良性循环。

阳光大地置业集团有限公司凭借在慈善公益事业方面所做出的突出贡献,同时荣登“2022中国服务业企业慈善公益500强”和“2022中国服务业民营企业慈善公益500强”,彰显着企业对阳光大地在公益领域所践行的社会责任给予的认可及肯定。

记者了解到,阳光大地置业集团有限公司始终步履不停,用爱心描绘着一幅幅公益地图,专注教育扶贫、扶贫救济、绿色环保、抗震救灾等方面,并持续关注帮扶对象,进行长期、深入、有力的公益支持。



华构科技 HUAGOU TECHNOLOGY PC部品·装配建造·新农房

遗失声明 夹江县木城宋氏糖果厂“食品生产许可证”副本和明细(编号SC12451112600031号)不慎遗失,特此声明。 夹江县木城宋氏糖果厂 2023年3月2日

拍卖公告 受委托,我公司定于2023年3月9日10:00在峨眉山市公共资源交易服务中心(峨眉山市绥山镇名山公路东段8号7楼)对以下标的按现状进行公开拍卖。 一、标的介绍 大渡河峨眉山段龚嘴库区砂石共计30万吨,参考价56.63元/吨,竞买保证金200万元。 二、拍卖方式:有底价增价方式公开拍卖,设有保留价。 三、意向竞买人应具备的资格条件:中华人民共和国境内的具有完全民事行为能力的企业法人、其他组织、个体工商户或自然人(法律法规另有规定的除外)均可以参加竞买。 四、标的展示时间及地点:自公告之日起至2023年3月8日在标的所在地展示。 五、报名事宜:意向竞买人请于2023年3月8日前(含当日)缴纳竞买保证金至指定账户(以到账为准),并持有效证件及缴纳竞买保证金凭证到我公司(乐山市市中区柏杨中路158号)办理报名手续。 六、详情见《拍卖文件》,相关信息登录《乐山日报》查询。 七、咨询电话:15984388950 四川省三禾拍卖有限公司 2023年3月2日

## 乐山国有建设用地使用权出让公告

乐市土矿交公[2023]2号

根据相关法律法规及文件规定,经峨眉山市人民政府批准,我中心受峨眉山市自然资源局委托,将于2023年3月22日09:00起至2023年4月7日10:00止(节假日除外)公开挂牌出让下列国有建设用地使用权,现将有关事项公告如下:

| 序号        | 宗地位置                 | 宗地面积(m <sup>2</sup> ) | 宗地用途及出让年限                            | 起始价(万元) | 竞买保证金(万元) | 增价幅度   | 规划指标要求                            |        |        |        |        |
|-----------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------|-----------|--------|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|           |                      |                       |                                      |         |           |        | 建设用地性质                            | 容积率    | 建筑密度   | 绿地率    | 建筑高度   |
| 2023-挂-2号 | 峨眉山市双福镇双福村[2022-55号] | 5090(合7.64亩)          | 商业服务业用地40年(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、批发市场用地)) | 514     | 155       | 5万元及以上 | 商业服务业用地(商业用地(零售商业用地、餐饮用地、批发市场用地)) | 1.2及以下 | 40%及以下 | 30%及以上 | 12米及以下 |

- 二、本次出让采用有底价,增价方式,自由竞价,价高者得。
- 三、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可申请参加竞买,申请人可独立竞买也可联合竞买,但挂牌文件中有特殊要求或法律法规对申请人另有限制的除外。
- 四、本次出让地块采取网上挂牌报价和挂牌截止现场确认相结合的方式,具体程序如下:
  - (一)申请人通过乐山市公共资源交易服务中心网站“用户登录入口”(以下简称网上交易系统)完成报名注册。
  - (二)注册成功的申请人须在2023年3月22日09:00起至2023年4月5日17:00前通过网上交易系统缴纳足额竞买保证金,完成网上报名手续。
  - (三)已通过网上报名的竞买申请人须在2023年4月5日17:00前(节假日除外)到乐山市市中区柏杨东路199号三楼报名处提交竞买申请文件,进行资格审查。通过资格审查的竞买人须于2023年3月22日09:00起至2023年4月7日10:00止通过网上交易系统在网上报价。
  - (四)竞买人须于2023年4月7日10:00到乐山市市中区柏杨东路199号二楼乐山市土地矿业交易市场出席挂牌截止现场活动。
- 五、详细资料和要求详见挂牌文件,挂牌文件可在四川乐山土地矿业交易信息网(https://szrzyhghj.leshan.gov.cn/sgtzjy/lstkdq/kq\_index.shtml)下载。相关信息查询可登录以下网站:中国土地市场网(http://www.landchina.com)、四川土地矿业交易信息网(http://202.61.89.138:8007)、四川省公共资源交易信息网(http://ggzyjy.sc.gov.cn/)、乐山市公共资源交易服务中心网站(http://lsggzy.com.cn)、乐山市自然资源和规划局网站(https://szrzyhghj.leshan.gov.cn/)。
- 六、联系地址:乐山市市中区柏杨东路199号三楼 联系人:0833-5553344 洪先生(峨眉山市)、0833-2442919 彭先生(交易咨询)

乐山市公共资源交易服务中心 乐山市土地矿业交易中心 2023年3月1日