

推进国企住宅小区管理社会化改革的措施

作者：有故事的人 来源：范文网 www.wtabcd.cn/fanwen/

本文原地址：<https://www.wtabcd.cn/zhishi/a/171038151455706.html>

范文网，为你加油喝彩！

2024年3月14日发(作者：如果雨之后)



随着国家城镇住房制度改革不断深化，我国国有企业员工住宅小区房屋产权大部分

已转入员工个人名下，许多国企相继成立了物业公司，引入物业管理的概念对住宅小区进行

管理，这较之前的后勤管理有了明显进步，但企业依然承担了几乎所有的房屋维修及管理责

任，与社会化、专业化、市场化的物业管理要求还存在很大差距。

一、大部分国企员工住宅物业现状

（一）企业承担过多的社会职能，住户过于依赖企业

长期以来，由于受计划经济的影响，国企承担了员工住宅小区供热、供水、供电和物

业管理职能，每年要因此支付数额不菲的维修等费用。

同时，随着房地产市场化程度的不断深入以及《物权法》的颁布实施，国企小区住房

也逐步从计划经济福利分房发展到市场化阶段。一些国企员工住宅小区房屋已出售给非本单

位人员，国企小区居住人员结构发生了巨大变化，从前企业大包大揽的福利型管理模式已不

再顺应社会发展趋势，也不能够满足广大业主对生活品质的更高追求。同时，企业也因此承

担了非本单位员工的物业管理费，形成了企业的成本浪费。

而另一方面，企业承担物业费用，因企业经费充足与否、房屋面积大小差异等因素的

存在，造成单位和员工之间苦乐不均，尤其是一些企业受经营效益等影响，物业管理经费得

不到保障，导致小区物业管理无以维系。

此外，单位支付方式强化了物业管理的福利性、忽略了其商品性，不利于引导住户树

立物业服务商品观、消费观，导致国企小区住户住宅管理福利性、供给制观念普遍较为浓厚。

同时，国企住宅小区大都没有建立以业主大会、业主委员会为核心的业主自治机制，

有的即使已经组建，但发挥职责不明显，物业自治主体缺位现象非常突出。

因此，国企小区住户对企业服务有依赖思想，普遍存在有事找企业的观念。

（二）小区物业专业化程度低，服务成本过高

大部分国企员工住宅小区采取的是后勤服务部门自管模式，企业有关管理部门和后勤

服务部门存在职责不清、界线不明的情况，容易出现各部门都管又都不管的真空区域。同时，

大多数企业没有形成一套行之有效的后勤服务管理制度和体系，而后勤大多为安置型、照顾

型员工，且缺乏系统的职业培训，服务方式方法欠佳，专业技能较弱，服务水平较低。

由于企业后勤服务部门专业化程度较低，导致服务成本居高难下。如湘潭某大型国企

1997 年至 2003 年间陆续新建的住宅小区，因管道老化、疏于管理等原因，全体住户入

户自来水表计之和仅为小区总表计量的一半，小区自来水流失量达到50%。该公司曾经作

过测算，如果继续由企业后勤服务部门按现有模式运作，在企业完全停止对员工生活小区的

投入情况下，比照当地同区域住宅小区标准对住户收取的物业管理费，根本无法维持小区现

有物业管理水平。

（三）企业费力不讨好，小区业主满意度不高

随着国有企业经济体制改革的进一步深化，国企对后勤系统的资金投入受到了越来越

多的规范和限制。由于物业改制的滞后，尤其是一些老旧住宅小区，由于设备老化、功能差、

隐患多、问题突出，住户意见较大。同时，由于小区物业管理专业化水平较低，甚至业主一

些基础的维修维护要求也无法满足。

如湘潭某国企一个员工生活小区有37栋楼房、近1000户住房，仅配置2名水电工

人、4名保洁员及若干保安人员，且人员、职责到位情况不理想，公共区域卫生状况不佳，

业主报修响应不及时，住户满意度不高。

二、物业管理市场化是国企住宅小区管理体制改革的必然选择

（一）物业管理市场化是适应市场经济社会产权多元化发展的必然趋势

物业管理机构受物业所有人委托，对房屋建筑及相关配套设施进行维护、修缮和整治，

为业主提供有偿服务。

这是在市场经济条件下，与现代房地产综合开发相配套，适应住房制度改革，推进住

房商品化、产权多元化及改善居民生活环境的一种通行的住宅管理方式，是住房制度改革不

断深化的必然趋势。

（二）物业管理市场化是央企分离移交“三供一业”的硬性要求

原国家经贸委等八部委于2002年联合下发了《关于国有大中型企业主辅分离辅业改

制分流安置富余人员的实施办法》（国经贸企改〔2002〕859号），它不仅为国

有企业物业管理走向市场提供了政策依据，也预示着国有企业物业管理必须最终走向市场。今年，国务

院国资委将湖南列为央企分离移交“三供一业”（供水、供电、供气和物业管理）试点省份，

力争2017年驻湘央企“三供一业”全面完成分离移交，剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题，以确保国有企业轻装上阵，公平参与市场竞争。

（三）物业管理市场化是改善员工生活环境的现实需要

住宅小区的环境建设、公共设施和服务质量，直接影响了广大住户的生活质量。全面

推行物业管理，由物业管理单位在委托授权范围内对住宅小区实施统一管理，能够更好地为

员工创造安全、整洁、文明、舒适的生活环境，最终实现社会、经济和环境效益的统一。

三、国企住宅小区物业管理市场化面临的主要困难

（一）房屋设施逐渐老化

企业职工住房大多建于二十世纪中末期，楼龄相对较长，房屋日益老化，跑、冒、滴、

漏现象经常发生，道路、绿地破损较多。因当时房屋售价低，提取的房屋维修基金相对较少，

甚至一些单位根本没有对业主收取房屋维修基金。如果没有企业出资，根本无法进行房屋维

修。

（二）“养人”负担沉重

企业后勤部门一直被看作是“养人”的地方，一些老弱病残等不能在一线工作的职工，

均被安排在后勤部门工作，造成后勤部门人员臃肿，但人力资源严重不足，给物业管理带来

巨大压力。

如果小区物业外委专业公司进行管理，这部分人员的安置问题则必须予以谨慎对待。

（三）代收的水、电、热等费用亏差较大

计划经济时期，国企员工家庭用水、电、热费用一般都是由企业代为支付，然

后再从

职工的收入中扣除，该办法在一些企业至今仍在沿用。由于管理不够到位、设施不断老化，

管道跑、冒、滴、漏现象严重，企业代为支付的费用和实际收回的费用存在较大的亏差。

四、如何推进国企住宅小区管理的社会化改革

推行小区物业市场化管理的实质就是对各方利益的调整，是对广大住户的心理和经济

承受能力实行的系统工程。企业作为“三供一业”分离移交工作的责任主体，必须统筹协调，

积极推进分离移交工作。

（一）积极争取广大员工的理解和支持

企业要通过各种方式将国资委关于央企分离移交“三供一业”的相关要求宣贯到位，

大力宣传小区物业市场化收费的必要性，广泛传播区域周边小区和兄弟单位员工小区市场化

管理的成功经验，促进广大员工转变物业消费观念，让业主接受物业管理有偿服务的理念。

（二）加快建立业主自治机制

国企住宅小区管理要想从企业后勤服务模式，真正跨入市场化运行的物业管理模式，

首要任务就是要与业主建立物业管理合同关系，彻底理顺企业与小区、业主与物业公司之间

的关系，根本改变后勤服务模式下物业管理部门既是管理方、又是服务方，职责不清、程序

混乱的状况。

实现业主自治是建立物业管理合同的先决条件。业主自治的主要内容是业主大会和业

主委员会。一些老旧小区要加快组建业主委员会，新建及修缮整治小区要将召开业主大

会、组建业主委员会和实施物业管理同步进行。在建立业主自治组织机构之前，有关房产管

理部门和小区所属单位要加强指导，帮助小区业主建立健全业主自治机构和自律机制。

（三）逐步健全完善启动物业收费的软、硬件设施

房屋维修基金要足额归集到位。房屋维修基金是业主为了本物业区域公共部分

和共用

设施、设备保修期满后的维修、养护和改造而缴纳的资金，相当于房屋的“养老金”。对于

一些没有缴纳或缴纳金额不足的国企小区，在小区物业启动社会收费化之前，企业应组织小

区业主补缴维修基金，如有条件也可以由企业代为缴付。

建立一支高素质的专业管理队伍或选择有实力的物业管理单位。一些国企选择自己组

建物业公司对员工生活小区进行管理，这就必须按工作需要配足人员，加快专业培训，并酌

情引进一些高素质的管理人员。同时，也可以由小区业主委员会牵头，自主招标投标聘实力雄

厚、专业过硬、服务质量好的物业管理团队，签署相关物业合同，实现小区管理真正社会化。

加快住宅小区修缮整治。必须完成住宅小区水、电、热一户一表改造，堵塞管网漏洞。

对于硬件设施较差的老旧小区，必须完成小区相应设施的补充修缮工作。同时，企业需提供

住宅小区公共服务用房，为物管办公创造条件。

（四）分步骤、分类别地实施物业收费

国企要全面推动新建住宅小区物业的市场化管理，决不能继续包办新建小区的物业管理

理。分步推动老旧住宅小区的市场化进程，可以将房屋较新、设备较完善、住户收入较高、

住户文化素质较高的小区，作为第一批推行物业化管理的示范点，并以此推动小区物业的全

面市场化管理。积极探索委托物业企业管理、国企原有后勤部门改制管理以及业主自营管理

等多种模式，并根据各个小区的具体情况，采取不同的收费标准和方式。

湖南株洲某国企就是一个比较成功的例子。该公司2000年注册成立了物业公司。

成立之初，因基础设施较差、工作经验缺乏、服务水平较低等原因，部分业主不支持，物业

收费遇到较大阻力。

因此，该物业公司采取降低收费标准、对员工住户和非员工住户区别性收费、对新建

生活区和老旧生活区区别性收费以及企业现金补贴等方式，循序渐进地推进小区物业的市场

化管理。随着员工观念的不断转变、物业管理水平的稳步提升和小区基础设施的日益完善，

该企业逐步取消了员工物业管理现金补贴，住宅小区目前已真正实现了市场化运作。

结语：

国有企业员工住宅小区物业管理市场化改革已经成为不可避免的问题。我们应当从维

护改革、发展、稳定的大局出发，在推进改革的同时，妥善处理各方利益，积极稳妥地实现

国企员工住宅小区物业管理市场化运作。

参考文献：

[1] 物业管理条例.2003 年 6 月 8 日中华人民共和国国务院令第379 号发布.根

据 2007 年 8 月 26 日《国务院关于修订 物业管理条例 的决定》修订.

[2]

中国物业管理协会.中国物业管理师执业资格考试参考教材[D].北京：中国建筑工程出版社.

读书名言名句摘抄

书是人类进步的阶梯，下面整理了读书名言，欢迎阅读！

1. 读书之乐乐陶陶，起并明月霜天高。——朱熹
2. 读书之法无他，惟是笃志虚心，反复详玩，为有功耳。——朱熹
3. 读书无疑者须教有疑，有疑者却要无疑，到这里方
4. 为学之道，莫先于穷理；穷理之要，必先于读书。——朱熹
5. 读书譬如饮食，从容咀嚼，其味必长；大嚼大咀，终不知味也。——朱熹
6. 读书无疑者，须教有疑，有疑者，却要无疑，到这里方是长进。——朱熹
7. 举一反三，闻一而知十，及学者用功之深，穷理之熟，然后能融会贯通，以至于此。——朱熹
8. 读书破万卷，下笔如有神。——杜甫
9. 立身以立学为先，立学以读书为本。——欧阳修
10. 读万卷书，行万里路。——刘彝
11. 发奋识遍天下字，立志读尽人间书。——苏轼
12. 旧书不厌白回读，熟读精思子自知。——苏轼
13. 退笔如山起足珍，读书万卷始通神。——苏轼

更多 在线阅览 请访问 https://www.wtabcd.cn/zhishi/list/91_0.html

文章生成doc功能，由[范文网](#)开发