

最新对物业管理的建议书(汇总5篇)

对物业管理的建议书篇一

我是入住的，那时小区要干净整洁的多，当然人也少，但不应是小区混乱的借口。现在小区的混乱管理不但影响了我们共同的生活环境，而且是影响了所有业主房产的价值。在国外，哪怕有人随便晾晒衣服，也会被视为影响了整个小区物业的价值，并伤害了所有人的利益。

建议新的物业公司最好是有一定外资背景的，不是说外资一定就好，但他们的问责制的确有力的多，也守规矩，社会关系也不复杂。

最终目的应该是建设宁静的纯居住小区，没有商业色彩，这样才是好的基础。我们的小区硬件是不错的，也成了学区房，更要好好管理，这样才能真正实现好的居住环境，实现小区房产的真正价值。谢谢您为大家做的工作和给予大家的帮助。

如下建议：

- 1、关于小区各大门管理：整个小区现在是一个收费停车场，任何车辆可随意进入，且非常嘈杂，建议封闭管理，禁止外来车辆无端进入，如有问题，可通过门卫与业主联系，方可进入。并建议降低地下车库停车费，小区马路禁止停车。
- 2、纯居住型社区：小区应建设成纯居住社区，现在几乎见缝插针的布满各种小店，建议集中安排在一个位置，例如会所。
- 3、关于电梯及楼梯间的广告：建议一律拆除，我们不靠这个挣钱，也不想被打扰。

4、关于卖房子的中介：建议全部赶走，并禁止该类人员进入。这些人像苍蝇一样。例如f1区507楼2门1b的麦田房产，每天早上都要集体唱歌，喊口号，像在搞传销。另这些人随便出入各个门洞，影响小区安全。

5、关于绿化：现在的绿化已经越来越像大杂院的绿化了，没有任何规划，草木品种乱七八糟。建议重新整理规划，建立及时维护制度，对草坪采取围栏保护。

上述问题不但影响了小区环境，而且会影响每个业主房产的价值。

对物业管理的建议书篇二

各位业主：

由于业委会成员平时有自己的工作，为了方便小区管理，我们成立了zx业主群（群一：美丽的zx群二aa其目的是在小区业主与业主、业主与业委会、业委会与物业之间构建一条相互沟通、互动交流的平台zx业主群主要是一个工作平台，成立一个月来，得到了广大业主的积极支持和广泛参与，并在征集意见建议、发布通知信息、再叙战友情谊等方面取得了一定的成效，业主群已成为缩短大家心灵时空和距离的一道良好桥梁。

然而在近期，业主群出现了一些不和谐的现象，严重影响了战友情谊和集体团结，影响了广大业主建设小区的主人翁意识的发挥，这不是我们组建业主群的初衷。为了使业主群走上健康良性的发展轨道，在广大业主的倡议下，我们谨对所有群内的业主提出如下建议：

一是实名登录。每位在群内的业主都要以自己的真实姓名、自己家的.真实楼幢房号出现，不得以匿名、化名或假借他人身份出现在群中。实名登录的目的，就是希望大家能公平公

正、客观理性、真实真人发表观点、反映问题、提出意见和建议，在业主家庭遇到物业管理问题时我们好与物业沟通能够及时安排上门服务。

三是理性交流。我们小区因总队的不作为、乱作为，房屋“两证”、维修基金、公共场所归属、前任物业服务差等历史遗留问题深深伤害了每位业主的心。如今，在没“爹”没“娘”疼爱的情况下，业主选出业委会进行自治，我们有信心在业主大会、业主委员会的统一组织下依法理性维权，大家都该珍惜小区来之不易的团结和有效的管理。即使哪位业主对业委会、对新物业有意见建议，我们都不妨坐在一起相互交流、沟通，我们主张集体问题集体讨论、个人问题个别反映的原则，防止问题复杂化。如果是大多数业主的真实意思表示，业主大会授权业委会后，业委会和业主们一道督促物业落实，从而实现小区自我管理、服务自我的目的。在群内相互攻击、逞个人一时之勇都无助于问题的解决，大家都要理性地看待现状，分步骤逐一解决遇到的各类问题。

“一根筷子轻轻被折断，十根筷子牢牢抱成团”，这是一句大家耳熟能详的歌词，在我们小区，我们就是需要集体的智慧和力量。“众人拾柴火焰高”，我们相信，只要大家能在维护自身合法权益的同时，不去人为、故意地损害小区集体的利益，“补台不拆台”，我们的小区一定一天比一天好，我们的心也会一天比一天快乐。没有了后顾之忧，每位业主的事业也一定会一天比一天兴旺！

小区期待每一位业主的诚心支持与爱护！战友们，姐妹们，只要我们同心协力，没有过不去的火焰山，相信我们小区的明天会更好！！

业委会

20**年11月**日

对物业管理的建议书篇三

随着中心城区的发展，城市居住人口越来越多，文明程度也越来越高，特别是近几年开展的“双创”活动，使居民小区面貌发生了很大变化，市民对物业管理越来越重视，日常生活中也越来越离不开物业管理。

近来伞铺街小区因为物业管理不到位，经常发生化粪池污水横流街道，溢流到地下柴房，造成四邻纠纷不断，不断引起社会治安问题，严重影响街道和院落环境卫生。像伞铺街小区这种居民小区，中心城区还有很多，有的是过去的房改房，有的是开发商建设的商品房，在这些小区居住的市民，急盼有物业管理，使小区院落、楼道卫生；路灯、水、电；治安；下水道和化粪池等公共部分有人管理，使和谐社会能真正落实到居民小区，让邻里亲情回归社会，把居民小区建成和谐社区，为此提出以下建议：

一、物业管理主管部门要以科学发展观为出发点，从群众利益无小事出发，一是要管理好物业管理公司，通过年检等制度建设，不断提高他们的管理水平。二是对过去房改房小区，由于历史原因，物业管理不到位，要通过调研，提出解决问题的办法，不能放手不管，无人问津，把矛盾累积起来。三是由开发商建成的居民小区，建设和管理的主管部门要对他们建成的小区物业管理进行评比，达不到物业管理要求，要列入黑名单，在今后的开发资质年检，项目报建等方面进行制裁，限期改正，不能甩手不管，只顾挣钱。

二、居民小区所在的办事处、社区组织，要高度重视居民小区物业管理工作，不断提高社会管理水平，特别要把房改房小区，开发商建成的老旧小区做为重点，千方百计把他们组织起来，努力形成居民小区专业化管理、自主管理格局，帮助他们解决物业管理中的难题，化解矛盾。办事处和社区对开发商和物业公司，在企业年检等方面，要有发言权，没有办事处和社区意见，原则上不能年检。

三、各级和各部门要加大宣传力度，不断培育市民置业要物业管理思想，自觉主动缴纳物业管理费，使市民急盼的物业管理，能真正落到实处，使物业管理形成可持续发展的局面。

社区是社会城市构成的基本单元，是实现党的十六届四中全会提出“不断提高构建社会主义和谐社会的能力”要求的重要阵地。社区的物业管理是社会管理的重要组成部分，是社区建设的基础性工作，对推进建设“管理有序、服务完善、环境优美、治安良好、生活便利、人际关系和谐的现代化社区具有十分重要的意义，在构建城市和谐社会中具有不可替代的基础作用。改革开放以来，省会太原城市建设迅猛发展，老城区基本上已拆迁改造完毕，对社区物业管理已由物业管理公司委托进行社会化、专业化、经营型的管理，基本形成了物业管理的机制和体制。物业管理主要采取由街道办事处、居委会直接管理；产权单位或房地产开发企业自行管理的管理形式。由于物业管理是近几年在房地产业发展过程中出现的新兴行业，其在社会变革过程中的矛盾转移和积淀等深层次问题，仍制约着物业管理行业的发展。从总体上看，物业管理的现状和服务水平与社会的发展和居民的要求还不相适应，存在问题如下：

1、管理体制尚未理顺，阻碍了物业管理服务水平的提高。

《物业管理条例》规定：“县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作”。但对区一级政府而言，没有房地产行政主管部门，因此对本行政区域物业管理活动监督管理缺位。从计划经济年代的房屋管理到市场经济条件下的物业管理，是一种质的转变。但由于种种原因，围绕业主财产为主的自治管理与围绕物业管理企业服务为主的行业管理未能及时得到合理、清晰的区分，政府、行业、企业、社会乃至个人的职责界限划分得也并不清楚，导致物业管理中的各种矛盾交织在一起。同时，居住物业涉及水、电、煤气、通讯等诸多行业；涉及房屋维修、社区安全、绿化保洁、卫生消毒等很多内容，涉及

邻里关系、社会公德、社区公共秩序等等，具有很强的社区性，综合性，但此项工作还未纳入社会综合管理的范畴，相关部门也未能有效地形成合力。由于体制上没能很好理顺，客观上导致矛盾和问题比较突出。

2、开发遗留问题使物业公司规范化管理困难重重。

当前，小区发生的纠纷80%与房地产开发遗留问题有关。由于商品房在规划和前期建设中出现的房屋质量、动拆迁矛盾、公建配套不完善、开发商欠缴维修资金、规划变更销售承诺未履行等问题，业主往往会在入住后。把怨气发泄到物业管理公司身上，直接激发两者间的矛盾。这是引发当前社区矛盾，导致社区不和谐的主要因素。

3、物业管理立法工作与目前物业管理的需求不相适应。

以上问题势必造成政府管理部门和物业企业之间，物业企业和居民之间，业主和业主委员会之间关系不顺，权责不清，政府管理部门在管理和监督上就显得滞后和疲软，难以适宜居民迅速增长的居住服务需要。另一方面居民尚未完全建立物业管理是有偿服务的观念，部分业主没有树立谁受益、谁付费的消费意识，在要求所得服务的同时，却不愿承拉相应的费用支出，拖欠物业管理费的现象比较普遍，使得一些物业公司入不敷出，一定程度上制约了物业企业自我发展的能力和增加投资提高管理水平的积极性。

为此，我们建议：

1、建立健全有关社区物业管理的法律和规章制度

建议山西省根据《物业管理条例》的有关规定，结合实际情况，清理和修订现有的物业管理法规和规范性文件，并加快制定一些应当明确而尚未明确的配套法规，切实建立起一套完整物业管理法律法规体系，为各物业管理行业的发展提供

法律保证。

2、加强对业主大会和业主委员会的监督指导

盛市有关行政部门应加强对社区物业管理工作的督导，进一步要求社区居委会和房地产行政主管部门要正确处理行政监管和业主自我管理关系，按照《物业管理条例》规定，切实履行对组建业主大会和业主委员会的指导责任，促进业主自我管理、自我约束机制的形成。按照合法程序选举产生业主委员会，规范业主大会，业主委员会的行为，促进业主自律和民主决策，依法维护自身合法权益。同时要监督其不得做出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

3、规范前期物业管理

要逐步推进开发建设单位和物业管理分业经营，使物业管理企业真正成为独立承担民事责任的企业法人，实施专业化管理。要加强房地产开发与物业管理衔接，加强对开发建设单位履行法定义务情况的监督，对违反有关法律规定的，要及时予以纠正。同时，还要规范前期物业管理招标投标活动。

4、完善住房专项维修资金制度

对物业管理的建议书篇四

近几年，随着我市房地产市场的繁荣发展，城市面貌日新月异，能否保持城市繁荣发展，物业管理尤为重要，良好的物业管理能够提升城市品位和人居环境，推动房地产业健康发展，为全市经济健康发展起到重要作用。目前我市的物业管理还不完善，部分小区脏、乱、差，管理质量不高，业主不满意，形成了“越是收不到钱越管不好，越管不好越收不到钱，业主越不愿意交钱”的恶性循环，从而引发矛盾，给安定、和谐的社会环境带来负面影响，现就物业管理方面的问题提如下几点建议：

一、加强对物业管理行政部门的行政管理

二、加强物业管理机构自身建设

物业管理机构负责人及工作人员要认真学习法律、法规相关业务和社区管理理论，在实践中提高综合知识的掌握运用能力，认真履行职责，开拓工作思路，严格依法办事。

三、完善物业管理法规

目前现有的我市物业管理法规政策层次不高，涵盖物业管理的内容不全面，实践性较差，可操作性不强，政府部门应尽快完善物业管理的法规及政策，以促进物业管理健康发展。

四、物业管理向专业化方向发展

采取具体措施，促使房地产开发和物业管理分开经营，使物业管理真正自主经营、自我发展，规范房地产开发企业与物业管理企业的各自行为，保护业主的合法权益。同时要大力推进物业管理市场化进程，合理调整物业管理的企业结构，引导部分物业企业明确市场定位，像专业化、规模化经营，增强市场竞争力。

五、满足不同层次市场，确定服务定位

因为住宅的类型、功能、设施差别很大，决定了物业管理必然是多层式的，物业企业要根据不同的主体，实行按质论价的市场原则，提供不同档次的服务。

六、加强对物业管理维修基金的收缴和管理

随着已过保修期的住宅和老旧小区住宅越来越多，房屋公共部分维修问题日渐增多，这就显现出物业维修基金的重要性。物业维修基金的收缴程度决定了未来房屋维修问题的群众满

意度。加强现有物业维修基金征收办法的实施力度，确保维修基金足额征收。加大对物业维修基金的管理力度，明确管理部门职责，做到物尽其用，取之于民用之于民。

七、积极动员居民，齐抓共管

构建和谐、美丽的家园是我市居民的共同愿望，要积极动员社区居民参与到物业管理当中去，形成大家的事情大家管的氛围，使我市的物业管理向规范化、群众满意的方向发展。

对物业管理的建议书篇五

近年来，随着城市的发展和水平的提高，人们对居住环境的要求也越来越高，物业管理问题成了人民群众身边的热点民生问题。根据调查，我区物业管理问题主要体现在三个方面。

一是从业人员鱼龙混杂，没有经过岗前培训，不具备维护、修缮、养护、整治等能力，不能满足业主的实际生活需求。

二是服务质量逐渐下降，和商品房销售期相比，入住后的小区普遍存在公共休闲或娱乐设施破损严重、得不到及时维修或更换，小区绿化效果明显下降，垃圾不能及时清理，甚至出现车辆被盗、入户施盗等现象。

三是收费标准没有合理化和公开化，影响居民缴纳物业费的积极性，与物业管理服务质量下降形成不良循环。

发展现代文明城市，打造优美、和谐、宜居环境，本人提出如下建议：

一是加大宣传力度。加强《物业管理条例》、《物权法》、《合同法》、《装饰装修管理办法》以及《区人民政府关于加强居民小区物业管理的实施意见》等相关法律法规及政策

宣传，让广大居民熟悉、理解、接受并支持物业管理。

二是实施行业监管。适时成立物业管理行业协会，制定行约行规，建立物业服务行业标准，加强行业自律，丰富管理手段，发挥职能作用，加强企业之间以及企业与业主之间的沟通和交流，共同关注和发展物业管理市场，推动物业管理行业健康发展。

三是加强队伍建设。物业管理公司要对在岗人员进行政策理论和业务技能培训，坚持持证上岗，强化服务意识，明确操作规程，加强爱岗敬业教育，培养吃苦耐劳及奉献精神，使物业管理工作逐步走向专业化、制度化和规范化。

四是健全收费机制。遵循公开、公平、诚实守信原则，对售后房的收费标准要以不断改善、完善配套设施、服务为抓手，使服务内容、服务质量与收费标准对应挂钩，同时，物业管理企业要定期向业主公开收支情况，做到收费合理化，使用公开化。