

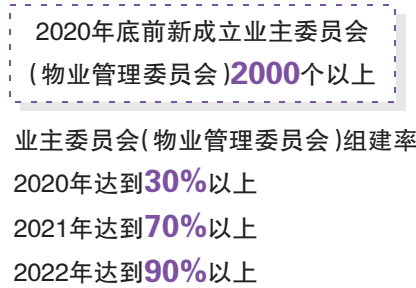
# 北京物业覆盖率年内将超六成

如何提升城市物业服务水平?继《北京市物业管理条例》正式颁布后,北京再发通知划定未来三年实施方案。7月23日,北京市人民政府办公厅印发《关于加强北京市物业管理工作提升物业服务水平三年行动计划(2020-2022年)》(以下简称“行动计划”)。行动计划明确,2020年物业服务覆盖率达到60%以上,到2021年,老旧小区物业服务取得突破,物业行业突出问题治理取得显著成效。

## ●提高物业服务覆盖率



## ●提高业主委员会(物业管理委员会)组建率



## 聚焦老旧小区“失管”问题

“物业的很大作用就是要帮助及时修缮和维护居民的房屋,也可以充实治安警力量,维护社区的安全。”高级经济师周正国表示,“我国许多房屋是上世纪建成的,很多是单位分配的公房,没有物业公司来专门维护。”

公开资料显示,截至今年上半年,北京全市普遍存在无物管、无主管部门、无人防物防的失管“三无小区”。据不完全统计,这样的小区在西城区尚有90余个,丰台区208个,海淀区287个。

行动计划明确,推进老旧小区建立物业管理机制。老旧小区实施综合整治前,通过党建引领组建业主委员会(物业管理委员会),组织业主就物业服务标准、收费标准达成一致意见,因地制宜选择适合的物业服务模式,并签订物业服务协议;协调物业服务企业全程参与综合整治;结合综合整治同步补建、续筹住宅专项维修资金;相关市属国有企业要落实所属未移交老旧小区的物业管理责任。

“但是,老旧小区问题虽多,其维护和修缮的核心难点首先就是资金的补给。无人缴费是房屋得不到修缮的主要问题。”周正国指出。据了解,目前天通苑大部分小区物业费仍保持在0.55元/平方米。物业公司曾多次酝酿通过各种方式来提高物业费,但均因居民反对而作罢。

而这种现象在北京并非个例,北京住总北宇物业服务有限责任公司党委副书记刘培沛也表示,除了部分楼龄较新的小区物业费有所涨价外,大部分老旧小区居民每月物业费最高缴纳1元/平方米左右,即便是满缴,对于小区内重大项目而言仍是杯水车薪。物业没钱,服务跟不上,居民更不愿意交,最后就造成了老旧小区问题久拖不决。”

## 规范缴纳住宅专项维修资金

老旧小区牵涉项目重大,修缮社区的资金从何而来?

刘培沛介绍,目前,北京市已有劲松街道作为试点社区,通过与企业签约引入社会资本,对公共空间、智能化、服务业态、社区文化四大类30多项进行改造。但是这种方式的普及仍待时日,业主缴纳住宅专项维修资金也仍需规范。平时的物业费可用于社区绿化建设等方面,而电梯、管道等重大项目则离不开住宅专项维修资金的规范缴纳。”

根据今年5月落地实施的《北京市物业管理条例》规定,物业买受人应当遵循国家有关专项维修资金制度,按照规定足额缴纳专项维修资金。这里所指的专项维修资金,就是指专用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

行动计划要求,深化住宅专项维修资金改革。加快完善住宅专项维修资金管理相关政策,重点围绕完善基础数据、提高使用效率、改善存储方式、推进维修资金补建和续筹等方面健全机制,进一步提高资金使用管理水平。

根据《物权法》规定,涉及筹集和使用建筑物及附属设施的维修资金;改建、重建建筑物及其附属设施的事项,由业主共同决定,决定前述事项,应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。

刘培沛坦言,这对修缮老旧小区设施而言,确实不是一项高效的方式。首先,仅通过业主大会征得2/3以上业主同意就是一个相对漫长的过程,从业主到最后审批落地,有时一个项目要经历的是经年累月的耗时。目前对于老旧小区改造项目而言,保障建设效率非常重要,也是行动计划再提专项维修资金的一个侧重点。”

## 扩大物业覆盖求解产权之难

《北京市物业管理条例》的一大亮点就是,提出在业主大会的基础上,将成立业主委员会写入法律条文,即指由物业管理区域内全体业主选举出的业主代表组成,代表业主利益,并监督和协助物业服务企业或其他管理人履行物业服务合同的业主大会执行机构;当不具备成立业主大会的条件或无法选举产生业主委员会时,可通过居委会等部门牵头成立物业管理委员会帮助对接业主与物业企业。

行动计划明确,2020年底前新成立业主委员会(物业管理委员会)2000个以上;业主委员会(物业管理委员会)组建率达到30%以上,2021年和2022年分别达到70%和90%以上。

“业主委员会完全是由业主自己组成的,代表的是业主自身的利益。成立业委会后,各社区派出居民代表,同物业方面协商制定物业费标准,达成共识后,通过协议购买优质服务等方式,避免业主与物业之间的矛盾发生。”刘培沛表示,“物业通过业委会收集老百姓的意见,哪怕是提高了物业费,但大家通过协议能明确看到物业方委托第三方测算和落实项目的过程,让业主得到质价相符的服务,打破其对立关系,形成一个社区建设的良性循环。”

然而,全市老旧小区数量众多,产权关系错综复杂,业委会和物管会的选拔难以一蹴而就。

例如,上世纪80年代建成的海淀街道小南庄小区拥有8栋居民楼,3个产权单位、3家物业公司、825户居民。鉴于前述问题,今年6月,小南庄小区物管会揭牌组建,其首要任务就是整合现有3家物业管理单位,推进一家物业公司开展服务。

一社区负责人向北京商报记者透露,社区内楼栋分属多家产权单位,每栋楼又由各自物

## X 西街观察 Xijie observation

### 基层治理 物管“绣花”

肖涌刚

7月23日,北京市发布《关于加强北京市物业管理工作提升物业服务水平三年行动计划(2020-2022年)》,瞄准完善物业管理体制机制,加强精细化管理,持续改善人居环境,划定了未来三年的行动路线图。

城市精细化治理越来越向基层倾斜。在新冠肺炎疫情防控背景下,社区这一基础生活单元的重要性进一步凸显。这其中,物业管理服务扮演着重要角色。进出管理、卫生清扫、电梯等设施运行、社区绿化、快递收发……小事虽然繁琐,但桩桩件件关系到居民的幸福指数。

推动社区物业管理的规范化和精细化,5月生效的《北京市物业管理条例》已经搭好了四梁八柱,而行动计划更像是一枚绣花针,穿针引线将“关键小事”,让制度设计在社区落地生根。

如何实现治理目标?三个治理逻辑贯穿其中,一是党建引领,二是基层自治,三是市场机制。

“看得见的管不着,管得着的看不见。”权责不清,组织架构待完善,是社区治理的老大难。党建引领,在于利用组织优势,搭建协同平台,明确各级职责。重点在于“引”,而不在于“管”。通过组织、协调、指导业主委员会(物业管理委员会)等机构的组建和覆盖,能够实现多方力量协同。

其次,解铃还需系铃人。在多方力量之中,最关键的是社区居民自身。北京立法中新设“物业管理委员会”这一

机构,目的也在于此。物业管理是社区治理的重要内容,依法有序推进权力下放、力量下沉,创新社区自治的实现平台和载体,把更多资源、服务、管理放到社区,才能更好地激发基层治理活力,实现共建共治共享。

当下,越来越多的“物业管理委员会”在北京各街乡社区落地。不过,新组建的机构怎么运转、怎样真正发挥作用,还要“摸着石头过河”。

政府不能唱“独角戏”,自治组织要探索新路子。而在所有的资源配置方式中,市场机制最有效率。物业公司是基层治理不容忽视的存在。长期以来,物业管理行业服务差异很大,物业服务五花八门,条款不清、责任不明,标准不一。一团乱麻,亟待有章可循。

因而,促进物业服务市场健康发展,需要建立和完善公开透明、质价相符的物业服务市场机制,推动物业服务专业化、连锁化、品牌化发展。其中,既包括对优质物业服务企业发展的激励机制,也包括物业服务企业选聘和退出管理。

反之对市场而言,摆脱无序竞争,也是行业走向良性发展的必由之路。市场格局正在重构,消费偏好正在重塑。“这是资本和行业企业意识觉醒的时代,物管行业的广度、深度都没有边界,短期内看不到天花板。”

北京的精细化治理实践无独有偶。全面建成小康社会,正期待每一个社会单元的活力,充分爆发。



扫码阅读行业报告

北京商报记者 陶凤 刘瀚琳

# 二季度工业复苏 新兴产业逆势增长成亮点

“综合相关指标分析,二季度以来工业经济稳步回升,经济运行初步判断已经回归到了正常轨道。”7月23日上午,在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上,工信部副部长辛国斌表示。会上透露,上半年规模以上工业增加值同比下降1.3%,降幅比一季度收窄7.1个百分点,二季度同比增长4.4%,主要经济指标明显改善。4、5、6三个月规模以上工业增加值同比分别增长了3.9%、4.4%和4.8%,PMI指数连续四个月处于枯荣线以上。

## 高技术制造业增加值增长4.5%

据工信部统计,41个工业大类中,二季度超过半数的行业实现正增长,其中装备制造业5、6两个月增加值增速分别达到9.5%和9.7%。6月汽车产销量同比分别增长22.5%和11.6%。受基建投资复苏的拉动,原材料工业总体呈现平稳态势,特别值得关注的是,受疫情冲击影响较大的轻工、纺织等消费品行业,随着复商复市的稳步推进,产销也呈现出回暖迹象。与此同时,新兴产业呈现逆势增长趋势。

财信研究院副院长伍超明此前在接受北京商报记者采访时表示,上半年经济恢复好于预期的表现之一是制造业新旧动能转换加速。

据统计,上半年高技术制造业增加值增长4.5%,高于规模以上工业增速58个百分点,在前两个月猛降14.4%的情况下实现快速反弹。3月以来各月增速均保持在8.9%-10.5%之间,对工业增长的贡献率明显提升。生物医药、电子及通信设备、医疗仪器设备等行业增加值同比分别增长13.8%、7.2%和12.7%,6月3D打印设备、智能手表、充电桩等产品产量增长超过40%,上半年软件和信息技术服务业实现收入同比增长6.7%。

疫情在对一些行业造成重大冲击的同

时,也加快推进了数字经济、智能制造、生命健康等产业的发展。在线办公、远程医疗、在线教育等都在快速扩张,同时5G等新型基础设施建设也在加速产业数字化转型和智能化发展,信息技术与制造业融合发展的步伐在明显加快。

工信部信息通信发展司司长、新闻发言人闻库介绍,近期每一周平均新开通的5G基站都超过1.5万个,到6月底,3家企业在全国已建设开通的5G基站超过了40万个。此外,有197款5G终端拿到了入网许可,今年5G手机出货量达8623部,截至6月底有6600万部终端连入网络。

## 降幅收窄

据国家统计局数据,上半年规模以上中小企业生产降幅比一季度收窄10.3%,前5个月利润降幅比一季度收窄21.7%。

## 中小企业恢复生机

此外,随着各项惠企政策落地生效,中小企业也逐步克服疫情影响,恢复生机。

工信部新闻发言人黄利斌介绍,国家统计局和工信部中小企业生产运行建设平台调查数据显示,中小企业呈现回暖态势,进入二季度以来中小企业的主要经济指标增速均由负转正,其中营业收入4月和5月分别增长了8.6%和13%,利润总额分别增长了14.9%和14.1%。

据国家统计局数据,上半年规模以上中小企业生产降幅比一季度收窄10.3%,前5个月利润降幅比一季度收窄21.7%。

辛国斌介绍,上半年以来,工信部积极推动各项惠企政策出台并督促落实,以帮助中小企业有序复工复产。例如,工信部联合16家单位共同印发了《关于健全支持中小企业发展制度的若干意见》,同时,进一步加大了清欠和清理规范涉企收费力度,上半年已清偿政府部门和大型国有企业无分账欠款827亿元,清偿进度达到了49.5%。

在解决企业融资难融资贵问题上,据透露,截至目前,已对超过1.8万亿元贷款本息实

施延期;普惠性小微企业贷款余额已超13万亿元,同比增速27.6%。此外,工信部还与财政部联合实施小微企业融资担保降费奖补政策,安排中央财政资金30亿元,对扩大小微企业融资担保业务规模、降低小微企业融资担保费等政策引导较强的地方进行奖补。

伍超明认为,支持中小微企业恢复关键仍在于两个方面。一是加快落实直达实体经济的金融支持政策,有效缓解中小微企业在贷款还本付息和新增信贷融资两个环节的压力,稳定企业融资性现金流,并助力其加快恢复生产经营;二是继续加大减税降费力度、降低融资成本,在需求端恢复偏弱的环境下,有效降低中小微企业整体的成本负担,以激发市场活力。”他说。

不过,辛国斌也强调,下半年发展有利条件与不利因素并存。当前国际疫情仍在蔓延,世界经济陷入深度衰退,国际贸易环境恶化已是不争的事实;国内常态化疫情防控任务仍然艰巨,需求恢复仍有一个过程,企业经营困难还是比较严重,洪涝等各种自然灾害也对经济复苏产生一些不利影响,汛情十分严重,下半年不确定性因素仍然较多。”北京商报记者 陶凤 实习记者 余晓宇