



小区物业最让人头疼的往往就是这三件事:钱说不清、事没人管、人信不过。
小区物业管理的难题该怎么破解? 本期《百姓问政》关注物业话题。

账目晒在阳光下 服务落在家门口

河北区探索“阳光物业”基层治理新模式

记者:老旧小区物业问题都有哪些?

河北区委社会工作部副部长杨

万凯:河北区老旧小区数量较多,整体呈现“三多三难”的特点:建成年代早的小区多、无物业或准物业的小区多、产权单位复杂的小区多;基础设施维修难、停车管理难、物业费收缴难。共性问题主要有几方面:一是管网、道路、照明、电梯等设施老化;二是公共收益偏少,部分小区的停车费、广告费长期是一笔糊涂账;三是物业企业因盈利空间有限,不愿进驻、难以留存;四是居民认为物业服务不值,不愿缴纳物业费;五是业委会或缺失,或无法顺畅运转。最终形成“政府兜底累、社区调解难、居民意见大、物业干不长”的局面。

记者:“阳光物业”的初衷是什么?

杨万凯:这一举措既是破解现实难题的迫切需求,也是基层治理发展至当前阶段的必然要求。河北区是老城区,老旧小区数量众多,不少小区长期深陷“物业费收缴困难、物业服务缺位、公共收益不透明、居民信任度不足”的恶性循环。从2024年开始,相关部门在走访社区、接待群众、调处物业纠纷的过程中发现,很多矛盾不是复杂的难题,而是“钱不清楚、事不透明、人不见面”。因此,相关部门开始探索能否以党建引领为切入点,将社区、业委会、物业企业及居民召集至一处,先公开账目明细,再共同协商解决问题。由此逐步形成了“阳光物业”的工作思路,后续在试点基础上逐步推广,今年更是将其纳入市级民心工程。

记者:社工部牵头推广“阳光物业”,最想破解的是哪几个堵点?

杨万凯:核心出发点可概括为一句话:让物业费收得明白、花得清楚,服务可评价,矛盾能协商。四个堵点需要破



图片由《百姓问政》节目组提供

解:一是居民对资金流向不知情,自然缴费意愿不高;二是因缺乏业委会及议事协商平台,居民诉求只能通过投诉渠道表达;三是物业企业难以获得合理利润,既难以留存人员,也无法保障服务质量;四是社区党组织虽有牵头意愿,但缺抓手、缺机制。因此,“阳光物业”并非单一针对物业行业的管理举措,而是以党建为引领,将基层治理、物业服务与居民自治串联起来。

记者:四个堵点,先破哪个?

杨万凯:最先推进的是公共收益、物业费的公开以及安心账户的设立,资金问题是物业矛盾最敏感的导火索。公共收益是业主的共同财产,物业费是业主购买服务的资金。过去很多小区居民并非不愿缴纳,而是不清楚缴费是否值得、资金去向何处。阳光是最好的“防腐剂”,公开是最好的“信任剂”。因此,从“安心账户”着手,将物业费与公共收益纳入三方共管账户,定期公开收支明细,居民可查询、可询问、可监督。先建立信任,再探讨服务提升、费用调整与维修等事宜,事情便会顺畅许多。

记者:推进过程中,居民、业委会、物业这三方都有顾虑。最突出的难点是什么?

杨万凯:最为突出的难点在于“信任重建难度大、历史欠账多、利益调整难”。其中,居民的核心顾虑在于“搞形式、作秀、公开不彻底”;业委会则怕“得罪邻里、担责任、不会干”;物业的忧虑则集中在“收支全公开后,利润太薄、管理压力大、业主更挑剔”。这三方的顾虑都具有现实性。因此制定了如下对策:不回避矛盾,先公开、再协商,先服务、后收费;遵循先易后难、分步解决问题的策略。让居民切实看到改变,让物业获得合理的利润保障,让业委会在履职过程中有人支持、有规章可依。

记者:钱放进共管账户,居民看得见吗? 会不会又是一阵风?

河北区鸿顺里街道律笛里社区党委书记、居委会主任李佳鑫:如今,海韵家园小区的物业服务不再是“一阵风”:安心账户由居委会、业委会、物业公司三方共同管理,支取需三方一致同意;收支公示采用线下公告栏与线

上小程序相结合的方式,每月定期公开;业主监督委员会由39名代表组成,负责日常监督预算及物业服务。月度考评随机抽取业主,按37项标准进行打分,考评结果与物业报酬直接挂钩;报修形成闭环管理“拍照上传、生成工单、物业处置、居民评价”。

记者:居民最关心钱怎么查。安心账户、阳光物业小程序、议事协商机制,这些核心制度落地情况怎么样? 居民查询收支、反映诉求的渠道畅通吗?

杨万凯:核心制度已逐步落地。安心账户方面,试点小区基本实现共管、公开、可查询;小程序方面,居民可查看收支、公示、报修、投票、评价;议事协商方面,社区党组织定期牵头召开议事会,物业、业委会、居民代表共同参与。居民反映诉求的渠道,过去主要是打电话、找社区,现在线上有小程序,线下设有议事厅,基本能做到“小事不出小区、大事不出街道”。

记者:这套办法,下一步怎么走得

更远、防住反弹?
杨万凯:巩固治理成效、防止问题反弹的核心在于建立长效机制。计划推行“四个常态化”机制:一是收支公开常态化,按季度公示收支明细;二是审计常态化,定期对公共收益开展专项审计;三是督导常态化,建立区级专班定期抽查、街道月度调度、社区常态化巡查的三级督导体系;四是回访常态化,通过满意度测评、投诉回访、红黑榜公示等方式强化监督。对表现优异的物业企业,优先予以续聘并宣传、表扬;对履职不力、整改不到位的物业企业,将依法启动退出程序。同时,持续培育业委会与社区社会组织,提升居民自我管理、自主监督的能力与渠道。

记者 刘大为
整理 记者 信华

今晚报 分类广告



信息覆盖广/广告费用低/发行渠道优/刊登更便捷

咨询电话

13302008816

指定承租人刊登公告

本人刘李玉,身份证号码120104196310193510同意死亡后,将坐落于南开区宜宾东里4-1-305-306号房屋指定过户给刘晶,身份证号码120104198801053546。 2026年10月26日

指定承租人刊登公告

本人马慧晶,身份证号码120106195801277063同意死亡后,将坐落于南开区红汾西里7-3-108-116(其中110、111居室)房屋指定过户给常文贵,身份证号码120101199408235015。

指定承租人刊登公告

本人帅文,身份证号码:12010119660903251X,同意死亡后,将坐落于南开区雅安道雅安东里11号楼3门201阳台、201居室、201-1厅、201-2厨房、201-3厕所住宅房屋指定过户给女儿帅晓倩,身份证号码:120101199405042525。

指定承租人刊登公告

本人刘志敏,身份证号码:12010319631226382X,同意死亡后,将坐落于河西区景兴西里81门暖台3.36,厅5.74,316居室14.57,317厨房3.30,318厕所1.25住宅房屋指定过户给郭萌,身份证号码:120103198505193847。

环评公示

天津市润泽环保工程有限公司委托天津天发源环境保护事务代理有限公司有限公司承担(天津市润泽环保工程有限公司现有HW09类危废回收利用工艺改进项目)环评工作,项目位于天津市北辰区宜兴埠镇针织东路华北集团外资园西,详见 <http://www.tjepac.com.cn>对报告内容进行公示。

分类广告刊登咨询电话
13302008816

指定承租人刊登公告

承租人刘焕生,身份证号码:120103195404224823,同意死亡后,将坐落于天津市河西区尖山红云里10门201-205厅/伙、201厨房/伙、203居室、205厕所/伙独用面积15.66平米,伙用面积14.52平米房屋合同编号:04026148001000825的住宅房屋指定过户给李雅楠,身份证号码120103198111044822承租。

申请变更承租人登报声明

坐落于天津市和平区建物大街庆有东里13门2号的房屋原承租人邵元志于2022年7月6日死亡,因无符合过户条件的配偶、子女(含子女的子女)、父母、同户籍其他亲属申请过户,现邵元刚(邵元志之兄)申请承租该房屋。如有异议三个月内到天津市北方公证处和南市房管站提出异议。声明人:邵元刚 2026年10月2日

指定承租人刊登公告

本人靳云生,身份证号码120103196008243218,同意死亡后,将坐落于天津市河西区解放南路415号棉二大院新安楼6门405-406-1居室、405-406-3厅/伙405-406-4厨房、405-406-6厕所/伙、405-406-7阳台独用面积17.37㎡,伙用面积8㎡,房屋编号:0401b034702022124)住宅房屋指定过户给靳媛,身份证号码120103198412011127。

指定承租人刊登公告

本人靳云生,身份证号码120103196008243218,同意死亡后,将坐落于天津市河西区解放南路415号棉二大院新安楼6门405-406-2居室、405-406-3厅/伙、405-406-5厨房、405-406-6厕所/伙独用面积16.68㎡,伙用面积8㎡,房屋编号:0401b0347020211d)住宅房屋指定过户给靳媛,身份证号码:120103198412011127。

合同作废声明

天津乐游国际旅行社有限公司如下旅游合同作废:国内旅游合同编号:LYJN0000001-LYJN0035000;出境旅游合同编号:LYCJ0000001-LYCJ0030000,现郑重声明上述合同自本声明发布之日起作废,不再具有任何法律效力。特此声明。