

第 42 号

类

淄博市淄川区第十九届人民代表大会 第 四 次会议代表议案纸

题 目：关于开展《淄博市物业管理条例》执法检查的议案

领衔提议案人：侯金字

等 10 人

姓 名	代表团	详 细 通 讯 地 址	手机号码
侯金字	般阳		
黄煜昊	般阳		
万 勇	般阳		
田 兵	般阳		
肖宝香	般阳		
王洁敏	般阳		
李 伟	般阳		
张红涛	般阳		
纪 霞	般阳		
谭文涛	般阳		

案 由：物业管理是连接小区居民生活服务的现实需要，是推动经济社会发展、满足人民群众美好生活末端体现。《物业管理条例》作为我国物业管理领域的基础性法规，自 2003 年 9 月 1 日起施行，于 2018 年 3 月 19 日，进行了第三次修改，其目的是为了从法规制

度方面更好的开展物业管理工作。近年来，各地纷纷出台地方性法规，进一步细化和完善物业管理的具体规定，《山东省物业管理条例》自 2009 年 5 月 1 日起实行。《淄博市物业管理条例》作为我市物业管理领域的制度法规，是基于国家、省上位法进行细化，符合实际情况而制定，自 2010 年 12 月 1 日起施行，对于规范我市物业管理行为、维护业主权益、促进社区和谐具有重要意义。然而，随着我市城市化进程的速度加快，物业管理行业迅速发展，在实际执行过程中，仍存在诸多问题和挑战。例如，物业服务企业招投标程序不完善、业主大会和业主委员会组建难、物业服务企业监管不力等，这些问题不仅影响了业主的合法权益，也制约了物业管理行业的健康发展。特别是消防安全隐患的排查和预防，是直接关系到人民群众生命和财产安全的重要管理事项，现实的物业管理中却暴露出一系列的隐患问题。在小区物业消防日常安全管理中，物业管理单位往往过于强调经济效益，忽视了建筑消防设施的维护与保养。物业管理单位也难以调动业主对维修资金的使用，导致业主不会关注建筑消防设备损坏的程度，直接增加了小区安全隐患。部分物业管理单位对落实消防安全责任不积极，针对小区内部消防隐患问题采取简单化处理，甚至为避免消防设施或器材被盗取和破坏，会对消防设施与器材安装门锁。这样一来，若出现紧急状况，消防设施难以发挥作用，错过最佳救援时机，同时，物业及其他管理主体缺乏主动监管意识，对于小区违规充电的行为，缺乏执行力，部分物业及业主存在安全隐患侥幸心理，无视消防安全，难以督导管理。

案 据：目前，因电动车充电引发的火灾是占据小区火灾发生率较高的隐患问题，据国家消防救援局统计数据显示，电瓶车引发的火灾 80%都是充电时引发。2023 年全国共接报电动自行车火灾 2.1 万起，相比 2022 年上升 17.4 %。据了解，我市电动车火灾事故也成上升趋势，由于对电动车充电的日常管理和实际操作中，物

业公司的管理力度往往不够，存在疏于重点巡查，管理不力，发现处置不及时的问题。有的物业公司未能有效阻止电动车进入楼内停放和经电梯上楼，也没有及时清理长期占用充电位置的电动车，在发现问题时不能及时处理。尽管国家及地方相关的《物业管理条例》中强调了电动车的安全管理，但部分小区业主和居民的安全意识仍然较为薄弱，难以落实。2024年2月23日，南京市雨花台区一小区高层建筑发生一起电动自行车火灾严重事故，事故造成15人遇难，44人受伤，小区消防安全再次被引发全国关注。2024年7月在淄博市消防部门通报的存在火灾隐患、消防违法行为突出10家单位中，就有淄川区某物业公司存在消防设施未保持完好有效显示烟感故障，高层民用建筑安排不具备相应条件的人员在消防控制室值班等问题，这充分暴露了部分物业公司对我市《物业管理条例》宣传不到位，警惕意识不强，责任落实不实，监管不力，工作人员认知不足等问题。同时，由于新能源汽车发展普及较快，充电桩的电容需求与变压器负荷配比失衡，私人充电桩安装申请逐渐增多，小区变压器负荷压力增加，这些都为小区消防管理造成安全隐患。

物业管理工作既要有规章制度，更要落到实处。没有法规条例的约束，对消防安全等各类小区隐患事故，就难以起到预防和避免。开展物业管理执法检查，是推动我区物业管理行业健康发展的必要举措，对杜绝各类隐患事故发生，促进淄博市物业管理条例进行有效的实施具有重大现实意义，对于提升我区物业管理水平，维护业主和物业服务企业的合法权益，促进社会和谐稳定，提升居民幸福指数起着至关重要的作用。

方 案：一是建议区人大常委会开展《淄博市物业管理条例》的执法检查，进一步规范我区物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，保障和改善人民群众的生活和工作环境。评估我市现行物业管理法规的落实情况，发现并解决存在的问题，提升物业管

理水平。督促我区相关职能部门建立科学规范的管理制度，强化与公共职能部门的合作，加强物业管理公司的责任担当，提高居民的安全意识。

二是建议明确我区各物业服务企业的主体普法责任和职责，扩大《淄博市物业管理条例》宣传覆盖面，提高公众知晓度。建立健全齐抓共管的工作机制，进一步理顺物业管理和服务组织体制、运行机制，探索改进和完善业主自治机制，推动我区物业管理与城市治理、社区管理相互融合、相互促进。

三是建议在我区物业管理执法检查中引入专家评审和第三方评估机制。邀请省、市物业管理领域的专家进行评审，提供专业意见。委托第三方机构进行独立评估，确保检查结果的客观性和公正性。

年 月 日

审议意见：

年 月 日

年 月 日收到