

# 合肥房管局长直言，“政府缺位”是目前物业管理最大症结

## 合肥物业将学“福州模式”

### 不能完全市场化，居委会协助业委会“当家”

昨日，合肥市房地产管理局举办了物业管理培训班，这意味着该市物业管理权的“接力棒”终于由市交到了各个区。将用什么样的模式具体管理每一个小区物业呢？合肥市房地产管理局局长张炜直言，目前，合肥市物业管理最大的缺失就是“政府缺位”，所以不能仿照北京、上海完全市场化模式，而是选取了“福州模式”。

记者 任金如

中央媒体看安徽

## 安徽深入学沈浩 创先争优见行动

据《人民日报》9月15日报道 “我们在项目建设中，开展了‘弘扬沈浩精神、铸造精品工程’活动，设立了党员先锋岗、党员攻关组，把学沈浩落实到建设高效工程、优质工程上。”合肥滨湖新区渡江战役纪念馆项目党支部书记刘斌告诉记者。在创先争优活动中，安徽省委把学习沈浩事迹、弘扬沈浩精神作为鲜明特色，贯穿到活动的全过程。

结合创先争优活动，安徽省进一步把学习沈浩活动引向了深入，激发全省党员干部创先争优内生动力，不断推动创先争优取得实效。如今，在安徽，各级党组织通过组织广大党员干部观看阅读反映沈浩先进事迹的影视作品和图书、到小岗村参观、举办演讲和征文比赛、设置网上论坛、开展讨论等多种形式，再次掀起学习沈浩新高潮。沈浩同志先进事迹报告团在安徽各地巡回报告，23万册《人民村官沈浩》免费发放给基层干部。沈浩先进事迹陈列室开放两个多月来已有25万人参观。电影《第一书记》、话剧《魂系小岗》、京剧《沈浩》、泗州戏《母亲的嘱托》、梆剧《情满小岗村》和《民声的印记》，已在各地巡演107场，感动现场观众10多万人。

“每学习一次沈浩先进事迹，我的心灵都受到一次洗礼，信念更加坚定。”南陵县三里镇双河村党总支第一书记、选派干部曹彬对记者说，“每当工作中遇到困难，就拿沈浩比照，激励自己要迎难而上。”

6月10日，到安徽不久的省委书记张宝顺到小岗村调研，强调：“全国学沈浩，沈浩在安徽，安徽要带头。通过学沈浩，在全省掀起创先争优的热潮。”为使沈浩精神在广大党员群众中内化于心，外化于行，实化于绩，推动形成创先争优的热潮，安徽省深入开展了学沈浩的“五学五比五落实”实践活动，即：学沈浩，比发展，把创先争优落实到加速崛起上；学沈浩，比创新，把创先争优落实到破解难题上；学沈浩，比实干，把创先争优落实到促进工作上；学沈浩，比奉献，把创先争优落实到服务群众上；学沈浩，比作风，把创先争优落实到提升效能上。

针对不同岗位党员干部实际，安徽分类设计学习载体，开展“怎样对待群众、怎样对待组织、怎样对待责任、怎样对待人生”大讨论活动。在机关党员干部中，开展“服务发展作表率、服务基层当先进、服务群众争先锋”活动。在到村任职干部和大学生“村官”中开展“学沈浩，争当群众满意的好村官”活动。街道社区党员以志愿服务行动为载体，做模范、当表率。在流动党员中，开展“为他乡繁荣作贡献，为家乡崛起当先锋”活动，引导他们创业发展、回报桑梓。在非公有制经济组织和社会组织党组织中，设立党员先锋岗、评比党员示范户、明确党员责任区。

“弘扬沈浩精神，争当群众满意的好村官，首要的是要融入群众，满怀感情为群众办事。”沈浩的继任者、小岗村党委第一书记丁俊介绍说，今年来，小岗村围绕实现沈浩同志生前确定的发展目标，全力推进新农村建设，成功引进宝迪、郑飞等多家企业落户，投资额超过9亿元；同时积极推进整村建设工作，年内将完成200多套居民房建设，村民们将陆续迁入新居。



资料图片

## 现象：因为“政府缺位”无法市场化

据张炜局长介绍，目前，全市物业管理面积已达6000余万平方米，新建小区95%实现物业管理。全市现有住宅小区2121个，有物业管理925个，成立业主委员会350多个。“成立业委会的比率，我们和北京差不多，但是，我们却不能沿用北京完全市场化的模

式，最大的原因就是物业管理中‘政府缺位’。今年10月1日起，北京前期物业彻底交给开发商管理，对业主费用全免，而我们就不可，其原因就是合肥的物业企业资质低、规模小、实力弱。”

目前，物业管理中向房管局投诉的

不少，主要是立法方面很多问题没讲明白，责任不明确；物业管理缺乏经验，业委会的管理显得苍白无力；还有最重要的体制问题，单方面强调市场，弱化政府管理，致使合肥市一、二级物业服务企业仅20多家，像中海物业、戴德梁行等知名物业企业都是“外来客”。

## 对策：3~5年内，消化三级物业300家

合肥必须补上物业管理“政府缺位”这一课，张炜局长介绍：“紧接着，合肥市就将开展物业管理的百日‘会战’，首先消化物业上遗留的一些问题。”在体制、法律、制度、队伍上进行全面完善。

不能完全市场化，合肥物业就沿用“福州模式”，实施“2级政府（市、区）、3级管理（市、区、街道）、4级职责（市、区、街道、社居委）”的管理。

合肥现有物业服务企业572家，其中，在本地注册的物业服务企业545

家，520家左右都是三级企业。3~5年内，合肥市将三级物业消化成200多家的规模，去年下半年，合肥市出台的前期物业招标办法，已经提高了大社区的物业服务门槛——非一级企业，30万平方米的小区莫进。

## 新政：居委会协助业委会“当家”

昨日，合肥市房管局下发《合肥市业主大会和业主委员会指导规则（征求意见稿）》（以下简称“新规则”）。这意味着，在2003年制定的“业主大会规程”被废止之后，2010年1月1日起施行的“合肥市业主大会和业主委员会指导规则”将再次遭遇废止的境遇。新规则明确：居委会协助业委会“当家”。

新规则明确了业主代表的身份——具有完全民事行为能力、责任心强、具备必要的工作时间，由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐。

新规则提高了非建设单位业主代表在筹备组中具有表决权成员人数的比例，由原来的一半变为现在的三分之二，明确了“筹备组成员不得

提名为业主委员会委员候选人”。

与前两章程相比，新规则还首次对于筹备组工作程序以及首次业主大会表决事项做了具体“约定”：建设单位在筹备活动中应当在筹备组成立之日起7日内向筹备组提供业主资料，承担筹备及召开首次业主大会会议所需费用。筹备组必须在成立之日60日内公示首次业主大会的筹备情况，首次业主大会前，还得将相关内容公示15天。首次业主大会管理规约（草案）、业主大会议事规则（草案）、业委会委员必须经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。一旦业委会经业主大会授权或同意并公告的决定、办理事项，造成他人损失的，由全体业主共同承担赔偿责任。

## 拍卖公告

受委托，我公司将举行拍卖会，现公告如下：

- 一、拍卖标的：**  
位于合肥市高新区科学城合六路北侧一宗商业出让用地，土地面积约9200㎡（以实测面积为准），地上建筑物为钢筋混凝土结构，面积约5795㎡，参考价：2000万元。
  - 二、拍卖时间：**  
2010年9月28日（星期二）上午10点。
  - 三、拍卖地点：**  
合肥市屯溪路239号富广大厦12楼会议室。
  - 四、预展时间及地点：**  
自公告日至拍卖前一日，标的物所在地。
  - 五、有意竞买者，**请于9月27日下午5时前持有效证件，缴纳人民币200万元履约保证金到我公司办理竞买登记手续。
- 咨询电话：13705609848 0551-4682865  
安徽省诚信拍卖有限公司  
2010年9月16日