
行业调研报告 4 篇

为推动和规范我县住宅小区物业管理工作，提升物业管理服务水平，为居民营造整齐、清洁、安全、宁静、方便、舒适的家园，使我县环境创优工作再上一个新台阶，XX 年 8 月份，县政协经济农业委员会组织部分委员联合商务局、建设局等单位，深入我县住宅小区，通过走访和座谈的形式，对我县住宅小区物业管理情况进行了专题调研。现将调研情况报告如下：

1、物业服务行业情况：

我县的物业管理行业起步较晚，XX 年枫丹白露小区开发建设，我县第一家物业服务企业进驻枫丹白露小区。XX 年我县开始办理物业管理资质，目前，有三级资质的物业服务企业 4 家(可可居物业、金色家园物业、御城物业和申嘉物业)，正在办理资质申报手续 2 家(鹤宝物业和依林家园物业)，从业人员 83 人，还有 9 家物业公司正在办理前期资质。

2、住宅小区的类型：

我县的住宅小区大致有以下五种类型：一是县直单位的集资建房，这类房屋占我县住宅的 45%；二是开发商建设的开发小区，目前已入住并开始运行的开发小区有枫丹白露、锦泰花园等 5 家，约占

我县住宅的 25%，在建的住宅小区还有 11 家；三是“小产权房”，即由村民集体组织或个人在集体土地上建设的房屋，这类房屋占我县住宅相当的比重，约我县住宅 25%。四是廉租房和经济适用房，我县共建两个小区，一个已入住部分居民，另一个正在建设中。五是商务局下辖的七个居民小区，后两种住宅类约占 5%。

3、物业管理情况

商务局下辖的七个居民小区，每个小区成立了小区管理委员会，工作人员 2-3 人，月工资 800 元左右，负责管理居民低保、物业、信访稳定等工作。

1、小区实施物业管理覆盖率低

我县物业管理处于萌芽、发展阶段，居民小区有 25 个，由物业公司实施管理的仅 2 个，占 8%，成立了业主委员会的只有 1 个，而且新建住宅小区、单位院落小区、老住宅小区实施物业管理程度又各不相同，差异较大。

2、小区物业管理行为不规范

我县物业管理企业的管理和培训没有跟上，普遍存在无证上岗现象，物业服务企业经营理念落后、服务意识不够强。很多企业局限于常规服务，只负责清扫垃圾、看管大门、种种花草等，缺乏高品质的服务，与业主的服务需求存在较大差距。专业人才缺乏，从业人员素质普遍偏低。大部分物业管理企业缺乏专业管理、专门技术服务等方面的专业人才。员工缺乏正规培训，服务意识淡薄，不能及时满足业主的正当要求，物管企业从业人员素质和服务质量及经营理念都亟待提高。特别是小产权房的小区，不能办理房屋所有权证，也不缴纳维修基金，更谈不上物业管理服务，大部分只有一个门卫负责安全及配合有关职能部门收水电费、卫生费及小区所需的有关费用，部分小区连个门岗也没有，脏、乱、差、失盗现象时有发生；有的开发商未严格按照规划要求配套相应的公共设施，如绿化、安防、公共车棚等设施配备不到位。诸如这些都是今后问题的焦点。

3、物业管理协调机制不健全

县城住宅小区物业管理工作主要依靠一个行政主管部门进行行业直管，缺乏行政部门、业主委员会条块结合，层层节制的运行监管机制，缺乏物业管理矛盾协调机制，行政部门、业主委员会、物管企业三者之间相互促进、相互制约，共建和谐小区的机制还没有形

成。物业公司、业主委员会遇到问题和矛盾，缺少沟通渠道和协调渠道。

4、物业管理标准不统一

我县物管管理企业收费标准不统一，服务内容也各不相同。物业管理服务费普遍偏低，鹤鸣花园每年每户收 360 元，龙辰小区每月每户 0.49 元/平方，枫丹白露收费 0.32 元，服务内容就相对较少，大部分业主的物业管理服务的消费观念尚未完全形成，对服务收费理解存在偏差，引发对物业管理企业服务不满，而影响缴费，象枫丹白露小区 XX 年收费率只在 10%左右，导致物管企业经营困难。鹤鸣花园小区卫生区域不包括门道楼梯卫生，有些业主愿意多缴费得到多的服务，所有小区都没有公共厕所，给业主造成很多不便。

5、物业管理行政体制尚未理顺

我县承担小区物业行业管理职责的是县房管所，只是行业指导性的工作，负责枫丹白露、鹤鸣花园、锦泰花园、荆山名邸(一期)、龙辰盛世(一期)五个小区的管理；商务局管辖下的中州文化小区、酒城宇华文化小区、杜康花园小区等七个小区属于旧房改造的小区或破产、关闭、撤并的企业单位住宅生活区，这些小区的物业由每个小区的小区管理委员会管理；单位集资房由各单位具体负责本单位集

资房的物业管理;小产权的小区实际上是开发商自主管理物业,有的根本就没有物业。

根据有关精神,物业管理实行“属地(分类)管理,业主自治,行业指导”的原则,提出如下意见和建议:

1、完善物业管理的监管。县政府相关职能部门要从源头上加强物业管理工作,认真落实各项监管措施,从根本上减少物业管理矛盾纠纷。一是完善和规范物业管理行政管理体系,健全完善物业管理各项制度,建立县、乡镇、房管等部门的综合协调和矛盾纠纷调处机制,积极探索行政主管部门、开发商、物业企业、业主共同参与、相互监督的物业管理机制。二是有关部门应广泛征集社会各界意见和建议,着手制定物业管理服务合同等示范文本,明确规定前期和后期物业管理服务中的服务范畴、服务标准、合同期限、服务费用,以及双方的权利、义务、责任,进一步规范和约束物业管理企业和业主的行为。三是强化物业管理指导监督。职能部门与乡镇要主动介入,认真组织召开业主大会、成立业主委员会并有效开展工作。同时,还要组织不定期巡查,对管理水平低、信用等级差、服务不到位、收费不规范的企业,降低甚至取消其在本县辖区内从事物业管理的资格,维护广大业主合法权益。努力营造物业管理企业崇尚优质服务、业主自觉按时缴纳物业服务费的和谐氛围。

2、要深化物业管理法规宣教。强化对相关工作人员、物业管理企业、业主委员会成员和业主代表的教育培训，促进基层行政管理人员、业委会成员依法履职；促使物业管理企业遵纪守法，规范管理，更好地为业主提供服务；增强广大业主的物业管理法律意识和消费观念，使他们充分认识到搞好物业管理不单是物业企业、政府的事情，而且是需要全体业主和全社会共同关心支持的工作。

3、规范物业管理服务行为。物业管理服务企业要树立质量与品牌意识，规范管理、优化服务，取得广大业主和业委会的支持和配合。一是加强从业人员业务培训，提高其专业素质和服务水平。二是应当按规定实行明码标价，统一采用收费标价牌形式，在其服务区域内的显著位置或收费地点，对物业管理企业、服务等级、服务内容、收费项目、收费标准、收费依据、价格举报电话等进行公示。同时，每月应在小区公告栏等醒目处公布一次当月由业主使用的公共水电费用分摊详细情况、日常维护收支情况等，使广大业主“明白消费”。三是要加强企业内部管理，严格履行物业服务合同约定，为广大业主提供相应服务并达到服务承诺标准，对业主和业委会提出的合理要求要及时整改。

4、推进旧住宅小区的物业管理。组织相关职能部门，加快小区整治，解决好维修资金归集困难、物业管理用房缺乏等问题，整合物业管理资源，完善物业管理条件，改善旧住宅小区的居住环

境。逐步建立健全适应我县实际情况的旧住宅小区物业管理模式，最终促其走上规范化管理轨道。

玩具生产加工是**市的传统特色产业，随着外向型经济的发展，玩具行业与国际行情的依存度逐年加大，截止 XX 年底，全市从事外贸玩具生产企业达 257 家。但今年以来，随着国际 ___ 的不断加深以及国内经济运行矛盾加大，**市玩具企业也陷入了前所未有的困境。

一、**市玩具行业运行现状

1、出口大幅下降。受国际市场需求减弱、人民币升值、原材料价格和劳动力成本上升等因素影响，**市玩具行业形势严峻，出口销售呈持续负增长态势。从五家玩具样本企业调查数据看，今年 1-9 月份全部销售收入为 8656 万元，比去年同期下降 43.8%，其中免抵退销售收入 5321.1 万元，同比下降达 51.8%。如降幅最大的盐城彩虹工艺品有限公司，XX 年 1-9 月份免抵退销售收入 5481.5 万元，而今年 1-9 月份免抵退销售收入仅 468.4 万元，比去年同期净减少 5013 万元，降幅高达 91.5%。

2、效益负向增长。今年以来，该市玩具企业经营效益大幅下滑。从 5 家样本企业调查看，1-9 月份利润总额呈负增长态势。由于该

市玩具企业大部分均兼做纺织品，从8月份开始，纺织品出口退税率提高了2个百分点，加之部分企业已基本消化了前期订单，新的订单价格有所上升，因此，9月份，企业的利润总额回升，然而累计亏损仍十分严重。如前面提及的盐城彩虹工艺品有限公司1—9月份累计亏损人民币206.8万元，其中9月份赢利0.93万元，而去年1—9月份赢利123.09万元。用该企业负责人的话说：从事玩具行业20多年，第一次遭遇到如此巨大的困难。

3、入库税金骤减。今年以来，玩具企业入库税金较上年同期下降较为严重。从五户玩具样本企业看，今年1—9月份累计入库增值税和企业所得税413.99万元，其中免抵调库收入为271.49万元，而上年同期入库税款和调库数分别为905.11万元和746.44万元，降幅分别达54.26%和63.63%。

4、企业关停严重。该市玩具行业大多系中小企业，对政策和环境应变能力相对较弱，抗风险能力较差。随着国内外经济环境趋紧，企业生产经营每况愈下。一些为大企业提供配套服务的小型玩具加工企业，一方面自身不断上升的成本因素难以消化，加上游企业拖欠资金严重，引发大量的加工型小玩具企业退出了市场竞争，截止XX年9月底，该市已有约三分之一的玩具企业关停。

尽管玩具企业举步维艰，但现存的大多数企业仍选择艰难的负亏经营，其主要原因：一是玩具行业属劳动密集型企业，一旦企业停产，熟练工人将大量外流；二是企业停产将失去长期以来建立的客户群，这对企业将是致命的。因此，从XX年11月1日起调高玩具商品的出口退税率的税收政策，对出口玩具企业无疑是雪中送炭。

二、玩具企业面临困境的主要原因

1、进口国经济环境恶化。该市玩具行业主要出口美国、欧洲两大市场，今年以来，随着国际 ____ 加剧，全球经济增速放缓，特别是美国次贷危机从金融保险领域向实体经济蔓延，其国内企业生产经营严重滑坡，甚至倒闭，居民的购买力大大减弱，对进口商品需求则大幅减少。如**市创意工艺品有限公司3月份出口美国一笔50万美元玩具，而美国进口商已于近期宣布破产，导致该笔货款将无法收回。

2、汇兑损失继续扩大。玩具行业属劳动密集性产业，出口最大的优势在于价格低廉，行业平均利润率仅2—3%，因此，对汇率的变化非常敏感。汇改以来，人民币相对美元累计升值达21%，以外贸生产为主的玩具企业利润被汇率波动吞噬严重。今年以来，为防范美元的持续贬值，不少玩具企业改由相对坚挺的欧元结汇，然而，下半年欧元的汇率下跌严重并超过同期的美元，欧元汇率由年初的

11 跌至目前的 8.94，去年以美元计价的玩具企业损失惨重，而今年改由欧元计价同样遭受重大损失。

3、贸易壁垒频增。今年以来，欧盟、美国、日本等近 40 个国家和地区纷纷出台新安全环保标准，特别是美国《XX 年消费品安全改进法案》中玩具“含铅禁令”和“强制第三方认证”的通过并生效，进一步提高了玩具的准入门槛，玩具出口的检测费用大幅飙升，使得国内玩具行业雪上加霜。如，过去一份检测报告能多批次使用，而现在要对每一批合同、每一种玩具的所有用料和零配件进行分次检测，仅此一项较过去平均增加费用 10 倍以上，约人民币 10 万元。

5、出口退税率下调。XX 年 7 月，国家将玩具产品出口退税率由 13% 降至 11%，玩具企业颇受冲击。从五户样本企业办理的出口退税情况，今年 1—9 月份仅办理出口退税 170.55 万元，而去年同期为 842.92 万元，退税数仅占去年的五分之一。因此，今年 11 月 1 日起开始实施的玩具行业提高出口退税率至 14% 的举措，对于支持玩具企业通过降本增利克服经营困难，增强企业抵御市场风险能力，必将起着积极的作用。

三、玩具企业生存和发展的对策与建议

为应对国际 ____加深的挑战和解决经济运行中的突出问题，
____、 ____果断决策，酝酿并实施积极的财政政策和适度宽松的货币
政策，进一步加大扩大国内需求，这无疑将给艰难中的中小企业带
来发展的转机。政府、企业和税务部门三家都要积极行动起来。

政府一加强宏观监控，及时进行风险预警。政府应会同相关部门，一要加强宏观政策的解读和研究。密切关注和认真分析国家宏观调控政策、国际贸易摩擦及人民币升值等对企业生产经营和进出口市场所造成的影响，引导企业及时采取应变措施，调整经营策略。二要加强企业的风险监测。对玩具行业经营方向的变化、经营者的思想动态、生产经营发生重大变化的，要及时进行跟踪管理，分析、提醒和引导企业防范经营风险。三要加强市场规范和监管。特别要防止物价过快上涨，以及搭车涨价、乱涨价等现象的发生，使物价保持在合理水平，为出口企业生产经营创造良好的外部环境。

企业一调整经营策略，强化内部管理。如何应对复杂多变的国内外形势，迅速走出困境，关键还在玩具企业自身对营销策略的把持。一是扩大营销视野，寻求全球市场。该市的玩具产品主要以出口欧美市场为主，建议在保留欧美市场的同时，积极寻求新兴出口市场，向大洋洲、非洲等国家地区进军。与此同时，要积极拓展国内市场，要抓住国内消费升级的契机，不断开辟新的国内市场，为

内需提供新的产品和服务。二是主动应对变化，调整对外议价。调查中发现，该市部分较大的老玩具企业在目前全球经济动荡情形下，既不敢接受国外新客户的订单，对老客户又不敢冒然议价，因此不仅丧失了新客户群，也错失了通过产品议价形式与上下游客户共担风险的机会。三是加快自主创新，提高产品档次。企业应注重内部管理挖潜，通过加大科技投入、优化产品结构，增加玩具产品附加值和档次，变贴牌产品为自有产品，以此来提高自身的竞争力。

税务部门一强化纳税服务，帮助企业摆脱困境。一是提供税收政策服务。在最新的出口退税、增值税转型等政策解读方面，在企业调整产品结构、更新技术过程中发生的机器设备更新、高新技术研发、库存产品处理等涉及税收优惠政策的问题上，国税机关要积极主动为企业提供政策性指导。二是简化优化办税流程。要切实加快出口退税审核审批以及退税的进度，为玩具出口企业提供充足的资金保证；三是努力提供特色服务。如：建立出口退税申报提醒制度，按月发布即将到期海关电子信息，提醒企业及时按期申报；加快退税频率，可能的情况下实行每月多次退库的办法等等，以优质的服务千方百计帮助玩具企业渡过难关。

一、种业政策导向

（一）种业产业政策研究

1、种业发展过程

种业包括科研育种、种子繁殖、种子处理、市场营销、公共管理与社会支撑等五个方面。种业是当前农业技术集成最重要的载体之一，种业的发展对农业发展有着决定性的作用。我国种业发展主要经历了3个阶段：阶段时间主要标志计划性阶段建国后 1980 年创建县乡两级良种场，品种选育、种子生产、供应实现专业化双轨制阶段 1980 年-XX 年非主要农作物种子的计划管制取消，实行市场调节，主要农作物种子仍然计划供应，由国有种子子公司垄断经营市场化阶段 XX 年至今《种子法》和《植物新品种保护条例》的颁布、实施从三个阶段看，我国种业经过了由低技术粗放型向技术研发型过渡，而《种子法》的实施，使品种权益得到保护，科研机构及企业对新品种培育更加重视，新品种的推广也推动了农业生产的发展，单产稳步提升，国家粮食安全持续得到保障。

2、种子现行法规

《种子法》等相关法律法规的颁布实施，确定了品种选育、审定、生产、经营及应用的法律框架，使品种权获得了保护。种子法规明确指出，主要农作物品种在推广应用前应当通过国家级或省级审定，应当审定的农作物品种未经审定通过的，不得发布广告，不

得经营、推广；在中国没有经常居所或者营业场所的外国组织在中国申请品种审定的，应当委托具有法人资格的中国种子科研、生产、经营机构代理；允许中外合资、合作开发生产经营农作物种子，暂不允许设立外商投资经营销售型农作物种子企业和外商独资农作物种子企业。

3、种业政策趋向

自国家开始推进种子管理体制改革以来，种子生产经营单位与农业行政主管部门政企分开的工作逐步落实，这使得原先带有政府背景的种子企业，也开始真正融入市场化的竞争环境。

在政企分开的同时，国家还不断加强种子市场监管，启动品种退出机制，使得品种多、杂、乱现象得到明显改善，种子市场秩序明显好转。

（二）重点扶持方向

1、重点培育一些规模较大的种子公司

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/315220231144012003>