

上海物业APP 消除居民维修风险

专家用高科技设备巧解维修难题

墙面渗水、室内局部翻修、地板更换……今后，沪上市民不必再冒险找“马路游击队”，只要在上海物业APP的“房屋维修”界面下点击“找专业单位”，即可预约专业可靠的维修公司上门服务。

徐房房屋维修中心就是其中一家与上海物业APP建立合作联系的专业维修单位。徐房房屋维修中心的党支部书记、主任王海斌将中心的维修师傅们类比为“医生”，“我们和医院里的医生唯一不同的就是他们给人看病，而我们给房屋看病。”

“马路游击队”制造新故障

今年年初，徐房房屋维修中心的一位师傅给杨浦区政立路1585弄的一户长期维保客户提供了空调内外机的清洗服务。最近，该中心接到该户居民的投诉，称“空调被洗坏了”只能制热不能制冷。这让当时接单的师傅非常困惑，因为在清洗工作完成后，他对机器进行过试机，制冷制热功能都是没有问题的，怎么会“洗坏”了呢？

虽然心存疑虑，但王海斌坚持让该名师傅再次上门查看情况，“这关乎到我们品牌的口碑，无论如何我们要给居民一个答复”。在经过仔细的检查后，维修师傅惊讶地发现，空调外机的四通阀门被人做了手脚，因而产生了人为故障。再三询问之下，居民这才坦言，在空调清洗一段时间后他们确曾在外边找过“马路游击队”的修理工来维修空调故障，当场验收制热功能的确是正常的，但没想到就这样遇上了维修“李鬼”，故意在制冷功能上制造新的故障，对方甚至还在空调内机上

留下了自己的联系方式，目的就是骗取下一单生意。

“居家生活需要维修服务时，一定要正规、可靠的服务机构。”王海斌说道，这样的欺骗行为在他们的员工中绝对不可能发生，徐房房屋维修中心连续多年被评为全国文明单位，同时也是物业行业协会评定的诚信企业。

“疏通”假象带来更多问题

2015年冬天，徐汇区龙漕路的一户居民张女士也是遭遇了这样尴尬的事件，由于家中浴缸堵塞，她在情急之下拨打了信箱里一张小广告上的维修服务电话。但是请来的这位维修师傅一连修了两天都没能把浴缸修好。最后在第三天下午，师傅敲敲打打了九牛二虎之力才“疏通”了浴缸管道，拿着维修酬劳离开。没想到仅仅过几个小时，张女士便接到了楼下的邻居抱怨，说自家浴缸里的污水全部流进了楼下邻居的浴室里。张女士惊讶不已，拨打该名师傅的电话却始终无人接听。在邻居的建议之下，张女士联系了徐房房屋维修中心的师傅上门维修。

师傅检查后发现，原来前一位“马路游击队”因为技术不过关，疏通不了管道，又怕自己拿不到酬劳，于是硬是用钢筋将下水管道捅出一个洞来，将污水排到楼下，制造出“修好”的假象。了解实情后的居民为错信小广告懊恼不已，后悔没有及时寻求专业维修人员的帮助，非但白白付出了200元的酬劳，还要赔偿楼下住户的损失、修理被捅坏的管道。

“在与上海物业APP合作的专业单位里，每一位维修师傅都必须持证上岗，并且通

过严格、系统的内部培训，成为技术过硬的适用性人才。”王海斌告诉记者，在他们中心，高级工占总维修人员的60%；中、高级工共占90%的比例。每周，他们创办的劳模创新工作室都会为所有员工进行一天的统一培训，以求不断提高维修师傅的专业水平。

“内窥镜”化解维修难题

徐房房屋维修中心曾接到斜土路110弄某商品房小区内4号楼居民的报修电话，表示在该栋居民楼内的住户们陆续完成装修后不久，四楼楼道内走廊墙壁出现渗水，且情况越来越严重，从起初的水渍到后来有成串的水珠滴落，已持续了一年多。

“水珠打湿走廊上的地砖，路面易滑，给来往的居民造成行走的不便。”居民们王阿婆说，他们也曾向物业公司报修，维修人员上门后凭借观察和经验，判断认为是四楼卫生间的装修出现问题，要求将四楼的管路井整个撬开以便进行检测。但四楼的该户居民却认为，这只是物业维修人员建立在肉眼观察和以往经验基础上的怀疑猜测而已，不愿接受这种对于自家房屋破坏性较大的检查。问题迟迟得不到解决，时间一久，楼上楼下邻里之间也因此产生了一些矛盾。

在接到报修电话后，维修中心的师傅带着一台叫做“内窥镜”的检修设备上门，向户主进行解释了该台设备的工作原理，保证会将检查带来的破坏性降到最低，这才打消了户主的疑虑，取得户主接受检查的同意。

和以往要凿开整个管道井的做法不同，中心的师傅仅仅在管道井吊顶上面打了一个



居家生活，从上海物业开始

小碗大小的洞，将内窥镜由洞中伸入管道井中，同时进行浴缸放水试验，便可达成检查效果，这样工作原理类似于医院里的开孔微创手术。从设备的显示仪中，维修师傅清晰而精准地找到了具体的故障点——浴缸下水道总管与其中一条支管的接缝处发生漏水。基于这种情况，维修师傅给出的修理建议是从三楼管路井顶部入手进行修理——也就是说并不需要凿开四楼的管路井。

王海斌介绍说，像这样的例子还有很多，在政府的资金支持下，该中心陆陆续续添置了不少先进、精良的房屋抢修和检测设备，这使得他们能够大幅度提高对于居民报修难题的响应效率。

实习生 门蕾 本报记者 杨玉红



抢修工人趁雨停在黄浦区车站后路上为一户老房的屋顶“筑漏” 杨建正 摄

业主在物业管理中享有哪些权利和义务？

房屋的所有权人为业主。业主在物业管理活动中，享有下列权利：(1)按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；(2)提议召开业主大会会议，并就物业管理有关事项提出建议；(3)提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；(4)参加业主大会会议，行使投票权；(5)选举业主委员会成员，并享有被选举权；(6)监督业主委员会的工作；(7)监督物业服务企业履行物业服务合同；(8)对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；(9)监督物业共用部位、共用设施设备专

项维修资金的管理和使用；(10)提议召开首次业主大会；(11)法律、法规规定的其他权利。

业主在物业管理活动中，履行下列义务：(1)遵守管理规约、业主大会议事规则；(2)遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；(3)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；(4)按照国家有关规定交纳专项维修资金；(5)按时交纳物业服务费用；(6)直接或者通过建设单位、物业服务企业向业主委员会提供联系地址、通讯方式；(7)法律、法规规定的其他义务。

肖阳



安卓

ios

注册成功即赠50000元保额的家庭财产险
扫描左列二维码下载上海物业APP 楼盘查询、维修工

房企应关注多元化居住服务需求

上海楼市结构调整和企业创变之策的研讨会日前举行，全国房地产商会联盟执行主席顾云昌表示，居民的居住需求得到满足后，房企还需要关注居民的多层次多品味的居住服务需求。

“竞争加剧、洗牌加快、利润减薄，这三个特征已经可以判断出中国房地产进入白银时代。”顾云昌表示，房地产行业在黄金时代的发展速度快、房价增长快，开发商利润高。进入白银时代后发展的速度会放慢，利润也会降低，房价增幅也会缓慢。他认为白银时代意味着中国的房地产从青少年进入中青年，青少年是一个野蛮生长的时代，中青年这是茁壮成长的时代。

黄金时代如果从1998年开始，到2013年结束；现在进入白银时代，预计将在2030年达到平稳阶段。“目前，国内城市化率是55%左右，国家提出来到2030年城市发展达到70%，这个阶段正是房地产仍然是继续往前发展的时代。”顾云昌补充道。

“房地产不仅要满足居民的居住刚需，还需要关注居民多元化居住服务需求。”顾云昌表示，我国的居住产品同样进入一个白银时代后，住房消费如何稳定？他指出，居民的居住需求得到满足后，房企还需要关注居民的多元化居住需求，需要增加服务项目，为居民提供更便捷的生活服务，提升居民的生活品质。

实习生 门蕾 本报记者 杨玉红

澳洲年轻人也可以轻松置业



金凯平

如今，在中国，对于一个工作经历尚浅的普通年轻人来说，不借助父母的资金支持，完全凭借自己的工资购买下一套房产比较难。在澳洲，年轻人在一般情况下只需省吃俭用3年就能凭自己的能力支付起一套房产的首付款。

在澳洲，买房贷款比例最高能够达到70%。以澳洲第二大城市墨尔本为例，墨尔本的房价水平比国内一线城市北上广深要略低一些。一项最新的统计显示，墨尔本平均房产价格为65万澳元。假如打算购置一套位于墨尔本郊区总价在45万澳元的四室别墅，一个初入社会的年轻人只需要存款达到9万澳元，就能够申请贷款购买该套房

产。以澳洲的平均年薪5万5千澳元来计算，由于澳洲人普遍不擅长存钱，我们假设每年省下2万澳元是比较理想的情况。那么该名年轻人只要从参加工作开始就将存钱买房提上日程，不在生活开销上大手大脚，那么在他工作第三年，大概26、27岁的时候，他就具备了独立购买房产的基础，且在他攒钱支付头期款的阶段，他并不需要来自父母的额外资助。如果他对于打算购置的房产要求更低一些，那么一个在澳洲省吃俭用的年轻人在工作的第二年就能拿出一套总价为30万澳元的房产的头期款。

这样算下来，澳洲的年轻人想要独立购置一套房相比于国内的年轻人显得容易许多，此外值得一提的是，在澳洲贷款买房，只需要偿还本金，不用还利息。

另外，居住在墨尔本的人也可以选择距离CBD较远但交通便利地区的房产，在那里价格在65万元左右的房子还是有不少的，这样一来只要稍稍放低对于地段的要求，即便是独自一人购房的年轻人不依靠父母的资助，也完全可以在30岁以前筹到头期款，买到房子。

金凯平