局部翻修陷“有市无价”僵局急煞百姓

上海物业APP满足多元需求解尴尬

物业新动向

墙面再粉刷、重新安装防盗门、浴缸更换为淋浴房……居民有局部翻修需求时，常陷“有市无价”尴尬局面：专业装修公司嫌工程量小而不愿意接活，一般物业公司想接活却又超出日常维修的业务范围。

现在，上海居民可通过登录“上海物业APP”寻“找专业单位”，便可轻松解决这一尴尬难题。昨天，记者从普陀区房屋维修应急中心获悉，该中心为居民房屋局部翻修等服务，满足居民多元化的居住需求。

局部翻修 小活急活照单接收

对房屋进行局部翻修成了当前不少居民的切实诉求。局部二次装修工程量虽小，却实实在在关系到居住舒适度的提升。然而，现实情况却是，居民往往会遭遇找装修公司对方嫌活小不愿接，找“马路游击队”又不放心的尴尬局面，找物业公司却没有开通相关业务……不过，这道看似难解的题，在普陀区房屋维修应急中心推出“西部365”项目后，拥有了一种新的解题思路。

普陀区房屋维修应急中心负责人杨耀明介绍道，西部集团管辖的房屋面积达1200万平方米，占整个普陀区房屋面积的三分之二，管辖区域中大约有18万户居民。随着物质生活水平的提升，居民的居住需求也呈现多元化。

有些家庭为让小孩独立，计划装修一间儿童房；有些老人行动不便，希望将浴缸更新为淋浴房；有些业主因为遗失钥匙，希望更换新的防盗门，却找不到粉刷墙面的师傅……杨耀明介绍道，如今，居民的居住需求越来越多样化，希望自己的生活更舒适、更便捷。

据悉，为了满足18万户甚至更多居民的居住需求，西部集团、普陀区房屋维修应急中心推出“西部365”计划，延伸、拓展原本的维修范围，除了维修家电，承接其他所有的居住服务。

贴心施工 独居老人不再受骗

“局部翻修服务从今年2月份试点，受到许多居民尤其是老年业主的欢迎。”普陀区真如物业区域经理朱链华表示，今年7月，家住北石路540弄34号的独居老人曹阿婆听说这项服务后，立即找到了物业公司，希望物业公司能帮自家进行局部房屋的二次装修。

“外面多家装修队上门看过，有公司报价3万，有公司报价7万。”曹阿婆回忆道，之前，她也曾找过外面的装修队，报价相差特别大，觉得有猫腻、非常不放心。“物业公司一直就在那里，肯定跑不掉的，值得信任。”曹阿婆笑道。

在与阿婆签订协议后，真如物业便立即派遣施工人员为曹阿婆家着手装修。“阿婆家的装修工程量在同类项目里不算小，涉及厨房和卫生间两个房间的整体翻修。”朱链华回忆道，一个多月的装修期间，阿婆仍旧住在家里，这给工程进度造成了一定的阻碍，但施工队伍并没有因此就粗制滥造、胡乱赶工，而是充分考虑到阿婆的生活需要，体谅她独自生活的不便之处。例如，施工队会在尽量不打扰老人家日常作息的情况下进行施工；每天晚饭前，施工人员都会细心地帮阿婆将房间清扫干净再离开。虽然费时、费工，但在收费上，物业公司坚持服务为本的理念，给予老人优惠的价格，综合考虑整体工程量，最终，所有装修费在5万元左右。

在施工完成后，物业公司更主动给曹阿婆提供质量承诺和维护保养的服务。对于最终装修的效果，曹阿婆感到非常满意，装修完工已经结束一段时间了，还主动向有需要的亲戚推荐真如物业的这项服务。

价格公道 物业帮忙把关监督

相比于曹阿婆家的装修量，大渡河路94弄2号一户老夫妇家里计划翻修的项目则小了许多，但这看似简单的装修恰恰成了让这对老夫妇头疼的问题。户主60多岁，和子女分开居住，不想在家里大拆大修，只打算重装一下卫生间，项目包括贴瓷砖、吊顶和更换马桶。但是，装修公司上门预算获悉只有几千块钱的工程量，嫌活少、不愿意做。

得知这一信息后，普陀区房屋维修应急中心在接下这一装修单，首先做出了一份详细的预算单给夫妇过目，征求他们的意见；开始施工后，物业公司不仅派工作人员每天上门监督工程进度、询问业主的意见和需求；考虑到老人家对于价格比较敏感，在挑选材料的过程中，工作人员都会提前带来样品用作参考，陪着老人上实体店里挑选洁具，从中进行反复比较，尽量帮业主找到价廉物美、最符合他们心意的产品。完成后，装修费用7000元左右。

上海物业
维修维护
居家生活，
从上海物业开始

虽然这户人家的翻修不是什么大项目，但物业工作人员和施工队员都没有因此马虎对待，希望能通过贴心的服务和实惠的价格，让业主感受到工作人员站在他们立场上、为其解决装修难问题的诚意。朱链华介绍道，真如物业管辖的小区多是老小区，上了年纪的居民比较多，老人家往往在精力、体力、财力方面都有限，对于外界信息的判别能力又相对较弱。真如物业公司作为普陀区的试点率先开展这项服务，目的不是为了赚钱，而是希望能通过这一平台真正帮助居民们打破局部翻修难的尴尬，让他们能安心、省心。现在，前来寻求服务的不仅仅有真如管辖小区的居民，还有不少来自管辖范围之外邻近小区甚至是其他区县的居民。

“我们相信，好的口碑是对我们服务最大的肯定。”朱链华补充道。

实习生 **门蕾** 本报记者 **杨玉红**

■ 物业管理人员正在为业主维修服务 **杨建正** 摄

业主大会如何组成?

物业我知道

物业管理区域内全体业主组成业主大会。业主大会制度是房屋产权主体多元化形式下业主实行自我管理的实现方式。业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。一个物业管理区域成立一个业主大会。

只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

怎样组建业主大会筹备组?

符合成立业主大会条件的住宅小区，乡、镇人民政府或者街道办事处应当在接到建设单位书面报告或者业主书面要求后的六十日内，会同区、县房屋行政管理部门组建业主大会筹备组(以下简称筹备组)。

筹备组由业主代表，建设单位代表，乡、镇人民政府或者街道办事处代表，房管办事处代表，物业所在地居民委员会或者村民委员会代表组成。筹备组人数应为单数，其中业主代表人数所占比例应当不低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由乡、镇人民政府或者街道办事处代表担任。

业主有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等情形且未改正的，不得担任筹备组成员。

筹备组产生后，其成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域内书面公示、公告。 **肖阳**

安卓
ios
注册成功即送50000元保额的……
扫描左侧二维码下载上海物业APP

中澳自贸协议签订
对澳房产带来什么

金凯平

中国与澳大利亚自由贸易协定(FTA)签署完成。在中国主导的亚太地区自由贸易协定中，中澳自贸协定是最大的一个，覆盖领域超过了中国和新西兰、东盟、新加坡、韩国签订的自贸协定。协议生效后，澳大利亚的房地产业和矿产业将会获得更多利好。

观点 澳房地产投资或迎来井喷

澳大利亚总理托尼·艾伯特(Tony Abbott)认为，自贸协议的签订不仅有利于双边贸易，还将为双边投资“开启新篇章”，房地产投资将进入又一个黄金时期。

中澳FTA对中国私人投资澳大利亚非敏感部门的限制已有所放宽，包括房地产业。澳大利亚外国投资审查委员会将审查门槛从2.48亿澳元提高到10.8亿澳元，这无疑会激励中国资本对澳大利亚房地产市场的投入。同时，FTA减少了澳大利亚服务业进入中国市场的门槛，包括教育、旅游、电讯、医疗和金融服务。加上澳大利亚签证的放宽、对留学生的吸引，都会对澳大利亚房地产市场产生积极影响。现在，或将是投资澳大利亚房产的最佳时期。

提醒 重视境外房产日常管理

对于这样一个局面，原本已经打算在澳洲置业的投资者此时最关心的是：怎样才能买到一套好房子？什么样的房子值得买入？

当投资者有购买境外房产意向时，很多中介公司、房地产销售人员会拿出一大堆楼书，推荐各自的房源，希望促成交易。然而，当投资者完成买卖手续后，“如何打理远在澳洲的房产”成为一大烦心事。

境外投资房地产，有一个关键问题--日常的管理不可被忽视。其实，投资者在投资海外房产时，安全、便利和增值是必须关注的三个要点。这里的便利就是日常管理的便利，或将决定投资的成败。

经验 为业主提供一站式服务

在便利这个问题上，最直接的解决办法就是找一家好的海外房产公司。就拿澳中集团举例，公司提供一种家庭式、一站式服务，把客户当做家庭成员，为客户提供办理全家多次往返商务签证，保证房屋出租。

据澳大利亚的相关政策，留学生大学毕业后将获得2年的工作签证，在此期间如果学生可以在当地找到工作获得雇主雇佣，即有机会拿到澳洲绿卡。对于想要通过留学留在澳洲的学生来说，能否找到合适的工作就显得至关重要。

对于业主子女在澳留学后，澳中还推出推荐实习、工作机会，希望他们顺利在澳就业、申请绿卡。目前，澳中集团特别为留学生客户提供推荐就业的服务，已经为几十位赴澳留学生找到了专业对口的工作、并顺利申请了绿卡。

在澳中，你不仅买了一栋房产，还买到一个让你安心、放心、舒适的“家”，更圆了投资者及其子女的一个梦想。 **金凯平**