

鼓励业主积极参与自主管理

手机APP可查小区维修资金

城 物业新动向

维修资金随时可查

上海市物业管理事务中心维修资金管理科科长张炳军略显无奈地表示,虽然情况在不断改善,但到现在为止还有很多居民分不清物业费与维修资金两者间的区别,常常将其混淆。按照规定,当维修资金余额低于首期筹款金额30%的时候,需再次向居民筹集维修资金。而这个时候有些居民就表示不能理解,“我明明交了物业费,为什么还要收这个钱?”而事实上,物业费是业主聘请物业公司提供包括保安、保洁、保绿、保修等服务所支付的服务费;而维修资金则完全是另一回事:由于小区内区分所有权的共用空间、共用设备的产权归业主共同所有,业主在享受使用权等权利的同时也应当履行相应义务——承担维修更新改造费用。张炳军说:“以往我们居民对维修资金不关注,自然也就没有概念。虽然每年4月份,我们居民都会收到一张维修资金对账单,但以前真正关注这块的人还是少数。”

现在,居民无需特地前往物业公司询问,商品房住户只要在上海物业APP上点击进入“小区资讯”便可即刻查询每半年小区维修资金使用情况、当年个人维修资金账户支出情况、小区公共收益情况;售后房住户最快在12月底,也能通过这一渠道获悉小区的维修资金使用情

现在,居民用手机登录上海物业APP可随时随地查询个人房屋及小区维修资金使用情况。对于“维修资金”从没概念、不知情,到参与监督、维护权利,业主自主管理之路正在起步。



老城厢文庙地区的老房子有特殊的历史价值,维修须格外用心 杨建正 摄

况,个人的维修资金账户情况要明年才能看到。

张炳军透露,通过信息公开查询,更多的居民开始关注维修资金,也更加愿意积极地参与监督管理。“维修资金本身就是属于业主的,我们乐意看到业主对这笔‘自己的钱’更上心。”

维权意识不断增强

自从维修资金自助查询开通后,上海物业962121热线接到了越来越多业主打来的电话,询问详细支出情况。“业主得知了支出数额就会想要得知这钱花在了哪里、怎么花的。”张炳军说,大多数询问业主

主要关注两个方面的问题,“比如记录显示支出一百块,第一,业主想知道这一百块钱究竟花在维修什么东西上;第二,动用这一百块前有没有征询业主的意见,也就是流程问题。从这点可以看出来,我们业主的维权意识越来越强。”他透露,去年从1月到10月,962121热线受理了有关维修资金的200多件咨询、投诉。

另一个颇具代表性的例子是今年2月份来自宝山区人民法院的一纸判决书。去年年底康华苑小区的业主提出诉请,要求查看维修资金的账目明细。起因在于业主发现专项维修资金使用突然提速,近1600万余元大幅减少。但最初业主们查看账目的

要求并没有得到满足,原因是小区业委会认为业主个人无权查看整个小区每笔维修资金支出的明细。但最终宝山区人民法院支持原告全部诉请,理由是该案法官认为,根据《物权法》和最高法院司法解释,小区业主依法享有对小区相关管理及收益等情况和资料的知情权。张炳军表示,我们支持法院的判决。

自主管理方兴未艾

张炳军说,从长远角度看,公开维修资金自助查询并通过手机APP扩充查询渠道,在提供便利的同时其实也是为了推动业主进行维修资金的自主管理。“政府给予指导、辅

以行政手段,但真正管理者应该是业主自己。”现在在上海还有很多居民并不清楚小区的“公共收益”,例如停车费、广告费等。在这一方面,杨浦区三湘世纪花城业主委员会的管理方法值得借鉴。拥有11年业委员会主任任职经验的金鑫告诉记者,在他们小区,小区获得的公共收益全部成为“小区养老金”维修资金的补充。在交盘14年中,维修资金曾有过几百万的支出,但截至目前余额非但没有减少,而且还增加了50%。金鑫提出,“不让公共收益在‘体外循环’是我们的一致想法。”

过去,很多小区居民认为维修资金的监督管理是政府的责任,但当业主真正接过这一“包袱”时,管理过程其实相对更细致、更公平,因为毕竟只有小区的业主才最了解实际情况。金鑫说,在实际管理中,他们发现了不少过去不曾留意到的细节。例如,按照规定,高层住户在交纳维修资金时比多层住户要多缴纳3个百分点,用于高层建筑电梯维护保养;但如果这3个百分点的资金不能做到专款专用,那么就有可能存在这样一种情况,在一定时期内小区将所有可用资金都用于例如道路等其他方面维修,而等到下次筹款时高层住户又必须多交3个百分点。这对于高层住户来说实际上是不公平的。金鑫说:“这几年,我们业委会破除了不少类似的公平漏洞,越来越多的居民也开始加入到监督管理的队伍。”

本报记者 杨玉红 实习生 门蕾

市民举报假房源有奖励

静安区中凯城市之光小区,一共有1566户住房,某网站显示1396条房源信息,其实,实际在手的房源只有54套。昨天,上海链家启动房源打假活动,邀请申城市民对链家网房源体系进行全方位监督。

在百度搜索“假房源”会有近480万条结果,在百度问答搜索“假房源”会出现150万条结果。作为买房第一步的找房环节,消费者普遍反映80%的精力耗费于鉴别真房源上。“假房源”问题不仅在影响客户的购房体验,甚至在影响他们对整个购房市场的诚信看法。

对此,上海链家对房源提出明确“四真”标准定义,真实存在:房源真实存在,不是虚构和虚拟的房源;真实价格:在上海链家网发布房源价格以业主委托报价为基准;真实在售:房源均经业主委托,真实在售;真实图片:房源图片与真实房源一一对应,同时提出链家网“假一赔百”承诺,即凡是在链家网官网或链家APP发现上海地区房源有不符合“真实房源、真实在售、真实价格、真实图片”其中任何一条的情况,可以拨打真房源热线:4007001001进行举报。经核实,举报者可获得上

海链家提供的100元人民币现金奖励。”假一赔百“将是上海链家网长期坚持的活动,长期有效。

2015年12月1日至2016年1月25日,凡成功举报虚假房源的“火眼金睛”客户,都有机会赢取4999元较真奖金,共抽取50个。“通过公开的打假活动进一步净化链家网的房源,让链家网的购房者有更真实、更纯净的体验。这是我们倒逼自己去改变,虽然很难,但我们会去做难而正确的事情,我们会努力让这个行业比今天更加透明真实。”上海链家营运总经理刘

伍洋说,“未来,真房源必将是这个行业的入场券。”

另一方面,自6月链家网在上海正式推广以来,在链家网成交的客户已占上海链家整体成交超20%。目前,链家网线上真实在售房源超10万。截至10月数据显示,链家网日均访问量超过10万,总访问量突破250万,实际来电量超6万。目前,在整个上海二手房交易市场中,上海链家的占有率最高超20%,位居上海首位。在不久的2017年,链家的目标将是50%。

本报记者 杨玉红

业主大会决定哪些事项?

城 物业我知道

根据《物权法》和《物业管理条例》的规定,下列事项由业主共同决定:

- (1)制定和修改业主大会议事规则;
- (2)制定和修改管理规约;
- (3)选举业主委员会或更换业主委员会成员;
- (4)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (5)筹集和使用专项维修资金;
- (6)改建、重建建筑物及其附属设施;

(7)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二的业主同意。决定前款其他事项,应当经专有部分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。

业主大会除履行上述法定职责外,还可以决定业主委员会的工作经费、撤销业委会、业主小组的违法决定。

业主委员会会议如何召开?

业主委员会应当按照《业主大会议事规则》的约定召开业主委员

会会议。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的,应当及时召开业主委员会会议,并在会议召开前7日将会议通知及有关材料送达每位委员。

业主委员会会议应当有过半数委员出席,作出决定必须经全体

委员人数半数以上同意。业主委员会讨论物业管理重大事项的,应当邀请所在地房管办事处和居(村)民委员会参加,可以邀请业主代表列席;业主委员会应当充分听取房管办事处、居(村)民委员会和业主代表的意见。

业主委员会会议应当作为书面记录,由出席会议的委员签字后存档。业主委员会的决定应当在作出决定之日起3日内,以书面形式在物业管理区域内公告。

肖阳

注册成功即赠50000元保额财产险

申城十一月土地成交面积或创年内新高

12月2日,西上海集团置业有限公司7.02亿元摘取嘉定区嘉定新城A03-5地块,溢价79.8%,楼板价17981元/平方米。

上海中原研究咨询部高级经理龚敏表示:从地块条件来看,外部环境和对产品都有较大局限,产品定位将是一个以自住刚性为主的项目,而地价占比却仍不低,目前项目周边住宅大部分均价在2万元/平方米左右,地价占房价比达90%。不过与此前成交地块相比,地价还算是有降温的感觉,今年9月,嘉定区嘉定新城E26-1宅地成交楼板价18680元/平方米,溢价97%。总体来看,由于房地产发展的预期没改变,房企对一线城市土地仍看好,土地供求矛盾决定地价难降温。

2015年12月,共有16幅待出让的经营性地块,起拍总价合计为112.3亿元,合计出让面积69.2万平方米,若不出现流拍或其他特殊情况的话,12月出让的经营性用地的土地面积有望创下年内月度新高。据上海链家市场研究部数据显示,从12月计划出让的地块的性质来看,多数地块均为纯宅地项目,并且多为外围区域的地块。

陆骑麟预测道,尽管年底开发商土地的储备有所松懈,但对于优质地块从来不缺乏买家,而从12月土地供应的情况来看,绝大多数地块均为宅地,并且多为刚需区域的宅地,相信都会溢价成交。

本报记者 杨玉红



安卓



ios