

老电梯缺在政策悬空

日前,有媒体发文《缺钱缺管理,“紧急维修”电梯不易》,称上海百余小区1800余台电梯出现使用管理纠纷。文中提到的中山北一路靠近广中路的某栋高层住宅楼内有两部电梯,电梯使用差不多20年,老是出问题。

该大楼的售后公房按规定,光高层电梯和水泵维修资金一项首次收集就是每平方米145元。当然,这里还有平时每月的0.40元的日常运行开销(业主物业费中另外支付0.15元),但无论如何,改建一般品牌的电梯费用还是不成问题的。加上近几年来,在旧公房的综合改造中政府往往还有相应的改造补贴,

情况就更不一样了。

那大量的老旧大楼电梯改建为何困难重重呢?钱不是主要问题。这个小区至今业委会没有成立。纵有天大的困难,组建一个业委会也不会需要20年吧,这是其一。

我们知道,业主大会和业委会没有产生,的确会给电梯的维修、更新和改造带来一定的困难。但是这个困难不是不可以解决的。电梯每年都要年检,这个证明并不难。《关于加强物业定期维修、紧急维修以及维修资金管理若干问题的通知》明确了关于业主大会成立国家建设部对此早已明文规定。根据《上海市住宅物业管理规定》关于物业定期

维修、紧急维修的相关规定,专门拟定的《关于加强物业定期维修、紧急维修以及维修资金管理若干问题的通知》(沪房管物[2011]326号(二)属于紧急维修的范围第一就是电梯运行系统中涉及的设施设备存在安全隐患,这个“安全隐患”谁来认定呢,那就是电梯专业检测机构出具整改通知书的。前实施维修工程项目的程序特别是紧急维修的程序;关于业主大会成立后实施紧急维修工程项目的程序;关于维修费用的列支等等。

政策内容详尽,具体明确。既然有这么好的规定,操作执行为何不顺呢。其实这里的问题多多。首先是我

们的一些物业企业习惯于过去的做法,对新的规定不熟悉不了解,有的了解的怕麻烦、怕担责,在他们看来,业委会不成立一切无从谈起。而我们的主管行政管理部门没有起到应有的指导监督作用,抱着多一事不如少一事。因为一旦启动紧急维修程序,主管部门的工作量和责任性陡然增大不小。整个过程物业服务企业和主管行政部门要做大量的工作。物业赖管,部门懒政,这是其二。

现在,我们有关的物业管理法规规章不可谓不全,但再好的规定要有人去落实执行。如果我们大家都从关心百姓利益出发,这些问题还会难吗? 黄友健

“二房东”缘何屡禁难止

而一些居住房的业主急于自行操作,便将房屋包给二房东。

换言之,造成二房东屡禁不止的首要原因是保障性住房的缺失。目前保障房主要针对的是本地户籍的住房困难家庭,二单身的大学生和外来务工者要申请则困难重重,有关部门应加大租赁型保障房的供应力度,例如可兴建一些类似学生宿舍的青年公寓。

其次,监管不力的老问题没有

解决。按住建部的规定,对违规出售、出租、闲置、出借经济适用房,或者擅自改变住房用途且拒不整改的,按照有关规定或者合同约定收回,并取消其5年内再次申请购买或租赁各类政策性、保障性住房的资格。但在实际操作中,由于监管缺失、执法不力,使得这些违规出租和转租保障房的个人并未得到及时惩处,进而有更多人恃无恐,加入到违规出租的行列中去,

事实上,二房东猖獗还暴露出一个更深层次的问题,在当下的房屋限购之下,新增的住房很多只能用于自住,可用于出租的房源减少,房租亦水涨船高。房屋供应量下降明显,而新增人口在持续增加,自然造成租赁市场供求关系紧张。

北京市目前正在草拟办法,有意叫停“房屋银行”模式。但问题是,如果租赁市场的相应监管不力、保障性住房建设滞后,房屋供给依旧,那么这一轮的“二房东整治”难免会重蹈之前的覆辙,按下葫芦浮起瓢。 赵昂(摘编自《工人日报》)

“挑剔”的保障房让政策遇冷

山东1.29万套,海南9000多套,广东1.15万套,云南2.3万套……近日多个省份审计结果暴露出保障房空置尴尬。一边是中低收入群体期盼早日实现“安居梦”,一边是大量保障房空置“遇冷”窘境。

保障房针对的显然是解决从没房到有房的问题,它不可能也不应当包括住房升级的问题,因为如果包括了这个问题,显然也就不再是保障房了。

从实际情况看,大部分保障房不管是从地段上还是从物业管理上,都存在着不足之处,然而这毕竟是一条保障底线,它解决了从无到

有的第一问题。

但是从“房等人”现象看,好像是申请人太挑剔了,当然并不排除存在这样的个别情况。但就这么大的“空城计”程度而言,这样的解读无论如何都不能成立,试想有哪一个老少同堂的无房家庭,肯为了达到将来的“一步到位”而放弃现有的基本保障呢?这就像是为了吃到一顿丰盛的年夜饭,而放弃了每日当下的早点。年轻人兴许可以选择这样一步到位,但无房家庭哪个又不是老少同堂呢?所以说“房等人”现象的根本原因并不是申请人太挑剔了,这只是一个错觉,一个表面现

象,而现象的背后必然有着更深层的问题。

其实,并不是无房家庭挑剔保障房,而是保障房在无情地挑剔着无房家庭,房等人的现象本身是个“等什么人”的问题。而这些实际上都是入住保障房的政策限定问题。国家政策明确规定的入住条件,在一些地方已经被涂抹得面目全非,因为一些地方政府部门还在把保障房当成商品房加以开发,打着保障房的大旗,大行商品房之道,因此设定的条件都是充满变数,而最终解释权永远掌握在政府手里。

然而,这些模糊不清充满变数

的条件,让真正的无房家庭根本摸不着脉络,所以也只能像摇号那样撞大运,几率如中彩票一样。几次申请没批下来,也就自认为不符合条件了,而这却正中政府部门的下怀,因为有房摆在手中,就不怕有钱的人不来,因此,保障房就成了政府部门手中一枚敛财的“活棋子”。

因此说,保障房频演“空城计”的问题,是一个国家政策被地方政府架空的问题,而这个问题的背后,又存在着审批者的某类腐败问题和房地产经济政府化的问题。要解决保障房“空城计”的问题,就要先解决政府存在的一系列复杂的人为问题,否则,无房家庭还会徘徊在“城外”,而宝马车们还会自由出入。

马进彪(摘编自《法制日报》)

社区论坛

责任编辑:郭爽
微博:
<http://t.xinmin.cn/guoguo11>
邮箱:
9773859@qq.com
热线电话:62791234-308



社·区·微·博

@高望远:业委会已经明确小区道路划定的停车位属全体业主所有,车位只有使用权,而不是产权。市场经济条件下并非金钱万能,没有多余的车位,你就是出再多的钱也变不出车位来,总不见得多出钱就能把原来有车位的车主赶走吧?

@六合居006:开发商又在蠢蠢欲动,竟然大白天,在小区西区建筑物上写上“拆”字。幸亏业委会同志及时发现并阻止,否则影响更恶劣。严重抗议开发商的这种违法法律的野蛮行径,广大业主重视起来,团结一致,坚决抵制!

@江南烟雨0531:继7月27日上海宝山大华地区文华苑小区居民抗议大华集团强卖民防车库事件发生后,开发商和其子公司物业并未停止强硬行动,并在部分抗议车主的车上挡风玻璃和前侧玻璃上用强力胶水贴上他们所谓的通知!

@忻小新1104:刚回家物业莫名奇妙要收费,看到邻居家的车子要出去,这个保安就站在摇臂前阻拦,要交钱才让出。据说是买了车位的业主合同都签好了,来了别的业主看中了,物业就天天去骚扰人家要求其换位置,好黑啊!

@香树丽舍小区:闵行区香树丽舍小区第二届业委会起诉小区居委会拒不交还业主大会表决票箱(表决小区三原物业的去留和向其追讨被其侵占的属于业主的巨额公共收益),一年多闵行区法院民一庭拒不立案也无任何裁定书。

本版所刊内容为作者个人观点,不代表本报立场

音乐扰民,纽约警察动真格

最近看到报道说,一支华人舞蹈队在纽约一个公园里跳舞,因为音乐扰民多次遭人投诉、报警,近日,舞蹈队领队王女士被警察铐起来并开传票,要王女士出庭应诉。

一位朋友说,他所居住的小区,公共场地并不大,但是,有几支舞蹈队,跳的舞不同,音乐也不同;其中一队伴奏音乐响了,另一队就把音乐放得更响,压过对方,好像是在斗气,想清静一点的住户们就惨了。

公共场所娱乐时声音的大小,其实是一个不同人群的权利关系问题,即各自的权利边界如何确定的问题。但是,节制声音,似乎不是中国人的传统。报道说,在纽约这个公园,越来越多的华人在音乐的伴奏下跳集体舞,引来不堪这些音乐与噪音骚扰的周围居民的抗议与抱怨,直至这种抱怨升级至报警。在公共场所怎么玩,我们还需要学习。

戎国强(摘编自《钱江晚报》)

上海润信建筑装饰有限公司
负责人:钱经理 网址:www.runxinzs.com
经营范围:家庭、办公室、写字楼、酒店、厂房装修
电话:13671553597 15921303799
地址:闵行区浦江镇浦涛路505弄30号203室
地址:淞江区九亭镇九杜路305号

牛奶 巧克力
月饼 酱鸡鸭

厂房仓库出租
奉贤 奉城
1300m² 0.35元/m²/天
18918636638 陈

2013年品牌装潢 重点推荐
上海豪怡建筑装饰工程有限公司
专业从事各类建筑装饰、装潢、设计一条龙服务!
电话:021-36061161 18964708969
地址:大渡河路1262弄50号1A 网址:www.shhaoyizs.com

转让营业中的旺铺
90m²,10000元/月,共和新路3301号城大建材市场,营业中的旺铺(窗帘店),公司店面太多,管理不过来,所以转让。周围有苏宁电器,大润发,百安居,1号线汶水路站,黄金地段。
18917197378 王先生