

异·域·见·闻

加拿大住宅物业管理见闻

阳台上的“万国旗”



周末,汉娜忙碌了一个早上,终于把一家四口旅游回来攒下的三大筐衣服洗干净。她把大件的衣服拿到阳光下暴晒,既环保,又杀菌。整个阳台几乎被数十件衣服占领,到傍晚时分,汉娜把衣服收回家,基本上都已干透,汉娜一脸满足,她决定日后将继续发扬光大。

没料到,星期一下班回家,保安员给汉娜送来管理处的一封信,信内还附上照片,赫然见汉娜阳台满布衣服的“壮观”情景。信上指,汉娜“阳台晾衣服”的环保之举违反了大厦条例,必须立即停止,下不违例。

汉娜真是百思不得其解,在自家“领土”内晾晒衣服何罪之有?但第二天听完物业经理心平气和的解释后,汉娜终于茅塞顿开,她保证绝不会重犯。

原来,家居阳台在法律登记文件上称为:Exclusive Use Common Element(编者注:供专人使用的公共部位),就是说它是给予某特定单位使用的公共财产。要特别注意的是,家居阳台明确纳入属大厦公共财产的类别,只是其使用权给予某一单位而已。因此,业主使用时必须

严格遵守大厦的有关规则。

大厦条例清晰列明,阳台上只可摆放户外使用的桌椅,而晾晒衣服,摆放杂物、烧烤炉等均不可以。主要原因是大厦外观需保持整体划一和形象美观,试想每家每户阳台晾晒五颜六色款式不同的衣服,确实有损大厦形象。

虽然室外晾晒衣服是环保之举,但却严重影响大厦仪容,也只好作出取舍了。事实上,加拿大安大略省向来不主张市民在户外晾晒衣服,但是,随着能源费用日益飙升,环保呼声也越来越高涨。数年前,省政府已放宽政策,让私人单一物业可以在自己家的后花园晾晒衣服,更免费派发晾晒衣服的绳索设备予独立住宅公众,鼓励环保省电。但奈何公寓大厦牵涉到有碍观瞻的形象问题,依然被大厦条例所禁止。

说到大厦阳台使用规则,更有个别极端的例子。每年七月一日加拿大国庆节期间,有公寓大厦居民在阳台上插上国旗,也被管理处出信警告。经过媒体的正反大辩论后,阳台上安插国旗的做法似乎变成灰色地带,毕竟,每年也只是放一两个星期,表达

自己的爱国情怀,又何必执着于大厦白纸黑字的条文呢。

此外,家居窗帘的颜色也在大厦条例内有明确的规定。通常只允许白色,浅黄色,奶白等浅颜色的窗帘,因此,阁下自行安装的大红大紫窗帘将会面临被勒令撤换的命运了。

大厦业主另一较为普遍,不知不觉中违例的行为是,在自家大门上摆上各类装饰。以多伦多这个多元文化大熔炉为例,这样的例子更是屡见不鲜。信奉基督教,天主教,犹太教,印度教,伊斯兰教,佛教等不同宗教的住户,加上来自数十个不同国家的移民共处一幢大厦,大家的宗教节日,甚至庆祝新年的日子也不尽相同,各人在大门上悬挂或贴上各种装饰物,比如我们中国人在春节就喜欢在门上贴挥春寓

意吉祥,又或者安装自己喜欢的设计独特的门锁,安上各式门铃等,这些都是不允许的。因为各住宅单位的大门位于公共走廊,其外观必须严格统一,任何的各人喜好,宗教表达也怨不能在自家大门上尽情展现了。

至于有住户为自身方便,在自家门前的地面摆上一块小地毯,进门前先擦几下才进屋。更离谱的是把脏鞋子摆在门前的公共走廊上,这些都是被禁止的。

可见,居住在共管公寓大厦,看似在自己的“领土”范围内,但原来最终法律上的所属权和使用解释权均在大厦一方,了解清楚有关大厦条例,可以避免不少尴尬和不必要的烦恼和争执。

余月瑛 摘编自《现代物业》

八面来风

责任编辑:王弘
微博:
txinmincn/
xmwangh
邮箱:
xmwangh@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-451



大厦里有个『社团协会』利大于弊

黛丝两名孩子都已完成大学学业,找到理想工作,双双“离家出走”了。她和先生成为真正的空巢族,两人对着3000多平方米的大宅,更显得空荡和寂寞,无奈要面对现实,决定把居住环境缩减,搬到不足1000平方米的两房一厅公寓。

习惯热闹和繁忙生活的黛丝,搬入大厦后当然停不下来,发现左邻右舍似乎各有忙忙,“互不干涉内政”,甚至有些住户在大堂和电梯内碰到也如同陌路般,这同她居住了二十年的独立屋文化似乎差异颇大。

居住独立大宅时,春天夏天黛丝会忙得不可开交,种植各种花草蔬菜水果,和邻居们交流园艺心得,到收成季节,大家一起分享成果,用番茄苹果蔬菜等等收成品来相互交换,几乎一半的水果蔬菜供应在夏季都解决了。冬天下大雪时若来不及清理,育有三名壮男儿子的邻居有时就会自告奋勇,“多管闲事”地顺便把黛丝车路的雪也铲了。到了圣诞节,各邻居互相赠送圣诞礼物,虽然只是一盒朱古力一瓶酒,但礼轻情义重,足已让人感到非常暖心。

黛丝有点纳闷,照理说,近四百单位上千人的公寓大厦应该热闹非凡才是,但感觉大家都是来去匆匆,似乎没有人愿意放慢节奏,轻松地说说笑,聊聊天。黛丝毕竟是大厦生活里的新人,她到大厦管理处希望了解更多大厦生活的细节,原来大厦除了业主大会选举产生的业主董事会这个最高“管理机构”外,就别无其他“团体”,业主董事会也是严格按照共管物业法及大厦章程行事,行政上管理大厦,对于其他“歌舞升平”之事,工作繁忙的物业管理公司及业主董事会实在无暇顾及。

黛丝马上向物业经理查询了组织住户活动的可行性,并被业主董事会正式批准和任命,成为大厦居民社交委员会的牵头人,业主董事会还聘请了另外两名热心业主加入协助,并每年拨款2000加元作为各种活动的基本开支,黛丝更是如鱼得水了。

虞乔安

台湾业主“自营式”物业管理

物业费可从房租中全额提取

我去了台湾一次,出于对物业管理的关心,我向一名台湾导游问起关于住宅小区管理的事情。他说,他们社区(台湾地区称住宅小区为社区)的管理,是业主成立管理委员会,委托专业公司管的,不是什么“物业管理公司”管的。我曾上过物业管理课,看了一些资料,知道台湾有一种“业主自营式物业管理”,就是住宅小区既不由房地产开发公司负责,也不通过招投标聘请社会上专门的物业管理公司负责,而是由住宅小区的业主“自营”。我即请教他关于“自营”的问题。

台湾规范物业管理的法律主要是“公寓大厦管理条例”。其主要内容类似于大陆《物权法》第六章建筑物区分所有权的规定。它是一种以建筑物区分所有权人为主导的立法,不同于大陆《物业管理条例》的立法主线,是以物业管理公司为主。

具体来说,作为台湾地区的“居家宪法”,主要内容是业主自用部分与公共部分的区分、业主大会与业主管理委员会的运作、对业主违法的处理等,对物业管理公司如何管理的条文甚少。因为,如何服务是业主管理委员会与业主约定的事情,无须法律作出太多的规定。

正是这一立法模式,导致了台

湾物业管理的多样化和自主化。物业公司管理小区在台湾也有,但更多的小区实行了“业主自营式物业管理”。整个小区的建筑物分为两部分:一部分是私产(即居民自用部分),由业主自己打理;另一部分是公产,包括小区业主全体成员所有的共有部分,由他们“自营”,即自行管理。业主自己选出一个比较精干的管理委员会,自行聘用所需的人员,全权负责对公共建筑物包括各种公共场所、共用部位和临街的配套建筑物的管理。

委员会一般任期一年,每月开一次会,讨论决定社区物业管理的重大事项。“自营”管理纯属义务,没有任何报酬。由于台湾的各类专业公司比较发达,所以专项服务都是外聘专业公司的。这种方式在台湾地区的城市中比较普遍。

台湾地区的物业管理队伍非常精干,小区内专职人员一般只有两位,一位是干事,另一位是守门员兼监控员,他们的房间有对公产部分监控的电子设备,进行24小时录像并保留两周。另外有少量的临时工,如保洁员、修理工等,由于事根据需要聘请,他们的工资以及维修资金等从出租房收取的管理费中支出。工作人员尽职、敬业,加上文明

程度较高,设备先进,通讯发达,所以其物业管理成本不算高,水平和效率却很高。

“业主自营式物业管理”的最大好处是,可以从出租的房屋中收取物业管理费,所收的管理费在支付了人头费、设备维修费、保安保洁费以及其他费用(如6年1次的楼面清洗费等)的公共开支后,一般还有节余,无需再向住户收费,从而减轻了业主的经济负担,也避免了不少大陆常见的纠纷,保障了社区生活的安定和有序。

此外,住户实行公约制度。公约中明确规定,所有住户要爱护使用房屋及设施,维护环境卫生和整洁。如有人违反,就会受到本楼其他住户的谴责,从而为搞好“业主自营式物业管理”创造了有利条件。大陆也有类似公约,要求每个住户自觉遵守,但建立后不具有强制性,没有人当回事来做,有点搞形式。

台湾的物业管理公司难以称为一个行业,也没有像大陆一样所谓的管理商务楼、办公楼、住宅、公众物业的分工或是侧重,更没有根据不同业态形成的专业性物业公司。由于专业的保安、保洁、绿化等均成为一个行业,而社会分工的细化导致了物业管理公司一定程度的边缘

化,物业管理服务行业的规模小、利润低,对台湾经济或社会影响不大,甚至可以忽略不计。

台湾地区多样化、自主化的物业管理模式,不同于大陆以物业管理公司为中心的物业管理模式。

台湾地区各城市的经济发展与居民收入和消费水平,比大陆一些城市高出许多,在此条件下尚能普遍推行“业主自营式物业管理”。而大陆却普遍推行物业管理公司经营式的物业管理,其结果是许多中低收入者不交管理费,嘴上说拒绝物业管理公司的服务,而实际上一直在接受服务;物业管理公司由于收入减少,出现经营困难,或减少服务,使小区物业管理难以正常开展。

面对业主权利意识的提高、专业公司的发展成熟、企业运作成本的增加,物业管理模式的多样化和自主化是大势所趋,准确找到企业的市场定位并取得企业利润,是必须思考的问题。

为此,我们应对现行的物业管理体制进行改革,借鉴“业主自营式”的做法,改为物业管理公司管理与“业主自营式”两种模式并用,也未尝不可。

林国强