

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



异·域·见·闻

日本如何缓解“停车难” 没有停车位不允许买车

最新调查显示,上海市中心区域的停车成本节节攀升,个别小区的车位价格甚至超过了百万元,当申城业主在为自家小区无处停车,或是车位价格高不可攀而烦恼时,弹丸之地的邻国却出台了一项规定:没有停车位,不允许买车!

东京集中了日本全国十分之一以上的人口、拥有各类机动车约450多万辆,但在道路和小区内,很少看到乱停车的现象,无论多狭窄的胡同,都不会被乱停车堵得严严实实。

这样的景象自然归功于有法可依,1962年6月开始实施《关于确保汽车保存场所的法律》简称《车库法》,该法规定,汽车拥有者必须确保拥有存放场所,不准将道路作为汽车的保存场所。

在上车牌时,必须确保距离自

家住宅直线距离2公里之内有存车场所,也就是要提供车库证明。如果是自己的独门独户小院,警察也会实地调查院内是否有停车位置。

在日本,如果某个房地产商开发的楼盘无法停车,那么会很难卖出去,因此一般的小区都会建有地下停车场或者立体停车场,有的甚至存在很多空余车位,招揽外面的车停入,多赚一点停车费。

由于小区内的道路是私有土地,不是公共道路,因此在车库或者停车位以外的地点保管车辆,居民



■ 东京市中心随处可见这样的公共停车场,收费不菲

可以到附近的岗亭举报。一般情况下,发现小区内有乱停车,小区的管理方会给违法车辆夹上纸条进行警

告,指出不挪走就要报警,如果还起不到作用,就会报警。

以前,对违章在路边停车,警察

发现后会在车轮和地面上画一条线,如果30分钟后这条线还没有动,说明停车超过30分钟,就可以罚款。罚款金额根据路段有所不同,一般情况下罚款1.5万日元。不过,如果在30分钟内稍微向前挪挪车,使车轮上的线不再和地面上的线吻合,就不会有罚款危险了。

而如果车被警察拖走或者锁住车轮,罚款还会增加,例如拖车要另加3万日元,此外还要追加拖走后的保管费用,这样一来,与停车费相比,损失非常巨大。

东京人口众多,面积狭小,不过停车场却到处可见。各种地面停车场、地下停车场,立体停车场等随处可见,停车并非难事,而且几乎都是无人值守,依靠机器收费。停车位费用根据位置不一,距离市中心比较偏远的地点一般一个月是两三万日元,市中心可以达到五六万甚至七八万日元。

严方

中华九大仙草之首——铁皮石斛



时值季节交替之际,苏浙沪人喜滋阴清补,而铁皮石斛是滋阴调理圣品。千百年来,在民间有这样的说法,当病人生命垂危时,家人想方设法从悬崖峭壁上采来“仙草”,将其汁液喂入病人之口,令病人起死回生。《白蛇传》中的“盗仙草”故事更是家喻户晓。虽说这些传说和故事充满着传奇色彩,但大自然确实存在这种被称为“救命仙草”的药材,它的学名就叫“铁皮石斛”。《神农本草经》有记载,《道藏》更是将其列为“中华九大仙草”之首。1;铁皮石斛2;天山雪莲3;三两重人参4;百二十年首乌5;花甲之茯苓6;苡蓉7;深山灵芝8;海底珍珠9;冬虫夏草。

现代临床应用和药理研究证实,铁皮石斛对咽喉疾病,肠胃疾病,心血管疾病,糖尿病具有显著疗效;近期更有实例证明,铁皮石斛对正在进行放疗、化疗的肿瘤病人免疫功能有一定的改善作用。

增靓牌铁皮石斛是保健养生的“植物黄金”——仿野生铁皮石斛,长在西双版纳海拔



800米以上,是草中极品、营养纯正的保健养生极品。

在一次上海增靓投资有限公司举办的“增靓爱心慈善公益活动”上海市癌症康复俱乐部共同参与。受赠的男女各50名癌症患者中,54岁的朱某处于化疗后恢复期,白细胞一直很低,仅为2.6/L。在服用了“增靓”铁皮石斛鲜草后,经检测,其白细胞数值上升至9.8/L。患者的平均白细胞数值都有了显著的提升。

对癌症患者而言,铁皮石斛的起死回生奇效还有待更多的病例加以证实,也有待于更科学的理论加以诠释,但上海中医药大学钱海教授的这段话却是毋庸置疑的:“吃仙草,喝铁皮石斛鲜榨汁能提升血液中的白细胞,修复正常细胞,增强免疫功能,它是绝对的有利无弊。”

增靓铁皮石斛免费直送热线:400-883-5252

柏万桃 15026631223

美国:如何定价物业费?

打开英汉字典,Assessment为“评价,估定,评估的数额”,不过英语单词在不同的行业有不同的解释,在物业管理行业,美国设Assessment的定义是,一个时常针对单元业主而分摊到的,因(物业)公共开支所需基金的均分费用。

物业费,在美国叫Common Charges,意译为:每个单元按照该单元占有(物业公共产权)的份额而分摊到的公共开支的均分费用。因为物业费是每个月要支付的,它的全称为:Monthly Common Charges,它与Assessment的很大区别不是一次一次分摊(from time to time is assessed)给业主的,而是每月固定的。

若在美国,小区要粉刷楼道,如果这笔钱是在预算之外,小区业主委员会(董事会)就会要求管理公司作一份粉刷楼道报价,通过小区业主委员会的评估,如项目成立、报价合理,小区业主委员会就会做一个Assessment,一次性向每个业主收取一定费用,专款专用。

如果五个月后,小区内又有一特殊项目,可能业主又要分摊到一次Assessment。但如果这个小区公寓一年出现3次Assessments,业主委员会(董事会)与管理公司就要重新评估物业费的预算或其他原因了。

一般来说,业主每月的物业费是不能轻易调动或涨价的。业主不愿意上涨物业费,还有一个原因,那就是美国的公寓房价与物业费成反比,一般来说,纽约市内一套价为40万美元60平方米的二手房,房价会随物业费高低开出不同卖价。如果按市场现状,正常评估这60平方米的房子每月物业费为500美元,如果管理公司管理得好,节约

公共用电用水,设备保养好等,物业费每月只收350美元,房价就可以卖高2万美元,反之,每月物业费700美元,房价可能只有37万美元。

在美国,物业管理公司只收该管理小区物业费的5%到7%作为管理费。物业费属于小区业主。

小区业主委员会与管理公司在制定小区开支年度预算时,一定会有“积余”一项,积余额通常是收来物业费总数的15%至20%,也就是说,一个业主每月交200元物业费,其中有30元或40元是存在银行小区业主帐户里的,以备急用。这跟每个有教养的家庭一样,有个理财计划。一个不好的管理公司就像家里出了个贪吃懒做、游手好闲的儿子,每月发来的工资吃光用光,还经常开口向父母要。父母就要为不孝儿子苦恼了!

此外,美国的许多公寓的出售计划说明书写清楚,凡要动用10,000美元以上的费用来购买设备、维修保养大楼,必须征得2/3的业主同意。

一般情况下,小区事务都由小区业主委员会(董事会)拍板决定。

小区的业主委员会(董事会)是通过大多数业主选出来的,既然相信与委托他们了,小区的事务就不必都要通过小区业主大会由2/3的业主来开会通过了。现在,随着物价指数的上涨,平均每隔二、三年调整一次物业费是正常的。

一个小区业主委员会(董事会)和物业管理公司能否合理调节,能否运用Monthly Common Charges与Assessment,实际上是反映了物业管理的水平!

沈克明