

深圳一小区业主经 17 年维权后获全国首张许可证 业主可自主管理停车场

住宅小区停车场的经营管理,经常是业主和物管公司产生纠纷的源头问题。无论是停车规则,还是收益分配,都是双方争议的焦点。8月3日,全国第一张登记在业主大会名下的“停车场许可证”在深圳颁发,以物管改革新闻闻名的深圳景洲大厦,成为全国第一个自主拥有“停车场许可证”的业主自治小区。

停车场收益 将归全体业主

“这次是一种行政许可登记,不是产权登记,许可证的颁发意味着,景洲大厦的停车场将来不会像过去那样,挂在第三方物业公司名下,而且我们拿回了自己停车场的管理权,停车场的所有收益都是归全体业主共有。”8月6日上午,在接受记者采访时,深圳景洲大厦业委会主任邹家健说。

深圳各小区停车场实行政府行政许可登记制度,小区设立停车场必须去深圳公安交警局停车场管理科办理停车场许可证,有此证才能收费、领发票、纳税,否则将被处罚。据介绍,景洲大厦是全国最早实行业主

自治的小区之一,早在 2005 年就获国家组织机构代码中心特批,获颁全国第一份业主委员会组织机构代码证,并开立了景洲大厦小区公共资金监管账户。但是 2017 年组织机构代码证停止使用,新的统一社会信用代码证又迟迟未能颁发,景洲大厦申请停车场智能化无感支付也难以实现。

今年住房和城乡建设部在深圳开展“业主大会代码转换试点工作”,景洲大厦迎来了转机。6月20日,作为深圳首批试点小区,景洲大厦获颁“业主大会统一社会信用代码证”。在政府多部门的协调支持下,景洲大厦停车场终于登记在了业主大会名下。

停车场挂靠物业公司 业主维权艰难

邹家健告诉记者,2001年9月,深圳景洲大厦在全国首开先河,通过业主大会投票表决方式,更换了开发商的前期物业管理公司。随后,景洲大厦业委会查阅了项目的土地转让、规划报建、建造成本、竣工验收、备案登记等相关资料,确认景洲大厦停车场不计入建筑容积率,属小区规划公共配套项目。2002年初,

当时的深圳市国土部门(现深圳市规划国土委)依据相关条例,确认景洲大厦停车场属小区全体业主所有。

不过,当时景洲大厦业主并没有获得小区停车场的管理权和收益权。根据深圳地方物管条例规定,业委会不得从事经营活动,景洲大厦业委会只能将小区业主自有的停车场,登记挂在第三方物管公司的名下,业主通过向物管公司缴费才能使用业主自己的停车场。物管公司收了停车费,然后将停车场的人力成本、设备维护、场地维修、监控照明等一切管理成本费用,转嫁在小区业主缴纳的物业管理费中列支。

2003年,经过艰难的谈判,景洲大厦按固定停车位计算(不计临时停车收入)停车场公共收益,每年拿回50%、共30万元的停车场提留款,至2011年,景洲大厦业主才借物业管理费涨价之时,拿回了景洲大厦固定停车位的公共收益。2016年,景洲大厦业主终于又把临时停车位的收益收回。

焦点释疑:是否有可复制性? 产权明晰是关键

业主大会办理“停车场许可证”在深圳是否具有可复制性?邹家健认为,核心在于停车场的产权划分,“对目前存在停车场产权争议的小区,需产权明晰无争议后才能登记颁证。”

以深圳宝安山庄为例,2013年5月,该小区业主大会通过自管决议,70%业主支持自管,由业委会招聘服务人员。宝安山庄业委会主任向德勤告诉记者,经过多年争取,宝安山庄业主已经收回小区100多个地上车位的全部管理权,而地下车位则一直由物管公司经营。地下车库为何收不回?向德勤解释,《物权法》第七十四条规定:“占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。”据此条款,宝安山庄业主收回地上车位。而同时,《物权法》第七十四条还规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”

向德勤称:“最大的争议,就是地下停车场,开发商在卖房时,都会在条款中将该‘约定’,制定得有利于开发商一方。”由于停车场产权还不明晰,宝安山庄业主大会尚无法取得“经营性停车场许可证”。 摘编自金羊网

八面来风

责任编辑:邓漪蒙
邮箱:
410385714@qq.com
热线电话:22897278

引入第三方管理 朱家尖为一条路请了「物业」管家

“以前都不敢走这条路,堵的不得了,卫生状况也是令人堪忧,现在环境面貌焕然一新!”居民蒋在龙说,朱家尖莲花路经历过多次整治,但问题一直存在反复,但这一次是真的大变样了。

莲花路贯穿朱家尖大洞岙主城区,是贯通观音文化园和南沙景区的主要通道,是朱家尖标志性的主干道。往年一到旅游旺季,人多车多,环境卫生问题也十分严重。近日,记者在莲花路上却看到,原本拥挤的两车道已扩充为双向四车道,绿化带里种上了绿色植物,街道两边原本乱停乱放的私家车已不见踪影,几十家海鲜排档门口干干净净,环境卫生情况有了质的提升。

这一变化得益于朱家尖创新城市管理模式,通过市场化手段引入第三方管理企业,为莲花路请了个“物业”管家。“相较于小区管理,城市主干道的管理问题更尖锐更突出。”该物业公司负责人介绍,他们主要对莲花路两旁店门口的占道经营、乱摆乱放、车辆乱停等问题进行劝导管理,“每天早上6时开始,到晚上10时,16个小时的巡逻时长,实现全天候值守,时刻盯牢。”物业也会因地制宜,按照莲花路的自身特色来调整方案,必要时还会联合执法部门进行管理,通过软硬兼施的管理手段,获得更好的治理成效。摘编自《舟山日报》

苏州建成首个智能公厕,“刷脸拿厕纸”能否避免浪费?

近日,苏州吴江区建成苏州首个智能公厕,居民上厕所,刷脸就能拿免费厕纸。不过,在该智能厕所推出的这项服务,却又规定:十分钟内同一个人只能刷脸一次。相关负责人在接受采访时表示,这么做,一是避免浪费,二是能为居民提供方便。

在吴江区冬梅街和体育路交叉口,记者看到了这个智能公厕。一进门就能看到正前方的墙上挂着一台智能人脸识别系统,在这台系统上有“请您摘掉眼镜、帽子看这里3秒”等字样,旁边的墙上还贴着一张漫画版的使用说明,距离人脸识别系统差不多一米远的正前方,有一块黄色识别区域。

记者站在人脸识别系统前,便听到机器发出“请您站在黄色识别区”的提示,记者随即调整位置,在等待差不多3秒过后,机器便吐出了约70厘米长的卫生纸。当记者取纸不久后再次站在黄色识别区,却发现机器没有像第一次那样顺利

吐出免费的卫生纸。吴江区太湖新城环卫中心副主任马盛伟介绍说:“这台设备需要使用者站在黄色识别区,盯着人脸识别系统的屏幕三秒钟,之后就会有免费的厕纸供居民使用。”不过,这台机器也设置了吐纸时间间隔,同一个人在取完厕纸后需等待10分钟,面部才能被再次识别,并提供免费厕纸。

马盛伟在演示完人脸识别系统的操作流程后,取下了一小段卫生纸,“这段卫生纸有70厘米长,我们也是经过科学测算,才确定了70厘米这个长度,既能满足居民使用,也不会造成浪费。”马盛伟表示,他们在公共厕所投放免费的卫生厕纸,不仅是为了响应国家“公厕革命”的号召,更是为了方便老百姓如厕。不过,此前很多媒体也报道过,国内一些公厕在厕内推出提供免费厕纸服务后,经常出现有人直接把厕纸私自拿走的情况,不仅是一种



浪费,也加大了公厕的运营成本压力,很多公厕最后只能取消免费提供厕纸这一服务。他同时告诉记者,智能公厕是5月份动工的,“上厕所看起来是一个小事情,但背后体现的是大文明,我们也是本着对老百姓的人文关怀,响应国家的号召,让老百姓上厕所更舒服,所以才投资了11万建成这样一个智能化的公共厕所。” 摘编自《扬子晚报》,本文略有删节

安居客:第二季度上海租房需求量增长领跑一线城市

受利好政策影响,市场上出租房源的供应不断加大,推动住房租赁市场迎来新风口,各城市纷纷出台2018年租赁住宅供应计划。其中北京计划集体土地租赁住房用地供应200公顷,2018上半年共有8城积极推出60幅100%租赁住房用地,上海以32幅领先。

数据还显示,2018年上半年全国重点一二线城市租房需求量均有明显上涨,上海、南京二季度

租房需求量同比涨幅为70.66%、69.38%,分别领跑一、二线城市。笔者在安居客、58同城、赶集网等平台上发现,用户对房屋租赁的需求十分旺盛,不少待租房屋刚推出不久就被抢订一空。

专家表示,2018年下半年调控将依然以紧缩和精准化调整为主,限购政策将进一步向热点三四线城市深入,届时三四线城市的租赁需求也将被激发。

租房成潮流,租住体验需提升

随着年轻租客成为租房市场的主力人群,全新的住房理念让租赁需求随之升级。相比于上一代,年青一代对于生活品质有着更高的标准和需求,也更加注重房屋的品质化和个性化。

笔者在58同城、安居客、赶集网等平台上看到,在租房源中,有很大一部分装修精致、配套完整的优质房源,各种风格的精装公寓更是数不胜数。与此同时,各平台与房产

租赁机构也在不断提升服务质量,力求给消费者带来更好的租房体验。

时下“互联网+”的租房模式已经越来越受到年轻人的青睐,方便快捷的操作让租房变得更加高效,再加上人性化的服务,使住房体验实现了进一步升级。同时,公开透明的网络平台也给了租客更多的保障,让租房过程中可能遇到的诸多问题都得到了解决。

2018「我要去米兰」正式启动 助推中国青年设计力

8月2日,网易设计携手康耐登家居在沪举办“中国设计力论坛”,作为“2018我要去米兰中国设计力青年榜”启动礼的重要环节,论坛邀请到吴滨、沈立东、萧爱彬、谢天、蒋缪奕、张海翔、金坚等设计大咖莅临现场,为年轻设计力量助力。“我要去米兰中国设计力青年榜”是2016年由网易设计联手康耐登共同发起的公益赛事,为中国当代青年设计力量与设计新势力提供展现自我的舞台。2018年大赛将聚焦中国青年室内设计师的力量,寻找有思考、有态度的实力派设计师,并于2019年4月免费资助10位青年设计师一起前往米兰交流学习,用态度和行动正名中国设计。