

小区物业管理难点痛点解析

物业管理

责任编辑:颜静燕
邮箱:
yanyanan-gela@sina.com



热线电话:22897274

问题 1

物业费调整步入“怪圈”

物业费调整触动居民们最为敏感的神经。物业费要上调,居民不买账;物业费不上调,物业又难负担最终“抛盘走人”,这似乎成了小区物业工作中的“怪圈”。古北物业的负责人徐跃明对此深有感触。作为行业专家,他参加了卢湾都市花园物业费价格机制评估工作,这个建成十多年的小区依靠专家组的评估,经过物业和业主代表的协商,最终成功实现了物业费调价。

卢湾都市花园的成功案例,让徐跃明感受到了民主协商的重要性。在他看来,有一个合理的协商机制比硬性规定服务标准和定额更具操作性。他指出,《修正案(草案)》规定了“市房屋行政管理部门应当定期发布住宅小区物业服务的价格和定额,行业协会应当定期发布物业服务价格监测信息供业主和物业服务企业协商物业服务费时参考”。徐跃明认为,物业管理作为一种服务,是一种特殊商品,“物业服务作为一种无形的服务过程,很难结合到一个点上,把服务的质量和价格通过一个定额去涵盖或者解决,也不利

备受关注的《上海市住宅物业管理规定修正案(草案)》(以下简称《修正案(草案)》)已提交市人大常委会一审。日前,市人大常委会法工委就《修正案(草案)》召开多个座谈会听取意见建议。物业管理业内人士与市人大代表就物业管理的痛点难点进行了探讨。

于社会资源市场化配置的原则。”徐跃明认为,目前沿用的标准还是2007年市政府通过主管部门发布的标准,“一统十年,管理费动不了,每年物业管理成本在不断增加,这使整个物业服务提供的价值和价格发生了背离。”

因此,徐跃明建议,在物业管理行业协会定期公布价格监测信息同时,需建立一个行业物业管理费收费价格的协商和评估机制,使相关工作的边界更加清晰。

问题 2

旧房待修维修资金续筹难

随着住宅使用年限增长,维修成了居民们的头疼事,物业管理中的棘手事。房屋日益老化,动用专项维修资金维修、更新及改造房屋共

用设施设备的需求也在上升,专项维修资金余额不足的问题逐渐暴露,续筹难的矛盾日益凸显。

为此,《修正案(草案)》针对现实中业主大会往往难以或者迟迟不作有关专项维修资金续筹决定的情况,规定业主大会未在九十日内作出决定的,应当采用分期交纳筹集方式,并明确了具体程序和标准要求。值得一提的是,对外墙脱落、电梯故障等紧急维修情况下专项维修资金列支渠道不畅问题,在原有规定基础上作了完善:业委会未在七日内通过紧急维修更新方案的,由政府组织先行修缮;修缮费用经审价后,凭区房管部门出具的支取通知和中介机构的审价报告,在专项维修资金中列支。

对此,三湘物业的负责人曾宪

民表示,物业紧急维修时会遇到机构认定难题,有些基层房管部门不知道如何认定,于是不批准,这也导致物业公司就电梯维修问题吃了“哑巴亏”。由于时间限制,没有办法找相关机构认定,即便认定也要走流程,缺乏操作性。为此,他建议遇上此类紧急情况能够“急事急办”,先修后认定。

市人大代表屠涵英表示,及时组建业委会对于住宅维修资金的有效使用至关重要,但由于组建业委会需要在乡镇人民政府、街道的指导下进行,因此组建的速度远远跟不上需求。她在走访中了解到虹口区有个街道,一年有90多个业委会成立,但成立改选一个业委会非常复杂,有20多项公告。因此她建议在对建设单位符合成立业主大会条件没有申报有罚则的同时,对乡镇人民政府、街道等相关部门没有及时组建的行为也要有所约束,从而倒逼政府通过购买服务加快业委会组建流程。

问题 3

小区停车难题难解

本次修正案(草案)还特别对停车问题作了规定:停车位少于或者等于房屋套数的,一户只能购买

一个车位;前期物业服务合同中应当对产权车位的租赁价格予以约定。业主大会成立前,收费标准不得擅自调整;业主大会成立后,需要调整的,应当向区房管部门备案。要求市物业管理行业协会发布停车收费标准的价格监测信息,供业主和开发商参考。

俞悦对法规规定了停车位一户一位表示赞同,但在她看来,停车位的收费在走向市场的过程中还是有一些问题。她认为应当对于停车位的合理价格有相应的监管,不能光靠一个备案了事,防止开发商就停车位的租赁价格“漫天要价”。

法律界人士在座谈中针对停车费的问题表示,业主大会成立之后调整物业相关收费标准,应当向房屋行政管理部门备案。对于没有备案的情形,应该设立相应的罚则,以此督促相关单位更积极的进行价格备案。 摘编自《上海法治报》

金海社区召开「信访维稳工作专题会议」

近日,奉贤金海社区召开“信访维稳工作专题会议”。社区社稳办主任蔡其龙、信访办主任宋天欢、石家村党支部书记(主任)胡国民、丁家村党支部书记徐晶晶、陈谊村党支部书记(主任)杜正华、金海派出所所长费琪参加会议。

会上,信访办主任宋天欢解读“中非合作论坛峰会”期间的信访矛盾处置等工作预案;社稳办主任蔡其龙传达近期区委、区政府召开的“2018年中非合作论坛峰会信访稳定工作专题会议”指示精神和工作要求,并提出具体实施方案和每日报告机制,切实做好稳控工作。

社区党工委委员、办事处副主任沈勇忠强调:一是要在思想上高度重视此次会议稳控工作精神;二是切实做到信息报送及时、准确;三是要严格落实各级工作责任,坚决杜绝漏报、瞒报、错报现象。共同努力为“峰会”的顺利召开、圆满闭幕作出最大努力。

迎进博,金达社区沿街商铺大整治

江桥镇金达社区地处嘉定与闵行的交接处,离博览会仅有7公里。按照迎进博的工作要求,8月底金达社区居委会组织物业公司、志愿者开展了迎进博沿街商铺专项整治工作,此次行动主要针对沿街商铺乱堆物、乱停车、小广告、跨门经营等开展集中整治。在整治过程中居委工作人员一一走访了商铺、发放了“迎进博、保安全、整容貌”倡议书,发动商铺业主人参与“迎进

博”活动。经营者们都表示,进博会是上海的一件大事,我们有责任有义务做好市容环境卫生及安全工作,这也是提升经营环境、增收效益的一次机会,我们理应全力配合。

进口博览会的召开已进入了倒计时,金达社区将持续组织社区志愿者每天开展巡查、整治,确保市容环境的整洁有序、消除一切安全隐患,为进博会的召开提供最好的保障工作。

金汇镇举办 2018 年度 治保调解信访干部专题培训班

近日,金汇镇举办2018年度治保、调解、信访干部专题培训班。各职能部门信访干部、综治中心工作人员、各村居委治保、调解、信访主任共80余人参加培训。

金汇镇党委副书记(政法)王海龙作开班动员,并提出了3点工作要求:1.时刻保持清醒头脑,增强做好维稳工作的责任感和使命感。2.要始终突出工作主线,加大经济社会发展保障力度。3.用创新思维推进本职工作,为“和美金汇”提供和谐稳定的发展环境。

奉贤区政法委综治室主任郑国良以《扎实推进综治平安建设,全面提升公众安全感》为主题进行授课,从“管住人、看好家、不出事”三方面讲解综治平安建设工作,着力提升公众安全感满意度。区人口办龚荣华科长从“减人增智”的工作任务

进行分解,为学员讲解《人口服务管理》课程。区反邪教协会秘书长程琦,通过分析邪教的定义、公共危害,邪教与合法宗教的区别以及宗教法律法规等,为学员们上了一堂《反邪教知识讲座》。区信访办复查核科科长徐伟东结合信访基础业务、日常工作等,为学员们就《规范信访答复及依法分类处理的运用》作专题辅导。

除了专题授课外,本次培训还组织学员们一同前往浙江省诸暨市枫桥镇学习“枫桥经验”。

此次培训内容丰富、形式多样,通过专题培训。下一步,我们将秉承和学习新时代“枫桥经验”,进一步夯实基层基础建设,不忘初心,牢记使命,努力奋斗,为打造新时代“和美金汇”、“平安金汇”筑强基、添强翼!

开展献血工作培训 源头保障用血安全

近期,青浦区卫生计生委监督所以盈浦街道及金泽镇召开的献血工作动员大会为契机,开展了2次以“打击非法采供血?保障临床用血安全”为主题的宣传培训讲座,分别由监督所执法二中队副队长孟冲、执法三中队副队长蒋东主讲。

培训主要内容包括:血液管理的法律法规、各献血单位承担的主体责任、典型案例介绍三个方面。培训从血液管理相关的法律法规入手,结合打击非法采供血的目的、原则、主体、条件、依据、责任及建议七个要点展开叙述,并着重强调了献血工作及献血者的要求以及违反相关法律法规后应当承担的法律责

任,要求各单位规范开展献血工作,并结合卫生计生监督部门处理过的典型案件,给各献血单位敲响了警钟。同时,根据辖区内实际情况和监管要求,向各献血组织单位提出了“正确认识无偿献血工作”、“落实主体责任,严格审核献血人员身份信息”、“规范献血补偿金的发放”等几点建议。

监督所以献血动员大会为切入点,开展对街镇各部门献血组织人员的对接培训,从源头上预防献血工作的有序合法开展。下一步,监督所将继续加强对采供血现场的监督检查,切实维护临床用血安全,保障广大人民群众健康权益。

东明路街道开展 消防安全大排查、大整治专项行动

为深刻吸取近期本市发生的几起火灾事故教训,为“进博会”顺利召开创造良好的安全环境,在防火办近两个星期大排查的基础上,8月28日,由街道党工委副书记、办事处主任费维照统一指挥,组织辖区消防、安监所、市场监管所集中开展火灾隐患整治行动。行动共出动各类执法车辆7辆、其它车辆3辆,出动人员80余人,分为两个检查组、两个整治组,统一行动。检查组在费维照的带领下,先后对电动自行车集中销售点,大型商业综合体开展安全检查。检查中对发现的问题,现场责令相关单位立即进行整改,要求被检查单位进一

步落实单位主体责任,牢固树立安全底线意识,在制度上建立隐患自查自纠,责任层层分解的长效管理机制,并要求相关职能部门,采取各种措施,跟踪、督促各单位落实好主体责任确保安全发展。与此同时,整治组按照领导预案,分凌晨片、三林片集中开展“三合一”商铺的专项整治行动。

本次集中行动,共检查单位16家,查出各类隐患31条,取缔“三合一”商铺27家,收缴床铺29张,整治行动取得了阶段性成效。下阶段,防火办将深入排查,做到整治常态化、长效化,确保实现迎“进博会”期间“零火灾”目标。