

常州“和谐物管方案”酝酿三年终出台 物管用房配比不低于0.7%

经过长达三年时间的酝酿,常州“构建和谐物管工作方案”于昨日正式向外界公布。

此次方案将以制度的形式加以固定,方案中的重点包括:1、老住宅小区将实行普遍物管;2、强化住宅小区竣工和综合交接验收;3、提高新建项目非营业性公建配套的配套指标;4、建立快捷的房屋维修机制,制定方便的专项维修资金使用办法。昨日,常州房管部门物管处有关负责人对此进行了解读。

老住宅小区将普遍实行物管

目前,常州市所有的新建住宅小区已经实现了物业管理的全覆盖,但一些老住宅小区受条件制约,至今还没有建立起物业管理。

《行动方案》中明确,将实现老住宅小区普遍物业管理的全覆盖,改善老住宅小区居住环境。同时,政府将拨付扶持经费、利用鼓励再就业政策等措施,对老住宅小区实行“普遍物管”给予支持,最终实现“普遍物管”基础上的“和谐物管”。

交付条件不合格不能移交物业

在此前房管部门接到的投

诉中,不论是前期物业管理还是后续物业管理,住宅小区中建造质量(保修责任不明确、维修质量无保障)、隐蔽工程质量(雨污水管、电线电缆等)、公建配套设施(位置、数量、性质)、共用设备(电梯、立体车位、消防设施)等情况所引发的矛盾,占物业管理矛盾的90%左右。

“上述问题和矛盾一般出现在小区交付使用2—3年以后。”房管部门的工作人员介绍,“综合其原因,还是住宅小区竣工和综合交接验收工作弱化造成的。”

因此,政府各相关部门今后将完善并强化住宅小区竣工和综合交接验收工作,其具体举措为:建立公建配套设施的预审制度和变更会审制度,督促开发企业按要求建好公建配套设施;要求开

发商不得擅自调整和改变公建配套面积、位置,不得将不符合交付条件的物业项目移交给物业服务企业;对已成立业主委员会、实行物业管理的住宅小区公建配套代为登记、移交、使用情况进行全面检查清理等。

不低于0.7%,物管用房配比提高

目前常州市新建项目物管用房的配比指标为规划总面积0.4%,属于全体业主共有的经营用房无明确的配比指标。

《方案》对新建项目非营业性公建配套的配比指标进行了调整,明确按不低于规划总面积的0.7%这个标准配建物业服务用房。据物管处人士表示,调整的目的,一是针对物业服务收费标准低、收费率低、收费难的情况,可以通过经营用房的经营收入,补贴物业服务;二是用于补充独立住宅楼之外的会所、地下车库、小区绿化、水环境、消防设施等共用设施设备的维修资金。

“今后常州将提高物管用房配比比例,把让业主应当分期支付的物管费用,先行一次性在房价中支出,减轻物业服务企业在

今后管理中的难度,同时也可以通过完善相应的制度,指导业主积累公共维修资金,实现住宅小区的长效管理。

“房子养老金”使用做一些灵活改变

常州物管中心负责人表示,作为“房子养老金”的维修基金的使用情况将决定着小区住宅质量的好坏,“用得好,那么小区的增值潜力就大,用得不好,那么小区就有可能因为‘零件’的老化而贬值。”但据该人士透露,目前维修基金的使用却屡遭困惑,“维修基金的使用,必须经过2/3业主签字同意,但每每需要动用基金时,却发现签字程序完成不了,因为物业人员上门后发现,许多房屋要么是空置的,要么住户并非业主本人。要想动维修基金里面的钱,需要大费周折。”

为了解决基金使用不畅这一现象,房管部门已考虑在不违背维修基金使用规定的情况下做出灵活改变,比如考虑通过授权的办法让业委会可以自由支取一定数额的维修基金等,但该人士强调,类似的方案还在讨论中。

刘劲松

»天气

今明最高35℃ 龙城再现桑拿天

大暑以来,常州一直受“低气压”照顾,没有出现预想中的酷暑天气,最高气温一直维持在33℃左右。昨天,进入一年中最热的中伏,很多市民已经感觉到比前几天热了很多。俗话说“冷在四九、热在中伏”,中伏的威力不可小觑。

据气象部门预计,今起副热带高压将控制龙城,未来三天以多云天气为主,高温闷热天气又将回头,最高气温均突破35℃。由于空气湿度增加,闷热难熬的桑拿天将再次出现。《生活常州》提醒市民做好防暑降温的准备。

王玉

今明后天天气

今天 多云,27℃-35℃
西南风,3-4级

明天 多云,27℃-35℃
西南风,3-4级

后天 晴到多云,27℃-36℃
西南风转南风,3-4级

»发布

新北景观照明工程 预计下月底竣工验收

《生活常州》昨日从新北区建设部门了解到,该区的“一路两区”景观照明工程8月底将进行竣工验收,9月份开始将进行调试和亮灯。目前,各类建筑物上一幅幅由各类灯光组成的组图已呈现在人们的眼前。

据了解,“一路”指的是由常澄公路—通江中路—通江南路—怀德北路—延陵西路—延陵中路以及和平北路,全长约16.3公里。“两区”指常州奥林匹克体育中心周边区域和武进新城,其中新北区建设局负责实施的常州奥林匹克体育中心周边区域为通江大道、太湖路、藻港河和锦绣路围合的面积约2.88平方公里范围。

据建设部门人士介绍,亮化工程在住宅区以静为主,炫光辅助,商业区则突出动感,静态点缀,对高层建筑突出顶部亮化,体现包容大气。对低层建筑物注重泛光,衬托氛围。在灯光的表现手法上也实现了多样化,将光源图案与楼宇有机结合,对不同造型的楼宇采用不同的表现手法,将点、线、面、炫光及霓虹灯融为一体。

谈传华 刘劲松

»提醒

常州市总工会成立 “1+1”创业人协作会”

“今天我创业人帮我,明天我成功我帮人”,7月29日,常州工会成了“1+1”创业人协作会,希望能不断扩大工会所扶持的创业企业面,增进创业人员之间的交流,提高创业成功率。

据介绍,首批创业人协作会成员有22个,都是从近两年常州市总工会所扶持的创业企业中挑选确定的。

按照约定,这些成员企业可以享受创业指导、资助奖励、贷款及贴息贷款、专题宣传、表彰鼓励等各项扶持措施,在发展好自身企业的同时,积极做好发掘、培育其他创业者的工作。被常州市总工会认定为优势项目的,由市总工会投放3万元以上的“1+1”创业基金,进行重点扶持,待该创业企业发展成功后,再推荐、扶持1名新的创业企业(项目),将市总工会所投入的“1+1”创业基金再投放到所推荐、扶持的企业(项目),以此循环发展。

周凌红 晁静

“辣手摧花”

昨日上午,《生活常州》在新闻荷园看到,今年荷花节开幕不到一个月,荷花和莲藕已遭“毒手”,380余个品种的荷花已经受到不同程度的破坏,荷塘沿岸只要是人能触及到的地方,美丽的荷花已经不复存在,只剩下光秃秃的梗子。

另外,在荷塘南边的岸上,《生活常州》看到10多缸荷花也未能幸免,水缸里的荷花被游人抢摘一空,只剩下了荷叶。

对此,游客徐爷爷表示,“真是太可惜了,要强烈谴责这种不文明的行为。”

姚斌 文/摄



安置小区环境差,业主物业都委屈

业主:小区里一点秩序都没有;物业:居民素质参差不齐,没办法管

安置小区金梅花园已交付两年多,但是小区至今没有成立居委会。楼道内车辆乱停乱放,楼道门大部分损坏,小区居民认为自己处于无人管理的状态,对小区的环境很不满意。但是管理小区的常州中房物业有限公司对此也有一肚子苦水,他们认为小区不是没人管,而是不好管。

业主:小区没人管没人问

昨天上午,《生活常州》来到了金梅花园,在小区内转了一圈,还真发现不少问题。小区单元门口基本上被各种电动车、自行车霸占了,有的直接堵住了楼梯的出口。居民还在小区内的绿化树之间扯起了绳子,绳子上晾晒着衣服、床单。金梅花园北区小河边的马路上则堆满了建筑垃圾和生活垃圾,苍蝇飞来飞去。

“小区内乱成一团,一点秩序都没有,物业对这些不管不问,居委会到现在都没有成立,这里没

人管没人问,大家都想怎么做就怎么做,一点规矩都没有。”说到小区的环境,住在33幢的朱阿姨显然很不满意。

朱阿姨告诉《生活常州》,她最不满意的就是物业公司的管理,“小区内的单元门大多数都坏了,我从去年11月份就跟物业反映过,中间又打了4、5次电话询问,但是到目前为止这个问题还是没有解决,我觉得他每次给我的答复都是在搪塞。”

让26幢的吴先生最头痛的问题则是小区单元门内电动车和自行车乱停乱放,“这些车子摆得到处都是,有时把单元门都堵住了,进出很不方便,一不小心就撞到了。物业应该管一管的。”

物业:不是不管,是不好管

“小区存在的问题,我们也都知道了,但是管起来难呀。小区内居民80%是红菱村委和大圩村委的回迁户,以及城际铁路两边的

安置户,居民的素质参差不齐,我们为了管理还真下了不少功夫。”常州中房物业有限公司的李主任对此很苦恼,“小区单元门损坏的事情我知道,也一直在做工作,今年初开发商答应对70多个单元门重新更换,但是也要经过审批,整个花费毕竟不是一个小数目。”

“居民把电动车停在单元门处还算是好的了,有些人就直接用电梯把车子拖到楼道里。为了解决电动车停车问题,我们也做了不少工作,建了4个大车库,专供自行车、电动车停放。每月的收费也很低,电动车8元/月,自行车只要5元/月,可是居民就是不肯把车子停在车库里。我们跟他们说,停在楼道里不安全,他们不听,可一旦车子被偷,他们肯定把责任往我们身上推。”

“他们在绿化树上拉绳子晒被子,我们也管过,但是管不了呀。有一次我们把晒在上面的被子收了,一位40多岁的中年妇女

就拿着一根小碗口粗的棍子到办公室,要跟我们打架。”李主任叹气。“小区内有的五六十户都是一个家族的,有时一家有点事情,一个家族的人都一拥而上,真的没办法管。”

居民:盼居委会早点成立

“小区交付都两年多了,居委会还没有成立,老年活动中心也没有,我们平时想活动活动,锻炼一下身体都没地方。”金梅小区的范阿姨抱怨。

中房物业有限公司李主任也同样盼着居委会能早点成立,“有了居委会,我们的工作也会轻松很多,我也希望居委会能早点成立。从去年开始我就打电话到小区所在的红梅街道咨询,但是街道给的答复一直是‘正在筹备’。只有居委会成立后,才能去申请老年活动中心,健身器材等。”李主任说,他们已经在16幢为居民免费成立活动中心。

晁静