

“僵尸车”长久堆放、楼道被杂物侵占 住宅小区存在哪些物业管理难题?

楼道堆满杂物,影响楼道整洁和消防安全;建筑垃圾没有及时清运,影响小区整体环境;“僵尸车”长久堆放,影响小区环境不说,还有安全隐患……这是每个住宅小区几乎都会遇到的难题。

昨天,记者从市住建委获悉,为提高物业服务水平质量、增强居民获得感,我市即日起将开展物业服务质量提升行动,在市中心城区有物业的小区开展物业清理、物业清障、物业修补等“四清一修”行动。

市住建委物管处相关负责人也表示,小区整洁不但事关小区品质,更直接影响着居民居住的舒适度,因此,在行动中需要居民们支持 and 理解。

小区存在哪些物业管理难题?

现实中,各大小区物业都存在着哪些管理难题呢?记者从近日市住建委召开的各区县市物业负责人会议上了解到,“僵尸车”、建筑垃圾清运、楼道及公共区域堆放杂物等管理难题在小区中较为突出。

海曙区物管中心相关负责人表示,建筑垃圾原则上由业主负责清理,但是也存在业主不处理

的情况,最终只能由物业掏钱请人清理。建筑垃圾在清运上存在堆放点位不多和垃圾清运车过少等原因,导致集中收集后无法及时外运。

也有一些区域的物管中心表示,清理居民楼道杂物后,一些居民拒缴物业费了。“一些居民舍不得扔掉家中的旧物,将它们堆放到了楼道中,时间一长越堆越多,不少还

是纸箱、木头柜子等易燃物品,不但影响楼道畅通,还会带来消防安全隐患。”奉化物管中心相关负责人诉苦道。“尝试沟通多次后,业主仍没清理掉,最终物业将它们清理掉了,但是居民却和物业闹起来矛盾,拒绝缴纳物业费。”

针对小区内的“僵尸车”,北仑区物管中心的负责人表示:“机动车能按照

车牌找到车主,但自行车和电瓶车被遗弃后很难再找到主人,只能长年堆放在小区角落,锈迹斑斑,影响小区环境。作为物业,只能将这些车辆移到小区一角,无权处理这些车辆。”

此外,也有一些物业负责人称,小区车辆停放无序、侵占绿化带,高空抛物安全隐患等管理难题。

对付“僵尸”自行车 这些小区有办法

对小区楼道内,落满了灰尘、憋了轮胎、甚至没有了车座的“僵尸”自行车,该如何处理?记者了解到,我市的一些小区已经做出了有益的探索,回收废旧自行车,给有需要的居民使用。

昨天,记者从西门街道柳庄社区了解到,该社区两年前就着手探索“僵尸”自行车处理难题。柳庄社区居委会负责人告诉记者:“两年前,我们在走访时发现,小区楼道口和自行车车库里有多辆废旧自

行车,大部分修一修还能骑的,堆在角落影响楼道卫生,不如再度利用,给有需要的居民使用。”

于是,社区居委会在楼道张贴“设立公益自行车民意征求”公告。“这个想法得到了居民的一致认可,回收到了20多辆废旧车,热心居民还捐赠了8辆自行车。”在社区志愿者的帮助下,这些破旧自行车被修整了一番,恢复了使用功能。居民带上身份证到居委会办卡就能免费租借。

如今,这些公益自行车仍在继续发挥作用。“随着公益自行车的增多,我们还尝试将一部分自行车赠送给真正需要的贫困家庭使用,让他们成为自行车的新主人,在他们的爱护下,继续发挥作用。”柳庄社区居委会相关负责人告诉记者。

据了解,我市的望春街道西成社区,也曾改造楼道口的“僵尸自行车”,打造社区公益自行车的项目。

海曙白云庄社区和高新区九五花园,也进行了相关探索。白云庄

社区每隔一段时间,收集废旧车辆,将每辆车都拍照留存,再张贴告示,通知各车主在期限内自行处理。没有处理的,将由物业出面进行处理。

高新区九五花园的小区业委会决议,在一定期限内,各车主给自愿丢弃的非机动车登记,逾期未登记的,将委托物业公司在公安机关的监管下集中清理,统存放到地下室,存放时间一年。存放期满后仍无业主认领,将由物业公司进行处理。

■相关新闻

物业“四清一修”行动范围有哪些?

“四清一修”行动范围包括海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区、奉化区和国家高新区已实施物业管理的住宅小区。主要内容分物业清理、物业清洁、物业清点、物业清障和物业修补五项内容。其中,物业清理,是对楼道及公共区域内堆放的各类杂物进行集中清理,做到楼道无堵塞;对于装修建筑垃圾、大件垃圾属于业主清理范围、但物业服务企业无法确定责任人的,由物业服务企业负责清理工作;可以确定责任人的,由物业服务企业督促业主限期清理。对于小区内各类“僵尸车”,实行先劝阻再发公告并报相关部门和人员进行清理。

物业清洗,是对小区内垃圾房、箱(桶)、垃圾车的定期清洗清洁,要求做到楼门内干净整洁、墙面、玻璃无污秽,道路整洁。

物业清点,指对小区内的违章搭建、破坏绿化、消防设施损坏、

消防通道堵塞、车辆乱停放等违法违规现象进行检查和清点,并报告相关部门。

物业清障,是指做好各类设备设施检查工作,确保体育健身设施正常运行及设备维护,无被挪用或侵占现象,新建居住建筑及居住区设有轮椅通道、扶手、缘石坡道等无障碍设施,管理、使用情况良好,另外确保路面硬化、平整,排水设施完善,无明显坑洼积水。

物业修补,是指根据物业服务合同约定,物业企业对房屋及其配套设施、设备和相关场地的维修、养护和管理工作,对于楼道灯不亮、路面开裂、管道损坏、指示牌破损、消防监控设施瘫痪等情形,进行维修和修补工作。“辖区物业主管部门要开通维修资金和保修金使用绿色通道,让物业维修资金在修补中及时发挥作用。”市物管中心相关负责人表示。

记者 周科娜
通讯员 郑轶文

楼市帮你问

大学生买房是否有补贴? 40年产权二手房,土地增值税怎么算?买房卖房的疑问,交给我们来帮您

大学生买房是否有补贴?

●李同学:想在宁波海曙区买一套大约80多平米的二手房,要新一点的,价格大约110万,有什么可以推荐的小区,还有,大学生买房是不是有补贴?

新房客专家团:您可以考虑海曙城西板块的高桥片区,地铁沿线的盛世郦都、君尚城等次新楼盘,小区内专业的物业管理团队,至于出行也比较方便,乘坐地铁1号线可直达到鼓楼,这个片区的均价大概在14000元/平方米左右,提醒您应该到现

场实际勘察房源后再做决定,最终还是要根据楼房的前后间距、采光、户型格局、装修情况等多方面综合因素来考虑是否选择购买,建议您多比较再选择。

另外,大学生购房补贴有效期延续到2018年8月11日,并且只要是毕业十年内的高校毕业生都可以申请,补贴标准是可以享受购房总额2%,总金额不超过8万元的补贴金额。

看中一套二手房,现在值得入手吗?

●傅先生:想买二手

房,问一下盛世天城这个小区怎么样?周边配套如何,现在买值不值得入手。

新房客专家团:盛世天城以贸城路为界,分南北两区,小区外有大小洋江三面环绕,直面千亩城市绿地公园,小区内数万平米艺术中央景观庭院,双泳池、网球场、篮球场、星级幼儿园等配套设施一应俱全。主力户型从32平方米-430平方米不同面积,足以满足客户不同需求。小区周边配套设施完善,家门口有多条公交专线,交通较为便利。目前,该小区二手房交易价格,在同等楼盘中属于偏低。随着小区配套的东裕小

学更名为中河实验小学后,相信对该小区会是一个提升。

孩子即将上幼儿园,总价140万的学区房有哪些?

●陈先生:我想在联丰买学区房,小孩明年9月上幼儿园,总价最好在140万上下,请专家推荐一下。

新房客专家团:我们向您推荐丽园馨都、联丰世纪苑、联丰北区、天景佳苑、天庐苑等小区。目前,这几个小区可就读广济中心小学世纪苑校区,其中联丰北区、天景佳

苑、天庐苑均为拆迁安置房,均价相对较低,一般在14500元/平方米左右,而丽园馨都作为商品房,品质和均价也相对较高,均价约18500元/平方米,建议您可根据您的实际经济条件选择相应的房屋。

40年产权二手房土地增值税怎么算?

●姚女士:我想问宁波这边,40年产权的二手房,买进价格高于原来一手房价,这个土地增值税怎么计算?

新房客专家团:土地增值税征缴金额=增值

额×适用税率。“增值额”为不动产转让所得的收入减除扣除项目金额后的余额。“适用税率”根据增值额的不同超过比例,分四级,30%、40%、50%、60%累进计算。

有房产证无土地证能否过户?

●林女士:买二手房,有房产证,没有土地证,可以过户吗?

新房客专家团:不可以。不动产交易过户需要出让方的房产证、土地证、契证原件、房东本人的身份证及其他证明材料,方可办理不动产权属登记。 记者 周科娜



专家答疑互动
权威地产信息
宁波新房客