

你了解小区的物业管理费吗？



民生会客厅

小话题 大民生

主持人 毛淦铨

本期嘉宾:

戴宏辉 区房管中心物业管理处副处长

今日话题

如今,不少市民住进了高楼林立的小区,但物业管理费的设置,让不少市民感到不解,尤其一些物业公司服务上的欠缺,让小区居民不满,甚至拒缴物业费。也有个别居民混淆了物业管理费和公共维修费的概念,对此产生误解。那么,小区物业费收费标准如何,应该使用在哪些地方呢? 本期《民生会客厅》,让我们一起来了解小区的物业管理费。

沈红女 亚太花园酒店物业有限公司奉化分公司绿都小区分理处项目经理

卓开夫 岳林街道绿都小区业委会主任

“快乐肥宅” 网友

“民生会客厅”交流平台:QQ群(日报民生会客厅)

64640581

热线电话 88987777 88974599

物业服务逐年细化提升

主持人:物业管理费的收费标准是什么? 物业费适用范围有哪些?

戴宏辉:2017年《宁波市奉化区物业服务收费实施办法》规定,物业服务收费实行属地管理,根据物业的类型、物业服务的阶段以及提供服务的性质等情况,分别实行政府指导价和市场调节价。物业服务包括房屋共用部位、共用设施设备的使用管理和维护保养;物业管理区域内公共场所的清扫保洁,生活垃圾的收集、清理,化粪池的清理等;公共绿地、花草树木的养护管理;公共秩序维护,协助做好安全防范工作;物业档案管理;合同约定的其他公共性服务等。2017年,我们根据全区现状制定了《奉化区普通住宅小区无业管理菜单式分级服务指导标准(试行)》,将普通住宅小区物业服务分为综合管理服务,共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务,公共区域清洁卫生服务,公共区域秩序维护服务和公共区域绿化日常养护服务等五项服务内容,实行菜单式管理。根据物业服务成本、市场供求状况、社会承受能力等因素,制定了一星级、二星级、三星级、四星级、五星级物业服务收费标准。

沈红女:绿都小区现提供的是四星級服务,物业管理费主要分为综合服务费和公共维修费两部分,2017年收缴率为68%,收入36万元,仅电梯维修保养费就有30.7万元,目前物业管理费处

于入不敷出的状态。综合服务费主要是用来支付员工工资、办公室费用开支、垃圾清运、绿化养护和管理的费用。公共维修费主要应用于电梯维修保养、化粪池清理、污水管雨水管疏通、楼道设施更换、路面小面积修复等。

多措并举提高物业管理水平

主持人:我区物业管理现状? 政策落实情况如何? 相关单位做了哪些努力?

戴宏辉:目前全区共33家物业公司已办理备案进程序,其中14家为房产开发商自带的物业公司。外来入驻的物业公司相对来说知名度较高,管理理念先进,拥有各地的物业资源和管理经验。他们的入驻可以带动当地物业服务品质提升,带动本地物业公司转型升级。近3年来,本地物业公司发展有大幅提升,服务意识不断提高,管理体制不断优化。

我们对于物业的管理也更加重视。第一,我们出台了文件,规范物业公司管理,同时加强对物业公司的检查,评出不同等级的物业并给予相应奖励,针对拆迁安置小区,通过以奖代补的形式完善物业服务。第二,建立相应机制,出台相应行业标准,落实补助资金。第三,定期组织物业从业人员培训、参观学习。第四,组织技能比武大赛,提升从业人员水平,并测评从业人员的服务能力。第五,借助媒体宣传,提高居民的物业管理意识,解答业主关心的问题。第六,设立了物业纠纷调解委员会,将办公地点设于法院,协助解决物业纠纷,成立至今已解决物业纠纷200多起。

业主应厘清权利和义务

主持人:目前物业管理费方面存在哪些问题? 该如何解决?

戴宏辉:主要还是缴纳物业费 and 物业纠纷的问题。不少市民对缴纳物业费,感到不太适应,因此拒绝缴纳物业费。此外,有些业主认为物业服务不到位,物业公司不能满足业主的诉求,以不缴纳物业费的方式来维护自身的利益。这些都是不可取的,无形之中损害了自己的利益,也降低了物业服务水平,造成恶性循环。遇到房屋交付存在瑕疵、小区配套设施不完善等开发商遗留问题,业主应该将问题及时反映给物业公司,再由物业公司出面反映给开发商。此外,不少业主混淆了物业管理费和公共维修费的概念,认为既然交了物业费,小区里所有的维修费用都该有物业承担。实则不然,物业费主要承担小区的公共部位,而属业主个人所有的部分则需要所有业主自己承担,物业公司可以牵头配合业主维修。业主有权利监督物业服务标准,但不能以任何理由拒交物业费。业主和物业公司应该互相理解配合,提升物业品质。业主如有问题,可以及时向物业公司或者物业管理处反映。

沈红女:有些业主不缴纳物业费,导致物业公司资金不足,很多项目无法跟进,长此以往造成恶性循环,对此,我们只能通过微信、电话或者上门的形式定期催讨。部分业主生活习惯有待改进,文明程度不高,对于业主的意见我们会及时收集,尽量予以解决,对于不能解决的,上报领导部门,协助解决,尽量让业主得到满意的结果。

卓开夫:2017年元旦,我们在全体业主的商讨下决定更换物业公司,由亚太花园酒店物业有限公司入驻。由于之前的物业费还停留在10年前交付的水平,而10年后人工费、物价都不断攀升,再加上物业服务水平的不同,小区物业管理费有所提升。一开始很多业主无法理解,我们就电话或上门和他们协调,解释其中的原因。同时扮演桥梁作用,要求物业公司提高服务水平,让业主们满意。对于拖欠物业费的党员干部和事业人员,挨个电话通知,对于不执行的汇报纪委。对于不缴纳物业费的业主,先是调解,再由物业公司发律师函催缴物业费,始终拒付的,通过法律途径强制执行。

“快乐肥宅”:很多业主不清楚自己所在小区的物业服务包含哪些内容,具体如何定价,以及后续的使用情况。每个小区的物业费所代表的服务和资金使用情况应该详细地罗列出来,让每位业主清晰地了解自己交的钱到底去哪了。这样一来,业主能够维护自己的合法权益,也能在一定程度上避免纠纷的产生,从而共建物业和业主之间的和谐关系。

主持人的话:

物业公司用优质的服务维护小区的美丽,保卫小区的安全,缴纳小区物业管理费是每位业主应尽的责任和义务,业主不应该以任何理由拒缴物业费。如果物业公司服务存在问题,可以及时将意见反映给物业公司或者物管部门。只有业主和物业互相理解,互相沟通,才能共建和谐美丽的小区。

实习生 董浏协助采访

“秋老虎”发威天气闷热 周五起受冷空气影响气温下降

□记者 徐华良 通讯员 沈绿草 本报讯 记者昨天从区气象台了解到,因“秋老虎”发威,未来几天天气闷热。周五起受冷空气影响,气温缓慢下降,秋天的脚步越来越近。

昨天,我区气温一路攀升,天气异常闷热,偶尔下了些小雨。这样的闷热天气让人感到很不舒服。立秋已过了一段时间,为何这段时间天气闷热? 区气象台台长、高级工程师王武军分析道,虽然立秋已过,按往常天气,“秋老虎”发威是常有的事,不作为奇。未来几天受副热

带高压控制,气温回升,周三至周四最高气温可达33至34℃,逼近高温线。周五起受北方一股冷空气南下影响,气温会缓慢下降,最高气温下降至27至28℃,这样的气温让人感到很惬意。接下来一段时间,冷空气将接二连三光顾,预计9月底或10月初将进入秋天。

据区气象台昨天一周预报,周一有时有阵雨,气温25至30℃;周二至周四多云,最高气温32至34℃,最低气温25℃左右;周五至周日,阴雨相间,最高气温27至28℃,最低气温21至23℃。

江口千亩黄皮甘蔗上市 亩产可达8000公斤

□记者 徐华良 通讯员 应国民 本报讯 “今年天气晴好,松脆汁甜的黄皮甘蔗开始上市,客商纷纷到地头来采购。”昨天,江口街道前横村一位姓王的蔗农指着粗壮的甘蔗对记者说。

江口是我区的甘蔗主产区,种植面积1000余亩,产地主要在南渡。今年,江口街道加强了对蔗农的技术培训与指导,鼓励蔗农推广无公害和大棚栽培技术,今年大棚甘蔗栽培面积在98%以上,上市比去年提早了一星期。今年,蔗农只施有机肥和复合肥,不施碳铵,这样种出来的甘蔗高达2.5至2.8米,每根重达3.5至4公斤,皮薄松脆,口感极佳,每根甘蔗产地批发价达9元。

台州蔗农王林富今年在南浦村种植黄皮甘蔗6亩,他在采访中告诉记者,今年甘蔗大面积丰收,亩产可达8000至10000公斤,亩产值有望达到1.5万元左右,预计国庆期间可大面积上市。

图为王林富正在挖甘蔗。



关爱口腔 健康生活



镇(街道)窗口单位服务水平有待提高

锦溪杂谈

□凡石 随着“最多跑一次”改革持续深化,作为市民办证的主要地点,区行政服务中心窗口服务提升明

显,包括笔者在内的不少办证市民觉得,现在办理各种证件速度快了,服务好了,效率明显提高。不过有市民反馈,目前还有一些证件需要到各镇(街道)或相关单位的服务窗口办理,而这些窗口的服务水平还有提高的空间。

笔者在网上看到有市民吐槽,去某街道某单位办事,办事大厅横

七竖八躺着三四个人衣衫不整的工作人员正玩着手机,当市民询问如何办理时,工作人员头也不回地指着另一个房间。虽然笔者并未见到市民描述的这番情景,无从考证,但在这些镇(街道)的服务大厅中,服务上确实存在一些问题,因为解释不清楚或者办事人员不在,市民跑冤枉路、吃闭门羹的情况也时有发生,

当然这其中也有人员不足、工作量大、缺乏培训等问题。

要解决这一问题,笔者认为,最好是能够将一些原本属于镇(街道)管理办事项目整合到行政服务中心或者由行政服务中心统一管理,量化服务、考核标准,以提高服务的效率,让“最多跑一次”改革更彻底,无死角。



12345、81890 合办
区长电话热线:12345
区长信箱网址:
http://bak.fh.gov.cn/szxx/
81890
求助服务热线:81890000
移动热线:13968312345
电信热线:18967831890
本报热线:
88987777(114号码百事通转)
都市奉化论坛:
http://bbs.fhnews.com.cn
值班记者 袁伟鑫

厂房装修反光扰民要求处理

来电:有市民向区长热线反映,江口街道南渡老街某厂房屋顶斜坡铺设防水膜形成反光,造成影响。

回复:江口街道办事处答复,街道城管部门已到现场勘查,责令该厂尽快拆除。

公交站点能否设置候车亭

来电:有市民向本报新闻热

线反映,987路公交车站点大多没有候车亭,能否设置?

回复:区公交公司答复,公交候车亭的设置,需足够的场地,因987路是近几年才开通的,道路建设的时候没有规划公交候车亭场地,所以987路开通后公交站是以站牌形式设置的。奉化乡村的公交站台,大多不设候车亭,若要建设候车亭,需相关部门现场勘查,综合场地位置、人口密度及客流量等相关因素,并由上级管理部门统一规划。

汇诚路部分道路何时通车

来电:有市民向本报新闻热线咨询,汇诚路山水桃源小区段到四明路,这段道路何时能通车?

回复:区住建局答复,预计2019年上半年通车。

石墩掉河里要求处理

来电:有市民向本报新闻热线咨询,尚田镇山岙村到山柏坑村之间的公路护栏改造后,原先的水泥石墩直接丢在河道里,要求处理。

回复:区交通运输局答复,由公路段安排吊机清理,目前已经清理完毕。



房 产 中 介

阳光房产

地址:新丰路10-1幢(龙津幼儿园对面)

厂房出售

1.西坞厂房 8500m² 17.5亩 2700万元
2.西坞厂房 8000m² 20亩 价面谈
3.尚桥厂房 1.3万m² 19亩 4900万元
4.三横厂房 2万平方 16亩-30亩 价面谈
5.尚田厂房 7000m² 15亩 1650万元
6.麻厂 宝化路旁 2000m² 5.6亩 880万元
7.东郊 14000m² 22亩 5400万元 含税
8.崎山厂房 8000m² 13亩 2000万元
9.桥东岸商业 1800m² 年租170万元 2800万元
10.余姚市厂房 2.2万m² 46亩 年租400万元
特价3300万元

诚征各类厂房 18958238898

1.宁兴广场3楼139m²+车库2只 230万元
2.大田小区 5楼+阁楼 84m²+30m² 全装116万元
3.锦屏南路4楼102m²+17m²全地板138万元
4.新丰路5楼+阁楼85m²+30m²全装123万元
5.桃源小区 4楼92m²+10m²全装125万元
6.中塔路 2楼105m²+24m²全装123万元
诚征各类套房 18958209785 戴

厂房出租

1.三横厂房 1楼 1600m²- 2700m² 16元/m²
2.东郊厂房 1-2楼 1100m² 13元/m²
3.崎山厂房 1-4楼 6000m² 12.5元/m²
4.萧王庙 1楼 1800m² 宜纸箱行业、仓库
5.西坞厂房 1-2楼 3200m² 13元/m²
6.崎山厂房 1-4楼 3000m² 12元/m²
7.西坞 1楼 4000m² 17元/m²
8.东郊厂房 1楼 700m²有行车 18元/m²
9.东郊 1-3楼 3200m² 13元/m²
10.三横 1-2楼 3100m² 45万元/年

王经理

7.龙津尚都 3楼 140m²+车位 全新装216万元
8.甬新家园 8楼 86m² 婚装 105万元
9.龙津尚都 17楼 45m² 豪装 65万元
10.绿城 22楼 117m² 170万元
11.紫汀花园独立别墅 占地1.3亩 330m² 1000万元