

深度

浙江新闻名专栏

和塘雅苑小区是宁波市首个上规模集中建设的公租房小区,共有住户1947户,入住率达92.67%。如此大规模的公租房以及承租对象的居住特征,决定了其管理会面临诸多挑战,而通过创新和多方努力,有着宁波特色的公租房租赁物业一体化管理路径逐渐清晰——

“宁波路径”求解公租房管理难题

本报记者 王岚 通讯员 樊丽渊

一个丹桂飘香的夜晚,江北区洪塘街道和塘雅苑小区里传出阵阵掌声、喝彩声……一台由市住房保障管理中心、洪塘街道办事处和塘雅苑社区居委会“搭台”,物业公司服务、居民自导自演的“和塘雅苑公租房小区承租家庭入住一周年文艺晚会”正在热闹上演。

公租房小区和塘雅苑交付这一年间,住户租金收缴率达到99%,居民、物业服务企业和承租家庭相处,社区大家庭氛围日渐浓厚。这些,标志着具有宁波特色的公租房租赁物业一体化管理模式开始走向成熟。

租赁物业一体化管理

和塘雅苑小区,是宁波市首个上规模集中建设的公租房小区。2100余套公租房,分成40平方米一室户、60平方米两室户两种户型。

房子虽小,但功能却齐全,不仅配有独立卫生间、厨房、客厅、卧室和阳台,而且都作了精装修。

2013年8月份,小区迎来了海曙、江东和江北三区的承租户,他们中有优秀外来务工人员、有引进人才,但最多的还是城镇中低收入住房困难家庭。

一次性集中接收如此多的公租房管理,不仅我市没有过,在全国也是极少有的,因此面临诸多挑战。考虑到公租房承租对象的居住特征,市住房保障管理中心决定创新小区服务管理模式,走出一条具有宁波特色的公租房管理道路。

在多方调研基础上,市住房保障管理中心探索实施了租赁和物业一体化管理服务模式——将公租房租赁管理和小区物业服务所涉及的工作通过政府服务外包方式,委托给信誉好、有一定物业服务经验的第三方专业运营服务企业,并授权其与承租家庭签订《租赁合同》和《承租人公约》,实施动态管理和全程服务。最终,宁波亚太酒店物业管理有限公司在众多备选物业中胜出,成为和塘雅苑的“管家”。

服务管理市场化后,服务质量如何把控?对此,市住房保障管理中心又出了一系列较为全面的工作量考核制度,并将考核结果



租赁物业一体化管理有助于推动公租房保障效用的充分发挥。图为洪塘公租房。(胡建华 摄)

与物业服务挂钩,成立由市、区两级住房保障部门、街道办事处、社区居委会、住户代表组成的小区管理委员会,定期进行考核,促进小区管理服务优化升级。

信息技术支持后盾

智能管理系统,是和塘雅苑租赁物业一体化管理的基石。

市住房保障管理中心组织开发的《宁波市公共租赁住房配租后服务管理信息系统》,引入了一卡通身份识别智能管理系统和IC卡指纹加密门禁管理系统,可实现“人、房、租金”一一对应和动态管理。

如今,小区共有住户1947户,入住率为

92.67%。这些住户,在搬入伊始,就领到了特殊的指纹加密IC卡。凭借这张卡,他们才能轻松出入小区。

“这张卡,除了与住户是一一对应关系,能帮助租赁物业服务企业严把进出关外,还具备住户承租房屋使用情况条件核对功能。”市住房保障管理中心相关人员介绍,持这张卡,住户可以到小区的公共租赁服务中心,享受“一条龙”的服务,包括租赁手续办理、变更、水、电、气、有线电视、通信等的开户,活动中心内文化设施的使用以及一些有偿的物业服务延伸服务项目等。到小区公共餐厅就餐,凭卡还能享受9折的优惠。同时这张卡还与住户银行卡享受租金账户关联,租户可以便捷地完成租金结算、公益事业服务费用缴纳,或领取

政府的租房租金补贴,或委托提取公积金支付房租。

更重要的是,这张IC卡还是“宁波市保障住房信息化管理系统”的一个组成部分。它通过身份比对监督公租房的使用,保证公租房不被转租,不被不符合资格者“骗租”,维护公租房配租的公正性。

结合卡内信息以及通过三区住房保障部门抽查及年审、租赁物业服务企业入户调查等形式而掌握的承租户家庭情况,不符合“和塘雅苑”公租房承租资格的住户,比如收入已超标,以及违反了按时缴纳租金等相关规定的,将被及时发现和清退。

制度跟进破欠租难题

根据租赁物业一体化管理,租赁物业服务企业除了要承担起按月收取住户租金以及催讨的职责,还要代表保障中心办理小区承租户入住、退出、租赁变更等各项烦琐手续,并需及时对各种违规行为作出处置。面对承租户这一庞大群体,租赁物业服务企业面临的挑战可想而知。

和塘雅苑公租房交付以来,公租房租金收缴情况总体稳定,但仍出现了部分承租人未按合同约定在每月21日前及时缴纳次月租金的情况。

公租房租金收缴率是公租房后续管理的重要组成部分,直接关系到住房保障政策的公平性以及公租房小区能否持续正常运营。对于出现的欠租情况,市住房保障管理中心高度重视,一方面督促租赁物业服务企业进一步健全租金收缴制度,一方面完善工作机制,探索通过司法途径追回恶意拖欠的租金。

根据新制订的《和塘雅苑公共租赁住房小区公租房租金收缴暂行规定》,租赁物业服务企业必须严格执行交租提醒制度,并实施分级责任落实和分类管理制度,对欠租一至三个月的家庭加大租金催缴频次和力度。同时,要求每周向住房保障管理中心上报上周租金收缴情况,并说明租户拖欠原因。

“现在我每天上班第一件事就是打开电脑,查看信息系统了解住户租金缴纳情况。”和塘雅苑租赁物业服务项目经理助理徐春风说,对刚发生欠费的,逐个打电话提醒,对于欠了有些日子的,就要安排人员上门催缴了。

对于承租人无故累计拖欠租金三个月以上且拒不配合催缴的,市住房保障管理中心将委托租赁物业服务公司向法院提起诉讼。日前,首批被诉至法院的三起住户租金拖欠案已审结,其中一户在开庭前主动缴清了欠费和滞纳金,另两户被法院判决强制执行。

实时跟踪租户信息,及时发现解决问题,使和塘雅苑的租户管理逐步走向成熟。“目前,和塘雅苑租赁物业一体化管理模式已开始在全市公租房小区推广应用。”市住建委相关人士说。

经验做法

上世纪以来,美、英、法等欧美国家,以及日本、新加坡、香港等亚洲国家和地区在公共住房运营管理上已形成较为完善的体系,为我市公租房建设和运营提供了有益的借鉴。

其中,租后管理方面,公共住宅的管理主要包括社会管理、物业管理、维修服务。国外公共住宅的管理通常采用政府主导、租户参与的模式。

在中国香港,则是充分发挥租户和社区的作用,由房署职员和租户共同组建屋部管理咨询委员会,采用屋部管理和分制的方法,规范租户行为,共建和谐社区。

公共住宅的物业管理通常采用服务外包的模式,由政府或住户自治会与物业管理公司签订委托管理合同,物业公司负责公共住宅的清洁、保安、收租、改善工程、小型保养和维修工程等管理工作。公共住宅的维修服务基本由政府负责,相关资金由政府财政专项、物业管理费部分中列支。

(王岚 整理)

走出世界工厂

孙平范:打造中国“纺织硅谷”

本报记者 余晓辰 通讯员 沈军明

甬商好故事③

宁波市工商联协办



宁波慈星股份有限公司董事长 孙平范

转型升级阵痛中的中国制造业,正焕发着全新生机与活力。从低端向高端攀升,从制造向创造嬗变,更多的“世界品牌”从曾经的“世界工厂”走了出来,宁波慈星股份有限公司便是其中的一个典型。

不久前,慈星全球首创的智能机器人缝合系统问世,困扰针织行业多年的后道处理问题迎刃而解。孙平范,宁波慈星股份有限公司董事长,慈星“二代”联谊会理事长,“中国电脑针织横机第一人”。在他的带领下,中国“纺织硅谷”在东海之滨呼之欲出。

“由于电脑针织机械属于针织行业的先进生产装备,技术水平和精密制造要求高,国内市场在2003年以前一直被德国和日本垄断,进口设备昂贵的价格严重阻碍了我国针织行业

生产设备更新升级。”17岁开始独立创业的孙平范,回想往昔岁月,至今仍感慨万千。加入WTO后,随着劳动力成本的不断上升,我国针织行业的国际竞争压力日益加大,亟需淘汰落后的手摇横机,升级换代为电脑针织横机。

作为中国针织产业重要的设备供应商,慈星股份持续为针织毛衫企业的设备升级提供服务。伴随着产业升级,孙平范带领他的团队先后进行了电动横机、微电脑横机、全电脑横机的研制与生产。很快,第一台国产电脑横机在慈星横空出世,这个慈星人带领企业拉开了毛衫行业生产装备升级换代的序幕。

以孙平范为首的企业核心技术团队自主研发出了具备高性价比的电脑针织横机产品,成功实现了“进口替代”,打破了国外企业长期垄断的局面,较好满足了国内下游众多毛衫中小企业的设备更新换代需求。2009年,慈星品牌电脑针织横机的销售台数超越国内进口电脑针织横机总数。

依靠国内市场坚实的基础,这位“纺织巨人”开始往国外闯。慈星成功并购世界第三大电脑横机制造商——瑞士事坦格及其旗下的意大利时尚设计中心,借助事坦格的国际销售网络,慈星打开了国际市场。同时,通过“双品牌”运作战略,慈星融合了事坦格的技术、品牌、研发优势,大力拓展国内中高端纺织市场,从而大大加快了慈星电脑横机的全球布局,当年的电脑横机产销量稳居全球第一。很快,宁波慈星股份有限公司成功登陆深交所创业板。

如今,慈星电脑横机的年产量和年销量已经连续五年位居世界第一。这位电脑横机行业当之无愧的领跑者,已经赢得了越来越多的针织企业的认可与赞誉。

短评:

对于阵痛中的中国纺织业,成功的创新实践显得弥足珍贵。在纺织价值链降低成本、促进创新和扩张市场的产业行动中,孙平范和他的慈星无疑扮演了开拓者的角色。用高新技术让纺织业脱胎换骨,“慈星智造”是宁波乃至全国纺织业转型升级的一把利刃。

浙商银行出台最新个人房贷政策

为更好地支持居民家庭合理的住房消费,优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求,根据央行、银监会有关文件要求,浙商银行近日公布了最新的个人住房贷款信贷政策,新政策于10月15日起执行。

对于已结清购房贷款,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的家庭,浙商银行执行首套房贷款政策,即首付比例不低于30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍,具体根据当地市场和客户情况,由各分行合理制定贷款利率。

对于借款人家庭有一套住房有贷款余额,又申请贷款购买住房的,首

付比例和利率下限按第二套住房执行,即首付比例不低于60%,贷款利率下限为基准利率的1.1倍;有两套或以上住房有贷款余额的,暂停向其发放个人住房贷款。此外,各地的分行可根据当地城镇化发展和地方政府相关政策,对符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

浙商银行房贷业务负责人在解读该行此次房贷政策时,归纳了三个特点:一是贷款结清均认定为首套,只要借款人家庭名下房贷余额为零,申请贷款购买普通商品住房均可享受首套房政策,首付比例不低于30%,贷款利率最低可至基准利率的0.7倍,放开了之前“认房又认贷”的首套认定标准;二是名下

房贷余额为零的家庭申请贷款购买别墅、排屋等非普通商品住房也可享受首套房政策,首付比例不低于50%,贷款利率下限为基准利率的0.85倍,同时根据近年来房地产价格的变化情况,将非普通商品住房(除别墅、排屋)的价值标准明确为500万元及以上,体现了商业银行对高档住房贷款定价的灵活性和差异性;三是非本地居民无需纳税证明或社保证明(当地政府和银行监管部门另有规定的除外),进一步体现对非本地居民家庭合理购房需求的支持。

浙商银行此次个人住房信贷政策调整,充分体现了积极支持居民家庭合理住房贷款需求,有利于促进房地产市场持续健康发展。

民生银行宁波分行 特色支行特色服务当地经济

中国民生银行宁波分行自成立以来,积极践行总行的各项发展战略,坚决落实当地政府和监管机构各项政策,秉持“服务大众、情系民生”的办行理念,以服务地方经济、服务中小微企业为己任,开拓创新、稳健经营,取得了良好的经济效益及社会效益。

自2009年开始,宁波分行根据董事会提出的做“小微企业的银行”的战略定位,积极落实当地政府及监管机构“金融支持小微企业”的各项政策要求,以缓解小微企业“融资难、担保难”等热点问题为切入点,大力支持本地小型、微型企业的发展。在发展模式上,小微企业坚持规划管制、批量开发的原则,实行全流程的风险防控体系以及全维度的售后服务体系,实现小微业务持续健康发展。截至2014年9月末,分行小微贷款规模95亿元,稳居宁波股份制商业银行首位。

2012年以来,宁波分行按照董事长“深化小微金融特色、促进专业支行发展”的要求,紧密围绕“聚焦小微,打通两翼,做强分行,做大支

行”的战略方针大力开展小微特色专业支行的建设工作。2013年下半年开始,特色支行按照“模块化、批量化”和专门化的要求对支行内部小微团队进行重组。同时,紧紧围绕宁波地区经济特点,重点服务海洋渔业、外贸经济、物流等具有宁波特色的行业以及现代服务业、消费品商贸业等宁波市“十二五规划”重点发展的行业,由专业化的特色支行对重点行业进行专业化经营。在特色化经营后,小微特色支行在管理能力、服务水平、风险控制等方面均得到了全面发展,为小微企业提供了更针对、更快捷、更全面、更优质的金融服务,有力地支持了当地经济的发展。目前,宁波分行已建成象山支行等3家小微专业支行。

象山支行成立于2011年3月,并于2012年5月在宁波市海洋与渔业局、宁波分行共同举办的“海洋渔业发展论坛暨中国民生银行宁波分行海洋渔业特色业务全面启动大会”授牌为特色支行。象山支行本着服务当地经济的宗旨,紧紧围绕象山区域海洋渔业特色经济,依托小微专业支行特色化产品开展特色化经营,特色服务小微客户。支行在海洋渔业行业调研基础上,将养殖、捕捞、水产城市市场商户等进行分类服务,实行批量化营销、标准化审批,各项小微业务取得了良好快速发展。截至2014年9月末,象山支行小微贷款余额5.8亿元,小微贷款在象山同业排名领先。其中海洋渔业贷款余额2.7亿元,贷款余额占支行小微贷款比重近50%。

民生银行特色产品之一——微贷

产品定义

“微贷”是指我行向符合条件的小微企业主发放的小金额(50万元(含)以下)个人微型无担保贷款产品。

产品特点

- (1)无抵押、无担保:“微贷”产品采用信用授信方式,客户无需提供任何抵押担保资产及担保人,让客户轻松借贷无负担。
(2)贷款审批快速:快速放款,最快24小时审批放款,充分满足小微企业主融资高时效的需求,为客户省时。
(3)申请手续简便:只需提供基本的个人和企业资料,即可办理“微贷”产品,为客户省力。
(4)使用方便快捷:多种渠道支持客户申请、支取贷款,实现随借随还,按日计息,为客户省事。

(3)申请手续简便:只需提供基本的个人和企业资料,即可办理“微贷”产品,为客户省力。
(4)使用方便快捷:多种渠道支持客户申请、支取贷款,实现随借随还,按日计息,为客户省事。

申请条件

- (1)具备完全民事行为能力的大陆公民,年满18周岁,授信期限届满时不超过60周岁,具有经办行所在地城镇常住户口或有效居留身份,或经办行所在地有房产。
(2)借款人家庭或名下企业无不良信用记录、社会记录。
(3)在经办行所在地有固定经营场所,拥有3年以上从业经验,经营体应成立并持续稳定经营2年以上。

申办流程

- 申请材料提交——贷款审批——签订合同——放款
填写提交贷款申请表:
(1)身份资料:个人及其配偶有效身份证件、户口及婚姻证明。
(2)个人及家庭资产证明:如房产、汽车、金融资产、摊位转让价值等权益资产(仅用于证明家庭资产实力,不做任何抵押担保)。
(3)经营资料(自雇人士):工商执照、经营租赁合同等经营证明。
(4)借款人收入佐证材料。