

江北率先对“小区管家” 实施信用管理

近5年来劝退“不负责管家”10余家

物业履约合同约定不清晰,物业管理成了“良心活”,导致小区居民与物业矛盾突出,这是当前不少老小区面临的物业管理难题。

昨天,记者从江北区住建局了解到,该区在我市率先对“小区管家”实施信用管理,近5年来已劝退10余家“不负责管家”,确保了小区居民的基本权益。

据了解,江北区是我市首个将前期物业管理招投标与物业信用行为直接挂钩的区域。

150余个小区物业建立信用档案,实现江北区全覆盖

物业管得好不好,物业带头人很重要。

“项目经理是物业管理服务工作的关键岗位,加强对项目经理的管理和考核,是提升物业服务质量的重要举措。”江北区住建局相关负责人告诉记者。

汇嘉新园南区、北区于2011年交付,两个小区原为宁波欣捷物业承接物业管理。“我们走访时发现,两个小区垃圾半个多月未清运,绿化长时间未修剪,小区环境脏乱差,加上车辆乱停放、地下车库住人等情况,物业企业在日常管理中严重缺位,小区居民和物业之间矛盾重重。”江北区住建局物业办工作人员说。

去年5月17日,江北区住建局物业办作出《关于对宁波市欣捷物业服务有限公司进

行通报批评的决定》,汇嘉新园南、北区因物业管理不善,一年内取消参加江北区前期物业管理招投标报名资格,并暂停划拨所有相关资金。

“该物业公司今年已全部退出江北项目,两个小区重新选择物业接管,目前两个小区的环境比以往有较大改观。”该物业办相关负责人说。

除汇嘉新园南、北区外,江城国际、天水家园一期、海外滩一期等小区的项目经理均也被予以信用档案扣5分处理,相关物业企业3个月内取消参加前期物业管理招投标报名资格。

截至目前,江北区对150余个小区物业及相关项目经理建立起了信用档案,实现了江北区物业企业及项目经理的信用管理全覆盖。

物业管得好不好? 小区居民和街道社区都有发言权

“让生活在小区内的居民和熟悉情况的街道社区来打分,对物业企业起到了日常监督的作用,结合物业主管部门的不定期抽查,对物业企业的监管做到了全天候、全覆盖,解决了当前物业监管部门‘可以管’‘看不见’、街道社区及小区居民‘看得见’‘管不了’的难题,能更有效地督促物业企业提高服务质量,服务小区居民。”江北区住建局物业办相关负责人表示。

红梅小区为江北的老旧小区,交付于1996年,有住户2400余户,物业收费标准为0.3元/月/平方米,目前由甬兴物业管理。

小区居民对小区垃圾乱堆放超过一个月未清理、跨门经营现象严重、门岗灭火器过期、电瓶车乱停放等现象怨声载道。江北区物业办、街道在日常检查中,也发现了同样的情况。事后,物业公司虽进行整治,但环境卫生脏乱差的情况没有得到根本性改观。

去年7月5日,该区物业办作出《关于对红梅小区项目经理进行通报批评的决定》,对红梅小区的项目经理予以信用档案扣减5分处理。

2个月后,红梅小区再度因为小区环境脏乱差问题,进入监管部门的视线,在区、街道的环境整治考评中,分数排名倒数第二。于是,江北区住建局物业办对物业公司做出不良行为记录6个月、扣减项目经理信用分100分、并从通知之日起限制物业公司6个月内参与江北区前期物业管理招投标报名资格。

“扣分100分是信用管理中最为严厉的处罚。”江北区住建局物业办相关负责人告诉记者,“自通报之后,红梅小区甬兴物业立即做出了更换项目经理的决定。新项目经理上任后,小区物业服务工作有了较大的改观。”

信用管理对物业有哪些激励和约束作用?

据介绍,江北区住建局对物业企业和物业项目经理人实施信用管理,依据的是《宁波市物业服务企业不良行为记录和公示暂行办法》和《宁波市物业服务企业项目经理信用积分暂行办法》。

“信用管理办法,对‘物业履职合同’起到了很好的补充。小区业主和社区,都能作为物业及项目经理的履职监督对象,能更好地提高小区的物业管理水平。对物业来说,获得了信用加分,增强了市场竞争力;对我们小区业主来说,有一家好的物业,能提升居住幸福感。”江北区天合社区党委书记谢庆恩说。

“这两个《办法》规定,对物业企业和项目经理起到制约作用,监督其履行职责,同时作为资质升降、资格审查、奖惩的依据。”江北区住建局相关负责人表示,“企业一旦有不良行为记录,可取消评选、评先,限制其参加前期物业管理招

投标,前期物业招投标是物业开拓市场的主要来源,因此是信用制度当中的核心和关键。”

记者了解到,不良记录信用分,分为2分、5分、10分、20分、100分五档。“一般来说,即使仅扣2分,也可能使物业项目经理人失去市场竞争力,对他们来说损失蛮大。扣分100分,则直接意味着丢了工作。对物业企业来说,失去前期物业招投标报名资格,是较为严厉的惩戒,可能直接影响物业企业对新项目的接管,造成少则几十万元、多则几百万元经济损失。”该负责人表示。

据江北区住建局的统计,在“诚信物业”举措的推动下,近5年来,有10多家物业企业因为不良记录,退出了江北市场,也涌现出了如银亿物业、万科物业、绿城物业、亚太物业、联合物业等所管小区业主满意度在90%以上的物业企业。 记者 周科娜 通讯员 张彩娜



物业人员在整修绿化带。
江北区住建局物业办供图

■一周楼市速递

二手房量跌价稳

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据,上周(8月12日-18日)宁波市六区共成交住宅1045套,环比下降18%,成交总面积为122022.99平方米,成交总金额为276342.46万元,成交均价为22646.75元/平方米,环比下降5%。

从成交的套数上来看,位于鄞州区的中海凤凰熙岸项目共成交212套排名第一,成交均价为27932元/平方米;位于镇海区的龙湖春江郦城项目共成交148套排名第二,成交均价为17555元/平方米;排名第三的是位于奉化区的恒大御海天下项目,共成交107套,成交均价为8662元/平方米。

从成交的区域上来看,鄞州区共成交459套,排名第一,成交均价为27318元/平方米;镇海区共成交233套,排名第二,成交均价为16030元/平方米;排名第三的是奉化区,共成交143套,成交均价为10381元/平方米。

另据南天房产数据平台显示,上周市中心城区存量住宅呈量跌价稳的态势,成交量环比下降28%,成交总面积环比下降37%,成交总金额环比下降35%。上周市中心城区存量住宅成交均价约为22376元/平方米,环比上升2%。

市中心城区存量住宅面积段成交变化:上周50-90平方米两居室房源成交量占比51%,环比下降18%;90-140平方米三居室的改善型房源成交量占比为32%,环比下降7%;50平方米以下的一居室房源成交占比为10%;140平方米以上豪宅房源占比为7%。

存量房市场近两周的成交量呈下降趋势,原因主要为以下两点:一是受台风、炎热天气等影响,导致客户看房情绪不高;二是受近期银行信贷政策收紧的影响,利率上浮,导致购房成本增加。 马娟娣 庄艳