

# 物业费涨到原来的三倍 业主却乐意掏腰包

## 看这个社区如何从物业弃管到“齐抓共管”

近日,江北区洪塘街道最老的3个商品房小区迎来了新物业的正式入驻。仅4个多月时间,小区从原物业“弃管”,到迎来“新管家”,整体面貌焕然一新;物业费从0.2元/平方米提升到0.6元/平方米,价格涨到原来的3倍,业主们却乐意掏腰包,这一系列的改变背后究竟有什么故事?昨日,记者进行了实地探访。



新物业进驻后灵峰小区的面貌。

### 1 老物业要退管 应急物业代管程序紧急启动

洪塘街道洪塘社区下辖锦育、灵峰、华升3个小区,其中锦育小区建成于1999年,另两个建成于2000年,都是有20多年房龄的老小区。

“这3个小区是洪塘最早的商品房小区,曾经也是洪塘的地标。”洪塘社区党委书记孙科介绍,2001年,原物业开始接管灵峰和华升小区,2004年接管锦育小区。而这么多年来,物业始终保持“三个未变”——物业力量未变:物业班子仅有物业经理1人,保洁2人,4个门岗的保安三班倒;物业费未变:20多年来长期保持在0.2元/平方米;物业服务未变:现有物业费不足以维持不断提高了劳动力成本,导致近几年物业连年亏损,未能及时更新服务,与业主期望存在差距。

今年3月7日,原物业提出,将于5月1日正式退出3个小区的物业管理。

不能让3个小区就这样被弃管!在收到退出申请后,洪塘街道党工委紧急成立了攻坚小组,第一时间介入物业退管事宜,启动应急物业代管程序,进行临时“托管”。

“城市更新是这两年的重点工作,老旧小区的改造升级更是我们关注的重点。”据洪塘街道党工委副书记、办事处主任陈海源介绍,物业提出退管后,街道党工委下定决心,带领社区开辟一条老旧小区物业更新的新路径,啃下物业“质价”双提升这块硬骨头。

### 2 一张“红色”征集令,拉起一支骨干冲锋队

“要想服务提质,物业费必须合理上调。”在攻坚小组看来,最难的是做通小区业主的思想工作。“原物业也尝试过提价,但失败了。毕竟0.2元/平方米的物业费收了20多年,要让业主心甘情愿买单,可不容易。”经过一番讨论,攻坚小组确定了突破口——算清物业提价这本账,让居民看清眼前和长远的利弊。

在攻坚小组的指导下,社区向业主发出红色征集令,邀请党员和热心居民参与物业选聘工作;召开党员座谈会,由街道物业办干部、联社干部、社区干部一道向党员分析小区物业管理成本及物业费上调的现实需要,动员党员带头理解、配合;攻坚小组还充分发动3个小区的在职人员,让他们成为向业主宣导政策的骨干。

“物业应急服务期间,小区环境卫生

情况较差,公共设施维修处理需求无法解决,业主的基本需求都没法满足。”孙科说,将这一情况反馈给街道后,攻坚小组与物业公司谈标准、谈要求,积极协商争取,最终达成常态化物业管理试运行三个月的意见。在试运行期间,应急物业参照《宁波市住宅小区星级物业服务导则》确定的一星级服务标准提供物业服务,物业费暂不调整,按原收费标准收取。

“街道和社区做了大量工作,我们都看在眼里,不少业主的观念在这个时候改变。”业主林师傅说,“大家开始转变思路,愿意提价换提质了。”

在物业退管3个月后,攻坚小组牵头开展多轮协商会谈,不断优化方案,最终决定按二星级服务标准进行公投,拟通过服务标准提升,做好小区物业提质提价工作。

### 3 公投选出“新管家”,物业服务提质提价获居民认可

为公平起见,8月14至19日,攻坚小组委托专业的物业服务评估咨询公司,以入户书面征求意见为主、电话录音征询为辅的方式,就选聘物业签订物业服务合同,其中包含物业服务费调整内容;8月19日,在业主代表见证下对投票情况进行开箱统计,并全程录音录像。

“根据最终结果,共有476位业主同意宁波市鼎天物业管理有限公司入驻,同意物业服务费调整,占实际投票业主人数的77.65%。”孙科表示,经过4个多月的努力,3个小区不仅定下了新物业,也顺利完成物业费提价工作,物业费从原先的0.2元/平方米提升到0.6

元/平方米,并决定对停车位进行收费。

昨天,记者在锦育、灵峰、华升3个小区走访,发现大门和楼道崭新的门禁设备已经启用;另一边,为解决雨天居民楼漏水问题,工人们正在顶楼重新铺设防水层。

“前段时间台风天,物业不仅提前加固门岗、清理平台的大件物品,提供孩子代看服务,还有很多积极的抗台措施,像地面积水后,挨个通知车主赶紧转移;顶楼废弃水箱漏水,及时用雨布包裹;有业主脑供血不足晕倒,物业入户帮忙救护……这物业费,涨得值!”灵峰小区业主崔大姐说。

#### [专家点评]

#### 党建引领幸福小区建设 洪塘社区带了个好头

洪塘社区的这一蝶变,获得了中国人民大学公共管理学院和谐社区发展中心学术研究员、宁波群英社区治理指导中心副理事长、甬上社区研究院特聘专家严向红的点赞。

“洪塘社区在新老物业迭代的过程中,真正把党建引领作用落在实处,发挥了党员的带头作用,发扬了不怕苦不怕累不怕难的精神,同时把党的群众路线实践落在细节上,充分体现了居民参政议政的积极性和当家作主的自治精神。一手抓党员带头作用,一手抓群众参与行动,从街道到社区再到居民,大家心往一处想、劲往一处使,这是党建引领下居民自治的典范,也给老旧小区导入物业工作起到了示范作用。”严向红表示,近期,一个全国性基层社区治理的交流即将开展,她将把洪塘社区的案例引用到自己的发言中,在全国各地代表面前畅谈党建引领在幸福小区建设中的作用,将宁波经验传递得更远。

记者 陶倪  
通讯员 李斐飞 卢梦莎 文摄

## 防范虚假“通关秘籍”,警惕网络金融诈骗

闲暇时玩玩手机游戏,是市民们常见的消遣方式。近日,一款名叫“羊了个羊”的手机游戏引起全网热议,难度极高的第二关,激起了大家强烈的胜负欲,不少玩家直呼“太上头了”。在“羊了个羊”盛行全网时,某些不法分子看到了“赚钱”的机会。

某天,王女士又打开“羊了个羊”准备冲破第二关,屡试屡败后,王女士心中开始急躁。为了游戏通关,王女士开始在网搜索“通关秘籍”。一番周折后,王女士看到某网友发布了通关秘籍的帖子,帖子上附着通关截图和联系方式。好不容易

找到“通关秘籍”,王女士兴奋地添加了该网友的微信,按照对方指示转账购买“通关秘籍”后,对方给她发来分享链接,称“通关秘籍”在网盘上自取。王女士没有丝毫犹豫,还在幻想通关以后要向朋友们炫耀。结果,意想不到的一幕发生了,王女士点击网盘里的文件后,手机杀毒软件立即发出木马提示,随后手机就出现各种故障。王女士意识到所谓的“通关秘籍”文件有问题,自己应该是被骗了。几日后,王女士拿到维修后的手机发现,手机发生故障当日,曾有多条银行验证码和转账提醒短信。

上述案例中不法分子利用热门游戏,打着“通关秘籍”的幌子实施电信诈骗。不止是“羊了个羊”,此类的诈骗套路在往年爆火的游戏中也屡见不鲜。如,不法分子自称有通关秘籍,引导受害人支付转账购买;自称游戏秘籍可通过网盘自取,实则是木马病毒;冒充客服人员销售游戏道具等常见诈骗套路。

民生银行宁波分行提醒广大朋友,谨防不法分子以游戏通关为诱惑,实施电信诈骗。要提高自身安全防范意识,关注个人信息安全:

一、下载点击文件、链接前需确认



来源真实可靠,不要随意点击。同时应注意保护个人信息安全,慎重在链接中填写个人敏感信息、验证码等。

二、不要轻信陌生人的话,注意核实对方身份,谨防金融诈骗。

三、购买游戏道具要选择正规渠道,遇到问题及时申请售后、申诉、退款等保障。

记者 徐文燕 通讯员 刘姬英