



4个月就完成物业费提价

这个小区是怎么做到的?

目前,海曙完成物业费提价提质小区已达34个

昨天,记者从海曙区房管处了解到,海曙区安丰社区2736户住户从下月起,两档物业费统一涨到0.45元/月/平方米,商铺涨到1元/月/平方米。这意味着,截至目前,海曙区已有34个小区完成了物业费提价提质,物业费提价提质工作走在全市前列。

持续了20年的物业收费标准,从今年8月份启动涨价程序,到11月份敲定涨价事宜,短短4个月,这个小区是如何做到的?

□记者 周科娜 通讯员 陈波 孙凯丽

涨价前给物业算账

安丰社区由玫瑰苑、一品苑、二耀庭、三鼎坊四个小区组成,共有住户2736户,商铺130户。四个小区交付时间分别为1997年和2000年,物业费收费标准为0.2元/月/平方米和0.25元/月/平方米两档。

随着社区的老旧,需要维修的项目增多,加上物业公司经营成本的大幅度提高,造成了物业收费与支出存在较大的不平衡,导致物业管理服务品质的持续下降。

“这是一个恶性循环。去年10月,市住建局联合物价局出台《宁波市中心城区老旧住宅小区物业服务收费的指导意见》,我们也有了物业费涨价的考虑。”海曙区安丰社区党委书记陈赛花说。

涨价前,社区、居委和物业三方一起,多次召开会议,他们首先给物业算了一笔账。

“我们社区一共5个半门,半个是白天开晚上关的,40多个保安,按照人员工资4万元/年计算,物业支出是160余万元。按照100%的物业费缴纳率算,物业费的收费水平每户100元-300元/年,我们取个平均数每户200元/年,也仅60万元。我们小区没有电梯,因此没有电梯广告收入,物业唯一的盈利来源为停车费、老小区补贴以及快递箱等收费。”

2016年,安丰社区进行了停车位改造,新增增加396个停车位,缓解了老小区停车难的同时,也增加了物业的停车收入。“停车费包年加上临停,包年按照800元/年计算,按照100%的收缴率,我们测算过,停车收入也不足100万元。”

值得一提的是,社区和业委会要求物业从停车费中拿出10万元,用于老小区“楼道亮灯”,218个楼道,每个楼道安装了8盏灯,防盗门与楼道灯电费则从10万元的停车费中支出。

记者从安丰社区了解到,社区对物业企业曾进行过审计。“最近一次的审计是2016年,不审计不知道,原来每年大件垃圾的清运,物业的支出高达30余万元。为了保持盈利,物业唯一的办法就只有裁员了。”业委会成员王亚平说。

为了补贴物业,社区从政府补贴给老旧小区的资金中,除了一部分留给公共维修外,其余补贴给了物业。

上门征集居民心声

今年9月,在社区、物业、业委会协商一致的情况下,进入了涨价前期的征求居民意见环节。今年11月,业主大会,超过60%的业主同意物业费提价,达到了居民数量的半数以上,提价工作正式确定。

安丰社区业委会主任章和平告诉记者:“今年11月,我们入户向居民征求物业费提价意见的同时,也征集了居民对物业服务的心声,将居民对物业的反馈、急需改善的方面做了全面详细的了解。”

在征求意见结束后,物居业三方又召开了会议,将居民的意见及时告知给物业。“物业行动比较迅速,目前近90%的问题已经解决。”

昨天,记者在三鼎坊小区转了一圈,绿化公司正在整理绿化带。家住三鼎坊的陈女士告诉记者:“我们反映了小区树木高大、遮挡阳光的问题,现在已经解决了。多年没有见到太阳的房子,又能享受到冬天的阳光了!物业有作为,我们物业费交得开心,涨价我们也同意!”

章和平说,2020年1月1日起小区物业费正式上调至0.45元/月/平方米,业委会向物业提出了三点要求:“保安人员,要求配足,平均年龄下调至55周岁,对于工作认真负责、受居民认可的保安,要留下来;保洁方面,要求增加保洁覆盖面和保洁频次等;维修方面,日常维修要求及时高效。”为此,新东方物业项目负责人杨经理表示,已经着手落实。

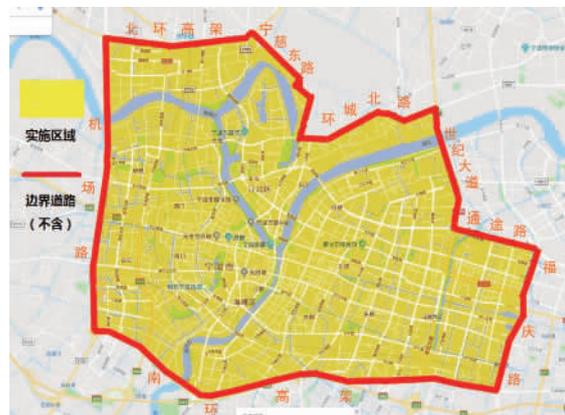
海曙区共有物业管理的住宅项目272个,其中2000年以前交付使用且实施物业管理的老小区共97个。

2018年10月,市住建局联合物价局出台《宁波市中心城区老旧住宅小区物业服务收费的指导意见》,根据该意见,一星级物业服务收费标准为无电梯住宅0.6元/月/平方米,而海曙区低于该标准的物业小区有162个,占住宅小区的流程。而老旧小区普遍收费标准介于0.1-0.3元/月/平方米,且20多年未有变化。

上述指导意见出台后,海曙区多个小区开展了物业费提价提质工作。截至目前,海曙区已有34个小区完成了物业费提价提质,23个物业项目启动提价提质工作,物业费提价提质工作走在全市前列。



安丰社区三鼎坊小区。记者 周科娜 摄

高排放非道路移动机械
明年起“禁入”限定范围
如闯入,最高处5000元罚款

本报讯(记者 林伟 通讯员 王巧玲 陈晓众)不久前,宁波市政府发布了《关于划定高排放非道路移动机械禁止使用区的通告》(甬政告[2019]2号),明确于2020年1月起禁止在划定的禁用区内使用高排放非道路移动机械。昨天,市生态环境局召集相关部门、单位,召开了宁波市非道路移动机械污染防治工作推进会,对通告内容进行了解读。

根据通告,高排放非道路机械的禁止使用区域范围为:顺时针从北环高架-宁慈东路-倪家堰路-环城北路-世纪大道-通途路-福庆路-南环高架-机场路构成的封闭圈范围内(不含边界道路)。在这个区域内,全时段禁止高排放非道路移动机械使用。

那么,什么是非道路移动机械和高排放非道路移动机械呢?

宁波市机动车排气污染防治管理中心负责人解释,非道路移动机械主要包括但不限于工程机械(包括装载机、挖掘机、推土机、压路机、沥青摊铺机、叉车、非公路用卡车等)、农业机械、林业机械、材料装卸机械、工业钻探设备、机场地勤设备等非道路移动机械以及空气压缩机、发电机组、渔业机械、水泵等非道路移动机械。

而通告所称“高排放非道路移动机械”,是指达不到《非道路柴油移动机械排气烟度限值及测量方法》(GB36886-2018)规定的Ⅲ类限值标准的非道路移动机械。

也就是说,在高排放非道路机械的禁止使用区域外,这些高排放非道路移动机械目前仍旧可以使用。“还需要注意的是,应急抢险工程使用的非道路移动机械不受禁用区域限制。”负责人补充说。

2018年以来,国家、省、市先后下发的《打赢蓝天保卫战三年行动计划》和《柴油货车污染治理攻坚战行动计划》都明确要求:“划定禁止使用高排放非道路移动机械的区域”。据统计,一台普通工程非道路移动机械的氮氧化物和颗粒物排放量,约相当于200-400辆国五小客车。

高排放非道路移动机械禁止使用区自2020年1月1日起实施。届时,在禁止使用高排放非道路移动机械的区域使用高排放非道路移动机械的,由生态环境等主管部门依法予以处罚。

根据《中华人民共和国大气污染防治法》第一百一十四条规定:使用排放不合格的非道路移动机械,或者在用重型柴油车、非道路移动机械未按规定加装、更换污染控制装置的,由县级以上人民政府生态环境等主管部门按照职责责令改正,处五千元以下的罚款。

“罚款并不只针对车主,也可以是施工单位或建设单位,并且还可能影响到车主、施工单位和建设单位的征信。”市生态环境局相关负责人说。

今天雨势增大
最高气温将跌至个位数

市区天气

今天 阴有中雨,半夜起雨止转阴 7℃-9℃

明天 阴转阴有雨 7℃-11℃

今天 市区空气质量:优 一级

首要污染物:无

本报讯(记者 石承承)在冷空气影响下,昨日,市区最低气温重新跌回个位数,仅有9.3℃;蒙蒙细雨时断时续,再加上北风“割”过,更是平添了体感的寒意。今天,我市将经历这股冷空气影响下最冷的一天。

今天,我市雨势明显增大,市区雨量最大可达中等,预计要等到明日凌晨才会雨止转阴天。在雨水的打压下,气温也是一降再降,不仅是最低气温,就连最高气温也将跌至个位数,预计只有9℃左右。

从市气象台目前的预报看,近三四天我市都将会是以阴雨天气为主。其中,明天夜里到后天,还会有一次中雨天过程。预计要等到周日开始,阴到多云的天气才有望“重回舞台”。

昨天,市气象台联合市农机推广站发布提醒,月底前我市多阴雨天气,要加强田间管理,及时排水防涝,及时通风透气,减轻病害发生。

现代金报·金生活188俱乐部

工作时间:周一-周五,宁波书城·书香文化园小木屋D4(9:00-11:30)

咨询热线 0574-87633136 87633139