

小区物业如何管?

记者 马丽

小区物业服务,一直是市民们反映强烈的问题。上月底,在市政协组织召开的首次双月协商座谈会上,政协委员们对如何管理好小区物业建言献策。他们主要对如何规范物业服务,如何破解业委会成立难题,如何解决物业欠费问题等建言。



如何规范物业服务?

小区物业管理服务一直存在的问题是:开发商重视房屋建设,忽视水、电、电梯、绿化、道路、燃气、电信、停车位等基础设施的配套建设。房屋出现质量问题后,开发商不主动维修,物业公司就修缮责任互相推诿;电梯不能运行、高层用水二次加压设备偷工减料导致业主用不上水……

物业公司自身管理水平较低,开展和提供的服务项目单一、面窄。

另外,有的小区内出现乱搭乱建、占用公共通道、破坏墙体结构等违法行为。乱停乱放、噪音超标、油烟烧烤等影响居民生活环境的现象也普遍存在。

市政协委员杨剑建议:房管部门应该对小区的基础配套设施提前介入监管,从工程项目立项开始,对房屋的功能、布局、管网建设等提出专业的合理性建议,供开发商采纳。要制定严格的小区交付使用验收制度。对参与验收的单位和人,采取责任追究和责任倒查制度。

房管部门要重视前期物业小区的交接,认真完成物业公司的资质初审工作。要做好住宅前期物业招投标的监管工作。要对各小区进行严格检查并实施奖惩措施,在小区设立投诉举报电话、举报信箱,方便业主投诉,用于监督物业公司的服务行为,督促物业公司按照合同约定的服务标准进行服务。

如有违反,从严处理,或根据规定予以罚款,或发动小区业委会辞退物管企业,或限制其参与物业招投标,甚至吊销其资质。

建立培训制度,提升物业从业人员及业委会的整体素质。重点培养本土龙头型小区物管企业,全面提升物业管理的水平和档次。严格控制开发商自主运营物业公司。

如何破解业委会成立难?

据统计,我市现已推行物业管理的项目341个(住宅小区322个),仅40个小区成立了业主委员会。有的虽然成立了业主委员会,但运行不规范。

由于业主委员会缺乏物业管理专业知识,不能有效保护全体业主的利益。

在我市一些小区,在重大事项的决定上,有的业主委员会不经过合法表决,而自行作出决定,有的业主委员会不能代表大多数业主的利益,个别成员甚至把个人利益置于业主利益之上,任意决定业主事务,损害其他业主利益或业主的共同利益。

政协委员陈社会建议:针对业委会组建难的现状,街道办事处、社区党组织、居委会要根据省委、市委组织部的要求,认真抓好业委会的组织、筹备、组建工作。

借鉴外地经验,在小区建立街道办事处、社区居委会、业主委员会、物业服务企业“四方联动”服务机制,充分发挥党组织在业委会成立工作中的积极作用,形成上下整体联动、齐抓共管的工作机制。

建立业委会考核奖惩制度,定期对业委会量化考核,考核结果公开,对不合格的业委会,业主大会要重新选举,对优秀业委会给予奖励。

积极引导业委会履行职责,发挥其在小区物业管理中的积极作用,执行业主大会的决定和决议,重大事项特别是业委会的选举、业主公约或管理规则的制订、物业服务企业的聘任等,业主大会作出决定后,业委会要及时负责执行。

业委会要及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督物业服务企业履行物业服务合同,协调处理物业服务活动中的相关问题,维护业主合法权益。

如何解决物业欠费问题?

据统计,我市共有物业服务企业272家,管理服务340多个项目,从业人员4400多人,每年应收物业服务费约1.2亿元。到2016年6月,全市应收未收物业服务费约5000多万元,全市270多家物业服务企业每个项目业主欠费至少在10万元以上。

业主欠费的主要原因是:业主观念滞后或诚信缺失。开发商工程遗留问题得不到及时解决,导致业主把责任归咎于物业服务企业,拒交物业管理费。空置房多,入住率低。

市政协委员焦南学建议:目前,业主欠费最通行的办法是物业企业和业主双方协商解决,或是到法院起诉解决,这两种方式解决起来成本都高,而且效果不好。前者协商不好很容易形成长期的矛盾纠纷,后者存在立案难、判决难、执行难、时间长的问题。

要解决此欠费问题,应广泛宣传贯彻《物业管理条例》《物权法》《湖北省物业管理条例》等法规,通过宣传教育,提高行政主管部门和职工对物业管理的认识,并充分发挥政府职能部门的主导与监督作用和服务功能;使物业服务企业依法办事、规范管理,提高服务水平,提升服务质量;使广大业主树立“小区是我家,建设靠大家”的共识,增强维权意识、自治意识、有偿服务的物业消费意识、社会公德意识。

制定和完善地方物业管理的法律法规,制定物业服务行业的标准,对物业服务企业进行星级评定,建立企业信用档案,物价部门放开物业服务收费价格,根据行业服务标准、星级等级和信用级别,实行质价相符的收费原则。



贺胜路一工程半夜施工扰民

环保部门:已整改到位

本报讯 记者马丽报道:近日,网民“尚书居民”在咸宁网络问政平台投诉:“贺胜路一工程半夜施工,噪音扰得附近居民无法休息。”

该网民说,噪音来自原永胜凯尚公司,那里每晚施工到半夜,扰民现象严重,附近居民多次致电环保等部门反应无果。附近居民都希望,环保部门能够秉公执法,要求原永胜凯尚公司调整施工时间,控制施工噪音,不得扰民,还小区居民清静。

对此,市环保局派执法人员到现场调查。经查,原永胜凯尚公司现为咸宁高新投资集团办公楼,目前处于办公楼装修阶段,主要包括室内装修和室外道路平整刷黑,此项目将于9月20日以前完成全部装修,并投入办公使用。该项目施工期间因为拖土及装修使用机械设备,确实存在施工噪音扰民的现象。

市环境监察执法人员现场责令该项目施工方,在装修施工过程中加强管理,合理调整施工时间,控制噪音,避免扰民。因工艺要求确需夜间连续作业,而可能产生噪音扰民的,必须到环保部门申报、审批,并公告周边居民,方可进行施工。

工程现场负责人表示认可,并承诺积极配合环保部门,做好现场施工监督管理工作,避免噪音扰民。

三湖春天垃圾成堆无人管

规划部门:正在处理

本报讯 记者朱亚平报道:5日,有网民在咸宁新闻网(咸宁论坛)上发帖称,嘉鱼城区三湖春天小区门口临街餐馆乱扔垃圾,导致该小区门口垃圾遍地,影响了小区居民的出行和生活环境。

网民“jylbx”发帖称,他是居住在嘉鱼城区三湖春天小区的居民,前一段时间,他发现小区门口的垃圾箱无人清运,导致蚊蝇横飞,污水横流,小区居民路过此地时,需掩鼻而行。究其原因,居民们猜测是由于小区门口处新增了不少餐馆,餐馆老板并不将垃圾倒入垃圾箱中,而是乱倒乱放,导致小区门口垃圾成堆。希望相关部门尽快接管,还居民良好的生活环境。

记者随后与相关部门取得联系,嘉鱼县规划执法局相关负责人表示,该局正在处理此事。

7日,该局组织业主与三湖春天物业公司进行了协商,并联合县房管局、县环卫局到现场进行调查。经查,网民反映的垃圾箱的产权属三湖春天物业公司,县环卫局负责该垃圾箱的清运工作。

经协调,三湖春天物业公司相关负责人表示,将加强管理,及时将垃圾收集到垃圾箱内,以便县环卫局及时清运。物业公司还将安排清洗车辆对垃圾箱箱体和被污染的地面进行冲洗。

通山一行道树遮挡红绿灯

园林部门:此事已处理

本报讯 记者朱亚平报道:近日,有网民在咸宁新闻网(咸宁论坛)上发帖称,通山柏树下往港湾花园方向的红绿灯,被行道树遮挡。这造成了很大交通安全隐患。

网民“周而复始”发帖称,他是通山县人,经常骑摩托车外出办事。有一次,在经过柏树下往港湾花园方向红绿灯的路口时,发现两边行道树长势茂盛,挡住了视线,导致看不到红绿灯。那天,他因没看到红绿灯,直接闯了过去,差点跟对面的车来了个亲密接触。

“再次经过那里时,我就特别小心,生怕出现了交通意外。但我发现,仍有不少人在这个路口吃了亏。希望相关部门尽快将该路的行道树进行修整。”该网民说。

网民“野心家”、“一阵阵”等跟贴称,绿化对一个城区发展来说是好事,但如果多到把红绿灯都挡住了,带来交通安全隐患就不好了。希望相关部门能实地察看后,为了群众的安全,尽快移除或修剪绿化树。

县林业局相关负责人表示,该局已派遣工作人员对该地进行了实地调查。经查,引起该地安全隐患的主要原因是移动广告遮阳棚及绿化岛靠主路交叉角的两棵海桐球生长过于茂盛,遮挡了来车驾驶员的视线。该局已组织人员对海桐球进行修剪,待季节适宜移栽时,再将这两棵海桐球进行移栽。

张蓉:让旧瓶罐变工艺品

记者 赵晓丽

对于居家的人来说,一些瓶瓶罐罐是不舍得丢弃的,或是因为外形可爱,或是因为充满回忆。这些扔了可惜不扔占地的东西经达人之手,却成了人见人爱的工艺品,为爱家添韵味。

在温泉某事业单位上班的张蓉就是这样一位能变废为宝的巧手达人。她经常在微信朋友圈晒她的旧物改造图:一些旧的瓶瓶罐罐经过她的改造,变成别致花瓶,放置一些花草,家里瞬间文艺范十足。

张蓉是个“瓶子控”,无论到哪里,一看到好看的瓶子,就迈不动步。慢慢地,

什么果酱瓶、咖啡瓶、饼干瓶、调料瓶、饮料瓶,只要有特点的瓶子,不管之前是装什么的,最后都被她收入囊中。

渐渐地,家里摆满各式各样的瓶子,显得很凌乱也很单调,于是她开始研究这些瓶子,让它们发挥各自功效,变成家居装饰品。

怎么改造呢?张蓉是个热爱生活的人,她喜欢家里生机勃勃。家里花花草草很多,于是,她就琢磨着把这些可爱的、好看的瓶瓶罐罐改造成各式各样的花瓶。

在她的琢磨下,她发现,不同的瓶子

有不同的改造方法。

比如饮料瓶,将瓶底部剪掉(留的长短可根据个人喜好),在饮料瓶表面刷上胶,一圈一圈缠上准备好的麻绳。在瓶子的顶端两边各打一个孔,用绳子连接上。一个好看的悬挂式花盆就诞生了。栽上花草,放在书房的一角,家里就会生机盎然了。

比如玻璃瓶。张蓉先准备一段麻绳、蕾丝花边、双面胶、几颗木质纽扣。接着在瓶身中部和瓶盖上缠上双面胶。然后在瓶盖上缠绕麻绳,她特意不缠满,露出部分瓶身。麻绳缠绕好后,

在瓶身上下黏上蕾丝花边装饰,并在瓶身黏上几颗木扣。一个别致的花瓶就做成了,在里面放上干花满天星,非常好看。

“就这样,我家里就有了各种各样大小不一、形状各异的花瓶,摆放在各个角落,给家里增添了无限的生机与活力。”7日,张蓉说。



居室内如何保湿

【网民咨询】 网民“周平”咨询:入秋后,家里干燥,想咨询,除了养绿植和使用加湿器以外,还有其他方法让居室内更保湿吗?

【记者打听】 5日,居住在花坛社区的周女士给大家分享几个家庭保湿简单方法。

养殖观赏鱼。观赏鱼既可以达到装饰家居的效果,鱼缸中的水分自然蒸发再加上向鱼缸中不断输入氧气,还可让家里保湿。

据了解,在房间内放置一个小型鱼缸,一小时后,室内湿度可增加不少。

放置水景观。市面上各种各样的流水盆景和小喷泉也有很好的加湿效果。在房间内放置水景观一盆,一个小时后,能明显感觉到空气是湿润的。

定期在室内洒水。用喷壶向空气中洒水是一个很便捷的加湿方法,喷壶小巧轻便,出差的时候也可以随身携带。这个方法临时“救急”非常有效,但是持久性较差。

放置一盆水加块湿毛巾。准备一盆清水,将湿毛巾一半浸在水里,一半搭在盆边。加大水与空气的接触面积,可以很好地为空气加湿。

无论是放置绿色植物、使用加湿器还是养鱼等,都可提高室内湿度。相对而言,绿植的效果最为温和且最为持久,加湿器加湿的速度最快且程度最高。

值得注意的是,为室内加湿时一定要根据自身需要适度进行。在室内加湿过程中,需要掌握好湿度。空气并不是越湿润越好,湿度过大,食品及衣物容易发霉,也不利于身体健康。

(记者 朱亚平 整理)

卫生间异味如何清除

【网民咨询】 网民“小震撼”咨询:近来,家里卫生间总有股味道,清洗后,还买来两盒空气清新剂放在卫生间,但还是有异味。请问该如何有效清除卫生间异味?

【记者打听】 6日,家住温泉第一街附近的家庭主妇秦梅说,卫生间的异味来源一是抽水马桶,所以要针对抽水马桶本身进行清洁。除了定期清理马桶外,最好在抽水马桶里面放置一些洁厕灵,这样在平常冲水的时候就相当于清洁了一回。

异味来源二是地漏,地漏就是地下排水管道与卫生间地面的连接处,这里常年潮湿,细菌众多,所以必须做好防潮工作。在卫生间摆放卫生球之类的干燥物品,能吸收地面水汽,保证干燥。另外,可在卫生间放置炭包等一些

吸附性较强的物件,用来吸收卫生间的异味;在卫生间安放一些清新的绿色植物,比如吊兰、芦荟、仙人球等,虽然效果没那么迅速,但长期摆放对人体健康非常好。

空气清新剂也可使用,但不可多用,最好选择那些味道比较淡的空气清新剂,能够驱散一些异味。在卫生间放一杯白醋,或者开一瓶风油精,它们都是极易挥发的物品,能帮助快速去除异味。

最简单却最重要的方法是,注意随时开窗通风,一定要让卫生间内的空气流动,否则也会大打折扣。

(记者 马丽 整理)

