

# 小区无小事

## 件件关民生

### 菏泽市为期一个月的“住宅小区走访活动”结束,活动中发现六大普遍问题

# 迈向和谐小区,需过六大难关

本报菏泽7月1日讯(记者姚楠)

截至6月底,由菏泽市住房保障和房产管理局开展为期一个月的“住宅小区走访月活动”圆满结束,在6月29日的活动总结会上,该局副局长周朝义说,在走访中,发现了房屋质量问题、小区安全和秩序问题、小区停车难、绿化管理缺失、业主委员会普遍反映工作开展难、物业公司经营困难等六个方面的问题。针对这种共性问题,周朝义提出,下一步要采取多种措施建立提高物业管理服务的长效机制,提升物业服务水平。

自6月份以来,菏泽市住房保障和房产管理局开展住宅小区走访月活动,每周抽出一天时间集中走访6个小区,一月中共走访市区内24个小区。走访中,房管局工作人员和物业从业人员和小区业主面对面交流,了解业主的真实需求,调查业主对当前物业管理的满意度,了解业主自治组织的工作开展情况,了解物业公司目前的经营管理状况。

在走访中,工作人员发现了许多小区中存在的普遍问题,总的来说存在房屋质量问题、小区安全和秩序问题、小区停车难问题、绿化管理缺失、业主委员会普遍反映工作开展难、物业公司经营困难等六个方面的问题。

针对以上问题,周朝义副局长提出了不同的建议。针对房屋质量问题,仍在保修期之内的,应由开发商负责维修的,对开发企业集中交办,在保修期之外的,可协商使用维修基金;针对业主委员会工作开展难,周朝义鼓励小区探索实行住宅小区社区化管理。

除了提出具体措施,总结会还提出进一步加强物业管理考核制度,严格资质管理,实行物业公司“分等定级”,按星级收费、全面启动前期物业管理招标投标制度,进一步加强和规范小区管理,创新物业管理等多项长效机制。

“人与人的沟通建立在点点滴滴的小事上,物业服务企业要多为业主办实事,只有给业主多办实事,为业主解决实际困难,业主才能更好地理解物业公司,业主和物业的关系才更和谐。”周朝义说。

## 过难关有攻略,房管部门支招解难题

**问题:房屋质量问题**

**攻略:申请维修基金**

“我家地下室一下雨就渗水。”“墙体渗水半年了一直没人修理,找过物业多次也不管用。”“新房装修半年,墙上就开始鼓包,通过物业找开发商多次,一直推诿。”……在走访中,房屋出现质量问题、且出现问题后维修

难是让业主们最头疼的问题。记者了解到,多数小区中房屋质量问题均为开发商建房时遗留的

问题,且相当普遍,在菏泽市房管局工作人员走访的24个小区中,有19个小区反映了此类问题。

针对这一问题,周朝义提出,下一步将由菏泽市房管局牵头,集中解决房屋漏雨、渗水问题。对于房屋在保修期以内的,对开发企业集中交办;对已过保修期的,可考虑申请使用维修基金。

**问题:小区秩序管理问题**

**攻略:物业提高服务水平**

门岗形同虚设、小区监控无法正常使用、车辆乱停乱放、小区绿化带屡遭破坏……所有这些问题,都折射小区秩序管理混乱,而混乱的小区管

理,不仅不能给业主带来舒心满意的服务,更连基本的安全感都无法保证,

在调查中,24个小区中有13个小区业主对此表达了不满。

超过半数被调查小区业主对秩序管理不满意,这一调查结果反映了目前菏泽市物业行业服务水平亟待提高的现状。针对这一问题,周朝义说,物业企业应加强管理,进一步加强和规范小区的管理,包括安全、绿化、次序、防盗等各项工作的水平,切实提高物业公司服务水平。

**问题:小区停车难**

**攻略:出台车位管理办法**

有的小区只有100个车库,却有将近200辆车;有的小区业主为了自己进出方便,虽有车库却还要停在外面;有

的业主将爱车停在小区道路内,却无端被划出难看的划痕;这边道路停车难,那边车库却闲置;外来车辆随意占用

本小区停车位……随着私家车保有量的急剧增多,小区停车难问题日益凸显,在调查中,24个小区中全部提到了停车

难问题,停车问题已成为影响业主居住舒适度的重要因素。

针对小区停车难问题,周朝义表示,年内菏泽市将出台新的物业管理收费办法,其中将对小区停车收费进行明确规定,另外,他还透露,物业管理等部门正起草小区车位管理办法,对小区车位的使用做出统一规定,力图破解这一难题。

**问题:绿化管理缺失**

**攻略:加强物业服务考核**

小区绿地上堆满了垃圾,本该精心修葺的草地和灌木丛变得杂乱

无章,一旁的空地还被一些居民开辟成了菜地,这样的情形在菏泽

市不少小区内都能看到,许多小区的绿地陷入无人管理的境地,绿

化管理缺失也是此次调查发现的一大问题。

“要改善这种情况,没有别的办法,只有物业公司真正负起责任来,加强对小区的管理。”周朝义说。提到提高物业管理服务的长效机制,周朝义提出,从源头上加强管理,一是严格物业公司资质管理,二是全面启动前期物业管理招标投标制度,杜绝开发商随意指定物业公司的现象;三是在行业监管上,要进一步加强物业管理服务考核制度,坚持半年一次考核,并完善、充实考核内容;并从全市层面上,建立健全小区内管理制度,督促物业公司完善内部制度。

**问题:业委会工作开展难**

**攻略:物业管理社区化**

在走访和座谈中,多个小区业主委员会成员普遍反映开展工作难,具体表现在业主委

员会与业主之间、业主委员会与物业公司之间常发生矛盾;业委会没有办公经费,许多事项

要业委会成员倒贴;工作难度较大,业委会要协调小区业主与物业公司、供水、供电、燃气、热

力等多个部门的关系;改选换届难度较大,常出现老一届不愿干、新人干不了的局面。

“实际上,业委会承担了许多基层社区居委会应当承担的工作,实际上业委会也具备这样的功能,比如某人在社区开个证明,但有时社区可能还不如小区了解情况,因此未来可探索住宅小区社区化管理,将业主委员会纳入社区,承担部分基层社区的工作,并让物业行业进入社会管理,做到物业管理社区化,创新物业管理。”总结会上,周朝义提出这样的探索思路。

**问题:物业公司经营困难**

**攻略:调整物业收费标准**

走访中,不光业主有话要说,不少物业公司也趁此“大吐苦水”,多家物

业公司反映,许多业主将物业当“全能管家”,但实际上物业公司有其固定的

服务范围,另外,由于物业费标准依照2005年时收取,经过几年的物价上涨,物

业公司赚取的利润越来越薄,不少物业公司经营举步维艰。

针对这一现状,周朝义称菏泽市正酝酿出台新的物业收费标准,在原有基础适当提高。“除了提高收费标准外,物业公司自身也要广开经营门路,一个小区就是一个小社会,除了商品需求外,还有许多服务需求。除了提高物业费收取标准外,物业公司要开动脑筋,广开经营门路。”周朝义说。

他提出,下一步菏泽市将考虑为物业公司“分等定级”,类似于星级酒店管理模式,按照不同星级,物业公司有不同的收费标准,这就意味着,谁提供的服务好,谁就可以收取更高的费用。

# 翰墨书画之乡 臻品映耀菏泽

## 鲁商·凤凰城首届中国名家书画展暨大型笔会引爆全城

菏泽不仅以国花牡丹名闻天下,作为中国著名的“书画之乡”,有着深厚的书画文化底蕴,同时更具有众多的书画爱好者。此次由鲁商·凤凰城主办的大型书画交流活动,汇聚50多位书画名家的60余幅精品力作,7名当代著名书画家齐聚现场,为菏泽广大书画爱好者搭建起一个高品质的书画交流与鉴赏平台。

6月30日,鲁商·凤凰城大都会生活示范区热闹非凡,一场主题为“翰墨书画之乡,臻品映耀菏泽”的书画文化盛宴在此隆重开幕。

鲁商·凤凰城首届中国名家书画展暨大型笔会雅集由菏泽鲁商置业主办,山东大众日报社协办。菏泽市委市政府以及牡丹区区委区政府领导、菏泽鲁商置业领导以及远道而来的全国著名书画名家与菏泽广大书画爱好者欢聚一堂,共同见证了此次盛典。为期一周的书画艺术盛宴自此开启。

此次活动汇集李苦禅、刘海粟、谢稚柳、武中奇、魏启后、孙其峰、韩美林、欧阳中石等中国当代大师级书画家的60余幅精品力作。现场名家臻品荟萃,作品题材

丰富多彩,风格各具特色,或浑厚雄丽大气磅礴,或随意挥洒温婉灵动,笔墨精道,韵味隽永,代表了当代中国书画艺术的一流水准。给来宾带来了一场前所未有的书画文化盛宴。现场,众多观展嘉宾对一件件书画精品叹为观止。

此外,活动还邀请了中国美协会员、省美协副主席、山东艺术学院教授、硕士生导师梁文博,中国美协会员、省美协理事、山东艺术学院教授、硕士生导师岳海波等七位重量级书画名家亲临现场举行了大型笔会雅集。当天

下午,七位书画名家齐聚和平大酒店举行了一场高规格的交流笔会。其中最让人震撼的莫过于刘光先生的左手倒写书法。

此次活动由菏泽鲁商置业主办,旨在承继菏泽“书画之乡”文化底蕴的同时,展现鲁商·凤凰城将城市文化与现代都市高度融合的生活方式。通过此次高水平书画活动的举办,众多来宾深切感受到菏泽鲁商置业打造精品项目的决心和对品质生活的追求。同时,通过实地品鉴,大家切身体验到了项目自身的高



端品质。

随着工程进度的不断推进,一个环境优美、商业繁荣,兼具休闲、娱乐及和谐人居于一体的大型城市综合体,将逐渐呈现在大家面前。鲁商·凤凰城不仅将

成为菏泽人民创造理想的高品质居住空间,也将成为代言菏泽都会生活的崭新地标。

目前,鲁商·凤凰城VIP会员正在火热招募中,大都会生活示范区完美绽放!