追踪报道

房管部门鼓励小区建立业委会

公共收益监督权应下放社区

本报5月16日讯(记者 喻雯 赵丽 见习记者 陈伟 实习生 王倩)16日,本报C06、C07版《港澳花园给业主发红包背后》、《小区公共收益进了谁兜里》刊发后,引起了济南市相关部门的关注。济南市房管部门表示,港澳花园小区的做法值得学习,鼓励省城小区建立业主委员会,加强对公共收益的监督。

“车位场地使用费本就属于全体业主共有,港澳花园物业向业主发收益红包,值得肯定。”济南市住房保障和房产管理局副局长张恒志坦言,物业公司返还收益符合《山东省物业管理条例》第50条、第51条等规定。济南市有400多家物业公司,但像港澳花园这样直接向业主返还收益现金的公司少之又少,这种做法有一定的借鉴意义。

由于没有业委会,港澳花园物业公司在小区做了民意调查,在得到小区80%以上业主的同意后,把6万余元的收益返还给业主。“这种流程是科学合理的,现在多数小区的公共收益成了隐性收入,主要原因是缺乏相关的监管。”张恒志指出,按规定,公共收益的使用分配要经过业主大会的民意表决来确定,由于种种原因,很多小区没有业委会,济南市房管部门物业管理处人力有限,很难监督到每个小区。建议把监督权落实到社区,相关部门出台相关政策,赋予社区对公共收益的监督权,这样一来,物业公司考虑到自身利益,自然会在公共收益的分配使用上逐渐透明化。

济南市物业管理协会会长张平表示,济南市将加快建立业主自治组织,加强对公共收益的监督。与此同时,还要引导小区业主形成正确的消费意识,在物业费的收取上能给予支持认可,从而保证物业服务的质量。

港澳花园小区的停车位越来越合理。 本报记者 赵丽 摄

下月启动物业规范化整治

专项维修费必须公示

本报5月16日讯 (记者 喻雯 赵丽 见习记者 陈伟 实习生 王倩) 物业服务办事制度、服务标准、收费标准、收费项目等种种收费细则都要在物业公司的醒目位置公示。济南市住房保障和房产管理局副局长张恒志表示,济南市将于6月份对全市物业管理项目进行拉网式大检查,对物业规范化进行大的整治。

张恒志指出,物业与业主沟通不畅,是双方矛盾激化的一个重要原因。在此次规范行动中,各物业服务企业将采取召开由社区居委会、业主委员会、业主代表参加的座谈会,开展物业管理咨询服务或者定期走访业主,广泛听取业主的意见和建议。特别是关系广大业主正常生活秩序、生活质量和公共秩序维护方面的事务,如房屋共用部位专项维修资金支用、设施设备日常维修、保洁、公共秩序维护、停车管理、消防管理、绿化维护、投诉接待等,将作为改进服务质量、提高服务水平的重点。

对属于开发建设期间遗留的问题、乱搭乱建侵占公共部位的问题、水电暖移交问题,将及时向有关部门和相关单位反映并提出申请,促使相关部门认真研究并抓紧解决;对业主提出的物业服务方面的合理化意见或建议将拿出明确具体的整改意见和措施,在本次行动中切实加以落实和改进。

专家观点

港澳花园模式并不适合每一个小区

“可不可以借鉴港澳花园小区的模式?”近日,本报关于港澳花园小区利用公共区域划定车位,向业主派发停车租金收益的报道引起了不少市民的关注。

16日,济南市住房保障和房产管理局物业管理处有关负责人介绍说,现实当中,业主利用公用区域停车要缴纳的费用主要包括三种:停车场地使用费;物业公司收取的停车看管费;物业公司不负责看管,但进行车位管理付出的物业服务成本。在多数小区,物业收取的一般是后两种费用。而是否要向相关业主收取场地使用费,以及具体的收费标准和收益分配方案,都需由小区业主大会来决定。

“而在分配公共收益时,直接返还只是方案的一种,此外还有多种方式。如补充专项维修资金,也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业服务费。”这位负责人表示。

但现实当中,很多小区没有业委会,组织业主大会非常困难。这种情况该怎么办?对此,该负责人介绍了实践中两种可供借鉴的做法。

一种做法是由小区所在辖区的居委会牵头,物业公司配合,将车位的划定方案、收费标准、收费分配方案等向业主书面征求意见。如有三分之二的业主表示同意,则意味着业主大会形成了共同决议。

业主入住新小区前,要和物业公司签订前期物业服务合同和业主临时管理规约。第二种做法就是物业公司和业主在这个阶段以签订管理规约的方式,约定业主授权物业在车库不能满足需要时,通过一定方式,按规定利用公用区域划分车位。

业委会缺位监管成真空

小区的公共区域收益本应归业主共有,分配方案由业主大会掌握。但现实中,很多小区业主的自治组织——业委会缺位,也在客观上加重了小区公共收益流向不透明这一局面。

“要治理小区公共部位收益不透明的现象,需要加快建立业主自治组织,加大对公共收益的监督。”16日,济南市住房保障和房产管理局物业管理处的相关负责人表示,目前济南市很多小区没有业委会,即使有业委会,真正发挥作用的也是少数,这导致利益博弈中业主的声音比较弱。

他告诉记者,出现这种情况的原因很多。一是业委会成员有本职工作,履行职责有自身的制约;有的业委会工作不扎实,在业主中缺乏公信力;还有一种情况是到期换届没有选出新的业委会,导致业委会形同虚设;另外,在有些业委会,委员只尽义务,没有收益,还要面对种种不理解,也直接影响了业委会的热情和生命力。

一些业委会也表示,物业进驻小区在先,业委会成立在后,一些收益已掌握在开发商或物业手中,要从他们口袋里把这个钱掏出来,操作难度很大。

本组稿件 本报记者 赵丽 喻雯 见习记者 陈伟

中国男性健康专项基金推动“男科规范诊疗标准”

看男科可获得医疗费用专项补贴

主办单位:中国男科名医学会 全国男科规范医疗指导委员会 专项补助指定机构:泉城医院 活动时间:4月15日-6月15日

活动详情:

专项补助内容:

专项补助范围:

活动咨询电话:0531-88191222 详情请登录网址:www.sdqcyy.com.cn

对照以下症状,自查男科疾病:

泉城医院 QUANCHENG HOSPITAL 中国男科名医会诊定点医院 济南市医保定点医院 地址:济南市解放路(东首)3号