

济南业主自治管理平台通过省级科技成果鉴定

本报6月16日讯 (记者 喻雯) 16日,记者从济南市住房保障管理局获悉,“济南市业主自治管理平台”顺利通过了山东省住房和城乡建设厅组织的科技成果鉴定。这也是我省首个业主自治管理平台。

济南市房管部门有关负责人介绍,鉴定会上,专家委员会对济南市业主自治管理平台给予了高度评价,认为该平台采用B/S模式和互联网投票、PDA二代身份证验证投票、短信通知等技术手段,通过对房屋信

息、业主信息和维修资金信息进行有效整合,实现了业主自主意愿表达方式的多元化,扫清了业主决策的时间、空间障碍,提高了决策效率,遏制了纸票造假现象的发生,可确保业主决策意见的真实有效。平台

的应用对提高行业管理水平,维护业主合法权益,减少物业纠纷,构建和谐社区将发挥重要的促进作用。该成果在物业管理领域具有创新性,达到国内领先水平。

据了解,济南市业主自治管

理平台自去年8月份投入使用以来,在20个有代表性的小区进行了试点,13000余户业主具备了使用条件,至今已有158个住房维修资金支用项目通过平台进行了业主决策,取得了良好的使用效果。

可否用维修金,网上投票表决

本报记者现场探访小区业主自治平台运行情况

近日,“济南市业主自治管理平台”顺利通过了山东省住房和城乡建设厅组织的科技成果鉴定。这个平台是如何“征求”广大业主意见的?如何避免了造假和冒名顶替?这个平台又是如何提高维修资金上报审批效率的……16日,记者来到首批试点的小区富翔天地做了深入探访。

本报记者 喻雯

▶16日上午,记者跟随富翔天地小区物业负责人上门通过身份证验证机的形式,征求业主意见。

本报记者 喻雯 摄



相关链接

部分试点小区自治平台遇冷

本报记者 喻雯

济南业主自治管理平台,首批选择了20个小区作为试点。在实际应用过程中,并不是所有小区都有富翔天地这种成功的经历。也有一些小区的使用出现了遇冷。

对此,济南维修资金管理中也做了有关思考。有关负责人说,这套系统是一个新鲜事物,老百姓接受起来需要时间,目前刚刚试点,可能大家还没有适应。

“目前业主还没有意识到系统的方便。”该负责人说,系统通过对业主发信息告知其上网投票,业主看到信息后,可能一忙就忘记了,也没有人现场催着,投票就没有一种“迫切性”。以往工作人员入户“面对面”,业主就不好“逃避”,一般情况下,当面就表态了。

此外,物业公司在前期录入业主信息时并不准确。有的业主交房时留下电话,后来换了联系方式后没再告知物业。这样一来,系统就通知不到业主。

该负责人说,这也充分反映了不少市民意识观念的薄弱,这种积极参与的意识急需唤醒。平时不关注,一旦房屋需要维修时就会抓瞎慌乱。也有的业主认为,屋面漏雨,只是顶楼人的问题,维修事不关己,也不想花心思关心。

短信告知业主网上投票表决

16日上午,记者来到富翔天地小区。

自治平台是咋用的?富翔天地小区物业公司经理张少林做了详细展示。进入登录页面后,分为物业登录和业主登录两部分,登录需要用户名和密码。

一般说来,业主通过物业提出维修申请后,物业会上报房管部门。审批通过后,住房维修资金管理中心向涉及分摊的业主发送投票短信。“短信里有业主登录的密码及如何投票等细节问题,这个密码只有业主本人自己知道。”

“不仅是要求投票户数过三分之二,要求投票业主面积也要占到三分之二。”张少林说,都达标后,物业会将信息再报给维修资金中心审批,审批

通过后,资金中心会把维修费用70%的首付款打给物业公司专门的账户。“为了防止我们乱用这笔钱,这个钱只能转账不能提取。”张少林说,等到维修完毕后,剩下的30%尾款再打过来。在这期间,资金中心会对相关业主做“回访”,业主都签名后才给钱。

张少林说,此前动用维修资金征求意见时,有些业主长期在外地,如果上门投票找不到人,通过网上平台,在外地就可以投票表决。此外,有的人虽然住在小区但并不是业主,此前会出现“被签字”的现象。现在有了这个系统,每个人的登录名和密码唯一,其他人不能代替投票,每个业主通过平台的投票结果可以明白显示,从根本上杜绝了“被签字”出现的可能。

不会上网的可刷身份证表态

在征求意见过程中,如果有业主不会使用网络参与的咋办?此时,业主自治平台的另外一种形式:PDA二代身份证验证投票就派上了用场。

16日,记者跟随张少林入户,通过刷卡身份证来征求意见。小区8号楼2单元的单元门及对讲系统坏了有一段时间了,动用维修资金涉及14户业主,目前还有9户业主没有表达意见。

记者来到402室,说明情况后,业主王先生用身份证在刷卡器上轻轻一刷,就出现了维修部位、预算等详细信息,听物业经理讲完有关事宜后,王先生表示“同意”。整个过程仅四五分钟。

对于这种形式,王先生很满意。“我搬来小区半年多了,单元门的对讲系统一直是坏的,我们

也觉得不太安全。通过上门征求我们的意见,我们也知道钱花在了哪里。”

记者在系统中看到,小区有1500多户业主,目前曾通过平台投票表决公共事务的业主有1000户。一项公共维修,最少的牵扯到4户,多的牵扯到150多户。由于业主对系统的参与程度不同,投票的时间也各不相同。快的两个周就能完成,慢的也有拖几个月的情况。总的来看,征求意见的效率提高了不少。

数字显示,小区从今年1月份至今,通过自治平台投票表决的事项已有76项,其中有16件已经施工完成。

张少林说,从目前来看,刷身份证参与投票的人数比上网表决的要多,大家对网络投票了解程度还需提高。