

编者按

社区是个大家庭,有家的地方就有物业。本栏目将陆续报道新虹地区的物业企业、物业职工的故事,带领大家一同走近身边的物业人,了解物业工作,感受物业服务对生活品质的影响。

新虹物业人XINHONG

爱博一村物业经理梁小妹
袖子一卷就上阵

本期人物 | 梁小妹



2015年8月,梁小妹就任爱博一村物业管理项目经理。这将她原本5分钟的上班路程拉长了十公里,也让她赶上了新虹地区加快建设、强化管理的重要时期。

爱博一村是农民动迁房安置小区,小区共有93个单元门、居民2388户,其中外来流动人员占小区总人口的三分之二,居民结构比较复杂。几年前,小区内毁绿种菜、破墙开店、违规群租、高空抛物、楼道堆物等现象比比皆是,也给物业管理提出了难题。直到2016年初,新虹街道启动爱博家园环境综合整治工作,爱博一村也迎来了改变的契机。

自掏腰包买下居民废品

借助“五违整治”这股东风,梁小妹说干就干。针对破墙开店、群租、毁绿种菜等社区乱象,梁小

梅走家串户摸底排查,做到心中有本“账”。她配合街道执法部门、居委与违规业主逐一谈话,多次上门做他们的思想工作,取得业主理解,推进整治工作平稳展开。同事们都说,“梁经理工作就是风风火火的,她一卷袖子就上阵,也从来不标榜自己做了多少事儿,跟着她干活就是觉得有劲头。这次整治工作,她三个月就干完了。

没有一丝停歇,她又马不停蹄地投入到楼道堆物整治工作中去。小区里有位年过八旬的独居老伯,平时喜欢把捡来的垃圾、破烂放在自己家里和楼道里。他的子女都反对他这样做,邻里街坊也有意见。居委、物业一起上门做工作,但收效甚微。

眼见僵持不下,梁小妹就每天带着保洁员上门,还自掏腰包把老人收集的废品全部买下来。

久而久之,老伯终于被打动,同意物业将杂物清走。自此,梁小妹还和这位老伯结成了帮扶助老对子,经常上门关心,这让老伯非常感激。值得一提的是,部分居民还留着一些从前干农活时使用的劳动工具,现在没处用了也舍不得丢。梁小妹都自掏腰包买下来,放在物业工具房里。没人知道她为此花了多少钱,她也从不说。

日行两万步巡察小区

梁小妹每天上班的第一件事就是巡视小区,发现问题及时解决;业主有事无论大小她总是放在心上,尽力做好;别人觉得很繁琐的事,在她看来,这些都是份内事。在新虹街道“创全”工作的关键时刻,在“美丽家园”改造过程中,梁小妹总是亲力亲为,以身示范,发挥了一名党员的先锋模范作用。

爱博一村面积达到31万平方米,是新虹地区第二大小区。自从调任物业经理,梁小妹平均每天要在小区走上2万步,将各个角落巡视一遍。她也变成了随机流动岗位第一人,不管大事小事看到了都会搭一把手。

由于太过劳累,2018年2月5日,梁小妹突感胃痛,送去医院后诊断为胃出血。病来如山倒,这回不得不住院治疗。眼看15日就是春节了,医生建议应该过完年再考虑出院。但她放心不下小区的工作,急匆匆回到工作岗位上。结果没多久,病情复发,只能再次入院。

有人说梁小妹傻,这么不顾着自己。但是她的责任感和敬业精神却无形中带动了她的团队。同事们被她热情高涨的工作劲头带动起来,愿意跟着她一起做事,共同努力为社区环境整洁,居民安居乐业贡献出物业人自己的光和热。

新《上海市住宅物业管理规定》3月1日起施行 公共收益归全体业主所有



业委会委员应当符合什么法定条件?
业主与物业服务企业如何商定物业服务费收费标准?
小区的公共收益应当如何使用?
专项维修资金余额达到法定筹集标准时如何续筹?
遇到紧急维修事项如何处理?

3月1日,新《上海市住宅物业管理规定》正式施行,对以上这些问题作了明确规定。

随着上海经济社会的快速发展,住宅小区内一些老问题和新的“急、难、愁”问题互相交织,业主委员会运作不规范、物业服务收费和停车收费价格放开后缺乏议价机制、专项维修资金续筹和使用难、公共收益使用账目不透明及停车难等问题日益凸显。



据市房管局介绍,新《规定》吸收了本市近年来在创新社会治理、加强基层建设及住宅小区综合治理方面的实践经验,结合国家审批制度和本市房屋管理体制改革的实际情况,对住宅物业管理中存在的突出矛盾和市民群众关心的热点问题提出了解决方案。

值得一提的是,新增物业服务合同备案制度,便于及时了解

和掌握为住宅小区提供物业服务的企业主体、服务价格、服务标准等相关情况,加强对物业服务企业和项目经理的日常监督检查。在业主普遍反映的停车收费问题上,明确了开发商在业主大会成立前不得擅自调整前期物业合同约定的产权车位租赁价格,设立了业主大会成立后开发商产权车位调整租赁价格的备案制度,解决实行市场调节情况下开发商产权车位乱涨价问题。

另外,《规定》中还明确市房管部门应定期发布住宅小区物业服务标准,物业协会定期发布物业服务价格监测信息,实行包干制收费方式的小区物业服务费调整前必须经过审计或者评估,促进形成“质价相符”的物业服务收费议价机制。对于小区的公共收益,要进一步规范公共收益的用途和使用程序,优化专项维修资金续筹机制和紧急维修的相关程序,加强住宅小区资金监管,强化政府托底义务。

(新闻晨报)

【热点问答】

Q&A

问:小区的公共收益应当用于哪些方面?

答:公共收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。公共收益主要用于补充专项维修资金的,应当按季度补充且补充比例应当高于公共收益金额的百分之五十。公共收益补充专项维修资金后的剩余部分,应当按照业主大会或者共同拥有该收益业主的决定,用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的审计费用、拥有该收益业主的物业维护费用或者物业管理方面的其他需要。

问:当专项维修资金余额达到法定筹集标准时,如何续筹维修资金?

答:专项维修资金余额不足首期筹集金额30%的,业主应当及时启动再次筹集程序,再次筹集的具体方式及筹集金额、期限、程序、资金入账等事项由业主大会作出决定。专项维修资金管理规约未就再次筹集专项维修资金进行约定,且业主大会在90日内未作出决定的,业主委员会应当书面通知专项维修资金开户银行向需要交纳专项维修资金的业主发出交款通知,通知其应交金额和交纳时间。业主应当自收到交款通知之日起90日内,一次性将专项维修资金账户余额补至首期筹集金额的50%。

问:哪些情形可以启动紧急维修程序使用专项维修资金?

答:发生下列情形,不属于工程质量保证范围且需要使用专项维修资金的,可以启动紧急维修程序:

(一)水泵、水箱(池)故障,影响正常使用的;

(二)电梯故障,电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的;

(三)火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏,消防部门出具整改通知书的;

(四)外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险,经有资质的鉴定机构出具证明的;

(五)屋顶或外墙渗漏等情况,严重影响房屋使用,经有资质的鉴定机构出具证明的。

问:遇到紧急维修事项,业主委员会不同意使用专项维修资金,该怎么处理?

答:业主大会成立后,遇到紧急维修事项,物业服务企业或者自行管理执行机构应当持有关材料向业主委员会和物业所在地房管机构报告,并向业主委员会提出列支专项维修资金的申请,经业主委员会审核同意后组织实施。业主委员会对维修、更新方案未在七日内审核同意,且已出现影响房屋正常使用或者居民人身财产安全情形的,区房屋行政管理部门可以组织代为维修。维修费用经具有相应资质的中介机构审价后,凭审价报告和区房屋行政管理部门出具的支取通知,在专项维修资金中列支。