

2022年01月18日 星期二
责编:王建设
美编:言李懿
校对:袁一平

中梁物业
致力缔造美好生活
地址:荷塘区建宁港
路123号3栋101
0731-28306066

行业动态

《完整居住社区建设指南》提出这些新要求

近日,住房和城乡建设部发布了《完整居住社区建设指南》(简称《指南》),明确了完整居住社区的概念,对居住社区设施建设、物业管理等工作提出了具体要求。

《指南》指出,完整居住社区的物业管理要实现物业服务和物业管理服务平台的全覆盖。

完整居住社区鼓励引入专业化物业服务,暂不具备条件的小区,通过社区托管、社会组织代管或者居民自管等方式,提高物业管理覆盖率。物业公司应从管理制度、秩序维护、环境卫生等方面规范相关管理服务内容,并向居民进行公示,接受业主监督。

完整居住社区要建立物业管理服务平台,推动物业服务企业发展

市民发声与回音壁

1、市民罗先生:我是玫瑰名城小区业主,我们小区有人将一楼住宅改成了餐馆。想问一下,业主可以自行改变住宅用途吗?

回音壁——市住建局物业事务中心回复:根据民法典第279条:业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅变为经营性用房;业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经利害关系业主一致同意。我中心接到投诉后,已安排工作人员上门了解情况,将根据现场情况依法进行处置。

2、市民廖女士:我是天元区紫金华府小区业主,我要反映两个问题,第一,我们小区住户电表装得很高,不方便查询电费,业主们的电费直接交到物业,半年内物业调整了4次电费,我希望以后电费直接交到电业局。第二,小区里周末和晚

佳诚时代广场为何限制经营户买电?

芦淞区佳诚时代广场是全市知名的通讯产品市场,近日部分租户买电受限。为此,记者进行了调查。

据了解,自2015年起,佳诚时代广场的原项目开发商株洲市佳诚实业有限公司因与数家金融机构存在贷款纠纷,用于抵押的佳诚公司自持的门面租金被冻结。为了继续收租,佳诚公司以另一家公司为万城的公司名义,聘请一位李先生来管理商场(包括已经销售的小产权房业主),向租户们收取租金和押金。到去年年底跟李先生合同到期后,佳诚公司又请了一名高姓负责人来管此事。

现在的市场管委会称,万城(佳诚公司)收取了部分租户的租金和押金,却未支付相关的物业管理费、卫生费等。之前,商户们的水电费

聚焦“智慧物业”提升服务水平

株洲晚报融媒体记者/王晖 廖智勇

《株洲晚报》联合市住建局物业事务中心、市物业管理协会聚焦物管行业动态,解读相关政策法规;围绕居民急难愁盼问题收集意见,推动问题解决。

日前,住建部发布了《完整居住社区建设指南》,对物业行业提出了新的要求。株洲一些物业企业管理不规范、服务不到位等问题依然存在。本期报道关注如何规范管理物业企业,提升服务水平。对物业管理工有诤言良策,请拨打晚报热线28829110。

线上线下社区服务业,实现数字化、智能化、精细化管理和服务。

市物业管理协会会长马文新表示,《指南》对专业化、社会化、市场化的物业管理给予充分肯定,建立物业管理服务平台的相关要求也很有建设性,对促进物业管理行业健康发展有指导意义。

我市共有物业项目1600多个,主要业务集中在住宅小区。目前,建立智慧物业的理念已在大部分小区推广实施,新形态、智能化的物管方式为业主提供便捷服务的同时,也降低了企业服务成本。行业发展日新月异,业主们的需求也随着时代的进步不断发生改变。物业服务企业要主动求新求变,以积极的心态、崭新的姿态迎接时代新要求。

上经常有人装修,物业没有派人上门制止,卫生也经常无人清理,物业管理不到位。

回音壁——天元区物业服务指导中心回复:根据《株洲市物业管理条例》第44条:物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收钱款费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。建议紫金华府业主向供电公司查询电价。我中心已督促相关物业企业加强对小区内的装修管理及员工培训。

回音壁——栗雨街道办事处回复:经核实,紫金华府是由物业代收电费,公寓楼是商业用电,目前电费是0.86元/度。已督促物业公司对休息日装修行为进行劝阻,物业公司表示,会督促值班和保洁人员认真工作。

用都是由物业公司代收,而现在,市场管委会从管理项目的永诚物业手里收回了代购水电费的权限并在市场贴出通告,通知商户不再缴纳租金和相关费用给万城(佳诚)公司。他们通过每天给商户限制购20度电的方式,来通知相关经营户,希望他们不再与佳诚(万城公司)发生关系。现在商场管委会决定于元月15日起,将市场一楼和二、三、四楼的两套电表系统合二为一。待物业公司正式移交后,市场经营户可以向商场管委会无限购电。但截至发稿,万城公司仍然称,其管理的部分铺面用户购电受限的纠纷仍未得到解决。而商场管委会方面则称,商场现在与万城公司已经没有任何关系,不希望他们再来干预市场的经营。



▲宏达物业公司获评先进基层党组织。受访者/供图

榜样企业风采

人才战略打造物业铁军 榜样企业宏达物业风采纪实

“宏达能取得今天的成就,人才战略居功至伟。”何巍董事长在宏达物业公司位于黄河北路的办公室,用这句话开启了与记者的交流。

1987年,何巍大学毕业,被分配到株洲某国企工作。1998年,怀揣梦想的他加盟了湘银物业。2年内就为公司拿下了株洲第一个全国优秀物业服务小区的荣誉。2002年,何巍成立了宏达物业,开启艰辛创业路。

宏达现在管理着60几个项目,覆盖株洲、永州、桂林等地。现有员工6000多人,业务遍及环卫、公园、办公楼、学校、工业园和住宅六大板块。

2020年,新冠疫情突发。宏达服务的某个项目上,40多名员工,全部作为密切接触者,被隔离,急需援兵。作为入党积极分子的贺小英充分调动自己团队员工全力支援,以一当二扛起了两个项目的服务,并出色地完成了任务。一名优秀的中层干部就此脱颖而出。疫情结束后,贺小英光荣入党,公司也予以重奖。

依托党建挖掘培养优秀干部是宏达最有效的手段,公司每年要发展12个入党积极分子,他们也成了公司中层干部、项目经理的重点后备力量。

业务方面,公司每个月举办两次内训,将内训考核作为提拔干部的重要指标。建立成熟的考核激励机制,唯才是举、惟勤是举。每年两次组织优秀员工和管理团队到国内外学习考察,开阔眼界,提

高管理水平。

对于普通的员工,公司也积极帮扶。员工家庭困难,孩子上不起学买不起房,公司通过无息贷款和各种补助补贴帮助他们渡过难关。同时,公司还从深圳等地,引进管理人才,通过引入高科技手段,加强管理水平,降低成本、提高效益,让企业的业务不断扩张延伸。

企业因此获得一系列的荣誉。2008年株洲首创全国卫生城市成功,承担城市环卫重任的宏达获得了市政府授予的“市物业行业创建国家卫生城市工作先进单位”奖励。公司服务的市传媒大厦、中国工商银行株洲分行、栗雨休闲谷、环保局、交通局、湖南工业大学等单位获评五星级物业项目。公司已连续三年被评为株洲市物业行业榜样企业,荣获“省质量服务百强品牌”、中企国质信用评估中心“3A级信用企业”,是中国物业管理协会常务理事单位、省物业管理理事单位、省清洁协会副会长单位、省“潇湘房地产风云榜”榜样企业。

作为市物业协会轮值副会长、行业专家组成员,何巍也于2009年获得省政府亲自颁发的“创业先锋”奖杯,荣誉不可胜数,业内成绩斐然。

“成绩固然可喜,但相比国内的一些巨无霸级别的同行,宏达还有上升空间。我们将继续完善自己的人才机制,找到生存空间和发展的动力,做好株洲物业行业的标杆。”何巍董事长谦逊而又又不失坚定地描绘了企业的发展愿景。

公共收益能给业委会成员发津贴吗?

一份财务报表在小区群里“炸了锅”

本报讯(株洲晚报融媒体记者/旷昆红)这几天,一则“2020—2021年奥园广场小区业委会财务报表”(以下简称“报表”)在小区业主群里,引发了业主对业委会使用小区公共收益开销的激烈讨论和质疑。

业主 给业委会成员发津贴说不过去

1月15日晚上10点多,报表发在群里后,连续几天,引发了业主的激烈讨论。报表显示,2020—2021年,算上业委会正式成立前,物业前几年收取的公共收益一次性打包的有15万元,小区共有公共收益22万多元。除

了购买办公用品、空调、接待费用等外,小区的支出还包括2020年2月—4月疫情期间,轮班执勤巡逻的业委会成员每人500元的补贴,中秋、端午每人300元的津贴等。

对这部分支出,不少业主提

出了强烈的质疑。业主李先生说:“中秋、端午节,应该慰问小区有困难的业主,给每位业委会成员发津贴说不过去。”刘女士表示:“业委会成员应该有奉献精神,疫情期间轮流巡逻,还发补助,失去了当志愿者的精神。”

业委会 成员为小区的付出远远不止这点钱

业委会曾负责财务的陈先生介绍:“根据相关法律法规规定,小区业委会成员是可以拿一定补贴的。”他担任业委会成员以来,两年津贴总计2300元,平均一个月100元不到,但成员为小区的付出远远不止这点钱。

这两年来,业委会成员为了

小区物业管理用房的权属跑国小土、跑规划、跑建设,找律师,和开发商打官司,最终取得了胜利,这花费了不少的时间和精力;一个楼栋的电梯坏了,需要动用房屋维修基金,手续也是业委会成员跑的。“我们做了这么多事,给业委会成员发的节日津贴和疫情值

班补助,也在情理之中。”并且,小区的业主大会,因为疫情,才没开的。陈先生表示,“大家只看到我们发了补助,没看到我们做的事。”受气太多,他已在2021年11月中旬递交辞职报告。

社区 小区公共收益属于全体业主

奥园广场所属的谢家冲社区书记王晓洁表示:“业委会的成立,由社区牵头,但小区的公共收

益,属于全体业主所有,使用情况社区无权干涉。”业委会主管部门天元区物业

服务指导中心主任袁建强表达了同样的观点,对业委会如何使用公共收益,并不在监管范围之内。

律师 公共收益用于工作经费,要业主大会同意

湖南天桥律师事务所律师苏旺介绍:“根据我省2021年3月31日颁布的《湖南物业管理条例》第五十二条规定,小区物业共有部分的收益,主要用于补充专

项维修资金,也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要。”

对于业委会的工作经费或物

业管理方面的其他需要,其支出的合理性难以界定,不过,苏律师表示:“一般来说,小区公共收益用于工作经费,要业主大会同意。”

“花甲”滑滑梯“返老还童”

本报讯(株洲晚报融媒体记者/刘平 实习生/熊珍 通讯员/万雅姿)滑道延长,分成3道滑道,两侧加装护栏;滑道表面比以前更加光滑……1月17日,位于神农公园正门游道边一座使用时间超过60年的滑滑梯经改造后焕然一新,重新对外开放。

2021年11月,市园林养护二所开始对滑滑梯实施改造。在滑滑梯原有的基础上延长了滑道,滑道坡面由平面改为凹面。整条滑道一分为三,两侧增加护栏,安全性更高。滑道、护栏、台阶等重新上色,涂成橘红色;滑滑梯两侧绘制有动漫图案。

市园林养护二所工作人员介绍,这座滑滑梯是公园建园时修建,使用时间已超过60年,陪伴过几代株洲人。



▲改造后的滑滑梯。记者/刘平 摄

2022年01月18日 星期二
责编:李曙光
美编:言李懿
校对:曹韵红

高山路街道 为困难群众送温暖

本报讯(株洲晚报融媒体记者/王烽 通讯员/罗雄武)临近春节,天元区高山路街道组织开展“爱心服务进家门·九九志愿暖人心”志愿服务活动,为辖区困难群众送温暖。

家住白鹤社区的刘金斗老人今年89岁,2014年老伴去世后,独自照顾患有脑瘫的女儿。每隔一段时间,志愿者们都会上门看望,陪老人唠家常,送些生活物资。“社区志愿者经常来我家帮我做这做那,减轻了我很多生活负担,我感觉社区比家还温暖。”刘金斗说。

目前,高山路街道已经将45户困难群众纳入志愿帮扶体系。从2020年年底开始,街道在每个月的9号都会开展“爱心服务进家门·九九志愿暖人心”服务活动,为困难群众搞一次卫生、做一顿饭、送一份健康,精准聚焦群众所盼,满足他们居家服务、看病就医、心理陪伴等方面的需求,让群众感受到满满的幸福感。

天元区高山路街道相关负责人表示,通过这样的活动,可以进一步拉近与居民群众的距离,同时让群众感受到党和政府的关怀。

交警开辟绿色通道 护送群众就医

本报讯(株洲晚报融媒体记者/沈全华 通讯员/肖娟)1月16日晚上10时,距离2022年春运启动还有两个小时。提前进入战斗岗位的市公安局交警支队直属大队民警,紧急护送一名患病群众前往就医。

当晚,直属大队根据工作安排,进行春运启动前的巡逻整治。民警胡建带队巡逻至芦淞路时,发现一辆号牌为湘A2***8的黑色小轿车驾驶员向他们招手示意停车。胡建停车上前询问得知,车上有一名老人是驾驶人的家属,因病情严重需紧急送往医院救治。

当时,该路段距离医院不远,且路况复杂。为了给病人赢得抢救时间,胡建立即鸣响警笛,在保证道路交通安全的情况下,用警车开道护航,为搭载患病老人的小轿车开辟绿色通道。一路风驰电掣,警车以最快速度将小轿车牵引至恺德医院急诊部。看到患者得到救治后,民警胡建才放心离开,回到岗位上继续迎接春运的到来。



盛康·国际颐养苑

28年专注养老托残 班车接送实地考察

地址:株洲市芦淞区枫溪街道曲尺村盛康国际颐养苑 联系电话:28838888 28838999

本案由株洲日报社纸媒运营部独家设计、策划。执行人:唐先生13873328648(微信同号)