鼓励按规成立业委会 为社区和谐美好添把力

业主物业矛盾多 业委会是解难钥匙吗

本报见习记者 王彤旭

“我们小区没有业委会,小区管理得不成样子”“希望政策对业委会赋能、监督和有效管理,让每个小区都能健康运行”“物业法亟须完善,有法可依办事就容易多了,既能整治一些不合规矩的物业,又能让不懂物业工作职责的业主少些胡搅蛮缠”……近年来,物业与业主之间的冲突时有发生,业主因不满物业的服务,将其“炒鱿鱼”的情况也屡次出现,业委会能否协调两者间的矛盾?

图为安徽省阜阳市安居工程小区的一名业主凭借缴纳卫生费的收据在小区业主委员会办公室免费领取一袋大米。

CNSPHOTO 提供

>>>

业主

物业不作为与业委会可能有猫腻

“老人和孩子或懵懂或敢怒不敢言,工作繁忙的上班族也没时间计较,这让物业更加肆无忌惮。”受访业主表示。

“大厅里灯光昏暗,墙面脱皮发黑,玻璃有破损。楼道里缺乏防火设施,没有设置消防栓,我们看不到物业公司对小区基础设施的建设。特别是破损的窗户,仅用胶条简单粘合,实在令人无法接受。”哈尔滨市道里区某小区的业委会成员翟女士对中国商报记者表示,其所居住的小区于20年前建成,近几年电梯故障频发。

“物业公司想借修理电梯的机会赚钱,定下了很高的维修费用。但更新一部电梯比修理旧电梯更为划算。眼见无法糊弄谋私,物业公司随即开始刁难业主。小区的住户以老年人居多,物业公司不顾老年人的不便,曾有两栋楼四部电梯全部停运。物业公司虽然给出应急灯故障的理由,但不能令人信服”。

“老人和孩子或懵懂或敢怒不敢言,工作繁忙的上班族没时间计较,这让物业更加肆无忌惮。”翟女士表示,业主与物业的矛盾并非一日形成,也不仅围绕电梯问题。“保安的职责包括住宅区内值勤巡逻以及控制外来车辆、闲杂人员出入小区,但本小区保安经常睡得一塌糊涂,人员随意进出”。

在翟女士看来,物业公司对居民日常问题的处理也十分不近人情。“原本大厅有一张破旧的桌子供快递人员放置包裹,但包裹经常被扔在地上。因楼号不同房号相同偶有错拿的情况,有居民找到保安了解情况,并请求帮忙,但物业经理认为这不属于物业的职责范围,撤掉了仅有的桌子,并写上拒收快递的字样。翟女士认为,设置快递投放智能柜就能避免收取快递混乱的问题,一般的小区也已引进,物业此举实在不应该。

类似的矛盾也发生在哈尔滨市南岗区的另一个小区。“通水、换灯泡都要收费,小区设施久不更新,环境也不维护,本来业主才是主人,现在却要看物业的脸色行事,为此我们成立业委会解雇了原来的物业公司。”业主黄先生告诉中国商报记者,本以为可以就此翻身做主,但新物业入驻小区已一年多,却并未按承诺维护车库地面。小区大门的更新也偷工减料,与开始提供给业主的图片大相径庭。

黄先生还表示,业主曾向物业要过物业费的使用明细,但从来没给看过,电梯等公共区域的广告收入也未公示过。其小区业委会成员是几人私下确定后通知其他居民,并非投票选举确立。“物业公司和业委会之间恐有猫腻,当业主发声质疑物业时,业委会则装聋作哑。等到了收取物业费的时候,业委会就开始为物业公司唱赞歌。所以换物业需谨慎,别‘赶走老虎来了狼’。”黄先生说道。

>>>

社区

按规成立业委会或是解决之道

在与物业公司产生矛盾时,业委会能代表业主与物业交涉并调和双方矛盾,促成问题得解决。

对于业委会的成立过程,翟女士表示,据老业主反映,此前业委会的成立有投票环节,但仅为几位居民登门告知候选人有哪几名并请求签字,许多居民对这些候选人基本不认识。另外,成立业委会,需要小区总户数及总面积都超过半数的业主选举产生。但由于不少小区出租率相对高等原因,筹建业委会时常出现投票人数不足,导致业委会成立难。

哈尔滨市香坊区和平路街道办事处中北春城社区一位不愿具名的工作人员对中国商报记者介绍,成立业委会需候选业主及其他住户均持本人身份证和房产证到场,由社区现场监督投票,且票数必须超过小区居民的半数。投票期限为一个月,如在选举期间外出或弃权等的住户达到半数,业委会则按规暂不能成立。“目前我们的工作也存在难度,许多业主反映业委会的成立过程十分复杂,希望我们能简化程序,提高办事效率。”

上述工作人员表示,要求业主持证明材料是为核实业主身份,投票结果要过半的规定更是为保证投票真实性,一切皆为保障业主的合法权益。

“在实际工作中,我们发现存在业委会成员与物业公司达成不交物业费的共识,并帮助物业公司浑水摸鱼的情况。也有业主明面向物业公司表示,成立业委会是为监督物业,实则暗地以少交物业费相威胁。究其原因,都与不合规流程设立业委会相关。”该工作人员认为,以民意选举出的业委会才能不以权谋私、为业主做实事,严格执行业委会的成立流程也是对居民负责的举措。

上述工作人员还表示,许多小区只在欲解聘物业公司之时才紧急成立业委会。其实,成立业委会的好处很多,包括能够与物业公司共同管理业主、调节拒交物业费等的纠纷,以及对物业公司平时的服务进行监督。在与物业公司产生矛盾时,业委会能代表业主与物业交涉并调和双方矛盾,促成问题的解决。“鼓励各小区成立业委会,一个办事处要对十余个小区的物业进行监管,有时候难免有所疏漏。如果每个小区都有业委会,由点到面就更加具体,我们办事处的工作也更加好做。”

业内人士表示,应严格审核业主委员会候选人的资格,确保选出的业委会成员能代表广大业主的利益。可引导和鼓励社区党员参与所在小区业委会的建设,发挥党员先锋模范带头作用。

促进业委会健康发展,离不开政府的积极作为、科学作为。有专家提出,各地可将业委会的组织成立率纳入基层政府及管理部门的考核指标,多元考评,鼓励各级政府、各部门在职权范围内积极作为,避免不作为或乱作为,不断优化发展环境。

>>>

物业

呼吁业主理性思考

“有些业主将不满情绪发送到微信群内煽动情绪,引发许多不明事实的居民跟风,对物业妄加指责。呼吁广大业主理性思考,不要人云亦云。”受访物业表示。

“物业也有委屈。”哈尔滨市香坊区和平路某小区物业公司经理许辉(化名)对中国商报记者表示,该社区及其周围社区均属老旧小区,因此物业费用不高,每平方米一元左右,这些费用要用于人员开支、投资建设等方面,所以提供的服务难以保证做到最好。

“为达到水质检验合格指标,以这个小区为例,每年至少会对水箱房进行两次清理。除此之外,单元灯、单元门的维修等也是一笔费用。”许辉表示,由于地处东北,清理冰雪也是每年的“必修课”。上述开销占据了物业费用很大的比例,对其他设施的维护就难以面面俱到。“服务质量与可支配的资金必然相符,有的小区每平方米物业费用仅为几毛钱,物业公司的工作更难开展。”许辉表示,物业公司也要营利,不能做赔本的买卖,且相关政策也规定其享有6%-12%的利润保留。

提及部分业主质疑的“物业公司与业委会串通”的问题,许辉表示,在利益问题上,物业并非赢家。“业委会解雇了原来的物业,并以不交物业费作为新物业的准入条件。一旦后期物业无法满足其胃口,就又会被解雇”。

许辉认为,提供管理服务较为不易,难以得到全体住户的认可。一旦有瑕疵,就容易被人揪住不放。“双方出现纠纷也会推波助澜。有些业主将不满情绪发送到微信群内煽动情绪,引发许多不明情况的居民跟风,对物业妄加指责。当然也有些业主只是提意见,并无恶意。我们有则改之,无则加勉。呼吁广大业主理性思考,了解相关法律规定,核实部分业主所说是否属实,不要人云亦云”。

科技变革势头强劲 苏州吴江智能制造大有可为

本报记者 陈晴

智汇长三角,用智能制造助推区域产业转型和高质量发展。日前,江苏苏州国际机器人与智能制造大会在苏州吴江举行。大会以“立足吴江、服务苏州、辐射长三角”为宗旨,邀请了智能制造相关专家及国内外制造业与互联网领军企业参会,推动建设智能制造标杆企业,加强区域之间的交流合作。

“近年来,吴江全面贯彻落实制造强国发展战略,以智能制造为主攻方向,创新形成‘智能制造的吴江模式’,为吴江高质量发展打造了智造新引擎。”吴江区区长李铭表示,吴江工业企业在智能制造方面累计投资达483亿元,实现“机器换人”近5000台(套),机器人密度达到国内先进水平。成功创建79个省级示范智能车间、1个省级示范智能工厂,在全省处于领先位置。获评江苏省推进制造业创新转型成效明显县(市、区),走出了一条特色鲜明的转型升级之路。

当前,以智能制造为代表的新一轮科技创新和变革将不断加速,吴江更是迎来长三角一体化上升为国家战略重大机遇。目前,吴江区获得了国家级企业技术中心、智能制造试点示范项目、智能制造新模式应用项目、绿色集成项目、工业强基项目等制造强国方面的专项建设,列全省县(市、区)第一,成为江苏省智能制造的示范区、高质量发展的先行区。《世界智能制造中心发展趋势报告(2019)》显示,苏州位列“2019世界智能制造中心城市潜力榜”全球50强榜单第八名,吴江则以苏州智能制造产业主要承载区的身份出现于榜单。

据了解,截至2018年底,吴江区建设国家级企业技术中心10个、获得国家绿色制造集成项目3个、工业强基项目2个、智能制造试点示范项目3个、智能制造新模式应用项目3个,获得省示范智能车间79个、省智能工厂1家、省高端装备赶超工程项目4个、省首台(套)及关键部门认定产品37个,已经形成了国家、省智能制造项目示范群。

大会现场,吴江区工信局与上海发那科机器人公司、鼎捷软件股份公司、联想集团分别就工业机器人应用、企业信息化推广和智能工厂建设等方面签订战略合作协议,与华为技术有限公司签订合作备忘录。通过与长三角各地优秀企业的交流合作,充分发挥吴江在区位、人才、服务、工业和信息技术产业基础等方面的优势,推进长三角智能制造生态体系的建设,提升区域智能制造的整体水平。

苏州市工业和信息化局局长汪香元表示,今年是吴江被纳入长三角绿色生态发展一体化示范区的开局之年。吴江作为江苏的“南大门”,东临上海,南近杭州,在长三角一体化中处于重要的地位。上海青浦区、浙江嘉善县与苏州吴江区等三个地区的工信部门签订长三角智能制造一体化协同推进战略合作协议,建设长三角智能制造一体化协同推进平台,从规划互融互合、政策互促互进、产业互对互接、活动互参互办等方面,加强合作交流,促进共同发展。

江苏省工业和信息化厅副巡视员常如平表示,当前新一轮的科技产业变革势头强劲,眼下的吴江已成为智能制造大有可为、大有作为的一片热土。

合肥两项治水“特技”将在全国推广应用

沈铁军 本报记者 刘群

随着我国经济的发展,水环境污染及黑臭水体问题日益受到全社会的重视。为加快水体富营养化治理,更好地推广水环境污染治理新技术、新方法,日前,由水利部科技推广中心主办,安徽雷克环境科技有限公司承办的蓝藻磁捕打捞技术和底泥洗脱技术交流会在合肥举行。

据了解,蓝藻水华是富营养化湖泊普遍面临的水域生态环境问题,其主要根源在于湖泊流域农业面源污染、城镇生活污染、工业污染和大气干湿沉降以及湖泊内源释放致使水体污染负荷严重超标,导致藻华频发甚至泛滥成灾。“喝的是蓝藻,吐的是清泉”,蓝藻磁捕船被人们形象地比喻为“藻水透析机”。蓝藻磁捕船自2009年建成以来,已经广泛运用到巢湖及其周边地区河流如肥西派河、庐江白石天河的蓝藻治理中。

记者了解到,蓝藻磁捕打捞技术是国内外首次实现藻水在线快速分离的先进技术,与传统的气浮法和絮凝沉淀法相比,处理效率提高三倍以上,并根据风力和潮流的作用实现蓝藻追踪打捞,具有移动灵活、量大高效的特点。在2018年1月中国环保产业协会组织的专家鉴定会上,专家组一致认为该项技术是富营养化湖泊蓝藻水华控制的有效措施。由安徽雷克环境科技有限公司运用蓝藻磁捕打捞技术研发的蓝藻磁捕船,自2009年建成以来,已经广泛运用到巢湖及其周边地区河流如肥西派河、庐江白石天河的蓝藻治理中。不仅如此,随着雷克环境今年滇池蓝藻打捞处理服务项目和深圳茜坑水库藻华应急处置服务项目的中标,蓝藻磁捕船带着蓝藻磁捕打捞技术走出安徽,开始运用到其他湖泊的蓝藻水华治理中,并开始涉足城市饮用水安全保障这一新的领域。

另外,另一项水环境内源治理的新技术底泥洗脱技术可以精准清除底泥有机质和水体悬浮物,在较短时间内消除黑臭,改善水质,有利于改善国控断面监测指标,即使在外源控制工程推进较慢的情况下,也可以通过常态化的洗脱维持较好的水质,为控源截污争取时间,彻底改变因为控源难度大就束手无策、望“黑”兴叹的被动局面。

据了解,该项技术已在北京凉水河治理、北戴河国家湿地公园等多个项目中成功应用,今年又在青岛胶州桃源河、上海小涞港等项目中开展工程化实验。2016年该项技术入选住建部海绵城市建设先进技术与产品目录,2018年入选北京市水务先进实用技术推广目录,今年又入选2019年度水利先进实用技术推广目录。中科院院长白春礼在相关专报上批示,要加快该项技术的推广应用。

据中国环境科学研究院研究员储昭升介绍,通过原位洗脱技术的作用,底泥氮磷的释放明显减缓,尤其是有机质明显减少,可以有效减轻底泥厌氧上泛,增加水生沉水植物种子萌发的几率,逐步增强水体自净能力,从而促进水体从浊水稳态向草型清水稳态的转变。

据介绍,这两项技术是合肥物质科学研究院余增亮研究员率领团队研发的合肥原产水环境治理新技术,均获得国家发明专利。安徽雷克环境科技有限公司根据这两项技术研发的蓝藻磁捕船和底泥洗脱机实现量产后将形成上百亿的产业规模。雷克环境作为2017年入选国家鼓励发展的重大环保技术装备依托单位,为合肥生态发展、培育新动能、促进产业转型升级、推动经济高质量发展树立了新典范。