

市人犬 关于市区住宅小区物管调研报告”出炉——

近四成小区“停车难”问题突出

停车位配比、地下空间利用等五大问题亟待解决

核心提示

新版《江苏省物业管理条例》本月起施行,对车位、物业服务,以及业委会等诸多热点问题作出规定。扬州市区住宅小区物业服务管理情况如何?记者昨从市人大常委会《关于市区住宅小区物业服务管理情况的调研报告》中了解到,物业服务中“停车难”最为突出。

现象

小区“停车难”问题突出 部分小区停车处于无序状态

市区408个住宅小区中,停车难问题突出的小区有154个,占38%左右。

调查报告透露,绝大部分住宅小区规划建设时,车位配比比例明显偏低。近几年由于私家车数量激增,部分小区停车基本处于无序状态,车辆堵塞小区路面,随意占用消防通道,安全隐患较为严重。如兴城西一路附近一小区业主现有车辆390

辆左右,停车位却只有103个,远远满足不了业主车辆停放需求。

调查报告分析,市区207个住宅物业服务企业,经营比较困难的占80%左右。其中有的因物业费收缴率偏低、调价难,部分物业服务企业为压缩成本,雇用年龄偏大、待遇较低工作人员,导致服务质量下降;也有的因物业服务水平偏低,造成业主不满而拒缴或少缴物业费。

症结

五大关键问题亟待探索

停车位配比、地下空间利用……

调查报告指出,五大关键问题亟待探索。首先是物业服务收费定

价,但对未成立业主大会的小区物业费定价、调价机制如何确立,以及地上、地下车位价格如何合理确定等亟待探索。

“第二是停车位的配比问题”,调研报告指出,目前一般新建小区的停车位配比比例在1:0.5-1:0.8之间,而从当前中高档小区的业主户均拥有1-2辆汽车的发展趋势看,停车位配比比例严重不足。

“第三是地下空间充分利用问题”,调研报告指出,鼓励、支持地下空间的开发利用,需民防等部门加强对地下空间兼顾人防作探索研究,充分利用好城市地下空间。

“第四是小区房屋质量保障问

题”。调研报告指出,小区业主的投诉中有反映房屋施工质量的,有反映新型建筑材料的推广程度和范围不成熟造成后遗症的,也有反映房屋附属设备后期技术保养维护问题的,如何加强建筑质量监管,特别是对新材料应用后期出现的问题如何及时处置,需有关部门加以研究探索。

“最后是物业服务费收缴问题”,调研报告指出,如何破解物业服务费收缴不足,部分业主长期拖欠物业服务费等相关问题,需要相关部门及各街、街道和物业服务企业进一步探索研究,并明确行之有效的措施和方法。

建议

推动小区内部及周边空间利用 抓紧制定新建地下人防工程办法

“对小区停车难问题,规划部门要加强源头控制,对新建小区提高配比并强化规划管理,确保规划车位配套建设到位。”报告建议,要在抓好已建成地下人防工程开放使

用的同时,抓紧制定新建地下人防工程使用管理办法,确保地下空间有效利用。要积极推动小区内部及周边适用空间的充分利用,缓解“停车难”。

对物业服务企业运营难,建议房管部门要大力规范物业服务行为,增强市场竞争能力。对部分老旧小区居住环境差问题,要进一步加大老旧小区改造力度,按照能达到“保绿、保安、保洁、保修”的要求,因地制宜确定物业服务模式,确保老旧小区都能实施基本物业服务。

小区乱停、违停现象时有发生,如何规范?调研报告建议,要依据相关法律法规,明确小区停车管理实施主体,切实加强停车管理,维护小区正常交通秩序,有效制止和严查各类违章占道、违规停车行为。

记者 高锦岭

【新闻链接】

小区物业覆盖面达82%

目前,市区共有物业服务企业207家,服务住宅小区408个,总面积达3746万平方米,住宅小区物业服务覆盖面已达到82%,居苏中地区前列。其中,住宅小区环境现状比较好的有71个,面积约561.9万平方米,占15%;一般的204个,面积约1873万平方米,占50%;较差的133个,面积约1311.1万平方米,占35%。

【《彩衣街清宅遭“破墙开店”?》追踪】

本报报道引起相关部门重视——

彩衣街清宅将恢复原状

文物局:店铺经营房屋也属文物本体

核心提示

本报昨天刊出的《彩衣街清宅遭“破墙开店”?》一文,引起相关部门的重视。市文物局工作人员昨向记者表示,砖刻门楼以及目前被破墙开店的房屋,均属市级文物保护单位;而相关产权单位昨已向承租用户下发整改通知。

市文物局

“杨氏住宅”位于彩衣街30号。“我们去现场看过了,的确是在文保单位杨氏住宅的墙上开了一个门了。”市文物局一位工作人员表示。

此前,将房屋租给胡老板开店的张翔强调:“砖刻门楼是文物,沿街其他地方不是文物。”对此,市文物局工作人员强调:“砖刻门楼这一条线都是文物主体——从前往后的几进房子都属文物主体。”该工作人员

表示,店铺经营房屋也属于文保单位范围。

文保范围2008年变更扩大

在扬州市文物保护单位”的铭牌上显示:杨氏住宅时代为“清”,早在1962年5月就被立为市级文物保护单位。不过市文物局工作人员表示:1962年时,公布市级文保单位的是这个门楼;后来2008年作了一次调整,杨氏住宅为市文保单位,把后面的住宅也一起包括进来了。”该工作人员解释说:“整个杨氏住宅存在是一个事实,从其文物价值来说应该是一起保护的。”

不过在2008年文物保护单位调整前,杨氏住宅砖刻门楼以西,已破墙开店;而以东目前胡老板租下的店铺,则是在2008年之后才破墙开店。“我们已与产权单位联系,要求其整改恢复原状,恢复没开门之前的原状。”

产权单位

下发通知要求恢复原状

张翔一家在杨氏住宅居住已有40多年,不过据了解,目前杨氏住宅的产权并不属于张翔家,而是属于我市一家单位,该产



权单位将房屋租给张翔家。张翔家又将该处房屋转租给了胡老板用于经营。张翔对此也予以确认。

昨天下午4时30分许,记者再度赶到彩衣街,发现产权单位人员正在店铺门口张贴通知,内容如下:“您承租的位于彩衣街30号房屋,根据双方签订的《住宅租赁合同》的约定,您未能按约履行相关条款,改变了房屋用途,并且此房为市级文物保护单位……为此我单位特此通知,要求您于2013年5月15日前接受处理并将房屋恢复原状。”

记者 臧晓松



温雅柔香、品质卓越、引领江苏白酒主流口味

泸州老窖

智同·道合

金镶玉

中华老字号 1991年首届中国十大驰名商标

中国·泸州老窖股份有限公司 金镶玉品牌运营公司

招商

诚招扬州地区经销商、专营团购分销商
区、街道、乡镇等地域分销商

(具备:广泛的社会人脉资源、相应的资金实力、满腔的热情)

招商热线: 400-886-9098

泸州老窖金镶玉的优势

- 一、本品专为江苏市场打造,经一年市场验证,品质有口皆碑,遥遥领先——温雅柔香,回味悠长,醒酒快,不上头,口不干
- 二、“泸州老窖”是浓香型白酒鼻祖,“金镶玉”品牌文化内涵丰厚,寓意美好——大品牌,大投入,大销量,机遇难得
- 三、公司为经销商提供市场操作全方位“保姆式服务”——人员培训、广告投放、公关品鉴、进店进场、促销活动等费用支持