

灌云县实施“创新小区物管”特色管理

本报讯(通讯员 王龙喜)近年来,灌云县积极实施“总体推进在县、责任落实在乡镇、矛盾化解在社区”的物业管理工作思路,在物业管理小区规范化建设、物业管理制度化创新、优秀小区创建、信访矛盾化解、老旧小区改造等方面做了大量工作,取得了显著的成效。

坚持“四抓”

围绕“四位一体”抓责任。按照“四位一体”运作模式,建立健全乡镇政府、村街社区、业主委员会、物业服务企业共同承担各自责任的物业管理责任体系,明确乡镇政府在“四位一体”中的核心地位、主体责任;明确各村街社区对属地物管小区履行日常监管的义务和职责;明确业主委员会在乡镇政府的直接领导和村街社区的协同配合下,依法行使业主大会权利,维护好全体业主合法权益;明确物业服务企业在各项管理服务工作中的责任和义务。通过积极实践和摸索,“四位一体”的作用得到了有效发挥。

围绕关键环节抓监管。一是坚持月查制度雷打不动。从2013年起,连续三年坚持对全县所有在管物业项目实行每月一查制度,将检查出的存在问题,及时发出限期整

改通知书。2013年以来先后组织对物管小区物业管理服务工作明察暗访75次,组织月查31次,发放整改通知书96份,批评通报13次;二是聘请行风监督员参与监督;三是物业管理小区“门禁刷卡”系统实现全覆盖;四是物管小区232部电梯全部实行统一维保;五是加大老旧小区改造监管力度。2014年—2015年投入资金200万元改造9个小区。

围绕规范管理抓考核。2013年以来,积极推行“三考一评”制度,每年分别对物业服务企业、物业管理项目、项目经理进行一次综合目标考核,对业主满意度进行一年两次测评。建立失信企业黑名单,凡是列入黑名单的物管企业依法取消投标资格,优先让具有相应资质、诚信经营、有管理实力的企业承接物管项目。目前,全县71个前期物业管理项目的招投标活动全部实行“阳光运行”,切实体现公开、公平、公正。

围绕提升素质抓培训。先后举办物业服务行业专题讲座培训13场次,接受培训1500多人次;印发《江苏省物业管理条例》200余册发放到物业服务企业,召开法治物管建设专题推进会,对物业管理服务违规行为进行有力整治,先后对5名企业总经理、8名工作人员违规行为给予通报批评和

经济处罚,协助县行政执法局对32户违规搭建实施强制拆除。通过强化培训和法制手段力促行业整体素质得到进一步提升,持证上岗率达90%以上。

严把“三关”

把好业委会换届关。按照《江苏省物业管理条例》、《连云港市首次成立业主大会指导意见》、《业主委员会选举及换届工作秩序》,指导乡镇人民政府依法召开小区首次业主大会和换届选举工作。指导不具备成立业主委员会条件的伊山镇盛都广场、润和花园和侍庄乡的文秀苑分别成立了物业管理委员会。

把好项目招投标关。去年,对符合招标条件的恒仁·嘉天下、五农景苑、东城明珠、博溢尚、梧桐蓝湾、杨集商业街、杨集东苑等13个物业项目依法进行公开、公平、公正招投标活动。通过严格把关和公平竞争,使所有项目都进入市场,使每次招投标活动都依法规范。

把好物业保证金制度关。近年来,灌云县积极推行物业服务履约保证金制度,对物业服务企业承接的物业项目总建筑面积在3万平方米以内的,交纳履约保证金1万元,总建筑面积在3万平方米以上的,在1

万元的基础上再按0.3元/㎡交纳履约保证金。对不按物业服务合同约定履行义务导致管理严重缺失、服务严重缺位的企业,按行业规定扣除其保证金,把扣除的保证金专项用于奖励诚实守信的企业。

做好“二个一”

办好一张物业报。县物协连续4年承办《灌云物业》报,对全县物业管理工作中涌现的先进典型、好人好事进行广泛宣传,弘扬文明小区创建正能量,激发创优争先;批评曝光一批小区管理中存在的种种问题和不良行为,警示和鞭策后进小区,让“小报纸”发挥大作用。从2012年5月创刊以来,已编发33期,向社会赠阅75000余份,受到社会层面的好评和认可。

化解矛盾一站式。积极推行县、乡镇、街村社区、物管小区四级投诉处理工作网络,在全县物管小区设立业主投诉点、意见箱90个。积极推行“会长坐班制度”,县物协6名副会长坚持常年任在物协办公室轮流值班,2014年以来处理业主来信来访400多件次,帮助物业服务企业、开发企业、业主、业委会化解各种矛盾90多个。

全市计划整治改造70个老旧小区

本报讯(通讯员 刘海波)近日,从市老旧小区整治改造领导小组办公室获悉,今年全市计划整治改造老旧小区70个,将给2万户居民送福利,切实改善老旧小区生活居住环境,让群众住得安全、住得舒心。

据悉,老旧小区改造工程于2014年启动,当年改造老旧小区49个,投入资金3021.58万元,惠及户数24229户;2015年增加为79个,投入改造资金2605.39万元,惠及户数28345户。通过近两年的整治改造,老旧小区环境焕然一新,基本实现房屋完好、道路平整、环境美化、基础设施完善、配套基本齐全的目标,不仅使居民的居住环境和生活质量得到了极大改善和提升,而且实现了物业的保值增值,营造了和谐社区氛围,取得了良好的社会效益。

按照全市老旧小区三年改造计划,2016年是老旧小区改造工作的冲刺阶段,由于老旧小区改造工作量大面广,仅依靠各县区力量难以保障足够的资金投入,改造资金筹集难已成为制约老旧小区改造工作广泛深入开展的瓶颈问题。受资金因素制约,一方面,部分老旧小区只能降低改造规模、标准,使得改造成效不够明显。如改造任务最重的海州区政府,在面临改造资金不足的压力下,只能对部分老旧小区的道路、排水系统先行专项整治,解决群众反映的热点问题,但尚未达到综合治理的效果;另一方面,经过近两年的改造工作,个别责任单位已逐步积累产生资金缺口,导致部分老旧小区改造项目工程款不能按时结清,带来了一些负面的社会影响,导致了2016年老旧小区改造难度大。目前,市住房局已向各县区责任单位进行了调研,把2016年老旧小区整治改造任务以目标责任书的方式下发各县区,与各县区签订了目标责任书,采取定期检查和考核等方式,全力推进老旧小区改造工程的实施,确保2016年老旧小区改造任务顺利完成。

我市对危旧房屋排查治理工作进行督查

本报讯(通讯员 刘春雨 张建)近期,市危旧房安全排查治理领导小组办公室、市房屋安全鉴定管理中心联合对市区危旧房排查治理工作进行督查,督查组先后赴海州区、高新区、开发区、连云区等地,听取相关工作开展情况的汇报,翻阅文件资料,实地察看了重点房屋的排查治理情况,并与相关部门负责人进行座谈交流。

各单位在接到市危房办有关安全排查通知后,积极制定了排查方案,按照要求全面有序开展排查工作,明确具体的责任部门、责任人,并由政府下发排查通知到各街道办事处和有关单位,提高了执行力度,保障排查效果。

在充分肯定各区危旧房排查治理工作的同时,督查组就做好下一步工作提出了几点要求,一是要按照住建部《城镇房屋结构安全排查技术要点(试行)》进行排查,评定为危险房屋的要立即采取措施,杜绝房屋安全事故发生;二是以此次安全大排查为契机,全面摸清辖区内危房和潜在危房总数,做到统一口径、准确上报;三是多方面研究危房解危措施,区分不同情况拿出解危办法;四是建立健全房屋安全管理档案资料,提高房屋安全管理水平;五是加强宣传教育工作,提高街道、社区、居民的安全防范意识。

市住房局创新服务方法切实为企业排忧解难

本报讯(通讯员 江舜涛)为简化手续,提高效率,优化我市投资软环境,近日,市住房局房屋租赁管理处推出“房屋租赁集中备案”措施,为信誉良好的大型租赁市场提供方便、快捷的服务。

以往大型租赁市场在申请办理房屋租赁登记备案时,由于承租户多则上百,少则几十,需要提交的相关证明材料也就多且繁琐。随着“房屋租赁集中备案”的推出,市场管理房只需填报房屋租赁基本信息的《集中备案表》,登记盖章后报市房屋租赁管理处,经审核通过,即可为承租商户办理房屋租赁登记备案手续,节省了前期材料准备时间,大大提高了备案效率。

新方法的推出,简化了申请程序和手续,减轻了企业负担,切实为企业着想的服务理念得到了企业的认可和赞扬。

灌南县住建系统第十届青工职业技能大赛落幕

本报讯(通讯员 相玉梅)进一步激励广大青工创先争优、建功立业,为期两天的灌南县住建系统第十届青工职业技能大赛近期在灌南县惠庄新苑项目工地圆满落下帷幕。

今年的青工职业技能大赛工种主要为抹灰工和砌筑工,大赛自3月中旬启动以来,经层层选拔、推荐,最终全县七家企业的38名抹灰工和砌筑工能手参加了此次竞赛。本次活动旨在提高全县建筑工人的综合素质,激励广大青工钻研技术、立志成才的工作热情,进一步规范工人们的操作程序,全面提高建筑工人的技术能力和水平,切实增强建筑市场竞争能力,提高青工职业技能水平,推动职工素质的不断提高,为全县住房城乡建设规划开好头、迈好步。此次技能大赛是由灌南县住房和城乡建设局主办,惠庄新苑工程项目部协办。大赛已连续举办了十届,作为一种特殊的评价认证手段,青工比武搭建起了青年职业技能展示、切磋和交流的平台,营造了青年技术工人学技术成才的良好氛围,得到了青年技术职工的普遍欢迎,企业的广泛认同,取得了良好的社会效益和经济效益。在组织实施上,主办方进一步规范流程、创新方式、完善评价,比赛理论考试、操作考试两个环节。最终,经过评委的综合考评,本次比赛灌南县达建设集团的孙志军、连云港市正恒建设有限公司的许桂东分别获得砌筑工和抹灰工第一名。



五星档案

我市房屋产权管理中心档案工作达省五星级认定标准,长期以来坚持档案工作长效管理,不断夯实档案工作基础,采取有效措施确保档案安全,进一步加强档案信息化建设,努力开发档案信息资源,助推住房事业实现新的发展和跨越。

廖红飞 摄

八零后女性的默默奉献——档案室装订人员扫描

本报讯(通讯员 王傲春)连云港市房屋产权管理中心档案室库存各类纸质档案99.1万卷,其中产权档案57.5万卷,抵押档案41.6万卷,另有抵押注销档案8.7万卷。以上所有纸质档案全部经过案卷整理、扫描、数据备份等数字化加工处理,为房屋受理、审核、登簿、档案查询、出具证明等各项房地产业务及社会各界服务。

房屋权属档案的整理扫描工作是一项枯燥、琐碎但对工作人员的责任心要求却极高的工作,目前档案室共有装订扫描人员五人,负责全市每日办理的房屋登记产权、抵押档案的整理扫描工作。

近几年来,档案室每年的装订扫描量都在八万卷左右,平均每月达七千卷左右,日均装订量为三百卷余。数字虽

是枯燥的,但每一个数字的背后,每一份档案从接收到整理扫描完成入库都要经过接收、核对、排序、裁剪、粘贴、编号、系统接收、扫描、纠错、图像处理、打印卷内目录、装订、装盒等数道工序,都要工作人员一步步认真细心地完成,缺一不可。

随着房地产业的迅猛发展,房屋权属档案的装订量越来越大。以前档案室的装订人员有十余人,全年的装订量为六、七万卷左右,还经常不能及时整理入库,常有积压。从2011年开始,我们在连云港市人才市场招聘了五名档案装订人员,她们全部为八零后女性,其中四人为大学本科以上学历。她们文化程度高,接受新事物、新技能能力强,工作态度认真负责,每日加班加点,五个

人完成了以前十几个工作人员的工作量,且保质保量,档案装订合格率达到99%。

因为全为八零后女性,五位装订扫描工作人员都面临着结婚、生子、哺育孩子的问题。目前她们五位接连经历了从怀孕到生子到哺乳的过程,其中两位正怀有身孕,一位在哺乳期。遇到其中一位休产假,其他几位人员就把相应的工作全部顶下来,相应的工作强度都会增大很多。她们不论是在孕期还是哺乳期,全部坚持正常工作,不叫苦也不叫累,也没有要求特殊照顾,每天到单位后立即投入到工作中去,从上班到下班一直都在高效工作。除了哺乳期的同志,其余四人中午都不回家,在单位食堂吃过午饭后接着工作,中间大概只休息半小时的时间,下午又接着投入到紧

张的工作中。因为孩子小,需要打防疫针等,有时也会感冒发烧需上医院,她们也极少请假,大多请父母送去看病照顾。

正是因为她们的辛苦付出,才能保证每天的档案能够及时整理装订入库,数据能够及时备份,扫描的图像资料能够及时上传,为房屋办理产权抵押登记业务、为公检法司协助查询查封、为契税营业税的征收、为老百姓办理过户手续出具证明等社会各界服务。一分耕耘一分收获,档案室于2014年被共青团连云港市委委员会授予“2013—2014年度青年文明号”称号。

档案室将不断提高业务水平,更好地实现房产档案的社会价值和经济效益,更好地为房产事业的发展服务。

二手房交易风险案例解析

本报讯(通讯员 傅裕)买家在二手房交易中的风险,主要来自未通过资金监管便将大额房款支付给卖家,且导致买家经济损失的原因均为不可控因素。二手房交易一站式服务平台建议市民,买家不要进行下述操作以防被骗。二手房交易一站式服务是政府打造、服务百姓,规范中介行为,为买卖双方提供一个安全、省钱、省心、省时的交易环境。连云港市云城房产置业担保有限公司为市住房局直属单位,受委托为市民提供二手房交易一站式服务。

案例一: 卖家失联 房子没买成损失45万元
市民王先生与卖家钱先生签订了《房产买卖合同》,房屋成交价120万元。双方

约定买家先付部分现金房款,用于清偿交易房屋之前卖家未还清的贷款。清偿完毕后,卖家失联。时至今日,买家经济损失达45万元(包括律师费、诉讼费等)。

风险分析:

- 1、买家未通过资金监管直接将部分房款还贷,为房产交易埋下隐患,导致精神及财产损失;
- 2、即使买家胜诉,但期间长达1年,且通过强制执行实现债权时间过长。

案例二: 贷款还清 房产被封损失125万元

二手房卖家孙小姐与买家李先生签署了《房产买卖合同》,此房屋为地理位置较好的中心区商铺,成交价高达525万元。双方约定买家将部分房款250万元用于清

偿交易房屋之前的贷款。还清贷款当日交易房屋被查封,因为卖家尚有390万元债务。后买方诉至法院虽胜诉,但卖方除该套房产无其他财产,最终法院对该套房屋进行拍卖,买方损失115万元。

风险分析:

- 1、贷款还清当日法院查封交易房屋,买家根本无时间在该套房产上设定他项权或办理过户等手续,此种情形下出现债务纠纷,根据法律规定买方只能处于一般债权人的法律地位无优先受偿权。

案例三: 产权纠纷 损失29万元

二手房卖家周先生与买家吴先生签订了《房产买卖合同》,房源成交价89万元,双方约定买家将部分房款29万元偿还交易房屋尚余贷款,卖方同时交房。还清贷款

后,交易房屋却因产权纠纷一案,而无法办理过户等有关手续。

风险分析:

- 1、该案例典型的隐名代理,因实际出资人某些情况(隐匿财产)或限购与贷款政策等,故隐名代理广泛存在,在其隐瞒下根本无法查实。
- 2、卖方提前交房,充分取得买家信任便将29万元偿还贷款。

风险提示:

如遇卖家房屋贷款未结清,请选择二手房交易一站式服务平台,帮您解决一切交易难题,帮您无风险处理卖家未还贷款并为您提供网签、资金监管、测绘、贷款、评估、缴税、过户等一系列贴心服务。