全国多地物业管理条例相继出台、修订或征求意见——

物业小事就是民生大事

电梯坏了没人修、违法搭建无人管、消防通道被占用……日常生活中,人们经常因为小区的物业问题得不到有效解决而烦恼。为打通“堵点”,全国多地物业管理条例近期陆续出台、修订或征求意见。

(网络图)

物业纠纷 五花八门

“自从成立了业委会,小区就变了个样儿!”北京市朝阳区望京利泽西园一区业委会副主任陈寒松对记者说。谈起之前的日子,她皱起了眉头。“老物业公司内部出了问题,服务越来越糟糕。业主们对此不满意,便不交物业费,于是恶性循环就开始了。起初他们还提供部分服务,但到后来什么都不做了,也不退出。小区电梯和管道等设施设备老化、垃圾乱堆、治安问题随之而来。”

2016 年 8 月,在街道办、社区的协助下,望京利泽西园一区克服重重困难成立了业委会。业主们有了重选物业公司的机会。“现在小区里不仅有人清理垃圾、搞了绿化,还更换了老旧的公共设施,安装了电子监控。我们正商量着如何管好小区车辆。只要大家一起使劲,小区的明天会更好!”陈寒松说。

实际上,并非所有小区都有业委会。业委会成立难、覆盖率低是当前制约我国物业管理水平提升的短板之一。以北京市为例,数据显示,北京现有 10213 个住宅小区,其中仅有 1216 个小区成立了业委会。

专项维修资金怎么用?车位车库如何分?出现私拉电线、制造噪音、违规饲养动物和出租房屋、悬挂物脱落、高空抛物等情形谁来管?各种“操心事”“烦心事”困扰着广大群众。围绕物业费、物业服务合同的纠纷在日常生活中更是五花八门、屡见不鲜。

物业管理难,究竟为何?在中国人民大学公共管理学院教授王丛虎看来,原因是多方面的。物业公司水平参差不齐、一些公司服务质量差是引发矛盾的重要原因。部分职能部门“不作为”“乱作为”在某种程度上激化了矛盾,再加上业主与物业公司之间缺乏信任与有效沟通,相互猜疑在所难免。

北京物业管理行业协会法务部主任刘立华认为,不少业主参与小区自治的积极性不高。在实践中,对已成立的业主组织缺乏有效监督,业委会成员以权谋私的事例时有发生。

群众有呼 立法有应

群众有所呼,立法有所应。近期,深圳、北京、重庆等地物业管理条例相继实施,成都、广州等地将修订或制定物业管理条例提上日程,台州、西宁、九江、衡水等地也就本市物业管理条例向社会公开征求意见。

北京市人大常委会法制办主任王荣梅表示,《北京市物业管理条例》的出台将依法破解物业管理难题、规范物业管理工作,构建具有首都特点的超大城市基层治理新格局。

条例提到物业管理纳入社区治理体系。刘立华认为,这是最具特色的亮点。从加强社区治理入手,发挥党建引领作用,符合新时代要求。

没有业委会咋办?条例创造性地提出组建“物业管理委员会”。组织业主共同决定物业管理事项临时性机构的成立,目的是推动业委会的产生。“物管会的出现符合当前形势需要,有利于业主与物业公司之间的良性沟通,实现小区物业管理的平稳过渡和长远发展。”长城物业北京分公司总经理张永谦说。

为实现各方利益平衡,条例规定物业费实行市场调节价并适时调整。业主逾期拒不交纳物业费,物业服务人可依法提起诉讼或申请仲裁。法院可依法对拒不执行的业主作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

条例也对物业公司提出明确要求,增加了其违法成本。如物业服务人应如实公示、及时更新物业服务收费标准和方式,对电梯、消防设施加强巡查和养护,采取必要措施防止悬挂物脱落,对不文明行为进行劝止或报告等。物业服务人若被解聘拒不退出,自规定时间届满次日起每日罚 1 万元;若未优先满足业主出租车位车库,每个违法出租车位最高可罚 1 万元。

各地条例在体现共性的同时,结合实际,各具特色。

《重庆市物业管理条例》细化了物业管理区域禁止行为清单,鼓励使用新技术为物业服务提供便利,建立起第三方评估制度,并创设了民宿等住宿服务规范。

《深圳经济特区物业管理条例》要求加强对业主共有资金、专项维修资金的监管,修改业主大会生效和表决门槛,降低业委会选举门槛,并强化对业委会的监督。

多方协作 抓好落实

法律的生命在于实施。

“落地的关键是以问题为导向,用解决问题倒逼落实。”刘立华认为,首先要加强配套制度建设。目前很多规定带有原则性,需要有关部门及时出台相关配套措施,立法本意才能落到实处。

物业管理项目多、涉及面广,充分调动各方积极性很有必要。“政府部门、有关机构和组织履职尽责必不可少。加强对主管部门、街道、社区和业主组织工作人员、物业从业人员培训,保障其切实履行职责。同时,对落实不到位的部门和人员按规定督促、问责。”刘立华说,还要发挥行业协会和专业服务机构作用,借助各方力量共促物业管理水平提升。

物业纠纷多而杂,全走法律程序不现实。《北京市物业管理条例》提到要建立人民调解、行业调解、行政调解、司法调解构成的多元纠纷解决机制。“这种机制及其良性运行是化解矛盾的有效方法。但从目前来看,这套机制参与解决小区物业纠纷还很不够。如何健全机制、加快运行是关键。”王丛虎说。

物业公司服务能力的提升及对物业公司的监管不可或缺。公司应集中精力提高服务水平、提升业主满意度。为有效考核监督物业公司,业内人士建议进一步量化物业服务指标,更新现行物业服务标准。

另外,对业主的宣传教育同样不容忽视。“有些业主法律意识淡薄、契约精神缺失,无故拖欠物业费,在小区随意乱为。”王丛虎认为,条例针对多种不文明行为规定了处罚措施。加强宣传教育、健全个人信用联合惩戒机制有助于减少上述行为的发生。 **(据新华网)**

张居正

熊召政 著

“我知道。”赵谦的脸色变得非常难堪,“这漆员外的话,你千万不可听。”

金学曾哈哈一笑,讥道:“知府大人为何突然冒出这句话来,这不是此地无银三百两么?”

“这……”赵谦一时语塞,既是沮丧又是懊恼地说道,“金大人,你难道真的不愿意与我化干戈为玉帛么?如果不是我,那位神秘来客早就要了你的性命。”

“阻挠别人的害命之举,这也算是救命之恩,但我金学曾此时却救不得你。”

“你要把我怎样?”

“漆员外的口供,你向他索贿纹银三万多两,帮他偷逃税银高达五万两,赵大人,铁证如山,叫我如何救你。”

“这口供在你手上,只要你网开一面,一切都好说,你若要银子,咱给你银子。”

“你给多少?”

“一万两,怎么样?”

金学曾摇摇头。赵谦舔了舔干燥的嘴唇,粗大的喉结滑动了一下,又道:“一万五千两,可以了吧?”

……

“二万两!”

……

“二万五千两。”

金学曾仍是不吱声,赵谦恨恨地瞪着他,一咬牙说道:“罢罢罢,三万两银子都给你,这总可以了吧。”

“这还差不多,”金学曾终于开了金口,笑道,“既然是贿银,自然是一厘一毫也不能少。”

赵谦一声冷笑,失了魂一样说道,“说我贪,你金大人比我更贪。”

金学曾冷静答道:“赵大人不要知会错了,你这三万两贿银,我金某不会要一分,全部上交国库。”

赵谦一愣:“这么说,你还要公事公办?”

“赵大人,你我同为朝廷命官,总该知道性命纲常,这种事情岂能私了?何况我已于昨日向都察院寄去急件,将你贪墨之事如实禀报,如果不出意外,不出十日,都察院就会有拘票传来,届时会将你押往京城,谳审定罪。”

“你金学曾铁定了心,必欲将我置于死地?”

“只要你主动交清贿银,我一定上奏皇上,力陈你痛改前非,竭恭去私的悔悟之意。相信皇上念及你司牧地方也曾有过政绩,会对你格外开恩减轻处罚。”

金学曾的语气中虽然含有同情,但强硬的口风却丝毫没有改变。讨好了半天换回的却是这个态度,赵谦至此已彻底绝望。刹那间,他感到满胸膛里都是烈焰腾腾,嗓子眼干得冒烟,他恨不能扑过去掐死金学曾,但他两腿发软却站不起来,他梦呓般地骂着,诅咒着,拿起面前的茶盅,将那一盅已经凉透了的茶水一饮而尽。恰好这时,宋师爷推门进来,禀道:“仪式马上就要举行,请两位大人陪万公公到山门前落座。”

金学曾答应一声“好”,正准备起身出去,却见坐在对面的赵谦突然两手抓胸,面孔扭曲痛苦不堪,挣扎少许,已是七孔流血仰面倒地,一阵痉挛后便口吐白沫而死。顿时,站在赵谦跟前的宋师爷以及闻讯跑进来的万公公一应人等,一个个吓得目瞪口呆。还是金学曾最早从惊愕中醒来,嚷道:“有人下毒,快封锁寺院,不要让疑犯走脱。”

第十六回 言政言商皇亲思利 说春说帛铁嘴谈玄

在东直门大街东头以北,有一条药王庙胡同,从那里再往东,便是武清伯府邸所在的万元胡同。这天上午辰时过半,一乘八人抬油绢围帘大凉轿在府邸门口停了下来,一看这凉轿镶金缀玉得花哨以及班役的穿戴,就知是从杠房里租借出来的。为了满足来京办事的地方官员以及豪商大贾的出行需要,京城里开设了多家出租轿马的杠房。从颠着碎步的小驴儿到八人抬的大轿,各种档次的运具应有尽有。