

《北京市物业管理条例》实施一周年 业委会(物管会)组建率超九成

物业管理是关乎市民生活质量的“关键小事”。作为城市治理的毛细血管,住宅小区的规范化管理备受关注。

2021年5月1日是《北京市物业管理条例》(以下简称《条例》)实施一周年的日子,也是《北京市物业管理条例》出台十年后,北京市诞生的首部有关物业管理的重要法规。

《条例》共8章104条,其中,北京市创新性地提出组建具备过渡性质的“物管会”、将公共收益单独列账、支持社会资本参与老旧小区综合整治和物业管理等一系列举措。

新规落地一年来,北京市成绩单如何?北京市住建委二级巡视员赵成在接受中国城市报记者采访时透露,党建引领提升物业管理“三率”2021年阶段性任务目标,已提前完成。

“三率”是指业委会(物管会)组建率、物业服务覆盖率以及党组织覆盖率。截至4月20日,北京全市业委会(物管会)组建率从11.9%增加到90.1%,物业服务覆盖率由64.1%增加至93.7%,党的组织覆盖率由25.2%增加到98.1%。

同时,北京市门头沟、平谷、密云、延庆、开发区5个区纳入考核的项目皆已实现“三率”100%全覆盖。

中国城市报记者 张阿婧

大兴领跑北京 三年目标一年内超额完成

物业管理区域共计426个,专业物业服务覆盖率达到100%;成立业委会(物管会)共计421个,业委会(物管会)组建率达到98.83%;其中,新成立的业委会共291个,数量居北京市第一名……截至今年4月16日,北京市大兴区亮出了这样一张成绩单。

值得注意的是,上述421个业委会(物管会)和全区183家物业服务企业已全部成立党组织。党组织覆盖率达到100%,意味着大兴区的三年目标在一年内就已超额完成。

大兴区领跑北京全市的秘诀是什么?

中国城市报记者了解到,答案在于善用“第三方”。据悉,大兴区的15个镇街共聘请了8个第三方专业机构或律师团队约85人,全环节参与推动业委会(物管会)组建工作,严格梳理组建流程,准确制定推进时间表,做到业委会(物管会)组建流程规范化、具体工作程序化、文件材料标准化,有效保障业委会(物管会)规范平稳有序组建。

另一方面,大兴区还针对业委会(物管会)展开履职培训,对18个镇街、554位相关人员普及专业知识,推动从“有形覆盖”到“有效覆盖”的转变。

大兴区是北京的一个缩影。过去一年来,北京共指导物业协会举办在线公益培训6期,3.8万余人接受培训;为相关物业企业开展了内部培训及区、街道培训,涉及6100余人。

在这个过程中,组建物管会被视作《条例》的一大创新。

过去,针对老楼加装电梯、调整物业费、甚至“炒物业”等共同决策,往往都需要小区业主委员会(简称“业委会”)、业主大会等集体同意。但实际

上,由于历史原因,很多小区并不具备条件成立业主大会或业委会。

因此北京创新性地提出了组建过渡性质的“物管会”来临时补位,有利于解决业委会成立率低的普遍难题。

“一年来,您对北京物管会、业委会的进展还满意吗?”面对记者的提问,赵成作出了肯定回答:“很多小区确实有了很大进展,其中街道发挥了很大作用。”

物管会虽然是小区在业主自治方面迈出的重大一步,但应该注意到,物管会还是一个临时组织,其目的是通过三年的努力,过渡到业委会。

中国城市报记者获悉,目前北京业委会的数量占业委会、物管会总数的比例已达到25%。这意味着,还有3/4的过渡任务需要稳步推进。

“这一年中,大家通过广泛宣传以及物业管理团队各方面共同努力后,有了一个态度上的转变,对成立业主大会、业委会的必要性有了积极认识。”赵成说,当前工作的关键是如何“选人”,让这个人能有时间、有能力来帮助大家。

小区停车问题普遍受关注

“小物业”牵动“大民生”。一年以来,北京市民反映最集中的物业问题有哪些?

赵成告诉记者,市民关注较多的是小区停车问题,特别是乱停乱放现象。此外还有物业处理问题不满意、不及时;公共空间的保洁不完善;门禁、门卫等小区安全问题;物业信息的公示透明等。

东城区崇西小区破解“停车难”是一个成功案例。过去该小区内没有配建车位,只有崇文门西小街上社会车辆和居民车辆混停的88个占道车位,居民回家绕圈找车位的现象天天上演,车位缺口巨大。

2019年1月1日,东城区实行路侧停车新政,居民需要

到居委会登记车位需求,社区党委以此为契机,为登记的308辆车建立了一户一档,并根据车辆停放需求和停放时间进行了详细分类。

随后,街道党工委带领社区党委积极协调各方力量,将崇文门西小街划为崇西小区自治管理停车区域,实行自治管理,社区党委将小区楼北侧便道区域进行一并梳理,规划自治车位123个;同时协调崇文门西大街南侧和东打磨厂路向社区居民开放54个优惠电子车位;此外,协商摩方购物中心以每月500元的价格向社区提供40个配有充电桩的地下固定车位,解决新能源停车位。

自此,217个停车位满足了崇西小区居民车位需求。

车位需求解决了,接下来是如何管理的问题。为此,社区党委召开第一次业主大会,将停车现状和车位情况向居民据实通报,并通过推荐和自荐形式选出了6名车主代表成立了停车自管会。

针对不同需求,社区党委与停车自管会最终协商制定了A、B、D三类停车证,车主办理车证签订自治公约,满足居民不同停车需求,并聘请专业停车管理公司进行管理,实现了停车自管。

从开始登记需求到向居民发放停车证,2个月的时间,崇西小区完成了政府主导、居民参与、自治共商的停车自治管理模式,彻底解决了停车难。

不过赵成也透露,目前百姓反映的许多诉求,是物业管理服务范围之外的问题,只靠物业公司难以解决,这将是下一步重点解决的问题之一。

如果是矛盾特别突出的问题,就要采取综合治理的方式来处理。首先,属于物业范围内的事,需要物业解决,在社区党建引领下,这一体系已逐步建立起来;其次,治理中遇到哪一环有问题,对应的职能部门就有责任去帮助街道来解

决;此外,坚持执法部门随时进小区,比如针对占压消防通道的情况,消防局就可以进小区进行协商处理。

事实上,特别是许多老旧小区,类似私装地锁、乱停乱放的违规行为仍然存在,但按规定物业并无执法权,此类乱象接下来该如何整治?

对此,北京市住建委物业专班执法检查组执行副组长王志强告诉中国城市报记者,物业公司有义务行使发现、劝阻、报告的责任。若落实不到位,物业公司可能面临5—20万元的罚款。

电梯间等公共收益如何分配

小区内备受争议的还有业主公共收益。

根据《条例》,物业服务人员利用物业公共部分从事经营活动的,应当把公共收益单独列账,公共收益归全体业主所有。

公共收益到底多少钱?这些钱从哪里来?花到哪里去?多年来在不少小区成了一笔“糊涂账”。

王志强告诉记者,在过去的执法中他们发现,小区快递柜、售水机、电梯间,这三类是利用公共收益较多的领域。

新的增量好解决,更难的是存量问题。据五棵松紫金长安社区居委会副主任史玉良透露,2020年10月,紫金长安社区物管会成立后破解的第一个难题就是规范小区广告公共收益账目。十余年来,该小区广告公共收益总额已超千万元,有居民反映公共收益存在账目不清、资金使用不规范的问题。目前,社区党委正和物管会一起约谈物业公司,着手引入第三方审计账目。

如今,有越来越多的业主意识到,公共收益应该纳入全体业主的“钱袋子”。下一步北京市当如何加强监管?

王志强对中国城市报记者表示,首先是让物业自查自改,

北京市住建委于今年年初给各区县的物业公司下发了自查表;其次是加大物业管理透明化,对小区情况进行公示,倒逼业主去监督规范经营。

“在维护物业公共收益方面,也希望不要因为执法让这部分收益消失了。”王志强说。

过去一年只是起步。总结过去社区治理的经验,居委会、业委会、物业公司可谓是并驾齐驱的“三驾马车”,任何一方“缺席”,环境脏、停车乱、治安差等问题都难以得到根治。如何让这“三驾马车”同频共振、形成合力,是推动物业管理取得实效的关键。

赵成形容过去一年是“对高烧问题降温”的过程,先是收集诉求,后续则是搭建协商议事平台,进而再专项治理,拿手术刀有针对性地治病。

2020年11月,北京市印发了《物业管理突出问题专项治理工作方案》,将《条例》出台以来近半年内“12345”市民热线物业管理诉求量排名前100名的102个项目纳入专项治理范围,切实解决群众反映的突出问题。

经过半年的专项治理,第一批102个项目中已有90个项目退出诉求前100名。如今,根据今年1—3月的投诉统计制定的第二批专项治理行动前100名项目名单已经出炉,4月起已开展治理。

此外,在智慧物业方面,记者了解到,北京市将实施所有物业相关事项“一张表”,告别纸质化,实现一网通办。另一方面,是以“北京业主”APP为载体,对街道赋能。推进“北京业主”APP系统升级和权限下放,打造智慧物业服务平台。

同时据北京市住建委物业专班配套政策组执行副组长安世锦透露,28个《条例》配套文件初稿的起草工作已经完成,并于2020年6月提供给基层先行先试。今年年底前,这些配套文件均将向社会公开。

