

《上海市住宅物业管理规定》执法检查报告提交市人大常委会审议 建价格信息发布机制完善物业服务

目前本市有住宅小区1.2万余个,其中实施物业管理的约1.06万个,覆盖率96.6%。昨天(11月10日),《关于检查本市贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉情况的报告》提交十四届人大常委会第33次会议审议,检查报告指出,《规定》实施5年来,业主自我管理难、专项维修资金续筹难、物业服务水平良莠不齐等问题依然存在。

青年报记者 刘晶晶



业主可从小区大屏幕、手机客户端等渠道了解明佳苑物业费收支情况。 青年报资料图 张瑞麒 摄

■发布厅 韩正率党政代表团 看望云南贫困家庭

本报讯 二十载上海援滇情,今又开启新篇章。按照中央部署安排,上海对口帮扶云南在普洱、文山、红河、迪庆4州市基础上,新增大理、楚雄、德宏、西双版纳4个少数民族自治州开展重点扶贫协作,实现少数民族自治州结对全覆盖,同时把曲靖、临沧、丽江、保山纳入面上扶贫协作。

11月9日至10日,中共中央政治局委员、上海市委书记韩正,市委副书记、市长杨雄率领的上海市党政代表团在云南省委书记、省长陈豪的陪同下,前往楚雄、德宏等地,深入少数民族村寨,走访看望建档立卡贫困家庭,与当地干部群众座谈,面对面听取大家对于上海做好对口帮扶工作的建议。韩正强调,要进一步贯彻落实习近平总书记在东西部扶贫协作座谈会上的重要讲话精神,把做好对口帮扶云南打赢脱贫攻坚战作为上海重大的政治任务和责任,全力以赴帮助对口地区群众脱贫致富奔小康,不让一个民族、一个地区、一户贫困家庭掉队。

申城食品生产经营 将有更多安全标准

本报讯 记者 刘晶晶 市十四届人大常委会第三十三次会议昨天听取《上海市实施〈中华人民共和国食品安全法〉办法(修订草案)》审议结果的报告,建议《上海市实施〈中华人民共和国食品安全法〉办法》将更名为《上海市食品安全条例》。记者看到,在本次修法的过程中,修订草案对菜场、散装食品、网络食品经营等都设置了“安全标准”,并进一步加大了对违法行为的追责力度。

审议意见报告认为,明确相关准入标准,有利于从源头上加强对食品生产经营活动的监管,保障食品安全。为此,修订草案进一步落实最严市场准入要求,在修订草案第三章“食品生产经营”中增加一节:“市场准入的一般规定”。尤其,在“进沪食品和食用农产品销售管理”方面作出详细规定。

审议意见报告认为,应从严落实食品生产经营企业主体责任,进一步细化对食品经营企业、场所、餐饮举办者和承办者等监管责任的要求。

对于批发贸易市场、标准化菜场,加强了要求,如要求食用农产品批发交易市场、标准化菜市场等场所应当合理划定功能区,加强基础设施建设,配备食品安全设施设备;保持场内环境卫生整洁,设立食品安全信息公示牌,配备专职食品安全管理员;建立入场食品经营者档案,并查验入场经营食品相关证明材料;指导并督促入场食品经营者建立食品经营记录。

修订草案还修改了条款,从严处罚引入“名单制度”。修订草案进一步加大对违法行为的追责力度,严罚重处食品安全违法犯罪行为。建立食品安全严重违法生产经营者与相关责任人员重点监管名单制度,对严重违法生产者提出了一定期限内禁止从事相关食品生产经营活动的规定。

问题 业主自我管理难 对策 专业社会中介组织培育年内突破65%

问题:市住建委报告指出,目前,本市约12100个住宅小区中,还有1400多个小区未成立业委会。

检查中发现,目前在业主自我管理面临着“三个难”,即业委会组建难,业委会作用发挥难,业主大会形成有效决定难。从业主自身看,确定业委会人选难,业委会履职需要的能力不足,业主参与的积极性不高。此外,住宅小区综合治理机制体制也仍待理顺。

对策:对此,市住建委表示,将进一步明确相关主体工作职责,年内,街镇要全面建立城市网格化管理分中心,城市网格化管理覆盖所有住宅小区,建立网格化管理员联系小区制度。落实房管办事处下沉工作,形成“以块为主、条块结合”的房屋行政管理格局。

力争年内培育专业社会中介组织突破65%,在业主大会组建、业委会换届改选、业委会日常运作、社区矛盾化解等领域发挥作用。进一步强化街镇对业委会工作的指导、监督和帮助。

不断提高业主大会组建率、业委会规范运作率、符合条件的业委会和居委会的交叉任职率、符合条件的业委会党的工作小组成立率,提高居委会下设物业环境专业委员会的比例。在完善业委会日常运作制度规范的基础上,搭建议事平台、设置社区议题、完善决策机制,提高业主参与小区公共事务管理的意识和能力,促进小区公共事务管理决策科学化、民主化。在总结今年以来试点经验基础上,扩大业主自行管理物业的规模和酬金制计费方式的数量。

问题 维修资金续筹难 对策 探索多种形式建立“蓄水”机制

问题:检查中发现,小区物业的专项维修资金难用、惜用、滥用现象并存。而随着本市住宅使用年限的不断增长,动用维修资金修缮、更新及改造房屋设施设备的需求不断增长,部分住宅小区维修资金余额不足,已经低于30%的法定筹集金额标准,但续筹存在难题。

《规定》和相关文件明确,小区公共收益不低于50%用于补充专项维修资金,但执行不理想,小区公共收益账目不透明、公布不及时、不按照规

定比例纳入专项维修资金的情况时有发生,也缺乏有力的监督。

对策:市住建委表示,对于历史遗留问题,将继续推进解决。力争完成1200万平方米1996年6月10日以前销售的商品住宅专项维修资金的财政补贴资金的划转工作。督促相关区县完成70%以上1996年6月10日至2000年1月1日期间的缺失专项维修资金政府补贴部分的划转工作。

同时将加强维修资金续筹管

理。针对续筹难问题,今年上半年出台了《关于加强本市住宅专项维修资金续筹工作的通知》,明确续筹条件,探索多种形式建立“蓄水”机制,通过法定续筹、日常续筹和公共收益补充等方式,逐步建立小区维修资金长效补充机制。对于未按规定将公共收益纳入维修资金的物业服务企业和项目经理予以记分处理。对于业主未按业主大会决定续筹的,经行政部分送达整改通知书后仍不整改的,纳入公共信用信息平台。

问题 物业服务水平良莠不齐 对策 建立物业服务价格信息发布机制

问题:检查发现,本市现有3000多家物业服务企业,但是具有一级、二级资质的不足20%,从业人员41万,年龄整体偏大,学历层次不高,人员流动性强,物业服务行业整体水平有限。物业企业“多、小、散、弱、杂”的现状制约着物业服务行业的持续健康发展。

而在一些住宅小区,已经陷入物业服务企业因亏损而降低服务标准,业主因服务标准降低而拒交物业费恶性循环。物业费为何难以调价?部分原因在于业主尚未建立物

业服务消费理念,此外自物业服务费政府指导价放开后,由于市场化的定价、议价、调价机制尚未有效形成,业主对物业服务市场不了解,缺乏议价能力。

对策:对此,市住建委表示,下一步本市将完善上海物业APP平台建设,建立物业服务价格信息发布机制,充分发挥新媒体在政府动态监管、实时监督和提供市场信息、专业服务及增值服务的作用,提升政府监管效能和服务水平,引领物业行业创

新转型发展。指导督促市物业管理行业协会建立物业服务价格信息发布制度,已于今年6月底在市物业管理行业协会网站上发布首批市场信息,为业主和物业服务企业协商确定服务标准和服务价格提供参考。

此外,还将推动建立公开透明的物业服务环境。督促物业服务企业全面公开物业服务合同、物业服务内容、服务收费标准等管理情况。建立以企业及项目经理信用管理为核心的惩戒机制。