

# 西安业主自管小区一年盈利83万,物业费缴费比例90%以上 没有物业公司 小区该怎么管

(上接1版)

最近,该小区公布了2019年全年的财务情况。根据张贴在该小区C座公共走廊墙上的公示显示,2019年12月25日至2019年12月31日,收入合计为141.08万元。其中,物业费收入合计近90.53万元;广告费和锅炉房收入合计14万元;停车费收入合计33万余元。此外,还有门禁卡收入1.55万元、三楼管理费2万元等。支出合计为57.85万元。其中,工资总合计近24.95万元;购买固定资产合计3.43万元,包括打印机、电脑、监控设备、楼道口LED显示屏、液晶电视,安装监控设备、门禁卡安装材料等,更换居民智能卡式电表,总合计3.19万元。

最终收支平衡情况为结余近83.23万元,和2019年7月公布的半年财务统计结余47.06万元相比,又增加了36.17万元。

## 严格实行收支两条线

该小区业委会主任唐先生介

绍,这是截至2019年12月31日的统计情况,2020年继续有结余,但目前尚未进行统计。“小区财务实行严格的收支两条线,所有收入一律进公户,严禁坐收坐支。目前从事物业管理工作并领取工资的共有21人,业委会成员没有一人从小区收入中拿过一分钱津贴。”

除了在支出中已经为业主们做的事情,结余的近83.23万元准备用来做什么?

唐先生表示,目前小区面临的最大问题是消防设施已经瘫痪多年,需要尽快更新;高低压配电柜前段时间也突然瘫痪;上下水管道也已老化。这些都需要花钱来更新。但目前的结余资金并不够用,另外为维持小区正常运转还需要保留一部分资金,以免遇到问题没钱解决。

“最近小区正准备召开业主大会讨论补缴维修资金,彻底解决这些问题。目前在有关政府部门的帮助下,我们已经申请了老旧小区改造,准备借这个机会把外立面、保温层和

屋顶防水好好改造一下。把这些事情都解决好,小区就有望重新焕发生机了。业主们对业委会也很支持,物业费缴费比例目前达到90%以上。所以能有目前的状况,是全体业委会成员和业主共同努力的结果。”

## 自管模式获业主肯定

B座业主杨先生说,业主自管在西安市很少见,小区选举出来的这些业委会成员很负责任,因为他们的利益是和全体业主的利益是联系在一起的。他们工作没有任何报酬,完全是义务的,还要尽量挤出时间来为小区服务。“小区人多了,不了解情况乱发牢骚、甚至说难听话的业主也有,业委会成员和工作人员都能坦然接受。所以作为业主,对小区的物业管理是感到很有信心。不过从现在的情况来看,业委会主任确实很辛苦。”

C座业主王先生介绍,业主自管一年多来,经过业委会成员和业主的共同努力,小区发生了不少变

化,环境卫生改变了,摄像头也装上了,比以前好了很多,特别是财务状况很清楚。目前小区面临的一些问题需要大家来共同努力,把该补缴的大修基金补缴了,把这些问题都解决好,才能让和平花园变得更美好。

该小区聘请的专家顾问何志恒先生介绍,业主自行管理是业主自治的高级阶段,对业委会的要求比较高,除了一般业委会要具备的条件之外,还要求业委会成员要具有企业管理经验,合理开源节流,把每一分钱都用到物业日常管理活动中去。另外还要注意,自行管理并不是业委会的人自己来管理,需要聘请专门的服务团队。一定要避免监督和服务一体化,一定要坚持监管分离的原则。如果是自己负责监督,自己又参与管理并拿工资,就会失去公道,自管就进行不下去了。从和平花园的自管实践来看,业主自行管理小区完全可以做好。

摘编自《华商报》

## 物业管理

责任编辑:颜静燕  
邮箱:  
yanyanangela@sina.com  
热线电话:  
22897274



## 北京市住建委发布白皮书

《北京市物业管理条例》实施以来,新成立物管会300余个  
北京市住房和城乡建设委员会9月11日正式对外发布《北京市住房和城乡建设发展白皮书(2020)》(下称《白皮书(2020)》),《白皮书(2020)》强调,要继续完善住房保障政策体系,坚持公租房、共有产权住房、市场租房补贴并举,精准保障城镇中低收入住房困难家庭、新市民、各类人才的住房需求;多渠道、多方式建设筹集政策性租赁住房,建立健全集体土地租赁住房建设推进长效机制,大力推动改建租赁型职工集体宿舍。

《白皮书》是北京市住房和城乡建设发展研究中心受北京市住房和城乡建设委员会委托,具体组织编写的住房和城乡建设领域年度发展研究报告,截至目前已编发14期,为行业内外了解北京市住房城乡建设工作提供参考。

《白皮书(2020)》指出,2019年,北京市住房和城乡建设领域紧紧围绕首都功能定位,圆满完成庆祝新中国成立70周年和其他重大活动重要节日保障任务,加快建立完善租购并举的住房制度,持续推进城市有机更新,不断深化建筑业改革,大力推动建筑绿色化发展,房地产市场运行平稳有序,建筑业发展稳中向好,企业和群众获得感进一步增强。

《白皮书(2020)》强调,住房和城乡建设是重要民生领域,该市将继续坚定不移贯彻新发展理念,集中力量解决好住房保障、老旧小区改造、物业管理等群众的操心事、烦心事、揪心事,推动住房和城乡建设事业高质量发展。 记者 颜静燕

## 此处老房加装电梯遇到“他人没有之难” “航天老人”为何能一圆“下楼梦”

“我住在中楼层,还能下楼,住再高一点的都下不来,要等电梯装好他们才能下楼。”近日,今年81岁的陈佩云居住的愚园路1167号既有多层住宅加装电梯项目开工,从立项到开工历时2年,这台电梯也成为首台面向愚园路加装的住宅电梯。

愚园路1159-1169号是一幢联排建筑,6个门栋组成了长宁区江苏路街道的航宁小区。1985年大楼建成后,当时上海航天局的一批员工和家属成为这里最早的居民,“航天大楼”由此得名。然而,35年前入驻时还是青壮年的居民,如今最年轻的也将近80岁。面对每个门栋动辄6-7层的高度,加装电梯的想法已经在居民们心中徘徊多年。

2018年,航宁小区首部电梯在大楼最东侧愚园路1159号建造完成并投入使用,电梯井位于大楼面向凤岗路一侧。这给了其他门栋的

居民莫大的信心。2018年8月,相隔几个门栋的愚园路1167号也启动了加装电梯征询。由于楼内居民对电梯的期待都相当迫切,因此征询过程非常顺利。

但电梯真正开工,却整整等了2年。问题出在哪里?

加装电梯,首先要确定电梯井的位置。而愚园路1167号的电梯井,不仅加装位置前后出现过较大争议,电梯井的材质也不一般。

江苏路街道福世居民区党总支书记陈琼2年前到任,她告诉记者,根据上海现有的加装电梯标准,电梯井不能使用玻璃材质。但由于小区位于愚园路历史文化风貌区核心地段,电梯井惯常采用的金属板材会破坏道路风貌,因此需要采用对道路景观影响较小、视觉美观程度较高的玻璃材料建造电梯井,并且对玻璃的耐热程度也有相当高的要求。

功夫不负有心人,愚园路1167号加装电梯遇到的“他人没有之难”,目前都有了可行的解决办法。

电梯井开工后,申通地铁将派专人连续一个月对桩基施工进行现场勘测,打桩采用的材料也将经由申通方面评估,确认不会对地铁运行产生影响。“起初申通觉得距离地铁这么近,施工比较困难,但是开协调会时看到陈阿姨她们对电梯的迫切期待,最终大家齐心协力,商定出了可行的施工方案。”陈琼说。

不过,现场勘测费加上四根特殊桩基每根2万元的造价,光打桩阶段电梯的成本就要增加10余万元。加上特殊玻璃电梯井的成本,愚园路1167号即将加装的这台电梯,比普通居民楼多出了至少20万元。

“我们不仅不要一楼出钱,二楼也不用。”陈佩云告诉记者,这一决定并非“豁胖”充大款,真实原因很简

单:加装后的电梯位于两层楼之间,要走半层才能抵达家中,对二楼居民来说,相当于只坐了半层电梯。“为了这半层就让二楼花钱,我们都觉得先不要计较这么多。”但陈佩云同时表示,电梯造好后,二楼居民完全可以一同使用。“如果到时二楼还想出钱,可以把资金纳入电梯的维保基金。”

上任两年,陈琼终于完成了自己手中加装的第一台小区电梯,这位“85后”居民区书记难掩兴奋。下一步,针对类似航天大楼的情况,江苏路街道将成片推进老旧小区电梯加装。陈琼表示,愚园路1167号电梯竣工后,将参照1159号的维保模式,由居民和社区共治,负责日常清洁维护。待周边各居民区加装电梯到一定数量后,将委托专业维保单位统一托管。最快明年年初,愚园路1167号的电梯就将完工,为“航天老人”一圆“下楼梦”。 摘编自上观新闻

## 品牌企业 重点推荐



# 好口罩 大胜造

中国3·15消费者可信赖单位

## 中国民族振兴品牌《大胜牌口罩》

受检产品:一次性儿童口罩、一次性普通民用口罩

荣获:2020年上海市非医用口罩产品质量监督抽查合格产品

新款儿童口罩

出口美国指定品牌

50枚



适合6-10岁儿童