

税费新政持续激活申城房屋交易链

本月一手房成交逾两万套

本报讯(记者 杨玉红)住房交易税费调整新政持续激活房屋交易链。网上房地产数据显示,11月24日,申城二手房成交套数为1113套,二手房成交面积88362.73平方米。截至11月24日,申城本月二手房成交套数已突破20000套,达到21446套。

“今天,我一人带看了六组客户。”昨天,位于浦东新区世纪公园板块的一名潘姓房产经纪人说,在近来看房的客户中,连环置业的客户明显增多了。“我今天成功办理了一套房网签,客户出售了梅花路上一套130平方米的三房,去长宁区买了一套125平方米的三房。”

数据显示,11月,上海二手房成交突破10000套所花费时间仅为12天,创今年以来单月成交量破万套最快纪录。上海中原分析师卢文曦表示,他观察发现,已经网签的二手房涨价比较稳定,业主上调挂牌价相对较少,说明市场风向确实在转变。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,除了限购、限售等政策优化外,房贷利率、首付比例及税收政策均已有所调整。随着一揽子政策落地见效,房地产市场朝着企稳的方向迈进。

康泰新城多方协同探索攻克物业收费难、停车难等顽疾 摊底求共识,成为破解困境“钥匙”

物业调价 摊开账本把账算明白

康泰新城建成于2004年,是一个有着3358户业主、8000余人的大型社区。由于小区物业费一直未调价,服务了十多年的物业企业主动退出了,小区环境越来越脏乱。业委会成员在小区管理思路想法各异,无法形成共识,导致三年连换三届。看着小区的居住品质每况愈下,业委会无法有效运作,居民的投诉和不满情绪日益增加。

“当时,大场镇试点‘居委会和业委会交叉任职’,因为我是康泰新城的业主,所以被调回居委会工作。”康泰新城居民区党总支书记陆彤回忆道,在镇相关部门帮助下,新一届业委会选举工作启动。“10个月后,小区第五届业委会产生了,13名委员的得票率均超过了87%。我被推选为新一届业委会主任。”

新业委会成立后开展的第一项工作就是选聘物业企业。经过多轮比报价、比服务标准,为小区提供托底服务的复瑞物业获得了多数业主支持。“十多年来,小区维持0.8元/平方米的物业费标准,是前一家物业企业撤出的主因。”陆彤说,他们走访过周边小区,同一地段、同一时期的小区物业费标准在1.5元/平方米左右。

为了让业主了解物业服务费的组成,业委会和物业企业摊开账本。物业服务是劳动密集型行业,以保洁岗位为例,康泰新城有262个门栋,需保洁的区域有36万平方米,按一天工作8小时计算,至少要配30名保洁员……经测算,小区物业服务费标准定为1.3元/平方米左右。

物业费调价既要算明白成本账,也要考虑业主的接受度。经过多次沟通,业委会和



小区居民投诉多,业委会三年换了三届,物业公司撤离……宝山区大场镇康泰新城小区的管理一度混乱不堪。就是这样一个小区,是如何在短时间内扭转混乱局面的?

物业公司商定了调价方案,第一年提高至1.08元/平方米,此后每年上调0.06元/平方米,通过6年时间,最终将物业费调整至1.38元/平方米,让物业企业实现保本微利。

经过全体业主投票表决,小区物业企业选聘方案和物业费调价方案获高票通过。之后每年业主主动缴纳物业费的比率均超过90%。

解停车难 车位不固定“位尽其用”

通过分析,业委会发现小区“停车难”方面的投诉最大。业委会排摸了小区车辆和停车位情况,登记在册车辆1500多辆,小区地面停车位1200多个,其中有120个划线停车位为固定停车位。业委会工作人员连续一周在夜间12时后巡视发现,每天有近20个固定停车位没有车辆停放,却被车锁锁定。

在业委会发放的《停车管理征询表》中,超过2800份问卷建议“取消地面固定停车位”。了解了大部分业主的意向后,业委会召开了业主大会。投票期间,业委会通过多种渠道和形式宣传取消地面固定停车位的积极作用;鼓励小区党员、楼组长主动退出固定停车位,

最终,业主们高票通过“取消固定停车位”。

此后,小区进一步完善了停车和收费管理制度,确保每户至少可登记一辆机动车,第一辆车150元/月,第二辆车300元/月,第三辆车600元/月;亲情车提供停车优惠券10元/天,一户家庭每月最多可买10张优惠券;外来车辆临时停车40元/天等。这一方案实施后,将一些“僵尸车”赶出了小区。

“小区管理问题不是是非题,而是选择题,我们根据小区大部分业主的需求开展工作。”陆彤说,除了规范小区停车管理,小区还先后完成了修缮小区大门、建垃圾压缩站、拓宽消防通道等“关键小事”,大大提高了小区居住品质。

难题共答 探索建立物业联合体

现实中,不少小区遇到过小区物业费调价后,居民对物业服务提出了更高要求的情况,这让不少物业企业力不从心:人工成本逐年攀升,增加的物业费勉强追上上涨的成本,很难腾出更多资源提升品质。

对此,日前大场镇积极落实宝山区进一步创新和加强物业管理的文件精神,先行探索由辖区内29家物业企业和专业服务机构共同成立大场镇物业服务联合体,尝试通过汇聚各方力量,助力社区服务提质升级。

物业服务联合体谋划推出实体化运作载体——24小时客服热线,嵌入镇城运中心,派专人开展服务需求办理、问题处置派单,投诉建议收集等,通过实行分层分级会商制度,建立客户诉求快速响应机制,与城运热线联动会商,及时跟踪解决居民反映的物业问题,合力把问题解决在内循环。

本报记者 杨玉红




云宽带美好家套餐

美好家庭就用美好家

全家共享乐(翻)天

流量翻翻翻!
 翻倍超大流量
200GB全家享

宽带开开开!
 升级家庭组网
2000兆疾速体验

权益享享享!
 热门影音会员
 月卡**2个**免费送

限时优惠: 即日起至2025年2月28日

领手机

领指定**5G手机**
 华为苹果手机**五折起**

送话费

存费赠费最高**赠200元**
 更有多重惊喜权益

送应用

送**智家硬盘100GB**
 送**绿色安全上网周报**



家里装宽带
快打**10000**转**8**
即时受理 预约安装

- 咨询办理: 电信营业厅
- 网上营业厅: www.189.cn
- 公众号: 上海电信 中国电信上海客服
- 办云宽带美好家229套餐享受以上权益,更有199/159/129等更多家庭套餐,惊喜权益享不停

好服务 更随心 **打10009**
 企业网络找电信 一个电话就搞定
 24小时一键即响 一站式服务 一键透明价

1、活动时间: 即日起至2025年2月28日; 2、所有国内业务仅限中国内地(不含港澳台及国际地区)使用; 3、办理云宽带美好家229套餐内满5张移动号卡,可享限时流量翻倍活动,流量翻倍有效期24个月; 4、用户办理云宽带美好家229套餐,领取千兆组网权益并订购光WiFi小合约,宽带速率可升至2000兆,2000兆为光纤入户接入下行速率,用户单终端下载速率通常受GE网口限制最大为1000兆,多台终端共享的宽带接入速率为2000兆; 5、活动期间办理云宽带美好家229套餐,100GB智家硬盘、绿色安全上网周报免收月基本费,热门会员任选2个(12个月); 6、活动期间,参加橙分期合约活动(3年期)领指定5G手机,或者指定华为手机4.5折、指定苹果手机6.2折; 7、存费赠费活动请至“上海电信”公众号参与; 8、以上具体套餐、业务销售内容及活动规则,具体见办理协议,以办理页面为准。