

我们的“家”该如何管

本报记者 王怡文

近年来,业主与物管间的矛盾纠纷频发。作为省会城市的昆明,小区数量多且集中,业主与物管之间的冲突尤为突出。

我们的“家”该如何管?如何同心共建小区这个大家庭?这些都是值得关注和探讨的话题。



本报美编 张维麟制图

业主与物业矛盾频发

近日,家住昆明市柏联广场住宅区的多名业主向本报反映,小区物业管理中存在诸多问题。业主们表示,该小区建盖于2002年,业主入住至今未成立业主大会,小区物业由柏联商业管理公司(以下称“柏联商业”)负责。10年前,柏联商业未征得业主同意便将小区绿化带改建成商业区,曾一度引发业主不满。“这几年来业主与物管的矛盾愈演愈烈。首先是物管未经大部分业主同意,将小区的会所出租,所收租金情况从未向业主公布;其次是物管以电梯、门禁老化为由向每户业主收取8000多元的维修费,业主不缴纳,物管就扣押业主车辆、断掉业主水电等。”多位业主还反

映,物管公司在管理过程中不与业主协商、沟通,物管费收支情况不公示,违反了《昆明市物业管理条例》相关规定。小区业主曾多次与物管沟通协商物管过程中存在的乱收费、账目不清等问题,但没得到回应,希望能为小区重新选个“管家”。

柏联商业相关负责人陈庆斌就此回应说:“小区住宅投入使用近20年,设施、设备老化,如电梯、门禁等都出现了不同程度的损耗,需要更换。针对物管费公示的问题,陈庆斌回应,该住宅区物管费于2011年上调过一次,从1.5元/平方米/月上调至2元/平方米/月,一直维持至今。该小区住宅总建筑面积为1.88万平方

米,每年公司可收取约50万元物管费。但每年用于物管方面的开支,包括人员工资、设备维护、垃圾清运、二次加压等费用却需60万元左右。公司目前在亏损运营,不存在向业主收取不合理费用的情况。

对于物管公司的回应,业主们并不认可。多数业主认为,物管公司没有提前就电梯、门禁等需要维修的事宜及所涉及经费向业主公示,由于大部分业主都不同意交费维修,物管公司采取多种方式逼迫业主,部分业主迫于无奈,只有交钱。一些业主还说,物管公司从未告知业主物管费收支状况,因为有媒体来采访,物管公司迫于压力才公开。

住宅小区物业管理矛盾凸显

将小区广场改为临时停车场,引发业主不满。

针对近年来业主与物管发生的矛盾纠纷,云南省物业管理行业协会会长宋有兴分析说,目前我省物管公司有1900多家,其中800多家在昆明。昆明物业管理公司与业主的矛盾较为突出,其中住宅小区更是冲突多发区。他认为,住宅物业与业主纠纷主要表现为,物管指责业主不缴费,业主指责物管服务不到位。他表示,物业管理服务市场欠缺自由选择、物业服务质量不理想、物业服务企业乱收费、物业管理费用收支不透明,以及业主依法、理性参与小区决策管理的能力和热情不高等因素,是造成目前小区物管乱象的主要原因。

据了解,我省住宅小区的物业管理由开发商的物业管理子公

司直接进行管理或由开发商指定物业服务企业进行管理的,占市场总量的80%以上。房地产开发商在出售小区住房时捆绑售卖物业管理,业主只能被动接受。一些新建小区的收费标准在购房之前由物业服务企业定好,部分业主觉得收费过高,不愿缴费。业主入住后,发现开发商遗留问题,因无法找到开发商,便将矛盾焦点对准物业服务企业,而物业服务企业没有办法去约束开发商,导致无力解决业主面临的问题,从而让业主更加不满。部分物业管理中还存在擅自经营地上场地收取停车费或在电梯内、屋顶、墙面等部位设置广告栏收取费用等各种乱收费现象。此外,部分物管从业人员素质尚不达标、管理手段落后、服务意识差、服务质量不佳等,也会引发业主不满。

引入先进理念 完善物业管理

为要追究法律责任。

同时,目前我省住宅小区物业管理纠纷主要采用诉讼的途径解决。耗时、耗钱,处理效果不佳,因此解决物业管理纠纷的手段应该多渠道,比如:引进先进地区的管理经验,建立物业管理职业资格认证和继续教育制度,解决目前物业服务企业应对复合型人才的需

求,实现人才培养与社会需求的对接;引导公众树立正确的物业管理消费观念等。

频繁发生的小区物管矛盾纠纷,不仅是事关广大市民切身利益的大事,同时也是事关和谐社会建设的焦点问题。希望相关部门和社会各界进一步提高认识和增强共识,为共建小区和谐多尽职尽责。

拆旧复垦建新村

近日,兰坪白族普米族自治县雪邦山下松林青翠,暖阳普照。金顶镇福坪村蝴蝶场小组拆旧复垦后的农田里,村民李建华正忙着除草、施肥。

李建华说,以前的老房子就盖在这块土地上,因村寨附近的白挂河每年都发泥石流,镇里考虑到村民的安全,为蝴蝶场小组新建了安置房,整组实施搬迁。群众就在复垦的土地上种果蔬,贴补家用。

李建华是蝴蝶场小组的地质灾害监测员。他介绍,2014年7月的一天晚上,劳作一天的他刚要入睡,手机里传来了地质灾害监测站发来的白挂河预警信息,河水暴涨突发泥石流。李建华迅速赶到村委会通过广播向村民发布疏散信息。大家撤离后,泥石流沿着河道瞬间倾泻下来,淹没了部分农田。

“每年都有泥石流,令人非常害怕。”蝴蝶场村民小组组长张贵堂介绍,2016年,兰坪县和金顶镇党委、政府决定结合易地扶贫搬迁项目对蝴蝶场村实施整组搬迁,并在2017年11月份完成了搬迁,集中安置农户27户75人。

蝴蝶场新村依山而建,地势相对平坦,靠近县城。走进村里,白墙青瓦的白族传统建筑分布在水泥路两旁,水、电、路齐全,还建有文艺表演舞台、党群活动小广场和光伏发电站。

今年已67岁的和文相身体硬朗,每天都下地干活。搬到新家,他种了三亩油牡丹,在复垦的土地种些蔬菜,小日子过得红红火火。“新村寨安全稳固,交通方便。早上收的蔬菜,中午就卖完了。”和文相说,镇里不仅派人指导他们

种油牡丹,还组织成立文艺队,让村民们农闲时排练歌舞,开开心心过日子。

为了让搬迁户有稳定的收入来源,金顶镇引进农业龙头企业,推广种植油用牡丹。搬迁农户除了获得土地流转租赁金外,还在牡丹种植基地打工赚钱。项目见效后,农户还可以得到一定比例的分红。2017年,蝴蝶场新村搬迁户仅油牡丹种植业就收入约37.05万元,户均收入1.37万元。

金顶镇负责人表示,下一步,镇里将按照市场需求,有计划地扩大油牡丹种植面积,做好蝴蝶场新村青壮劳动力的技能培训,组织他们到珠海、昭通、丽江等地务工就业,扩大收入来源,让搬迁群众过上更美好的生活。

本报记者 李寿华 通讯员 高玉生

乡村故事会

金旦村“摘帽记”

阳春三月,走进稻田怀抱的祥云县下庄镇金旦村,只见硬化的乡村公路直通彝族村寨巷口,鹅卵石铺就的巷道直通村民的家,错落有致的彝家小院干净整洁。彝族村民周善喜介绍说,自从2016年云南省住房和城乡建设厅进村帮扶以来,村民的生产生活发生了翻天覆地的变化,日子越过越甜蜜。

金旦村地处祥云县下庄镇东北角,彝族人口占总人口的95%以上。全村以种植水稻、玉米、烤烟、辣椒等粮食与经济作物,以及黑山羊、生猪、土鸡等畜禽养殖为主。由于交通闭塞、产业缺乏、文化落后等原因,金旦村是县里21个建档立卡贫困村之一,脱贫任务艰巨。

“要想富,先修路。”在金旦村委会路口,一脸黝黑的省住房和城乡建设厅扶贫工作队长晏祥锦指着硬化的环村公路介绍。过去,村民出行常常是晴天一身灰,雨天一身泥。扶贫工作队队员们及时把村里的困难反映给省住房和城乡建设厅相关领导,厅里下拨1700余万元专项资金,队员们与村民共同奋战在环村公路工地,经过两个多月的艰苦努力,环村公路竣工通车了。

“金旦村有丰富的农副产品资源,却没有农贸市场,群众只能把农副产品拉到几十公里外的镇上或县里的交易市场销售,来回往返耗时费力。为帮助村民解决难题,扶贫工作队协调县里出资80余万元,在村中修建起了1600余平方米的农贸市场。每逢周六,金旦河边的农贸市场人头攒动,周边的彝族同胞从各个寨子来到农贸市场,销售土特产品,挑选生活物资。

过去,村民的饮用水是各家打井取水而来,雨季水质浑浊,旱季严重缺水。如今,扶贫工作队协调208万元资金,从清水沟水库引来甘泉,安装自来水净化处理设施,铺架自来水管网进村入户,让大家喝上了干净的水。

近年来,扶贫工作队积极协调单位和社会各方力

量,抓紧实施交通、水利、乡镇集市等基础设施建设,新修2个自然村的环村公路,1800米通村道路建设,9个自然村16430平方米村间道路硬化,架设桥梁1座,新建人畜饮水管道2条、排灌沟7条、灌溉用三面光沟渠6条、拦水坝2座。

扶贫工作队不仅帮助村民打牢基础设施,还通过改善人居环境为村民谋福利。

3组村民李恩茂一家5口人长期居住在40平方米老旧破烂的土房内,存在极大的安全隐患。2018年3月,扶贫工作队对村中建档立卡贫困户进行遍访摸底排查后,争取到省住房和城乡建设厅补助资金。队员们多次动员李恩茂自筹部分资金,帮助他建起新房,搬离了危房。近年来,扶贫工作队把抓住房保障列入帮助山区群众摆脱贫困的重要工作。目前,工作队已协调资金1036.4万元,在金旦村实施易地扶贫搬迁安置42户,贫困农户喜气洋洋迁入新居。

2017年2月,扶贫工作队协调县里出资87万余元,在村里建起了全县首个自然生活垃圾热解净化处理站,村里配备了两辆垃圾车,在13个小组环村公路上建起23个垃圾收集箱,垃圾通过统一收集、清运并集中处理,现在村里环境卫生大大改善。同年7月,金旦村被住建部评定为国家级环境整治型示范村。

近年来,为培植新兴产业,巩固发展基础,扶贫工作队在金旦村大力发展核桃、板栗等经济林果的同时,投资22.66万元发展花椒种植户515户,种植花椒7万多株,并把90户建档立卡贫困户全部纳入其中;发展秋豌豆种植500亩,为彝族群众增收打下坚实基础。

去年7月16日,国务院第三方评估团第二调查小队对金旦村委会脱贫工作进行考核评估认为,该村各项指标均达到贫困村退出相关标准,退出贫困村序列。

本报记者 赵元刚 文/图



金旦村新貌

茶花塘里说变化

茶花塘是紧邻腾冲市猴桥边境口岸的一个汉族村寨。3个村民小组共有165户825人,主要从事农业、运输业和第三产业。

日前,走进猴桥镇下街社区茶花塘村,只见村落依山而建,民居采用传统木结构建筑,冬暖夏凉,美丽宜居。村中灰瓦白墙,古树参天。登山而望,古村掩映在青山绿水间,胜似浑然天成的山水画卷。

近几年来,随着茶花塘村的经济不断发展,村民们纷纷拆旧屋盖新房,家家户户喝上了自来水,但昔日为村民们提供饮用水源的那口“大龙井”仍然清澈见底,汩汩流淌着清泉,成为村里的一大自然景观。

近年来,无论是留在村里还是外出经营发展的村民们,都把村寨建设放在心上,投资投劳改善茶花塘村容貌。修通了1公里村内水泥街道、5公里通往镇上的公路,安装起100多盏路灯;建起老年活动中心;把传统的杨氏宗祠改造为文化广场;制定乡规民约,形成遵纪守法、尊

老爱幼、邻里和睦的文明风尚;收集整理茶花塘村历史文化,打造国境线上的传统村落新品牌。

抗战时期,茶花塘的村民们曾积极参与了“史迪威公路”的修建。改革开放以来,腾冲市自筹资金重修“史迪威公路”,建成中缅大通道和猴桥国家级口岸。茶花塘村抓住机遇,参与边民互市,全力支持国家级口岸建设。

猴桥口岸规划建设占地2800亩的国家级经济合作区,需征用茶花塘村的600亩土地,村民们立即将土地划归合作区。腾冲市与缅甸开展经济合作,茶花塘村积极响应,参与缅甸发展跨国香蕉产业。随着口岸建设发展,全国各地的商家蜂拥而至,每天都有数百辆大货车满载货物来往穿梭,茶花塘的村民们则在猴桥镇建宾馆、开超市、兴建停车场,创办养牛场发展养殖业。过去,村里的年轻人到外地打工,现在越来越多的青年返乡创业,古老的茶花塘村又热闹起来。

本报记者 朱绍云

百姓故事

勤劳让他走上致富之路

我们来到凤庆县小湾镇三水村水井自然村时,村民何玉高正忙着打理院内的花草。他高兴地说:“通过扶贫政策的扶持,我家住上了小洋楼,收入增加了,日子也更好过了,摘掉了贫困户的帽子。”

今年50多岁的何玉高是村里的建档立卡贫困户,家里有4口人,2011年,他的妻子因患病失去劳动能力,两个孩子在校读书,家里的重担压在何玉高一个人身上。2014年,何玉高家被列为全村30户建档立卡贫困户之一。帮扶干部来到何玉高家,帮他分析致贫原因,制定致富计划,为他鼓足脱贫信心。

何玉高虽然年过半百,但喜欢学习种养技术,特别是养猪和喂大嫁接。当地大山茶价格高,他就试着搞大山茶嫁接,经过3年多实践运用,总结出了一套嫁接技术。有了技术,家里5亩多的大山茶实现年收益1万多元。为解决家庭经济来源单一问题,在驻村工作队的引导下,何玉高又开始发展养殖业,每年能增收1万多元。看到何玉高做事认真负责,村“两委”还给他争取了护林员及村民小组环境卫生保洁员岗位,每月能有800元收入。

2016年,何玉高全家搬迁进了易地扶贫搬迁集中安置点87平方米的安居房中。2017年,全家实现了生产经营性收入3.5万元,家人均纯收入超出了贫困户脱贫标准,如期实现脱贫。

对于和自己一样的贫困户,何玉高力所能及提供帮助。近几年他先后帮助50多户村民嫁接果树,帮助嫁接果树面积达30多亩。

本报记者 曾滨 通讯员 李廷昌

资讯速递

云龙县广泛开展主题实践活动

本报讯(通讯员 李维丽)前段时间,云龙县宝丰乡大栗树村的全村建档立卡贫困户参加村上组织的2019年“自强、诚信、感恩”主题实践活动,讲述脱贫攻坚工作开展以来发生在身边的变化,讲述自己作为贫困户在党和政府的帮助下努力脱贫致富。

参加宣讲活动的县乡村干部和县乡人大助力脱贫攻坚政策宣讲团成员,与建档立卡贫困户进行了交流,切实增强了群众决战决胜脱贫攻坚的底气。

据悉,2019年,云龙县将广泛开展“自强、诚信、感恩”暨“三问三讲”主题实践活动,为坚决打赢打好脱贫攻坚战营造良好的舆论氛围。

彝良县实现远程医疗“乡乡通”

本报讯(记者 谢毅)“通过远程会诊,我在镇卫生院就完成了手术,个人承担费用比去县医院手术治疗少花费5000多元。”谈起远程医疗“乡乡通”工程带来的好处,彝良县牛街镇果棚村木林村民小组的王世海高兴地说。

为破解群众看病难看病贵难题,2017年7月,彝良县开展“县、乡、村”一体化管理和远程医疗“乡乡通”信息系统建设。一年多来,通过医改和全民健康信息化“两轮驱动”,建设了一张覆盖“县、乡、村”的数据专网,一个彝良县全民健康信息平台,一套涵盖医疗、公共卫生、医保结算、健康扶贫、综合管理的应用系统。

彝良县全民健康信息化建设初步形成以县级医院为龙头、乡镇卫生院为枢纽、村卫生室为基础的“县、乡、村”一体化管理模式和就近就医服务模式,打通了医疗卫生服务“最后一公里”。偏远山区群众能便捷地接受到上级医院的诊疗服务。去年下半年,该县共开展远程医疗2917例。

南涧县乡村振兴论坛暨产业人才培养举行

本报讯(通讯员 左先勋)近日,南涧彝族自治县举办乡村振兴论坛暨产业人才培养,同时进行清华大学教育扶贫现代远程教育云南南涧教学站揭牌仪式。

据了解,清华大学于2008年在南涧县职教中心免费建立了清华大学教育扶贫现代远程教育教学站,后迁至县教师进修学校。清华大学定点帮扶南涧县以来,充分发挥教育资源优势,构建立体帮扶体系,其中远程教学站就是重要一环。2013年以来,共举办了62期远程培训班。