

城区152个住宅小区物业服务等级公布

你家小区物业服务达标了吗？

民生头条

□ 全媒体记者 陈军/文 路欣/图

11月12日，市住建局发布了城区152个住宅小区物业服务等级第三方评定结果。新的物业服务等级与之前有哪些不同，相关部门是如何评定？市民又有哪些意见？连日来，本报记者进行了相关采访。



11月22日，拍摄于迎江区一小区内物业管理处。

◆ 等级测评请来“第三方” 配置、服务、卫生等是重点

据了解，我市目前住宅物业服务收费实行的标准是2006年实施的。近年来，我省对住宅物业服务实施新的标准，将原先一星级至五星级标准改成ABCD四个等级。去年，市住建局经公开招标选聘了第三方测评机构，对我市城区159个前期物业服务阶段(业主大会未依法成立)的住宅小区项目进行物业服务等级评定工作，并于今年5月6日至5月13日将155个小区评定结果予以公示。

公示期间住建部门接到了不少

市民的反映，对市民反映比较多的小区进行了复核，并将居民满意度纳入评定指标，最终确定了152个小区的物业服务等级，于11月12日正式公布。转换后的物业服务等级将从明年1月1日正式执行。

市住房和城乡建设局物业管理科副科长黄震告诉记者，此次评定的152个小区均为前期物业服务，即业主大会未依法成立的小区，有业主大会的小区则由业主大会与物业服务企业进行合同约定。

记者看到，这份物业服务评定结果中，34个小区获得A级，41个小区获得B级，49个小区获得C级，28个小区获得D级。获得A级和B级的小区大都是新落成的住宅小区。

据悉，来自合肥的第三方机构评级打分，主要包括项目基础管理、人员配置标准、客服服务管理、房屋管理与维修保养、公共设施设备管理、公共秩序管理(安全、消防、车辆)、环境卫生管理、绿化管理、精神文明创建和管理效益。

◆ 私搭乱建、设施维护不到位 物业服务“不尽如人意”

根据第三方评级结果，目前我市城区物管小区物业服务存在部分问题。

在项目基础管理方面，部分物业管理人员和专业技术人员未能做到持证上岗或者人证不符，比如项目负责人缺失管理培训证书、电梯无安全管理员、保安员无保安证等。一些物业公司没有按要求做到至少每半年公开一次物业管理区域公共收益即公摊费收支情况。部分物业公司对于业主装修资料的备案

现场的巡逻管控、对装修施工人员管控均不足或者缺失此项管理。在业主满意度调查中，未作汇总整理，未对业主的合理意见进行及时整改。

现场可视化管理方面，对于业主的私搭乱建，比如私搭阳光房、私自拆除墙体等，物业并无有效性管控措施；对公共设施维护没有做到位，比如特种设备用房管理不到位、部分设备损坏未进行合理的保养、电梯轿厢未能保持干净整洁，小广

告比较多、部分未能及时完成电梯检验等；消防设施管理方面，存在消防栓、阀门、管头损坏等未及时维修等问题；车辆管理方面，部分小区内非机动车和机动车乱停乱放、车辆非法侵占绿地和公共区域等；小区环境卫生方面，公共区域裸露的垃圾比较多，卫生死角垃圾未能及时清理等；绿化管理方面，绿化带被侵占、裸露、斑秃、枯死情况比较明显，长时间未修剪，导致杂草较多，灌木乔木疯长等。

◆ 每年实行动态调整 居民满意度纳入评定指标

据了解，我市不少小区物业服务采取的是前期物业，即开发商选定物业公司，并且与公司签订合同。合同中约定小区物业服务等级和收费标准，向有关部门进行备案。然而不少小区物业按照高星级标准收取物业费，却提供不了对应等级的服务。

家住北部新城某小区的齐先生告诉记者，他们小区物业公司与开发商签订了前期物业服务合同，按五星级服务标准并上浮20%收费，即每月缴纳的物业费为每平方米0.9元，然而提供的服务却让很多居民都不满意。“根据物业五星级收费标准要求，小区保安年龄结构中‘35岁以下人员占比60%以上’，但是我们

小区的安保人员基本上都在45岁以上。另外，小区的环境卫生较差，小区道路绿化带垃圾丛生，电梯轿厢未按要求进行保洁。”经第三方测评，齐先生所在小区物业在今年5月6日公示的结果中评级为B级，居民们对此并不满意，纷纷向有关部门反映，最终第三方机构对该小区进行了复评。复评中将居民意见纳入打分情况，最终该小区获得C级评级。

家住经开区一所小区的李女士向记者表示：“虽然引进了第三方进行测评，但是没有直接向居民了解情况。大部分业主对评定结果是否满意？我觉得还是应成立业主委员会，与物业公司合同约定详细的内容。”

对此，黄震表示，此次我市实行

城区物业服务等级第三方评定，就是为了规范物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，促进我市物业服务行业健康发展。而此次评级也并非终身制，各区的物业主管部门会根据相应情况每年进行动态调整。

对于小区业主来说，如果觉得物业存在乱收费行为或者物业服务不达标的情况，可以及时向各区主管部门进行反映，各区主管部门认定情况后，会对小区物业服务评级进行调整。同样，小区物业服务公司觉得自己的物业服务水平有所提升，达到上一级的标准，也可以向各区主管部门申请，由各区主管部门审核认定并进行调整。

小雪节气至
6个气象监测站点
昨最低气温跌破0℃

本报讯(全媒体记者 刘惠子)11月22日10时34分我们迎来了24节气中的“小雪”节气。“小雪”节气是反映降水与气温的节气，它是寒潮和强冷空气活动频数较高的节气。昨天，宜城很应景地在瑟瑟冷风中拉开新一周序幕，随着冷空气的逐渐渗透，预计未来一周我市以晴到多云天气为主，今天全市偏北风3-4级，阵风7级。

11月22日，全市有6个气象监测站点最低气温跌破0℃，其中5个站点在岳西。安庆城区昨天最低气温8.1℃。“小雪气寒而将雪，地寒未甚而雪未大也。”这就是说，到小雪节气，由于天气寒冷，降水形式由雨变为雪，但此时由于“地寒未甚”所以雪下的次数少，雪量还不小，所以称为“小雪”。雪小，地面上又无积雪，这正是“小雪”节气的原本之意。但是节气小雪与天气小雪并没有什么必然的联系。小雪节气不是一定下雪，而是说小雪时节，气温下降，温度降到了可以下雪的程度。但是由于地表温度还不够低，所以就算降雪，雪量也会很小，甚至雪不会堆积。所以，小雪这天是否会降雪，还要看当下的天气情况。

民间有“冬腊风腌，蓄以御冬”的习俗。小雪节气后，气温急剧下降，天气更加干燥，这时，一些市民家庭开始自己动手做香肠、做腊肉，用传统方法把多余的肉类储备起来，等到春节的时候，正好可以享受美食。安庆市民灌香肠、腌制腊肉的活动已经从本轮寒潮来临之前就陆续开始了，趁着未来一周的晴好天气可以充分晾晒。“愁人正在书窗下，一片飞来一片寒”，小雪时节，要多晒太阳，及时调整心情，保持乐观的心态。民谚有云：“冬天动一动，少闹一场病；冬天懒一懒，多喝药一碗”。通过运动，冠状动脉的血流量明显增加，从而保证大脑、心脏等重要器官的血氧供应。



近日安庆天气情况：11月23日多云，2-11℃。11月24日晴，5-16℃。