

# 政府补助,老小区引入专业物业服务;监管租房市场,保护好房东和租客权益 大力建设蓝领公寓、公租房、人才租赁房,人人有所居;加装电梯遍地开花 中国最具幸福感城市的美好人居实践

本报记者 李毅恒 徐叔竟 通讯员 房轩中

2019年到了最后一个月份,2020年已经进入倒计时。这一年,关于居住,你的生活变得更美好了吗?

在杭州,这一年,老旧小区引进了物业管家,享受更贴心的服务;政府出台一系列管理办法,促进住房租赁市场健康发展,租客和房东的权益被保障;“新杭州人”住上干净整洁的蓝领公寓,不用为住宿发愁;公租房、人才专项租赁住房同时出击,保障范围更全面;老旧小区装上了电梯,80岁的老奶奶终于不用为下楼散步发愁了……

2019年杭州住保房管局持续稳步推进“住有所居,住有宜居”两大工程,全面提升杭州市民幸福感,获得满意度,成就市民的安居梦。



华丰·悦居蓝领公寓

## 老小区引入专业物业服务 3元钱换灯管,5元钱换水龙头

这两年,物业管理一直是民生的焦点。去年杭州市社会评价意见的社会治理意见子项中,涉及物业管理和业委会的相关意见占比高达11.33%。因此,住宅小区物业管理工作的创新、改革和完善已经成为关系和谐稳定的重要环节。

曾经,老旧小区无物业,是一个令大家头疼的问题。近年来,杭州市结合老旧小区综合提升改造工程,按照“成熟一个、申报一个”的原则,要求改造完成即引入专业物业服务,实现同步改造提升、同步服务提升,积极落实“补助资金保障”。今年11月,杭州出台了《杭州市老旧普通住宅小区物业服务补助资金管理办法》,杭州住保房管局联合杭州市财政局,将从2020年起安排老旧普通住宅小区物业服务补助资金,鼓励引导物业服务企业进入老旧小区提供服务,使无物业老旧小区、准物业老旧小区都朝着专业化物业小区的方向发展。

下城区潮鸣街道知足弄社区是典型的老旧小区,大部分业主都是上了年纪的老人,之前社区没有物业管理,很多日常生活中涉及到的普通问题都让老人们为难,比如要换灯管、疏通管道等,老人们往往不知道找谁来处理。如今,知足弄社区引入了物业管家,住户们一个电话,就能享受专业人员上门服务,3元钱换一个灯管,5元钱换一只水龙头,浴缸、地漏疏通只需要10元/次……如果遇上独居老人、残障人士以及特困户等,还免收上门维修费用,这让小区内的老人们纷纷点赞:“有了物业管家,生活更加便利了。”

## 小区的经营性收支 每月可在网上查询

商品房小区中的经营用房出租、电梯广告、停车费等物业经营性收益,是小区业主、业委会、物业三方争议最多,最容易激化矛盾的地方,按照以往规定,半年公布一次,常常被业主质疑“账目不清”。今年7月,杭州出台了《杭州市物业经营性收支信息公示试点工作方案》,并在主城区范围内确定了24个首批试点小区,每月在网上向全体业主公布物业经营性收支情况。试点小区的业主们经过实名认证后,每个月只需动动手指,就可以通过微信小程序登入“物业经营性收支

信息平台”查询到自己小区的相关信息。这项试点方案推出后,收效很好。如今,全市正在推广实施,已有116个小区纳入信息平台,实现了业主委员会的财务及时公开。

与此同时,杭州住保房管局也加强对物业服务企业监管,强化物业项目考核,建立诚信档案,以及落实红黑名单制度。今年以来已对全市1301个物业管理项目进行了检查考核,对其中662个存在问题项目进行书面责令整改,对未整改到位的31个项目进行扣分处理。

## 出台住房租赁监管办法 保护好房东和租客权益

最近几个月来,杭州住房租赁市场陆续出现了乐伽、喔客、中择等长租公寓公司“爆雷”的消息,导致租客和房东利益受损,同时也出现各种租赁纠纷。

怎样切实保护租户和房东的利益?杭州住保房管局制定了《杭州市住房租赁合同网签备案管理办法》,要求住房租赁合同使用《杭州市房屋租赁合同》示范文本在租赁平台进行网签,符合条件的,自动完成房屋租赁登记备案,进一步规范管理住房租赁活动,减少事后纠纷;出台了《杭州市促进住房租赁市场发展专项扶持资金管理办法》,发展优秀的租赁企业,起到规范租赁市场、净化租赁行业的目的;联合市金融办、人行杭州中心支行正式对外发布了《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》,通过监管要求、公示监督、风险防控金设立、风险警示等十方面内容,加强住房租赁市场监管,规范住房租赁企业行为,保障租户及房东合法权益。

## 蓝领公寓、公租房、人才租赁房 满足各类人群住房需求

如何让人人有所居?杭州推出了蓝领公寓、公租房、人才专项用房等多种房源,满足各类人群的住房需求。

在蓝领公寓方面,2019年全市共确定新增蓝领公寓筹建项目44个,房源19541套(间),近5000户外来务工人员通过单位申请、资格审查等程序实际入住蓝领公寓。

在公租房方面,今年,杭州将市本级公租房保障收入准入标准由申请家庭上年度人均可支配收入低于56276元放宽至低于61172

元;并将“钱江分”引入住房保障业务,对分值高于700分的公租房新配租或续租家庭,实行公租房押金减半。今年以来,共推出公共租赁住房房源5446套,保障货币补贴家庭18896户。

在人才专项用房方面,今年年初,杭州市级首个人才专项租赁住房试点公寓——位于杭州经济技术开发区大学城北的汇澜公寓,首批158户家庭进行了公开配租。其中,作为杭州市高层次人才认定的C类人才,张先生选到心仪的120平方米精装房源,租金仅需1056元/月。据悉,截至目前,杭州已落实人才专项租赁住房用地58宗,预计可建房源5.04万套。其中,2019年挂牌出让人才专项租赁住房用地19宗,预计可建房源14124套;累计开工人才专项租赁住房项目10个,可建房源12732套。

## 9000余户住户 享受到加装电梯的好处

滨江区春波西苑8幢1单元刚刚完工的加装电梯上,贴着一张红红的“喜”字,彰显着喜庆的气氛。当时,为了保证业主老陈女儿婚期前完工,滨江区加梯办召开专题研究会,加班加点、抢抓工期。老陈女儿出嫁当天现场热热闹闹,而且电梯也稳稳当当投入使用。

为尽快圆老旧小区居民的“电梯梦”,今年杭州市住保房管局部门简化审批程序,进一步“统一流程、统一要件、统一时限”,实现7个工作日内受理办结新速度,较原先提速4倍,大幅提升审批效率。

在加装电梯推广上,从去年“散点推进”逐渐变为推进项目成栋成小区实施,目前,加梯成栋成小区推进量已占完工总量60%以上。

而随着越来越多的加装电梯投入使用,电梯谁来管、怎么维护、维护费用怎么算等问题也成为了大家关注的焦点。杭州积极探索后续维保管理新渠道,制订《杭州市既有住宅加装电梯使用管理办法(暂行)》,明确和规范电梯安装检验、日常使用、维保管理和变更管理等事项,切实解决业主后续维保管理问题。

截至目前,全市加装电梯年度完成553处,历年累计完工809处,9000余户住户享受到加装电梯带来的便捷。