

# 又到年底,物业“花式”催费折射业主多元诉求 双向赋能互信,才能“你安居我乐业”

本报记者 翟进

“尊敬的业主,2024年最后一个月啦,请及时缴纳物业费。”“不催是信任,催是责任,按时缴费是诚信!”……又到年底,我市不少小区的物业公司开启了“花式”催费工作。而对于不愿意及时、足额缴纳物业费的业主来说,不缴的理由似乎也很充分。与此同时,记者从市两级法院获悉有关物业费欠缴的案例表明,缴与不缴的结果体现了业主诉求的多元性,以及物业公司与业主相处过程中权利义务的博弈。

## “物业费到位率”侧面反映服务水平

12月14日,家住城北一小区的业主邹女士来到物业服务中心,把2550余元物业费结清。其实,早在今年9月底,一张标有《物业服务费、公摊水电费缴费通知单》的小红纸就贴在她家门上。其上载明:物业服务费按1.42元/平方米/月收取;公摊水电费按500元/年,按实际用量公摊到户,到下一年度再行抵扣。此外,对于邹女士的专有停车位,物业服务中心依照市发改部门发布的相关标准,按60元/车/月收取“机动车停放费”,共720元。

“说实话,从9月底贴条到12月中旬来交,表示我对物业服务的满意度总体还算说得过去。小区保洁、安保、绿化等尚可,但是有些事情是物业也解决不了的。”邹女士并不掩饰她的态度。

原来,邹女士三年前入住时就发现原已在公共区域打了一只木质储物柜,当时整个小区正处于交付初期,物业每天派人巡查业主装修情况,为什么这只储物柜“逃”过了巡查?不得其解。此后,邹女士多次以

木质柜体会引发公共区域消防隐患为由,向物业提出交涉,但物业表示:对于业主的违法建筑,他们只能采取适当措施劝阻制止,并报告行政管理等部门,待执法部门依法处置,“物业没有自行强制拆除的执法权限”。

就是这么一个“心结”,邹女士每年缴纳物业费都显得不那么“痛快”。家住小米山路一小区的业主朱先生打算拖一拖,到农历过年前再交物业费。“我家这边是老小区,钱倒不多,500多元,但是物业服务是真不行。有时候楼道的公共设施坏了,要业主们轮番催促,物业才派人去修;外来人员随意进出也是令人头疼的问题,总能看到收废品的在小区里转悠……”朱先生说。

小物业,是关系家家户户的“大民生”。虽然有些拒缴费用的业主反馈的问题并不具有普遍性,甚至有的超出了物业管理职责范围,但是从普通性来说,“物业费到位率”在一定程度上能够反映业主对物业服务的评价。

## 法院释法物业业主“对簿公堂”案例

虽说物业是业主居住环境的“大管家”,然而有时候业主和物业却因各种分歧成为一对“冤家”,甚至到了对簿公堂的地步。记者查阅市两级法院今年以来有关物业管理纠纷的典型案例分析,调处此类纠纷应厘清法律关系和责任主体。

今年8月,某物业公司将业主钟某诉至丹阳法院,称钟某拖欠2022年至2023年的物业费共计6830元。钟某辩称,当初购房时,该小区开发商为促销,曾书面承诺免交6年的物业费作为购房优惠。

该案在诉前调解阶段,人民调解员详细了解钟某购房时的具体细节和开发商的承诺内容。经过分析

权利义务关系,开发商虽然有过度承诺,但物业公司作为两个不同的独立经营主体,开发商的承诺不能直接代表物业公司。因此,钟某应向物业公司缴纳拖欠的物业费。而对于开发商当初对其承诺免交6年物业费,钟某可凭书面承诺另行起诉解决。

另一则典型案例中,业主韦先生向小区物业公司提出要在自家产权车位上安装充电桩。但物业公司以韦先生未缴纳物业费为由,拒绝为韦先生申请安装充电桩的书面报告盖章确认。

京口法院审理认为:物业服务企业不得以存在安全隐患或未及时缴纳物业费,作为拒绝配合业主安装充电桩的理由。而应当以物业服务合同为基础,配合安装流程,并为业主提供相应的便利。最终,双方自愿接受京口法院的调解,在韦先生签署了相关安全承诺书后,物业公司积极配合安装充电桩。对于物业费缴纳的问题,物业公司表示会另行起诉。

就此案法官释法表示,根据《中华人民共和国民法典》第九百四十四条:“业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。”特别提醒的是,物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费。

## 期待双方互信共赢“安居乐业”

今年10月,宁波维科物业服务集团有限公司镇江分公司在服务项目小洲小区11年后,一纸告示决定撤场。告示中提到:撤场的主要原因是部分业主拖欠物业费。此事一出,引发多方关注。

我市某物业公司经理韩先生感

慨:都不容易!我们物业进场一个小区,都要提前进行评估。如果之前物业费到位率太差的话,我们不敢轻易尝试。

物业收费关乎业主的切身利益。从业主的角度来看,物业服务公司收了什么档次的物业费,就应该提供相应的物业配套服务。但对于服务的标准和效果,没有统一的模板,业主、物业二者的认知并不相同。因此,有业主会认为物业服务“质价不符”,从而拒缴物业费。

而从物业的角度来看,物业运营成本、人力成本逐年增加,维系现有服务已属不易。韩先生坦言,每个小区都会有欠缴物业费的业主,有的小区物业费欠缴金额甚至高达数百万元,这对于物业公司来说是沉重的负担。为此,物业公司尽量与绝大多数业主保持长期的关系,谁都不愿意看到“崩盘”的局面。

正如某知名品牌物业服务公司的宣传语一样:“交房只是入住的开始,服务才是舒适生活的关键。”物业公司提升服务品质,业主加强履约意识是互信共赢、双向赋能的过程,也是小区、物业、业主保持良性相处之道的关键。物业公司尽心维护小区秩序、环境绿化、清洁卫生、公共区域维修等,业主按时足额缴纳物业费,才能达到“你安居、我乐业”的和谐局面。

此外,业内人士提出,管理部门应促进形成“优胜劣汰、失信失位”的物业服务市场环境,比如建立物业服务“红黑榜”制度,向社会公示“重收费、轻服务”且拒不整改的物业公司;而司法、征信部门将业主无故长期拖欠物业费等行为记入档案,通过速裁快审、依法适用滞纳金条款,强化业主依法履约责任,保障物业公司合法经营权益。



## 百名中外研究生感受茶文化

12月16日,江苏大学《中国概况》课程组教师带领百余名中外研究生走进江苏省茶博园体验茶文化。学生们在茶园采摘茶叶,体验从温杯、投茶、注水、出汤的冲泡过程,并在专业茶艺师的指导下,学习茶艺的基本礼仪与技巧,感受了中国茶艺的精致与优雅。

吴文浩 王呈 摄影报道

## 今日降温 风力增大 市民出门注意保暖

本报讯(记者 朱浩)12月17日,根据最新气象资料显示,受冷空气影响,我市未来几日最低气温将降至-2℃,还将伴有4-5级的偏北大风。未来几天,我市在23日前后有一次弱降水过程,其余时段以晴好天气为主。早晚温差较大,提醒大家注意保暖。

具体天气预报:全市今天晴到多云,偏北风3-4级并逐渐增强至4-5级,最低气温0℃到1℃,最高气温6℃到7℃。19日多云,最低气温-1℃到-2℃,最高气温6℃到7℃。20日晴到多云,最低气温-1℃到-2℃,最高气温8℃到9℃。

## 舞蹈家发挥余热 带动姐妹绽放“第二春”

本报讯(记者 方良龙)12月16日下午,以“不忘初心,舞动美好”为主题的京口文化艺术中心迎新舞蹈专场精彩上演,依兰舞蹈艺术团的团员、学员登台表演《千红》《九儿》《映山红》等十多个精彩节目,为现场三四百名观众带来了一场视听盛宴。

据介绍,200多名女性表演者均为依兰舞蹈艺术团团长刘晓岚的学生,年轻的40多岁,年长的70多岁,既有研习10年以上的资深舞者,还有入门不到一年的新手,她们在舞台上迎来人生“第二春”。

国家级社会体育指导员,退休后她发挥余热,在市老年大学、丁卯老年大学、京口老年大学、镇江开放大学银龄老年艺术学院等机构开设了11个舞蹈教学班,用极大热情和耐心引领数百名中老年女性走进舞蹈艺术的殿堂。她创作、编排的舞蹈多次获国家、省市奖项,最新编排的舞蹈《五星红旗》还在今年全国老年大学舞蹈汇演中获奖。

“刘老师经常带领学员走进京口区各街道、社区免费演出,丰富居民的文化生活。”舞蹈专场的主持人、银龄老年艺术学院院长徐文彬说。

# 镇江经开区召开党工委领导干部务虚会 全力推进中国式现代化镇江经开区新实践

本报讯(辛未)12月14日,镇江经开区召开党工委领导干部务虚会,盘点全年工作,研判形势,系统谋划明年工作思路。镇江经开区党工委副书记、管委会主任李朝阳出席会议并讲话,强调要深入学习贯彻党的二十大精神,深刻领会习近平总书记关于高质量发展的重要论述,锚定高质量发展目标,全力奋进中国式现代化镇江经开区新实践。

会上,全体委领导结合工作实际和调研思考作交流研讨;党政办、经发局、科信局、社发局、财政局、生态应急局、瀚瑞控股、城乡建设局8家单位汇报发言,人大工委委等17家单位作书面交流。

在认真听取发言后,李朝阳对大家提出的新思路、新举措给予充分肯定。他指出,今年以来,全区上下认真贯彻落实市委、市政府“勇挑大梁”工作要求,在党工

委常委会的团结带领和广大党员干部的共同努力下,全区党的建设全面推进,经济运行加压奋进,安全形势总体平稳,风险防范压力扛重,经济社会发展呈现了稳中有进、稳中向好的良好态势。

李朝阳强调,2025年是收官“十四五”、谋篇“十五五”的关键一年,全区上下要深刻认清当下及未来发展形势,准确把握工作思路和方法,围绕全面准确学习贯彻新发展理念这一主题,统筹好高质量发展和高水平安全,鼓足精气神,干好精细活,坚定走在高质量发展最前列。

关于做好明年工作,李朝阳要求——真抓实干攀高线。发展壮大港口经济,用好港口资源优势,加快拓展空间,提升能级,集聚产业,拓展业务,做强配套。加强产业链招商,将项目招作为开发工作的核心使命,集中火力做大做强,做好规模培育和孵化孵化的文章,浓厚“大招

商、招大商”的氛围。统筹国土空间规划,坚定“规划即法”发展理念,立足中长期发展和总体布局,优化空间格局,明确产业布局,集中集约利用。持续提升营商环境,坚持亲商重商理念,陪伴企业成长,强化法治建设,把真诚、细致、周到的服务贯穿为企业发展各个环节。优化政务服务流程,聚焦“信息化、集成化、便利化”,加强政务资源整合,持续提升服务效率和服务质量,打响“官路通”政务服务品牌。深化国资国企改革,坚持做强主责主业,参与产业发展,提高内控水平,优化激励机制,不断提升国企盈利能力和核心竞争力。

埋头苦干守底线。全力以赴降本增效,积极盘活存量资产,做大综合财力,凝聚工作合力。加强党建引领基层治理创新,实施党建引领“未梢疏通”工程,加强“大工委”“大党委”建设,推动组织覆盖向工作覆盖延伸,工作对象向工

作力量延伸,资源统筹向整合服务延伸。事不避难化解矛盾问题,发挥基层组织作用,做好源头治理、矛盾化解、系统施治,守牢安全生产和生态环保底线,守好社会稳定底线。

聚力巧干冲锋线。加快教育教学改革,以质量和特色为导向,以课程建设为核心,以队伍建设为重点,以科技赋能为支撑,系统推进教育高质量发展。促进体制机制创新,加强干部队伍建设,选、育、管、留“全链条”管理体系建设,持续激发干部人才的干事热情和工作干劲。深化干部作风建设,强化看齐意识,担当意识,规矩意识,风险意识,创新意识,激发党员干部争先创优、舍我其谁的精神。

经开区党工委、人大工委、管委会、政协工委全体领导,镇江经开区各民主党派、镇(街道)、园区,以及驻区单位、国有企业主要负责同志参加会议。

本报讯(石磊 张志强 周衡)近日,镇江经开区举办“原来好创业”资源对接服务季暨高校毕业生等青年群体招聘会,共组织京东纸业、奇美化工、江南化工等重点企业34家,提供就业岗位1100多个,涵盖产品研发、化学化工、机械制造、商业服务等多个行业领域,共计吸引200多名高校毕业生等青年群体入场求职,初步达成就业意向近百人(见图 解梦菲 摄)。

在招聘会现场,除了进行政策咨询、就业失业登记、就业见习补贴、社保补贴、创业担保贷款等就业创业政策宣传,现场还同步开展直播带岗,为未能亲临现场的求职者送去岗位,触屏可投,“一站式”满足企业和劳动者的多元需求。

镇江东方电热科技股份有限公司人事专员韦杰介绍,本次主要以招聘应届高校毕业生为主,企业后续将继续开展求职技能培训 and 生涯教育工作,进一步精准分层分类助力毕业生顺利入职,“我们现在主要招的就是几个部门的管培生,然后还有一些辅助性岗位:仓管、检验员。管培生主要招应届的,假如说营销管培生,需要市场营销或者外贸相关专业,对英语等

## “原来好创业”资源对接服务季暨高校毕业生等青年群体招聘会举办

级有一定要求的。管培生有晋升通道,刚来的话轮岗期的月薪五六千元。”

今年以来,镇江经开区人社部门以“离校未就业高校毕业生就业服务攻坚行动”为依托,采用“大数据+铁脚板”方式,摸清摸准就业需求,精准开展“1131”服务,截至目前,共开展离校未就业高校毕业生实名制调查269人,就业率达95.5%。

“希望通过高校毕业生专场招聘会、直播带岗线上线下相结合的形式,不断拓宽高校毕业生市场化社会化就业渠道,打通高校毕业生就业渠道。”镇江经开区人社局局长吴伟介绍,下一步,镇江经开区人社局将持续以校企活动为抓手,以人才政策为支撑,围绕“引”“留”两个方面,以“宜地风来·圈爱英才”人才品牌活动创建为重点,努力破解“就业难”和“招工难”困局。



## 丁卯街道: 持续提升基层治理水平 营造民生服务新气象

本报通讯员 陈冲

近日,笔者了解到,为实现新时代基层治理高效能,镇江经开区丁卯街道潘宗社区积极探索创新,通过“四持续、四提升”举措,着力提升基层治理新水平,释放基层治理新效能,致力于打造民生服务新气象,提升居民生活质量与幸福感。

### 持续业务学习,提升发展“服务力”

社区定期组织内部学习活动,内容涵盖社区管理政策法规、居民权益保障等多方面知识。通过集中学习、案例分析与经验交流等方式,工作人员不断更新知识储备,深化对社区事务的理解与把握,增强在日常工作中处理诸如居民纠纷调解、社区设施维护等事务的能力。在服务居民时积极响应、耐心服务,以高度的责任心确保为群众服务工作的高质量完成。

### 持续惠民宣传,提升发展“引领力”

民生无小事,枝叶总关情。为进一步增强为民服务理念,增强为民服务意识,实现服务群众零距离。社区围绕民生实事政策、平安社区建设等方面研判分析,多措并举加大各类惠民政策普及率,推动民生实事工程落地生根。将宣传阵地拓宽至线上居民服务微信群、丁卯安居智慧社区等平台,及时发布民生工作动态和社区平安建设宣传。同时结合辖区老年人多、企业职工家庭多、商铺多的实际,着力在宣传引导的热度、亮度、广度、深度上下工夫。

### 持续文化建设,提升发展“凝聚力”

以人为本,打造为民服务文化阵地。社区建设文化活动中心,儿童活动

室、舞蹈室、书画室、图书室、乒乓球室等十余个功能室,同步配备星光健身公园、美林湾水景公园、健身器材等户外设施,不断满足群众精神文化需求,用文化阵地凝聚人心。

以文育人,涵养城市新型文化空间。在充分组织发动居民参与基础上,社区党组织积极联系辖区企事业单位、社会组织、志愿服务队伍等,共同参与为群众提供优质公共文化服务。社区还以“我们的节日”为切入点,培育文明礼仪、传承弘扬优秀传统文化,依托春节、元宵、中秋、重阳等传统佳节,策划开展“青春伴您上春山,遇见诗词好时节”阅读活动,“家教润心,益童成长”亲子阅读等活动,重点推出“携手共建,共享我们的传统节日”等特色品牌。

### 持续民主治理,提升发展“参与度”

在现代基层治理中,居民的参与意识是提升社区整体素质和和谐度的关键因素。如何有效提升居民对社区管理的参与意识,并适当引导,是社区管理者面临的重要课题。潘宗社区以党建为引领,以自治项目为纽带,重点打造“微光之窗”议事长廊,紧紧围绕“党建引领未梢疏通”工程,深化“微光议事”多方协同机制,建立了由社区党组织牵头,物业公司、自管会作为议事协商主体,居民、企业代表参与的协商模式,实现议事成员全覆盖,议事主题来自居民,化解矛盾的办法也由居民商榷的工作模式。

潘宗社区通过“四持续,四提升”举措,在民生服务领域取得了显著成效,社区凝聚力与向心力不断增强。未来,潘宗社区将继续深化这些举措,不断探索创新民生服务模式,为居民提供更加优质、全面的服务,打造更加和谐美好的社区家园。



更多新闻请关注 经开区发布



投稿邮箱:100538817@qq.com