

# 夯实五个基础 确保长治久安 决胜全面小康

## 深入贯彻落实省党代会暨省委书记王东明来州视察调研指示精神，以优异成绩迎接党的十九大胜利召开



### 物业纠纷如何解？ 法律厘清“权责利”

随着我州各县(市)城市建设步伐的加快,楼市也逐渐兴旺起来,我州以县城为中心新建了大量的商品住宅楼,高楼林立的住宅小区不仅满足了人民群众日益增长的住房需求,而且提升了各县(市)的城市品位。购买商品房的时,各楼盘开发商展开了凌厉的宣传攻势,绿化面积、物业管理等等,让不少消费者“心动不如行动”,促进了我州房产的蓬勃发展。然而,近年来,小区业主与物业公司之间的纠纷却呈上升趋势:小区垃圾堆积如山,无人清扫;小区治安环境差,人员自由进出,发生业主财物被盗现象;车位无人管理,乱停乱放,发生私家车被盗;由于业主拖欠物业费,物业公司采取断电,电梯停运,停供自来水,业主不得不想办法到处取水……凡此种种,不一而足。业主与物业公司矛盾纠纷激化,成为潜在的不稳定因素,有的业主上访,有的业主与物业公司对簿公堂,如何化解业主和物业公司之间的矛盾?如何规范和约束我州物业管理?本报《民情热线》特刊发内地的先进经验做法,希望对我州小区物业管理找到一条可资借鉴的经验。

■吴学安

8月12日,位于江苏省南京市铁心桥街道的保障房小区——定坊嘉苑的1300户居民,迎来新的物业管理公司。经过严格的招投标程序,市场化运作的江苏万园物业正式进驻。这是南京市在保障房物管领域首次改革“破冰”。与普通商品房小区不同,保障房“易建难管”,物业管理一直是“老大难”问题。此前,保障房物业管理基本上都是政府兜底,交付一个小区,就组建一个物业公司。几年下来,人越招越多,开支越来越大,物业费却一年比一年难收。

应该看到,物业机构与小区业主之间存在着服务与被服务的关系:物业提供服务,业主则需支付相应费用。这是建立在公平公开基础上的一种法律关系。但现实中,这种关系时常因为服务的标准、内容、时长、频次等界定不清,而频频引发矛盾。因此,面对这类物业纠纷,最直接最有效的一个办法,就是用法律的方式厘清双方的“权责利”。

一方面,随着物业纠纷日益增多,地方政府管理部门和司法机关不能漠视,应当将建立和谐、规范、公开、透明的物业管理机制作为社会治理的重要方面,对其中难以承接监督管理职责的权力进行重新配置和调整,并加强物业管理的制度机制创新,更好地惠及民生。

另一方面,引入物业服务第三方评估机构,对物业服务质量进行评估,并作为法院裁判的依据。由于物业服务质量的评估具有较强的专业性,由专业的第三方开展评估和监理,能够较好地消除业主、开发商、物业服务企业之间信息不对称的矛盾,同时对于物业服务质量能够进行全程的监控,做出的评估报告才具有较强的客观公正性。

### 8种情况可拒交物业费 物业服务不好如何维权?

■本报记者

买房一阵子,物业一辈子。物业就相当于买房后的一个售后服务,物业好坏直接关系到居住舒适度和安全等。如果一个小区物业不好,进小区又脏又乱,又或者是有小区门禁管理不严,盗窃案时有发生,造成业主人心惶惶,生活质量大大降低,还要为安全而忧心。不少物业是开发商自带的,开发商觉得,反正房子你也买了、住了,最后咋样,还不是我说了算。还有一些物业是代理公司的,出现问题,互相推诿,开发商钱给的不多,无力提供更好的物业服务。小区物业服务不好,不少业主也是没有办法,只有用不交物业费的方式来抗辩。

以下几种情况可以不交物业管理费:

- 1、因为房屋质量问题还未交房,物业费是由开发商缴纳
- 2、将房屋出租,租赁合同中注明了物业费有租住人缴纳的
- 3、物业公司未履行合同的义务,全体业主可以拒交,但要有有力的证据
- 4、物业公司没有和业主签订合同
- 5、物业公司提供的服务质量达不到合同约定的标准
- 6、物业公司没有物价管理部门各项审批文件原件
- 7、物业公司擅自扩大收费范围,提高收费标准的
- 8、物业公司不经业主许可自行增加的收费项目

正常的物业费用缴纳从交钥匙的第二个月开始。收房后从未入住的,经确认,可以按照70%缴费;入住后(含房屋装修),但不使用住房,经确认,连续使用不超过六个月的房屋,从第七个月开始,物业费按照70%缴纳。小区物业服务不好,如何维权?首先,要有针对性的记录违约事件发生的时间、地点、情况,保留好相应的证据,可以采取拍照、摄像或文字记录对方签字的方式;其次,采取谈判的方式,在应当缴纳物业费的时候要变被动为主动,主动去和物业公司交涉,告诉他们哪里做得不对,不应当收取你的物业费或是少收物业费,并保留好交涉的记录。一旦物业公司起诉拖欠物业费,业主可以理直气壮地反驳并非恶意拖欠。鉴于享有物业服务合同解除权的是业主委员会而不是单个业主,业主要及时向业主委员会反应诉求,没有成立业主委员会的要积极与当地的街道办、乡镇政府沟通,早日成立业主委员会以便日后的维权。物业服务好坏是个大问题,在我们买房前,一定要从多方面去了解小区的物业好不好,从而决定是否购买;已经入住,发现物业不好,可以采取以上方式来维权。通过拒绝缴纳物业费的方法来抗拒物业,并不妥当;而且,物业公司起诉拖欠物业费时,业主败诉,有的还被判令支付滞纳金。

见证 砥砺奋进的日教这5年 以优异成绩迎接党的十九大大胜利召开 32



色达牧民踊跃学技术。

## 走在奔康“赶考”路上

### ——色达县加力推进精准扶贫纪实

因地制宜 精准施策落地见效

“谢谢阿姐!我会努力让村子干净整洁!”8月14日,色达县洛若镇西村噶玛吉手提着县委办帮扶干部为她买的一大包护肤品、香皂等,笑容灿烂。西村没有一棵树,通村道路还是机耕道,不通电,不通网,无安全饮水取水点,21户无房户急需新建,16户危房急需维修……县委、政府组织相关部门多次现场会商该村村民用水用电、通网和道路硬化等具体问题,协调帮扶资金规划全村产业发展项目,由于干部们经常进村入户,村里的每位群众都和干部们成了老熟人。

色达县是全省的“交通难县、能源缺县、经济弱县、财政穷县、生态脆县、宗教大县、维稳重点县”,是四川十大纯牧业县和全国十个高海拔六类地区县之一。全县有贫困村89个,贫困户3613户,贫困人口14063人,基础设施薄弱,生态产业匮乏,贫困发生率高出全州平均水平13个百分点。

色达县委、县政府围绕今年25个贫困村退出、1016户3977名贫困人口脱贫的年度目标,按照“下足绣花功夫、做足过细工作”的要求,结合脱贫攻坚“回头看”“回头帮”工作,25名县级干部分别联系17个乡镇,51个机关单位帮扶89个贫困村,267名干部组成89个驻村工作组,89名“第一书记”、农技员驻村开展工作,“五个一”驻村帮扶实现全覆盖。为21个非贫困村选派了一名“第一书记”,一名帮扶责任人、一个农技服务小分队,进一步扩大了帮扶力量的覆盖范围。

该县建立脱贫攻坚信息指挥体系,推动脱贫任务、责任分工、驻村帮扶、工作进度等信息有效衔接,适时共享、动态跟踪,实现了“挂图作战,精准到人”,促进了脱贫攻坚各项工作有效落实。在全省率先规范贫困户家庭收支“一本账”,全程记录并规范2014年脱贫攻坚工作启动以来贫困户家庭收支情况,做到“账实相符、数据精准”,确保“经得起看、经得起问、经得起查、经得起评”;旭日乡在全省率先建立脱贫攻坚二维码查询系统,通过手机扫描就能准确查询贫困户基本信息。

色达县整合各类资金11.46亿元,筹集“四项基金”6348.21万元,全力保障脱贫攻坚资金需求。坚持“扶贫”与“扶志”并举,开办农民夜校356场次,开展“感恩思、爱祖国、守法制、奔小康”主题宣讲活动67场

次,覆盖群众、僧尼1.34万余人次,着力激发贫困群众内生动力。加快推进35个“四好村”创建工作,洛若镇在全省率先开展“六要六不要”的“四好家庭”评选活动,助推群众养成好习惯、形成好风气。紧扣年度减贫任务,实施25个贫困村的道路、饮水、电力、住房、通信网络、广播电视和卫生室、活动室等扶贫项目265个,实施藏区新居850户、易地搬迁793户,开工率达100%;针对高寒牧区施工期仅有5个月的实际,提前启动实施剩余43个贫困村的道路、饮水、通信、住房、活动室和产业发展等扶贫项目104个。以产业扶贫为支撑,脱贫能力进一步提升。坚持“输血”与“造血”并举,筹资1.8亿元,实施96个产业扶贫项目;注入产业扶持基金4527.21万元,助推89个贫困村集体经济发展。甲学、翁达、旭日3个乡村旅游酒店建成营业,实现盈利65万元,贫困户人均增收3850元,今年还将完成5个乡村旅游酒店建设。

今年4月,旭日乡乡村主题文化酒店在阵阵鞭炮声中正式开业,江达村的群众乐开了花。该项目由52户农户自筹100万元,结合政府补助285万元建成,以“村建、乡管、县级行业部门监督、第三方承包经营”的模式经营,按已生效的承包合同(年承包款20万元)测算,户均分红收入3850元,这还不算群众可在酒店务工的劳务收入。旭日乡贫困户格冬,全家4口人,妻子有心脏病,不能做体力活,还需要有人监护,家里还有1名70余岁的老人,一家生计就靠格冬和自己不到20岁的儿子农维维持,以前每年的收入仅依靠国家惠民资金4500余元,种植业一年收入3000元,加上父子二人零散收入,一年人均收入不到3000元;而现在,格冬每年都能获得酒店分红收入3855元,分红收入成为家庭主要收入来源,加之自精准扶贫工作开展以来为格冬解决的短期务工、土地出让、安排公益性岗位以及针对其妻子的医疗救助帮扶等,一年的人均收入已超过4000元。

“了不得!色达要建成康巴的‘环球中心’”。今年5月8日康巴传媒微信公众号的一篇微文迅速走红。色达县委、县政府通过招商引资,重点打造格萨尔文化园区商贸综合体,按照“文化+旅游+扶贫+商贸”的思路,采取“抱团发展”的模式,除了多渠道融资外,还将8个乡镇的集体经济进行整合投入,制定长期分红收益机制,在创新发展旅游经济的同时,积极探索县域内“飞地扶贫”新模式,初步核算8个乡镇、1543户、5722人将因此受益。牧区“飞人”景区,牧民转型“股民”,手工艺品“变身”商品……在这片以“格萨尔”命名的文化旅游商贸中心的未来令人期待。

色达县以创建“省级创业孵化器”为标准,启动“金马众创空间”建设,帮助有创业愿望的待业青年和农牧民实现创业,成为初创企业、村集体经济发展的摇篮。今年孵化牦牛肉制品、奶制品、医用氧气、民族服饰和格萨尔彩绘石刻5个项目,建成后,有望成为首个全国海拔最高的牧区创业平台。根据岗位需求和群众就业愿望,采取“自主培训+集中培训+校地合作培训”的方式,开展种植、餐饮、建筑、缝纫、绘画等实用技术培训13期1574人,组织252名群众参加短期务工,实现人均增收1130元。开发公益性岗位660个,目前已有340名贫困人员上岗就业。充分发挥金融扶贫作用,为124户贫困户发放扶贫小额贷款248万元,助推贫困群众就业创业。八是以政策保障为底线,脱贫成效进一步强化。精准锁定低保对象1313户4940人,兑现低保资金533.52万元。贫困人员医疗保险实现全覆盖,60岁以上老人养老保险待遇享受率达到100%。全面执行县域内住院“先诊后算”、绿色通道等一站式便民服务政策和“十免四补”、医药爱心基金、卫生扶贫基金等卫生扶贫政策,目前已兑现123.29万元,救助1130人次。

“十三五”期间,色达计划投资3350万元,建设11座藏式乡村酒店,目前已建成甲学乡、旭日乡、翁达镇3

个乡村文化主题酒店并投入使用,其余8个正有序推进。在一系列精准扶贫政策的激励下,甲学乡的野猪养殖、旭日乡、色柯镇的蔬菜大棚、“五七牧场”农牧产业园区等一大批富民增收的产业项目正在金马草原生根发芽。

引资引智 妙手绘就奔康蓝图

色达县坚持把发展作为解决一切问题的“总钥匙”,做好与交通部、省民宗委、成都纺专等对口支援单位和广州市、温江区等对口帮扶地区的联系对接,积极争取项目、资金支持,落实对口支援项目16个,帮扶资金2.68亿元,目前已启动实施14个,总投资达2.62亿元。

在资金项目上,共争取资金1430万元,用于种养殖和基础设施建设。投入资金450万元,新建太阳能浴室53个,安装太阳能路灯32个,改建水磨房4座,硬化入户道路2000平方米,改建危房10户,新建垃圾池4个,安装农牧地围栏15000米。在产业规划上,帮助下甲斗村20户贫困户在春季种植3亩中药材,共种植羌活6000株,大黄3000株,播撒金铁锁2斤;以村合作社为基础,帮助订购50头牦牛积极开展牦牛养殖;帮助建成一个1200平方米的蔬菜大棚。今年,重点打造下甲斗村“少数民族特色村寨”和“民族团结实验基地”建设。省民族宗教委干部职工20多人次到色达结对认亲,去年累计为联系村困难群众送去棉衣、棉被等生活物资和慰问金,折合人民币共计28860元。

通过成都纺专在教育、科技、人才、智力、信息等方面的支持,有效促成符合校地实际的“智力扶贫”基本思路。成都纺专举办干部职工能力提升培训和农牧民技能培训4期;邀请专家教授到色达开展“两学一做”宣讲教育、酒店管理和旅游从业人员培训,参训干部群众超1000余人次。积极争取学校选派1名优秀干部到县委党校挂职,协助党校规范化建设;积极争取学校对口招生工作,今年4名色达籍学生顺利考入纺专,并将享受减免学费的优惠政策……

## 康定市富民产业“生金长银”

本报讯(市委中心报道组 刘燕)8月13日,笔者从康定市脱贫攻坚办获悉,1—7月,该市紧盯任务突出重点抓推进,紧紧围绕有饭吃、有衣穿、有活干的脱贫底线,多方式、多渠道,助农增收强产业。投入产业周转及产业扶持资金2950万元,并结合市情实际,积极探索“龙头企业+农户”、“基地+农户”、“合作社+农户”等有效形式,培育龙头企业12家,成立合作社353个,家庭农牧场39个和种养大户200户。

坚持“青山绿水就是金山银山”的原则,持续做大做强全域旅游带动贫困人口脱贫致富。启动贡嘎西坡旅游开发项目,实施新都桥风情旅游小镇建设,发展民居接待380户,并通过旅游产业载体增加就业创业机会,辐射带动更多贫困群众参与

到旅游产业发展中。

推进农村低保线和国定贫困线“两线合一”,确保农村低保贫困户收入达到3300元的脱贫标准。同时,将缺乏劳动能力、无固定收入来源的贫困户,全部纳入低保兜底范围,解决贫困户吃饭穿衣问题。

帮助贫困户就业增收。开展就业培训248人次,开展各类培训52期,培训3125人次。

围绕学能上、病能医、房能住的原则优化脱贫政策,全额兜底教育扶持。投入500万元教育扶贫救助基金,完善和壮大非义务教育阶段助学金,落实15年免费教育政策,不断改善基层教育教学条件,义务教育入学率稳定在100%。投入500万元卫生扶贫救助基金,对建档立卡人口落实“十免四补”,实现贫困患者在市内住院治疗个

人费用“零支付”,减轻贫困人口经济负担,避免贫困群众因病致贫返贫。

围绕基础好、环境好、风气好整合脱贫资源、项目,夯实脱贫基础。新建和改造藏区新居建设360户,84户易地扶贫搬迁建房正在加速实施中。市财政整合各部门上级到位及财政配套项目资金3.15亿元,第一批财政整合扶贫资金4947万元已到位。协调推进生活用电,动态管理广播电视,13个贫困村安全饮水工程、55公里通村及通组硬化路、18个文化室、18个卫生室、18个村通讯网络正加快推进。并围绕“四好村”和“美丽幸福新村”创建标准,大力实施基础设施和公共服务设施建设,全面铺开60个市级“四好村”、40个州级“四好村”、34个省级“四好村”创建工