

物业纠纷咋化解?

——专家、业委会委员、物业公司、律师共话物业为民服务

物业服务百姓，也是矛盾高发领域。如何化解纠纷，促进居民和物业和谐发展？新华社记者近日邀请专家、业委会委员、物业公司、律师共同把脉。

专家：应出台细则让法律落地

程鹏：北京林业大学经济管理学院物业管理系主任

观点：自1981年起，我国物业行业已有40年的历史。无论是宏观的物业行业发展战略，中观的物业企业商业模式，还是微观的物业服务专业价值，都离不开对物业行业本质的准确把握。有三句话大致能够概括物业

行业的本质：业主决定物业管理的价值需求，物业服务是基于物业共有部分而提供的准公共性服务，高水平的物业服务是优秀的物业服务企业、负责任的开发建设单位和遵守公共道德的业主三方面共同努力的结果。我国小区一般有几百户至上万户居民不等，人员众多、需求复

杂，物业公司在进行服务时，易与业主产生矛盾。2003年，我国颁布《物业管理条例》，并进行了数次修订。为明确物业公司的服务职责、厘清与业主的边界、保护居民权益，各地应因地制宜，出台物业管理条例的细则和配套政策，让国家法律能够落地，发挥出化解纠纷的作用。

业委会委员：健全业主大会制度

孙玉栋：中国人民大学公共管理学院教授、北京博雅西园小区业委会委员

观点：博雅西园小区业主大会2005年选举出了业主委员会成员，业主委员会成员自愿义务为小区所有业主服务。业主代表大会曾先

后换掉了两家不满意的物业公司，通过竞标等程序，选定了现在的公司。物业管理采取酬金制模式，业主委员会和物业公司成立共管账户，小区的所有收入包括物业费、小区广告收入、停车位收入等全部汇入共管账户。其

中，拿出一定比例作为物业公司的酬金，其余全部用于服务业主。每年年初物业公司编制年度预算，经业主大会批准，所有账目向全部业主公开。在这套运作模式下，业主对小区事务和自己可享受的权益明明白白，极大地化解了矛盾。

物业公司：形成合力化解矛盾

袁志良：北京瑞瀛酒店物业管理有限公司项目经理

自述：公司有一种比较成熟的社区合伙人模式——以社区党组织为主心骨，居委会是组织者，物业公司是大管家，全体业主是当家人，相关街

道的职能部门是后援团，小区志愿者为共建者。在这个模式下，几方在发现问题时，能够相互协调、共同化解矛盾。

张沫：北京天诺物业管理有限责任公司副总经理

自述：天诺物业是一家

国企，目前服务北京11个小区，上万户居民。近年来，物业公司面临各种难题，被赋予的社会责任越来越多，如垃圾分类、疫情防控等。尤其是服务经济适用房小区的物业公司，履行的是社会责任。

律师：依法维权化解纠纷

张星：北京金台律师事务所律师

发生物业纠纷后，百姓可拿起法律武器，维护自己的权益。比如：

下雨造成的漏水、外墙脱落应由谁来负责？下雨造成小区公共部分漏水，比如

楼顶，如果在建筑的质保期内，应由开发商来承担；如果是在质保期之外，应该由全体业主共同承担维修；外墙脱落可参照楼顶漏雨的司法判断，也属于建筑的公共部分。

物业是否该收取电梯费

和供水加压费等额外费用？电梯费和供水加压费需要双方约定。物业管理合同里如果有明确的约定，就可以避免纠纷发生。目前，这方面有漏洞，地方有待出台物业管理细则，予以明确。

新华社记者 林红梅 王秋韵 杨湛菲

江苏九部门联合下发意见 工程建设领域 农民工工资 须按月足额发放

据中国江苏网消息 江苏省人社厅、省发改委、省财政厅等九部门9日联合下发《关于进一步落实工程建设领域按月足额支付工资的意见》，要求工程分包单位、直接招用农民工的施工总承包单位应按月足额支付农民工工资；不能全部支付的，每月支付的工资不得低于应付工资的80%，剩余工资在半年内全部结清。

意见要求，建设单位应有满足施工所需要的资金安排，否则项目不得开工。政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定落实到位，不得由施工单位垫资建设。

全面推行工程款支付担保制度。对于资金落实不到位的政府投资项目，建设单位可以根据合同约定，将有关部门出具的相应资金来源证明作为支付担保凭证，同时严格按照规定用途使用项目资金，专款专用，不得挪用、转移建设资金。

严格实行农民工实名制管理。分包单位、直接招用农民工的施工总承包单位，应当通过与农民工签订的书面劳动合同或依法制定的规章制度，约定工资支付标准、工作量核算方式、支付时间、支付方式以及工资构成等内容。依法制定或与农民工约定的工资标准，可以参考本

地区本施工岗位(工种)工资指导价位，并应与本地区本施工岗位(工种)工资市场价格基本相符。

严格分账管理，确保人工费用拨付到位。建设单位应当严格执行人工费用与其他工程款分账管理，按照约定将工程款中人工费用足额拨付至施工总承包单位的农民工工资专用账户。银行业金融机构发现建设单位未按约定拨付人工费用的，应当及时通知施工总承包单位，由施工总承包单位报告项目所在地人力资源社会保障行政部门和相关行业工程建设主管部门，相关部门应当纳入欠薪预警并及时处置。

施工总承包单位在工程施工合同签订之日起30日内开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资。除法律法规另有规定外，农民工工资专用账户资金不得因支付为本项目提供劳动的农民工工资之外的原因被查封、冻结或者划拨。

分包单位与总承包单位应签订书面协议，委托总承包单位代发农民工工资，通过农民工工资专用账户直接将工资支付到农民工本人的银行账户。总承包单位不得因与分包单位产生工程数量、质量、造价争议而不按规定代发工资。

更俗剧院

吴京、易烊千玺、段奕宏主演《长津湖》
吴京、章子怡、徐峥主演《我和我的父辈》
辛云来、冯祥琨主演《五个扑水的少年》
10月15日19:30——越剧《明州女子尽封王》
10月16日19:30——越剧《红楼梦》
10月22日19:30——京剧《大宅门》

 扫二维码关注更俗剧院微信公众平台，获取更多电影演出信息。
 更俗剧院新官方网站 <http://www.ntgsjy.cn/>
售票热线:85512832 服务监督:85528668

体彩情报站

南通体彩监督电话：83512260

购买“五虎将”即开票 惊喜不停

活动期间购买体彩“五虎将”即开票，扫描保安区二维码（中奖票须先进行兑奖）可直通参与抽奖，赢取心仪的奖品。每人每天最多有5次扫票抽奖机会。

“五虎将”即开票是中国传统文化三国系列产品，设计运用古典风格，国潮风形式重现三国英雄人物。关羽、张飞、马超、黄忠、赵云五位上将，飒爽英姿，唤醒每个人回忆中的三国印象。

票面精美绚丽，观赏性、收藏性兼备。

不仅如此，“五虎将”即开票本身还有更多惊喜，面值20元，20次中奖机会，玩法采用“找中奖符号”玩法，中奖奖金兼中兼得，简单有趣，包容性强，容易上手，最高可中100万元。

9月17日~10月14日，参与体彩在线试刮活动或扫描“五虎将”即开票，感受指尖魅力，赢取5G手机等多种奖品，等你来参与！

公益体彩 乐善人生

 福彩直通车

3D派奖超给力，倍投喜中13万

9月24日晚，福彩3D玩法第2021257期开奖，号码为8、1、9。彩民陆先生精准倍投，揽获3D奖金13万余元。中奖彩票出自我市崇川区怡园新邸32060273号投注站。

据了解，陆先生是一位有着20多年购彩经验的老彩民，也是一位理性购彩者，平时喜欢买双色球和3D，遇到派奖时，会适当进行加倍投注。这次陆先生花费228元自选号码，一举揽获94倍单选和20倍组选六，累计

收获3D奖金136200元。陆先生高兴地表示，这次的3D大派奖活动相当给力，他收获的奖金比派奖前足足多了34980元。

目前正是福彩3D游戏3600万元大派奖期间，单选中奖后每注奖金提高至1400元，组选三中奖后每注奖金提高至460元，组六中奖后每注奖金提高至230元。购买2元福彩3D，您将为国家公益事业贡献0.68元。3D大派奖超给力，期待您与公益同行，收获属于您的幸运！

福彩双色球 2元可中1000万