

昨日,本报联合晋江市委督查室、晋江市住建局、消防救援大队等部门开展“住宅小区物业管理”市民团活动。座谈会上,市民团成员频频发问,相关部门一一答疑,现场气氛热烈,市民代表和相关部门“双向奔赴”,共同解决住宅小区物业管理中存在的难题,为提升居民生活品质同向发力。

市民与部门的“问与答”

●市民团成员樊林峰(晋江市物业管理协会会员):随着新能源汽车产业的快速发展,新能源汽车保有量持续增长。车主在购买新能源汽车后,大多选择加装充电桩。那么,居民小区安装新能源汽车充电桩有什么具体的规范,是否限定在个别区域?物业在管理方面有什么要求?

住建局城建项目中心主任尤祖鸿:根据目前的规定,申请加装新能源汽车充电桩,需要有独立的车位产权或者长期租赁协议。

供电公司营销部副主任洪梓霖:除了申请人有车位产权或者长期租赁协议,还需要物业出具同意安装施工证明。供电公司根据物业出具的证明和产权手续,以及购车证明,才能为申请人安装电表。新能源汽车的电表都是安装在小区独立的防火分区或者电表间。

此外,根据2023年9月15日晋江市住建局发布的文件要求,新建住宅小区固定车位100%建设充电设施或预留安装条件,预留安装条件时需将管线(含低压电缆、电缆分支箱、计量表箱)和桥架等供电设施建设到车位,以满足直接装表接电需要。

●市民团成员林超达(品智冠科技有限公司副总经理):小区公共收益如何支配?发给业主,还是其他形式?

住建局城建项目中心主任尤祖鸿:根据《福建省住宅小区公共收益管理办法(试行)》规定,前期物业服务(指在业主和业主大会尚未成立前,开发企业为了完成正常的住宅交付和管理,自行聘请的物业服务企业)期间,物业服务企业可以根据前期物业服务合同约定住宅小区共有部分的经营管理事项,物业服务企业的经营管理费用支出不得超过公共收益的30%。

前期物业服务期间,物业服务企业应当将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位,单独开户设账,在每季度第一个月的月底前,将上一季度公共收益结余及时存入住宅专项维修资金专户。公共收益的使用应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主大会成立后,业主委员会应当建立公共收益管理制度,开设公共收益专项银行账户,实行专户管理,禁止与其他账户共用。业主大会未建立公共收益管理制度的,业主委员会应当在每季度第一个月的月底前,将上一季度公共收益存入住宅专项维修资金专户。

业主大会成立后,经业主大会决定,业主委员会账户的公共收益可以用于维修和更新、改造住宅小区共有部分,以及业主委员会工作经费等公共开支,也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用,以及业主大会决定的其他事项支出。

●市民团成员李良武(华菲物业兰峰城市花园项目经理):兰峰城市花园小区是大型老旧小区,前期没有规划设计电动车停放和充电区域,电动车目前都停在架空层。那么,架空层能否停放电动车?另外,小区沿街店面和中庭是否可以设置充电设施、搭建雨棚?

晋江市消防救援大队三级指挥长陈炳基:无论是架空层还是地下车库,决定能否停放电动车或者进行电动车充电的关键,在于电动车停放或者充电区域是否为独立的空间。若发生火灾,必须确保大火和浓烟不会进入楼道。所以,小区电动车停放和充电区域若是没有满足这个条件,就要进行整改。首先,利用防火墙或者防火卷帘,将楼道出入口与电动车停放区域进行分隔,同时,楼梯口要安装防火门。此外,在独立的防火单元内,需要配备烟感、喷淋系统,以及消防器材。另外,还要做到人车分流,电动车和小车也要做到分隔。

在物业管理方面,要做到定期巡查,加强巡查人员的消防知识,能够做到及时排除隐患。

城管局执法综合科负责人傅绩曦:近期,晋江不少小区物业反映,想把地下车库的电动车挪到路面停放,这就衍生出了雨棚设置问题。首先,设置雨棚不能超过小区红线范围;其次,要考虑小区沿街整体的建筑风貌,雨棚的颜色样式尽可能与小区建筑风格统一;最后,雨棚要选择防火材质,同时不能堵塞消防通道。建议小区物业在建设之前,提前向城管综合执法队、住建等部门备案。

●市民团成员陈莉莉(世纪华廷业委会副主任):电动车和摩托车是否应该统一管理,或者摩托车能否停放在架空层?

晋江市消防救援大队三级指挥长陈炳基:根据《福建省消防条例》规定,禁止在公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间、地下汽车停车位停放电动车。如果该小区架空层有安全出口、公共门厅等,那么电动车就不能停放,否则必须采取隔离、监护和布置消防设施等措施。至于摩托车停放,目前没有规定不能停放在架空层,但也不能堵塞消防通道、楼道等。

关于电动车不能停放的原因,在于电动车电池在遭受撞击、变形、充电过载等情况下,容易造成热失控,进而引起火灾。但摩托车只要熄火,里面的电池便自动断电,相比电动车而言,摩托车发生自然的概率小很多。



「两心」联动提升居民生活品质 市民团问政十部门回应

本报记者 林小杰 蔡斯洵 秦越



市民团成员的“感与悟”

代永超(青阳锦峰小区物业管理项目经理):今年3月初,青阳街道锦峰小区开始筹备电动车从地下转为路面充电的管理工作,经过前期规划,设置了多处电动车充电区域,并进行充电桩安装,预计路面充电桩将在近期全部完成安装。下一步,待路面充电桩通电后,将取消所有地下车库电动车充电桩。对于这一措施,大部分业主比较满意,大家也比较配合。

林仁和(艾尚旅游公司员工):参加市民团的活动后,电动车自燃实验现场的大火让人震撼,心有余悸。以前,我以为这种事故是小概率事件,离我们的生活很遥远,但现实并非如此。所以,我觉得应该让更多市民看到这个实验,让更多市民感受到电动车起火危害性,以此提高大家的安全意识。

建议各镇街、部门成立电动车整改领导小组,一旦发现问题立即解决。此外,可以分类规划区域,比如拥有充电桩的区域划为红色区域,这类区域离楼栋远一点;只停车没有充电桩的区域划为黄色区域,在不阻塞消防通道的情况下尽可能靠近楼栋,方便大家进出。

陈莉莉(世纪华廷业委会副主任):观摩电动车自燃实验后,我内心十分震撼。现场,电动车因电气线路短路引起燃烧,火势发展很快,温度很高,黑烟滚滚。如果这样的事故发生在居民区,必然造成重大损失。

此外,消防救援人员还现场演示用干粉灭火器扑灭明火,但干粉灭火器喷射时间短,不能对起火的电动车进行持续灭火,还须通过水淋才能持续灭火降温。通过此次观摩学习,我学到了很多知识,收获很大。

赖智鹏(泉州轻工学院保卫处处长):市民和部门面对面交流,共同寻找解决问题的办法,这样的活动不仅有效果,更有意义。通过这次演练,我不仅认识到电动车火灾的危害性,还掌握了电动车火灾的应急处理办法。我将把这次学到的知识带进学校,在学校积极开展隐患排查和应急演练,增强全体师生安全意识,预防事故发生。

庄艺鹏(晋江市电梯行业协会会长):建议电动车、摩托车参照汽车的管理方式,给每辆电动车、摩托车建立档案,实行“一车一档”。同时,实行分区管理,摩托车停放在统一区域,电动车停放在统一区域。

此外,建议将部分临时停车位改造成电动车停车位,并简化申请流程。比如,小区外围规划有汽车临时停车位,可以把其中几个停车位改成电动车或摩托车停车位,统一搭棚,同时制定标准,让每个小区按照标准改造电动车停车位。

