

报眉广告 139 307 58 196

中国平安 PINGAN 专业 让生活更简单 年利率(单利)贷款市场报价利率(LPR)+加点数

平安银行宅抵贷 额度高达2000万元 抵押成数上限可高达8成 可支持长达三年净息还款

资料齐全,快至一天放款 具体业务请联系平安银行沧州分行各网点

温馨提示:1.本宣传内容仅供参考,不构成法律要约,如有疑问请咨询平安银行,咨询电话:95511-3-8;
2.贷款额度、期限、利率及抵押成数按当地分行政策及以最终审批结果为准;
3.贷款不能用于股市、购买住房等国家禁止信贷资金进入的领域。

平安银行

饮水机、电梯广告屏……物业将这些引入小区—— 需要业主同意吗?收益都去哪儿了?

这两年,小区里多了很多各种各样的机器、设备。最常见的可能是直饮水机,快成了居民小区的标配了,24小时大家都可以拎着桶下楼打水,类似的还有自动碾米机。

五花八门的设备 进入居民小区

如果这些设备还给居民提供了一些便利,那么安装在楼道里、电梯里的广告设备,恐怕对居民来说就没有那么明显的好处了。它们有的可能只是一个灯箱,但也有不少是直接装了一台电视,24小时循环播放广告,不但谈不上便利,有时候甚至有些扰民。

这些五花八门的设备进入居民小区的时间长了,很多人可能已经习惯了它们的存在。那么,当初到底是谁决定引入这些设备的?安装这些东西需要经过业主同意吗?作为业主,知道这些设备产生了多少收益,收益又去了哪里呢?

近年来,不少物业公司将各类自助设备引入小区,但是在公共空间设置此类设备,是否经过了居民同意?张女士说,他们小区最近又多了净水机,却没有看到任何通知。

收益最后用到 哪里去了

某小区业主张女士说:“最近我看到我家小区入口,有一个净水机,我知道这些机器人驻应该是有一些收益的,但我没有看到物业进行通知,也没有标准的流程,例如开业主大会表决投票等。物业也没有跟我们讲这些收益最后用到哪里去了,对于这一点,我们业主也很疑惑。”



业主使用小区内的直饮设备

不仅是直饮水机,很多小区内还有各式平面广告投放,电梯里更是循环播放广告视频,这些设备的安装、广告的投放是否经过了业主同意?产生的收益又去了哪里?对于居民的这些问题,安徽省宿州市某小区物业经理刘成表示,他们通过和供水公司协商,每台直饮水机每年向物业交纳占地费用2000元左右,物业每年可收益近8000元,都用在小区的日常维护。

至于这些设备是如何安装的?江西南昌某物业公司管理人员林先生向记者解释,一般业主与物业在签订的合同中都会授权物业对相关公共场地进行管理。

江西南昌某物业公司管理人员林先生说:“主要还是取决于我们与居民签订的物业服务合同里面有没有相应的条款。如果合同中明确了,我们物业公司可以利用公共区域场地、房屋从事经营活动,那么在引入自主设备时,就不再需要单独征求每一

位业主的意见,就和小区平时租赁摊位产生的收益是一个性质。因为实际按照相应的条款,已经赋予了物业在这方面的自主权。在产生收益使用方面,一部分会用于小区的基础建设,组织日常的一些活动,通过这种方式回馈给了业主”。

北京某小区的物业经理李先生告诉记者,电梯广告费、直饮水机安装费,都补了小区公共维修基金的缺口。公共收益费用如果用完了,再修电梯的话,就得需要公共维修基金了,公共维修基金不全的话,到时候就得上门收费。

记者查阅此前媒体报道发现,一些小区业主每年都会收到物业发放的一笔公共区域收益,原来,这些小区的业主委员会与物业约定,公共场地的收益要按比例分给业主。南昌市滨江豪园业委会主任刘江峰告诉记者,当初业委会在招标时,就已经将相关条款列入合同,物业必须将公共区域收益的一半返还给业主。

南昌市滨江豪园业委会主任刘江峰说:“我们业委会代表全体业主跟物业签订合同,在合同里就标明了哪些东西是要分成的,公共收益比方说停车场、广告,还有摆摊设点的,这是属于我们小区共有的。按照五五分成,我们去年一户是分了2000元。公共收益不是都发给业主,还要做一些小区的建设”。

收益应该 属于业主共有

北京法学会不动产研究会理事王玉臣介绍,一些小区物业在与业主签订合同时,可能会在条款中约定由物业公司来负责公共区域管理,但其相关收益的归属,《民法典》有明确规定:建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。

王玉臣表示:“业主共有部分所产生的这些收益,在扣掉必

要的成本性支出之外,也应当是属于业主所有,现实生活当中,尤其到年底的时候,偶尔看新闻就会发现某某小区物业给大家发米面或者发一些分红,发点钱大家都觉得很稀奇。但是实际上每个小区都可能产生收益。物业公司首先不管是怎么引进来的,共有部分的收益扣掉必要性的成本支出应该归业主所有,作为业主来讲,也有权利知道这个事情。作为物业公司来讲,也应当主动公开这个东西”。

王玉臣坦言,在实际操作中,业主很难知道自己小区共有空间的收益详情,甚至连共有空间具体有哪些都不了解。不管是开发商,还是物业公司,都不太愿意去主动公开这些东西,甚至有一些公共部分可能都会藏着掖着,对于很多小区来讲,里面可能隐藏着巨大的收益。到底哪些是公共部分?很多时候业主是不知道的。

王玉臣建议,业主可以要求物业对于相关问题进行公示,如果拒绝公示,可以向主管部门投诉,甚至向法院提起诉讼。而维权的第一步,是要搞清楚小区到底有多少共有空间。

王玉臣表示:“第一,是怎么引进来的?第二,收的钱有多少,用在哪儿?可以通过政府信息公开申请的方式,去查小区基本的共有部分的信息,比如可以查规划上存在哪些属于业主共有的配套?还可以去查一下竣工面积实测报告。都知道小区的道路、大厅这些是共有面积,还有没有其他一些非营利性的配套?再比如,有些小区里面有很多车位,有些车位可能是用小区的共有部分改造而来的,但是钱可能物业收走了,可以做一些基本的核实”。

据央视

国家集采开标,单套价格从平均20余万元降至5万元左右

人工耳蜗大幅降价,如何保质量保供应

12月19日,第五批国家组织高值医用耗材集中带量采购(以下简称“国家集采”)在天津开标产生中选结果,纳入人工耳蜗、外周血管支架两类产品。

其中,人工耳蜗类耗材需求量共1.1万套,5家企业中选,包括奥地利美迪乐医疗、美国领先仿生、澳大利亚利耳等外资企业,以及上海力声特、浙江诺尔康等内资企业。本次国家集采人工耳蜗类耗材单套(含植入体、言语处理器)价格从平均20余万元降至5万元左右。

预计患者明年3月3日前后能用上

在我国,新生儿耳聋的发病率为1‰—3‰。这意味着每1000名新生儿中可能有1至3名患者患有耳聋。如果在语言发育前就出现听力问题,还会直接影响语言功能。随着人口老龄化程度加深,人工耳蜗植入治疗老年性耳聋的重要性也逐渐显现,耳聋不仅影响老年人的交流能力,还会增加社交隔离感。

人工耳蜗是解决重度感音神经性耳聋最有效的医用耗材,让患

者重获新“声”。特别是对于先天性神经性耳聋的幼儿,植入人工耳蜗能有效解决因聋致哑问题,对患儿恢复正常生活、融入社会,降低家庭和社会负担具有重要意义。

此次国家集采中,除临床常用产品外,能支持高场强(3.0T)核磁的新一代人工耳蜗植入人体中,植入的患者可以接受高场强核磁共振检查;佩戴更便利的一体式言语处理器(外机)中选,满足患者不同应用需求。

外周血管支架主要用于治疗糖尿病、高血脂等慢性病导致的血管疾病。本次国家集采外周血管支架类耗材需求量共25.8万个,18家企业中选,既有美国康蒂思、柯惠、雅培、波士顿科学,以及德国百多力等全球知名外资企业中选,也有上海美创医疗、归创通桥等内资企业中选,产品供应丰富多元。

国家医保局相关负责人说,本次国家集采临床常用内外资主流品牌基本中选,稳定临床使用。中选结果公示后将于近期正式发布,天津市医药采购中心负责具体实施,预计2025年3月3日(全国爱耳日)前后落地人工耳蜗中选结

果。外周血管介入类耗材拟于2025年5月落地实施中选结果。

除听障儿童,老年患者也将受益

听障人士安装人工耳蜗不仅要承担高昂的耳蜗费用,还包括检查、手术、康复、更换升级言语处理器等各环节费用,很多家庭因经济负担重延缓治疗。通过国家集采降价后,将较大幅度降低患者自付费用。

“这能给很多家庭减轻负担,让更多听障孩子家庭做得起耳蜗手术,让孩子能够开口讲话,更好进入普通学校上学,更早恢复自信和快乐。”肖玲是天津市残疾人文艺体育训练指导中心干部,也是一名听障孩子的妈妈,对人工耳蜗降价很有感触。

“对患者而言,一是降低经济负担,单侧植入20多万元降至双侧10万元左右。二是产品升级换代,兼容核磁扫描的耳蜗将成为患者主流选择。三是扩大治疗人群,过去主要是儿童患者,未来老年患者也会逐渐增多。”首都医科大学国家医保研究院院长助理兼

价格招采室主任蒋昌松说。

除了听障儿童,未来还将会有更多成年人尤其是老年人群体受益。“降价以后,借助这些高科技产品,有听力障碍的老年人生活品质将会得到很大提高。”解放军总医院耳鼻咽喉头颈外科医学部主任杨仕明说。

降价格不降质量,确保稳定供应

中选产品的质量安全关系广大患者的切身利益。国家药监部门表示,将集采中选产品的质量监管作为监管的重中之重。稳步推进集采中选产品的追溯管理,实现集采中选产品上市后全过程可追溯,监督企业全面排查风险隐患,部署对生产企业开展飞行检查。

“价格降下来的同时,企业必须继续保证产品质量。”中国医疗器械行业协会技术法规部主任卢大伟说,企业不能为了扩大供货改变耗材生产工艺,只有做好质量控制才能稳定获得收益。

产品降价后,如何保障企业合理的利润空间?卢大伟表示,中

选企业非常看重国家集采背后的大市场。目前,做人工耳蜗手术的患者中儿童占80%,成年人只占20%。未来,老年患者植入人工耳蜗的比例会不断扩大。“从价格和数量方面去计算,高价卖出去一个产品和降价卖出去十个产品,收益是一样的,但降价后市场规模会扩大。这是企业考虑的重点。”卢大伟说。

随着纳入集采的产品品种数量不断增加,如何保障产品的稳定供应?据了解,此次中选产品基本在临床常用,很多还是生产厂家拳头产品。国家组织集采挑选的都是供应能力强的企业。从这次集采报价看,企业参与积极性很高,在所有4个组别(人工耳蜗及3个外周血管支架组)均有头部企业中选。

工信部相关负责人表示,将继续开展国家集中采购产品动态监测,及时发现并协调解决可能影响生产供应的苗头性问题,保障中选品种能够稳定供应市场。督促企业做好中选品种的生产供应,支持企业开展技术改造,提升生产供应保障能力。

据《人民日报》