

电视剧《欢乐颂》中物业管理知识大放送

©贺云

最近新剧《欢乐颂》可谓正当红，当我们被剧中几个性格迥异的姑娘吸引时，是否也留意到剧中的物业知识呢？

知识点 1：噪音污染



小曲乔迁新居，邀请朋友到小区开 party，导致夜间噪音，影响相邻关系及社区和谐，小蚯蚓上门劝阻，但是毫无作用，无奈樊胜美拨打物业电话，安迪则直接报警。

其实国家对城市噪音早有条例文件，以下是详细内容：

1 GB3096-1993 《城市区域环境噪声标准》 (dB (A))

类别	区域	白天	夜晚
0	安静疗养区、高级别墅区、高级宾馆区等特别需要安静的区域。位于城郊和乡村的这一类区域分别按严于0类标准5dB执行。	50	40
I	居住、文教机关为主的区域。乡村居住环境可参照执行该类标准。	55	45
II	居住、商业、工业混杂区。	60	50
III	工业区。	65	55
IV	城市中的道路交通干线道路两侧区域，穿越城区的内河航道两侧区域。穿越城区的铁路主、次干线两侧区域的背景噪声（指不通过列车时的噪声水平）限值也执行该类标准。	70	55

- 1) 夜间突发的噪声，其最大值不准超过标准值 15 dB。
- 2) 各类标准适用区域由当地人民政府划定。
- 3) 昼间、夜间的时间由当地人民政府按当地习惯和季节变化划定。（北京地区为白天 6:00-21:59，夜晚 22:00-5:59）
- 4) 标准规定，城市区域环境噪声的测量位置在居住窗外或厂界。一般情况下，室外环境噪声通过打开的窗户传入室内大致比室内低 10 dB。

点评：小区常有业主为了赶工期、图开心不顾其他人的感受而造成噪音污染。在此呼吁广大业主邻里和谐，共同维护。日后再噪音污染情况除了拨打物业电话，还可以在合理范围内协调执法部门处理。

知识点：2 电梯困人



剧中五个女孩集体被困电梯内，当遇到电梯困人事件，我们来看看业主和物业要怎么做？

物业篇：第一时间拨打电梯公司人员电话，物业人员赶赴现场和被困业主沟通，进行情绪安抚，协助电梯维保人员救出被困业主。

业主篇：保持镇定，及时通过电梯内的警铃呼叫监控中心求救，双腿微微下蹲，身体紧贴电梯内侧，双手握拳支撑在颈部，以防电梯在下降过程中导致身体的损伤，切勿靠近电梯门站立，切忌如小蚯蚓一般在电梯内跳跃，切勿自己吓自己自乱阵脚。在电梯内保持镇定等待救援人员，切勿出现用力扒门，试图翻越电梯的现象。在电梯顺利归位的时候，要留一个心眼，看电梯是否停妥。

知识点 3：物业管理费

针对物业费到底是租户交还是业主交的问题，主要根据业主和租户双方的合同约定，一般情况下由租户自行缴纳，如若租户未及时缴纳，业主同样负有连带责任。

知识点 4：邻里关系



剧中，2202 漏水到楼下差点引发邻里拳脚事件，主要原因是房东在装修时未做好防水，直接原因是小关因为太累睡着未关闭水龙头，导火线是小蚯蚓在与邻居沟通时语言过激。我们来看一下物业的处理办法及第三方沟通方式，剧中的林师兄作为第三方，情商较高，措辞很准，站在双方的角度考虑问题，作为事件第三方有效处理了一场矛盾纠纷。

点评：原本三分钟的事情为什么半个小时才解决，还差点导致了打人事件，主要是双方业主的沟通问题，对于此，物业作为第三方协调部门，要避免矛盾的激化，适当的时候还可以让周边其他的邻居进行劝导。

知识点 5：访客入内

外来人员，未经业主确认同意，不得直接进入小区。一般的高档楼盘会在楼栋设一位客服人员，该人员主要负责该楼栋日常业户诉求的受理，负责访客身份的核对，一般的小区则只是在门口设置了可视对讲，可视对讲可以直接连通监控中心，访客也可以按照提示直接呼叫业主，业主家内的可视对讲机也可直接开门。