

2011.3 14  
星期一  
www.xksq.net  
热线 0551-2620111  
办最有价值的都市报

合肥

读本

# 物业之困 期待破局



开栏语

近来,省城业主、物业频频上演“文武行”。百盛苑的大门被小区的非业主强行撞开,业委会和物业公司都没法管;亲亲家园的物业公司“离家出走”,业主反映到社区,开发商都没有办法;康居时代家园门口污水横流,市长热线办公室组织所有涉及的主管单位到现场……2011年的农历新年之后,所有媒体的目光都聚焦到一点:“物业”。

为什么我们的家园会变成如此模样?面对合肥一年700多件物业投诉(包括市长热线、市长信箱、电话等),这些究竟是谁的困惑?谁的苦恼?该如何管好小区物业,还大家美好家园?即日起,本报开通热线电话0551-2610788,广听民意,有什么不满或者建议,都请告诉我们。

记者 任金如

专家把脉:

## 别把物管当“全职保姆” 做物管,先得转变思想

2010年,《合肥市前期物业管理招标投标实施细则》发布,物业管理招标投标并入合肥市招标投标管理中心统一操作,70个前期物业招标项目完成。2010年,合肥市举办四期物业管理培训班,搭建市、区、街道、社区四级物业管理网络,并制定出台《合肥市物业专项维修资金管理办法》等。

但是,合肥滞后的物业现状,不可能瞬间扭转。合肥市房产局物业(租赁)处负责人认为,需要转变意识的不仅是业主,也有物业公司,更有管理者。目前,在新建小区规划验收上,就应该把小区停车位、配套设施等这些细节包括在内,减少因维修和管理责任不清,物业公司和开发商互相扯皮的情况。小区的“管家”们,更需要端正服务意识,与街道、社居委联合,服务好小区业主。小区的业主们也需要转变意识,关注、参与物业管理。据了解,2011年,合肥市可能会搭建全市的物业、业委会的信用平台,让更多的业主参与合肥小区的管理。

历史演变:

## 小区内“暗战”年年上演 一年物业投诉达700起

业主PK物业,这在全国都不少见。而为什么合肥小区内的“暗战”年年不断?某物业公司的高管说出了其中的缘由:“对物业,很多人还没有引起足够的重视,往往到了出大问题,才开始无休止的烦恼。”

2007年,濉溪路上一小区由于新进驻的物业公司与原物业公司完成交接

后,在水费支付上产生分歧,导致小区水费现在欠费万余元,供水集团表示只能停水,激起业主们的强烈不满。

2010年,因业主欠费,马鞍山路世纪阳光花园原物业公司撤出小区。在和新物业交接之后,老物业就把小区几十户业主告上法庭,理由是欠缴物业费。

而合肥市房产局物业(租赁)处提

供的资料显示:2010年,合肥受理、处理答复政民直通车关于物业的投诉、咨询569件,市长热线、市长信箱、电话等投诉物业700余件,共办理人大物业议案、建议3件,政协物业提案19件,办结率100%,满意率100%。

但是,进入2011年,合肥的物业之争还在不断上演……

现实状况:

## 2121个小区仅925个有物管 物业之困,困在哪里?

合肥的物业之困,究竟困在哪里?

曾发生非业主开车“闯关”的百盛苑业委会成员童洁女士,向记者出示了一份2010年12月7日合肥房产局、国资委、蜀山区政府三个部门,对小区停车问题的回复。

因为小区内乱停车破坏绿化等问题,业委会希望启用原就属于小区配套设施的兴科大厦地下车库,并由物业公司根据物价局核定的价格明码标价,合理收费。但是开发商认为,他们才享有

地下车库产权及收费定价权。童女士指出:“2000年小区规划图,每栋楼下都有配套车库。2003年开发商更改图纸后配套车库就没有了。2005年开发商登报声明图纸掉了,又新做了图纸,将车库变更到17、18楼下,最后变成了开发商的产权。可是既然是全封闭小区,500多户居民的小区就不该有配套车库吗?”

同样的无奈,也出现在开发商身上。在潜山路亲亲家园,合肥慧深置业

有限公司就对出走的前期物业——合肥龙禹物业管理有限公司“无可奈何”。在双方2007年6月26日签订的协议书中,明确规定:在整体小区交付业主大会成立时终止合约,但是并没有详细约定何种行为属于单方违约。而像这种无奈,在合肥市已建成的2121个住宅小区中或多或少都有。

据了解,目前合肥市有物业服务的住宅小区925个,无物业服务的小区1196个,还有这么多小区急需“管家”的进驻。

**安徽福彩**  
www.ahfc.gov.cn

**3月6日,我省彩民又中奖啦!**  
蚌埠彩民喜中今年第7注双色球804万

投注很简单 选号不排序  
1-33红球中任选6个  
1-16蓝球中任选1个

中国福利彩票,中国人的慈善事业