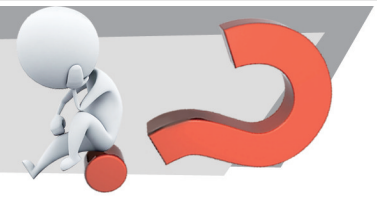
直击 物业之困



公说公有理，婆说婆有理

物业，一本难说清的“账”

“一石激起千层浪”，昨日本报《物业之困，期待破局》一文刚出，很多合肥市民都打来电话，诉说小区物业带来的“烦恼”：小区内保安常常不在岗、家里水管破裂物业没人会修，想统一封阳台非得有业委会吗？……因为这些“烦恼”，有些业主干脆对“交物业费”说“不”！

昨日，记者特意走访了合肥两个管理不错的小区物业公司，没想到他们的负责人也讲了难念的“经”。

记者 任金如



方倩 制图

一说物业 业主都有算不完的“账”

没专业修理工

濉溪路某小区的王女士：我住的小区是老旧小区，物业费每平方米0.46元，我都按时交。物业服务态度很好，但是专业服务不到位。昨天，我家里阳台入户水管和洗衣机接口水管连接处断了，物业公司没人会修理，还找不到我家这栋楼的水闸，硬是将整个小区的水停了2个小时。由于很多业主有意见不交费，小区的物业服务只剩保洁和保安了。

物业“无所作为”

黄山路博澳丽苑的赵先生：小区没业委会，前期物业“无所作为”：保安几乎没有专业素质，常不在岗；保洁经常不打扫，楼道、地下负一层常有骚臭；小区绿化差，到处是秃地；小区人员出入无管理，楼宇可视对讲系统等形同虚设；还有外墙及公共空间有乱张贴、乱涂、乱画、乱悬挂现象，电梯旁地面常破损。希望物业能对薄弱环节改进。

请给我封阳台

阜阳北路阿奎利亚的沈先生：最大的心愿是能封阳台，自己晒衣服不用再担心被雨淋、被风刮走。自己愿意掏这个钱，和大家一起统一个样式封闭阳台。和物业公司多次说过这个问题，物业公司的答复是：必须成立业委会，重新选聘物业公司之后，才能决定阳台封闭问题。而沈先生的忧虑是，小区业主大多是双墩农民或者是老年人，缺乏维权意识一直成立不了业委会，那就一直不封阳台么？

物业“不作为”

南淝河万家华庭的李先生：入住之初物业管理很好，几年后就大变样。去年屡屡发生住户被盗事件，甚至发生火宅，监控设备都被烧坏。小区内保安形同虚设，年老体弱，没有正规上岗证，对来往人员、车辆不闻不问，非本小区人员可以随意出入，导致楼道内小广告到处都是。停水停电事件时有发生，路灯近半数以上不亮，电梯经常发生困人、夹人事件，卫生打扫不及时。

只交公摊，不交物业费

丹霞西路蓝色湖畔的张先生：我买房时的优惠条件是，5年内小区高层的物业费按多层收取，一平方米只收0.58元。但我已经2年没交物业费了，因为不满意物业服务，小区内的广场不通过业主同意就租给别人卖小吃。但是，我交电梯费和公摊电费，一个月加起来的费用是35元左右，因为我享用了电梯。就这样，来我家收物业费的小姑娘，还感谢我，因为我每次都给她开门，有的业主连门都不开，物业费、公摊费都不交。

二说物业 物业也有“牢骚”！

开支增加，提高不了物业费

长丰路元一美邦小区（合肥元一物业管理有限公司）张学芳主任：这个11万平方米，有10栋楼、753户住户的小区，已有完善的业委会和物业定期联系开会的机制，每个月针对物业出现的问题进行磋商，有效的沟通，提高了物业服务水平和物业费的收缴率，达到95%。

但是，小区物业公司还在亏损。物价局核定的二级资质公司的收费标准是1.18元/平方米，而实际征收是1元/平方米。每年开支增大，尤其是人力资源方面，让物业也觉得“吃力”，小区保洁15人，保安20人，已经是同等面积最少的配置了，物业每年都会像业委会报收支账目。

三大难题困扰老小区

长丰路奥林花园小区（合肥宁巨物业管理有限公司）马继东经理：小区面积28万平方米、40多栋楼、2400多户。目前，合肥一环以内的老旧小区都是“停车难”，奥林花园一期就很有代表性，规划车位37个，目前有200辆车。地上停车、地下停车差价很大，2009年交房的地下车库至今很“空”，而地上已经无处可停。

小区房屋老旧，下水道堵塞等情况严重，正在申报申请维修资金，可给每家每户建档等难度很大。物业费征收率在80%左右，一期、二期、三期的物业费市场核定价格分别为0.42元/平方米、0.46元/平方米、1.1元/平方米。去年下半年亏了20万，主要损失就是物业费，还有地下管网的水损。

三说物业 谁来架“沟通”之“桥”？

法律有空白，还得说意识

蜀山区住建局副局长付杰：现在在小区后期物业管理中，还存在法律空白。业委会选聘的物业公司，只是和业委会约定物业服务内容。如果业委会不能代表全体业主的“声音”，不能扩大业主代表大会，那有可能存在一个小区的业主大会被业委会“绑架”的可能性，而如何填补这个空白，需要政府部门“出面”。

其次，还得再说意识问题。小区的业主不仅要当“社会人”，也要当“社区人”，要正确认识物业服务。同时，物业服务公司如果对自己的服务有信心，应该从正当途径，维护自己的收费权益。

物业该是宣传主体

省直电大客座教授郭红兵：在初、中期的物业服务中，沟通的“桥梁”就该由物业负责。物业公司在承接小区的开始，就要以物业展板、业主手册和电子平台信息的方式告知全体业主，物业服务的内容。沟通工作非常有必要。

物业服务的标准，需要依赖业主委员会来“沟通”。前期物业协议由开发商和物业公司签订，大多粗糙，虽然业主每个人也都签字，但是没有“真正”的协议有效。而要想有真正的协议，就必须有业主大会，召开业主大会的“牵头人”，应该是政府部门、街道或社居委。

业主代表大会召开时间，应该在小区成立6个月之后。同时，还可通过有行业管理资质的物业协会来指导小区的物业工作。

互动平台：如何管好小区的物业，还大家美好家园？本报继续开通热线电话0551-2610788，互动QQ:757850139，广听民意，有什么不满或者建议，请继续告诉我们。

一见钟情 Mr. Lee

快男冠军李炜合肥万达广场签售会

3月13日下午14:00，2010年度快乐男声全国总冠军李炜来到合肥万达广场包河金街，举行他的首本个人写真《一见钟情Mr. Lee • 完美潮男李炜首本纸上图文影像美男剧》签售会。现场，歌迷的热情达到了高潮，尖叫声、欢呼声不绝于耳。

“维他命”亲手布置现场力挺偶像

“维他命”，“维”源于“炜”，粉丝们觉得李炜就是像维他命能够给人带来健康、活力的有机物质。

活动当天，维他命们热情的迎接李炜的到来。从当天上午开始，维他命们就络绎不绝的来到万达广场室外步行街签售现场，亲手参与布置，整个签售现场被热心的维他命们布置成了一片粉色的海洋。

下午14:00，快男李炜如约而至。李炜与现场的粉丝们打完招呼后，主持人告诉他现场是维他命们亲手为他精心布置的，李炜感动不已，他表示待会一定要为他们多签几本写真，并用更多更好的作品回馈粉丝们的大力支持。

活动现场，记者看到有许多粉丝都默契的穿着粉红色的衣服。因为小炜觉得维他命大部分都是女生，所以把粉色定为应援色。

快男李炜签售不忘充当安全督导员

随后进行的签售环节也着实让李炜再次体验了一把维他命们的火热之情，除了合肥本地的粉丝齐聚，更是有很多为了一睹偶像风采，专程从外地赶来的粉丝们。

签售的过程持续了2个小时，细心的李炜在签名的同时，还不忘提醒身边的工作人员以及在场的维他命们一定要注意安全。俨然充当起了临时安全督导员的职责。

下午16:30，本次签售会圆满落下帷幕，现场所有的专辑全部售罄。



主办方合肥包河万达广场相关负责人表示，包河万达广场自身具备良好的硬件优势和极高的社会关注度，非常事宜举办各类明星活动。今后，万达广场还将继续邀请更多、更具影响力和号召力的明星来做客，与喜爱他们的粉丝见面。

陈律立/文 王恒/图