



http://www.lifenanjing.com.cn 论坛·业主联盟

南京·街区

南京·健康

# 雁鸣山庄“管家”咋管不好“家”

## 亚东地区第一个高档小区,物业和业主“针尖对麦芒”



这个高档小区里,居民烦心的事儿可不少

快报记者 齐天天 摄

长草的游泳池,空旷的网球场,破烂的木栅栏,形同虚设的保安……最近,雁鸣山庄的业主有些“上火”,小区的物业管理水平每况愈下,可管理费却一分钱没少收。除了业主与物管有矛盾,这里的业主与业主,也有对立情绪。该山庄有公寓区、别墅区,两边的业主,享受一样的服务,物管费的缴纳却相差很大。

### 【物管 vs 业主】

#### 焦点一:保安站岗啥也不管?

本月初,一些业主向记者倾诉了不满。为此记者先后3次进入雁鸣山庄调查采访。

11月10日,记者准备好了记者证第一次登门。但令记者意外的是,门口的保安看了记者一眼什么也没有问。更让人吃惊的是,一辆大卡车随后也顺利开进了小区。保安也没有做任何登记。之后2次登门,记者发现,这样的现象,似乎很平常。

“不知道保安是干什么的,陌生人进出很少会上前询问。”一业主说。

随后,记者来到小区物管——南京昌浩物业管理公司,吴世清经理对记者说:“我们有专门的来访宾客登记本,不信你们自己翻。但小区这么大,很多房子被出租、被转手,都是业主自己操作的,我们物业公司不知情,小区出现的新居民我们也很难管理,难免会有疏漏。”

#### 焦点二:物管只管垃圾、路灯?

业主张女士痛心地说,雁鸣山庄是亚东地区第一个开盘的高档小区,当时她就冲着这里的宁静、高档而来,但没有想到现在天天烦心。小区里竟先后开办过两家工厂,带来很大的噪音,她认为物管应该制止一下,可她发现,物管的工作对象似乎只有“垃圾和

路灯”。她说:“我感觉物管的服务,就是收收垃圾,管理几盏不亮的路灯。我们隔壁没有人住,院子长草也没人管,野草都蔓延到我家院子里,把好好的草皮给毁了。”

记者留意到,小区里确实有部分别墅区居民的院子十分凌乱,有的草长得有一人高,有的草枯萎了,倒在地上;在公寓区也有居民把公共绿地当成菜地或停车场,更有居民把大树的主干砍下,横在小区空地上。物管公司吴经理解释说:“物业公司也挺尴尬的,有些居民不愿意我们插手,宁愿让院子长草,如果居民提出来,需要我们帮忙收拾,我们肯定会去帮忙。我们不提,我们也发现不了。对于居民破坏绿化的行为,我们只能劝说。”

一位杜先生带着记者在小区走了一圈,记者看到很多木栅栏已经断裂、破烂,原先雪白的栅栏也变得灰蒙蒙的。杜先生说:“找点木条钉一下,就有这么难?”

“不是不修,要我们有这经费去修啊!可小区里有的业主长年不交物管费,最后都得通过打官司来解决。再加上还有出租户和空置户,物业费收取难度大,现在每月只能收两万多元,有时候开我们17个工人的工资都不够,公司上半年一直都是亏本经营,最近才稍有好转。”物管公司给了记者这样的答复。

#### 焦点三:配套设施基本闲置

“当时买这里的房子,周围非常荒凉,就觉得小区里有游泳池,有网球场,才掏钱买的。可现在游泳池都不开了,网球场也闲置了。”一位吕姓业主一边说,一边指给记者看。顺着他手指的方向,记者看到,网球场边的椅子上,落了厚厚一层灰,场地上也有发黑的雨水印迹,游泳池边则长了半尺高的草,看上去两处休闲设施已经闲置了很长时间。“有一年夏天,游泳池开放过,一夏天都是那一池水,根本没看到过他们换水,还有业主请的装潢工人拿着毛巾、肥皂下去洗澡,根本没法游泳。现在小区和农村的集资建房差不多,物管把自己的物业用房都出租了,物管的资质也一直被房管部门卡着,小区一直被没有资质的物业管理公司管着,还有资格要我们交物业费!”一位2000年就入住的女业主愤愤地说。

提及资质吴经理对记者说:“我们的资质只是暂时被卡着,并不代表我们现在的管理不合法,业主不能以这个为借口拒交物管费。游泳池换一次水的水费就是两三千块钱,经营状况好的时候,我们才会开放,今年公司一直在亏损,根本没有经费来维持游泳池这些设施了。”

### 【别墅业主 VS 公寓业主】

#### 焦点:悬殊收费换来同等服务

走进雁鸣山庄,一边是公寓区,另一边是别墅区。业主王先生向记者介绍,公寓区和别墅区由同一家物业公司管理,享受的服务待遇也是一样的。不过,两边业主所交的物业费,就有天壤之别了。

记者在物业公司的墙上看到,雁鸣山庄公寓区的物管收费是0.35元/平方米·月,别墅区的收费是1.40元。一位姓夏的业主说:“南京市像我们这样,公寓和别墅在一起的小区确实不多,

既然别墅区的物管水平和公寓区的一样,为什么收费要高出那么多?一样的服务就该一样的收费。”

一位公寓区的业主却认为:物业公司现在都说亏,要是再降低收费,物业公司干活可能就更差劲了。他认为问题出在有的业主拖欠物业管理费,物管收不到钱更消极,这样一来就恶性循环了。

面对同质不同价的服务,也有别墅区业主提出:物业管理费的价格是次要的,怎么服务更重要,如果把公寓和别墅分开管理,提高别墅区的服务水平,哪怕两块

钱一个平方,都愿意接受,只要服务值这个价。一听说这个提议,一位公寓业主说:“小区是一个整体,如果隔开了,进门就看见一堵墙,多难看?当初就是看中小区的配套设施才买这里的房子,中间砌个围墙,那些配套设施不就成了富人的地盘?”

快报记者 钟晓敏 陈英 周鹰



## 南京京华医院 妇科

# 京华妇科 女性心目中的品牌科室

### 即日起推出一系列优惠免费便民活动

**免费项目:** 挂号费、会诊费、护理费、床位费、停车费、早早孕检查、白带常规检查费。

项目	原价(元)	现价(元)
B超	30	10
阴超	110	50
心电图	15	10
电子数码阴道镜	150	80
宫颈病变刮片检查	30	10

妇科治疗费、检验费、手术费优惠 20%-50%;  
部分药品按国家标准价再下调 10%。

## 妇科终止妊娠新技术

微管是美国原创的新型软质器械,比目前现有的人流器械更安全、更可靠,还可以提前10天做终止妊娠术。该器械无须扩宫,在无痛、可视条件下将孕囊与蜕膜一次整体吸除,3分钟完成,术后无任何后遗症,同时开展孕中期引产术、药流等,价格不贵!由万例以上计生手术成功经验的妇科专家亲自操作,节假日不休息,8:00-18:00 随来随做,不影响工作、学习和再孕。并同时由专家亲自开展处女膜修补、阴道紧缩术等。

## “自凝刀”轻松解除宫颈糜烂

我院妇科宫颈疾病专科引进的新一代国家专利BBT自凝技术,一次治疗各种宫颈糜烂、宫颈息肉、宫颈赘生物、宫颈肥大等疾病,不开刀、不住院,安全无痛,疗效确切,治疗后宫颈光滑如初。该技术定位准确,直击病灶,“射频介入自凝刀”能在5-10分钟内使病变组织脱水凝固,而后被机体自然吸收,最终使宫颈恢复正常功能。

**中西医结合疗法**轻松解除各种妇科炎症,如阴道炎、尿道炎、宫颈炎、输卵管炎、盆腔炎、阴道出血、痛经等。(无假日医院)

### 妇科专家:025-86640022、84540781

地址:南京市新街口淮海路146号(国美电器向东200米)南京站乘1路、市内乘游2、31、80路杨公井站下,34、60路淮海东路下其它路车新街口站下即可

# 寻找100名《牙齿难看》者

## 新技术无需拔牙,从“笑不露牙”到“开怀大笑”

齿白七分俏,貌美牙为先。当你参加社交活动时,是否会因为自己“牙齿难看”而表现得不够自信,不仅不敢笑就连说话也得遮遮掩掩等复杂的心态。

于是,爱美人士纷纷寻求美牙之道,盼望有一天也能拥有像明星或主持人一样整齐洁白的牙齿,想怎么笑就怎么笑。其实你不必嫉妒或抱怨上天的不公,明星的牙齿也是经矫正美白后才如此美丽的。——改变,只能由你自己决定,一个电话,就可以改变你“牙齿难看”的形象,让你的牙齿焕然一新。据悉:南京市金陵大型专业口腔机构,率先引进美国BEYOND矫正美白及内窥镜数码定位新技术,无需拔牙,一次即可整齐美白,最重要是避免后遗症,解除了爱美人士“想美又怕美”的顾虑,使牙齿难看者不出南京就能享受到与北京、上海及国外同步接轨的技术,让你轻松告别歪牙、黑牙、黄黑牙、畸形牙。品牌来自品质,品质源于实力,塑造明星牙齿,让我们用效果见证!

**好消息:** 南京市金陵老年病康复医院大型专业口腔机构(医保定点单位),正举行前100名特价优惠及全套牙科免费检查! 欢迎拨打咨询电话:025-83463877,牙科专家会热情周到地为您解除各种口腔疑难牙病。若有不明之处,请到南京市鼓楼区中山北路3071号,或乘交通16、31、32、34、100路到紫东门外站下,到南京政治学院旁(医院三楼)



## 镶好牙最重要 避免后遗症

### 不拔真(残)牙、镶牙有保障、花钱不后悔

缺牙危害多,镶牙宜及时,但大多数口腔患者由于知识缺乏或重视程度不够,往往只是就近或随便凑合治疗,结果常常因为检查不全面造成治疗不彻底,从而留下各种隐患或后遗症。

**牙防组织提倡:**治疗时重在选择模范的牙科和信赖的牙医,并利用高科技设备进行细致的检查,得出相对应的治疗方案。总之,镶牙补牙重在科学安全、无腐彻底、有保障。为了切实保障牙病患者的最大利益,南京市金陵大型专业口腔机构,采用先进的口腔内窥镜数码定位新技术:不拔真(残)牙、一次成型、准确舒适、无需多次来回奔波。真正做到:“镶牙补牙不凑合,技术质量最关键,真诚服务有保障,好牙伴您一辈子!”有效地避免牙病患者走进盲目治牙美牙的误区。