

金楼市 周刊 Estate

小区安防差,我卖房的心都有了



业主苦恼——

今天车子被撬了,我心里第一个想法是,明天贼会不会就撬了我家的门?

“一直以来,我觉得住在兴都不管物业管理得怎么不好,我都是可以忍受的。父母一直劝我换个环境好点的小区。今天早上发现车子被撬了以后,我心里第一个想法是,贼人今天撬了我的车门,保不齐明天就撬了我的家门,我一个女小人居,连个反抗的能力都没有,凭什么自保,我要换房子。”谈到自家的小区,张小姐一肚子的苦水。

6月3日晚,张小姐的车子被撬,一张2000元的加油卡被盗,车锁被损坏。当晚刮大风,物业说包括她在内小区有五辆车同时被撬。6月8日晚,业主余先生的车子也被撬,车子备用胎被盗。多名业主也反映,长期以来小区盗窃案件频发,从助力车到室内家电家具都失窃过。记者与小区和平物业联系后证实,情况属实。物业答复是,公司共有27名保安,他们安排了正常的巡逻和执勤,但小区太大,没有围墙,他们的安全防护力所难及,目前开发商正在研究对策。张小姐说,自己按时交纳了物

业费和车位费,但小区内连续发生类似案件都没得到妥善解决,她对小区安全已丧失信心。因为兴都花园属于小产权房,他们没有产权证,无法成立业主委员会,也无法换物业,而小区安全问题越来越多,无法解决,因此只能选择卖房离开。

记者观察——

软硬件都跟不上,小区“不设防”;业主拒交物业费,更让问题陷入恶性循环

兴都花园位于栖霞区兴卫村,属于该村的集体土地房(即小产权房),项目共分为三期,是一个规模非常大的小区。张小姐的房子位于三期的C区。小区没有围墙保护,6月9日晚记者从小区5号门出入小区都畅通无阻,门卫并没有阻拦。三期B区和C区之间还有一条正在修建的大马路通过,业主介绍是正在修建的华电北路。

小区没有地下停车场,业主车子就停在小区各楼栋之间的道路上,其中还有不少大型的货车和客车,物业在路上划分车位,写上了车子的牌照号。自行车和摩托车车棚是敞开式的,只有少量的比较旧的自行车停放在里面,不少看起来比较新的助力车摩托车都停在门禁内

的楼道里。然而,各栋楼的门禁基本上都是敞开的。记者了解到,小区没有制定详细的安全防护办法,物业服务合同中对此也没有明确约定。该小区安全防护不仅缺乏硬件基础,而且没有有效的安全防护方案。

此外,小区业主有相当一部分是原来的村民,有不少业主认为物业不作为而拒交物业费,加上小区的安防设施和人力缺乏等诸多因素纠缠在一起,让小区安全防护陷入了一个恶性循环。

律师建议——

如果和物业无法协商解决,业主完全可以成立“自卫队”自治管理

江苏圣典律师事务所执行主任律师王宏分析后表示,从目前情况来看,该小区没有建立一个有效的物业管理秩序。在安全防范方面,业主除了房子这个自有空间需要防范外,实际上还有更大的公共空间需要防范。这通常可以通过两种途径来解决,一是业主自治,自发组织义务性质的社区“自卫队”,共同维护小区安全;二是从市场上购买服务,即由物业服务公司来承担。目前该小区的公共安全防范显然出了问题,如果和物业无法协商解决,业主完全可以考虑采

取另外一种方式解决。

更重要的是,业主需要进行理性的思考。小区安全防护需要一个完整的体系,安全防护强度与支付的安全防护成本应该是对等的,硬件和软件完善都需要业主统一思想,共同决策。如果业主内部都无法达成一致,小区的物业问题也难以解决。从这个层面可以看出,买房子绝不仅买了自己的那套房子,同时购买的应该是一种大家都能妥协遵守的社区生活规则,买房前最好尽量地谈好,选择合适的房子。此外,要关注物业的服务水平质量,做适合自己的选择。

主持人:快报记者 文涛

上周,物业话题一抛出,立即引起众多读者关注。经记者整理发现,问题不少集中在业主认为物业服务跟不上,物业对业主的意见不统一而备感麻烦。这样看来,买房子绝不是仅仅买了属于自己的那套房子,同时购买的应该是一种大家都能妥协遵守的社区生活规则。所以,对于物业服务水平以及价格情况,都应该在买房前就认真摸底。

本期我们关注的案例涉及的是小区安全。近日兴都花园的业主张小姐在此问题上遇到了麻烦。她认为解决无望,决定离开生活了两年半的小区。她究竟应该怎么办?该小区的问题该如何解决?欢迎你加入我们的讨论:84783629 96060

本期导读

谁验出的问题才需要大修?

>>>B35

建言江北规划 欢迎登录网站

>>>B36

你会爱上这个很MAN的户型

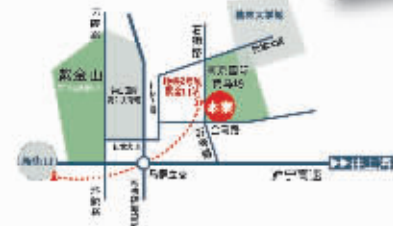
>>>B38



想逃离钢筋水泥森林,想挥别喧嚣、灰尘、塞车狭小居住空间的一家之长,请注意!

寻找家长

一家之长请放下城市的纷扰,带着家人一起来圆梦吧
紫金山麓,阳光绿树,清风、鲜氧,低落尘邻居高尔夫球场,国际赛马场,随时恭候光临
度假天堂巴厘岛风情园景是这里最独特的窗景
直面地铁二号紫金山站,地铁一如您的私家车
92-130平米观景三房,满意心动价,轻松享受新生活



紫/金/山/麓/至/晶/生/活
■国际地段: 正对地铁二号线紫金山站,毗邻紫金山高尔夫球场及赛马场
■国际团队: 新加坡P&T(巴马丹拿)国际建筑大师,为南京打造经典建筑
■国际园艺: 原版移植巴厘岛风情,生命、休憩、思想、精神,繁荣五大主题景观
■国际背景: 新加坡上市公司新加坡至浩房地产集团,在中国投资总额超过30亿美元

84362288

现场售楼处: 石狮子路金马路交汇处

投资兴建/新加坡国浩地产集团 发展商/南京金马置业有限公司 建筑设计/P&T(巴马丹拿)顾问有限公司(新加坡) 营销代理/国浩地产经纪 预售证号/宁房预售200900171号 http://www.guocoland.com.sg

国浩集团在上海另一旗舰巨作——国盛中心·长风
50万平米国盛中心·长风,位于长风CBD核心区,毗邻全球最大枢纽——虹桥综合交通枢纽,迅速拓展全球财富版图

复合全功能有氧SOHO同步热销中
上海市普陀区大渡河路588号 TEL: 021-52821777