

小区物业管理差,还无法成立业委会维权

# 小产权房遭遇大烦恼

近日,栖霞区万鑫世纪苑小区有居民向快报96060热线投诉,称小区内不明身份的物管工作人员收取物管费,“这些人有的身上有文身,有的剃着光头,看上去并非物管人员,倒是活闹鬼。可因小区是小产权房,一直无法成立业主委员会,居民在小区管理方面维权困难。”

快报记者调查发现,像万鑫世纪苑小区这样的小区,由于物业费收取标准和收取率都比较低,因此没有正规的物业公司愿意管理。为了维护小区秩序,街道和社区出面成立了物业管理小区,可因没有业委会,小区居民在维权方面困难重重。

——快报记者 李绍富 是钟寅



建筑垃圾乱放、杂草丛生、小吃摊位影响环境,整个小区管理混乱  
快报记者 是钟寅/摄

## »一问·一答

### 管理为啥那么差

■居民:不光是收取物业费,还收停车费,连自己家有车库的,也要交10块钱办证件。收费后,小区内却盗窃频发。

■物业:目前物业费的收缴率只有30%,只能做些最基本的服务。

小区内花草树木没人养护,盗窃频发,建筑垃圾等到处堆放,万鑫世纪苑小区的居民苦不堪言。物业公司表示,收取物业费困难导致服务水平降低,而低下的服务水平又让物业费的收取率更低,陷入了恶性循环。

#### “他们收钱不干事”

万鑫世纪苑小区位于栖霞区进庆村151号,该小区是在2005年前后建成并陆续入住的小产权房。小区内一共700多户居民,大都是以前栖霞区进庆村一带的拆迁户。

居民李先生称,刚入住那两年,有一家正规物业公司进行管理。“后来可能是物业费难收,只好撤离。”万鑫世纪苑小区都是小产权房,没有真正意义上的业主。业主委员会一直没有成立起来,也没联合起来聘用物业公司管理小区。后来,街道协调社区成立的物业公司来管理了。

可是,社区的物业公司进驻没几天,就引起了大家的议论。

“不光是收取物业费,还收停车费,连自己家有车库的,也要交10块钱办证件。”李先生说,收取了物业费后,可物管却没履行相应职责,小区内花草树木没人养护,盗窃频发,建筑垃圾等到处堆放。

#### 物业:收不到钱致恶性循环

万鑫世纪苑的物业公司杨主任介绍,小区现行的收费标准是物业费0.3元/平方米,停车费70元/月,在2008年已经通过南京市栖霞区物价局批准。可目前因为收取物业费困难,导致服务水平降低,而低下的服务水平又让物业费的收取率更低。这样一个怪圈中,物业费的收缴率只有30%,所以就只能做些最基本的物业服务。

居民拒绝交费,一方面是因为对物业管理水平的质疑,另一方面则是因为当初许诺居民的两证迟迟不能兑现。对此,杨主任也很委屈,“这和我们物业公司没关系,应该找街道。但我们物业公司是街道、社区派来的,往往居民认为应该找我们。”

## »再问·再答

### 来收费的是什么人

■居民:不久前几名衣着不整的文身男子,来要求大家交物业费。要他们拿证件,他们拿不出来。

■物业:确实有员工身上有刺青、剃光头,可这只是员工的个人爱好。

万鑫世纪苑小区的居民表示,不久前一些文身男子曾来催缴物业费,他们怀疑是物业公司找来的活闹鬼。对此,物业公司回应,刺青和光头只是公司员工的个人爱好,这些人并不是流氓。

#### 怀疑其中有活闹鬼

万鑫世纪苑小区不少居民都认为,目前的物业公司对小区管理太差,所以很多居民不愿意交物业费。“我们也有正规的物业公司到小区,把小区管起来。”居民老周称,他相信如果物业公司管得好,小区大部分居民还是愿意缴纳物业费的。

还有不少居民称,现在在小区进行物业管理的这批人身份不明。“我们不要求什么持证上岗,至少服装要统一,而且人员相对要规定,尤其是收费的人。”一位居民称,不久前几名衣着不整的文身男子,到小区来要求居民交物业费。居民要他

们拿证件,他们拿不出来。据此,不少居民怀疑这伙人是物业公司为了收取物业费而找来的活闹鬼。

#### 物业:文身就是流氓?

至于部分居民提出,有活闹鬼、黑社会上门来收物业费,杨主任澄清,这些人并非坏人,而是物业公司的聘用人员,是经过街道物业管理总公司许可的。他表示,确实有员工身上刺青、剃光头,可这只是员工的个人爱好。“有的人喜欢刺青,我们也不能干涉啊,2008年奥运会,那么多运动员都在身上有刺青,不能因为这个就说这些运动员都是流氓吧?”他觉得这样偏见对员工有失公平。

杨主任还介绍,公司聘用的人员中大部分是当地失地的农民,有的文化程度低,有的身体不好,有一个保安甚至患有食道癌。让他们来担任小区保安,虽然解决了困难群体的就业问题,却不能解决小区治安,因此小区的管理水平不高。

## »三问·三答

### 何时能成立业委会

成立业委会一直是居民们的愿望,可是受条件限制,就算成立了也“没名分”。对此,迈皋桥街道办事处物业管理办公室表示,将尝试在小产权房小区成立小区管理委员会,在小区部分事务上,管理委员会的作用就类似业委会。

### 居民:现在成立也没名分

距万鑫世纪苑小区不远处,有一个规模更大的小产权房小区——金山花苑。金山花苑的居民周女士称,小区虽然有物管,但环境还是很差。“小区内随意破墙开店,路边到处摆摊设点,小偷经常光临。”周女士称,尤其是今年春节前,几乎每天都有居民家遭贼。金山花苑居民王师傅也表示,“小区内虽然每天都有保安执勤,但经常有轿车电瓶之类的零部件被盗,小偷当他们不存在。”

小产权房的居民到底能不能成立业主委员会?对物业现状不满又该如何维权?

根据相关部门规定,小区要成立业主委员会,应该是业主代表、开发商、物业公司由街道牵头组成筹备组。可《南京市业主大会和业主委员会指导规则》由房产局颁布,小产权房又不属于房产局管理,成立的业委会也不能到房产局备案登记,这给小产权房的物业管理带来一些难度。

“我们小产权房,没办法成立业委会,就算成立了也没名分。”王师傅称,作为小区居民,他们盼望能早日成立一个类似业委会的组织,统一行使居民在小区管理方面的相关权利,与物业公司一道管理好小区。而在目前状态下,居民虽然不满物业公司,却也没什么好办法。

### 街道物管办:将尝试成立管委会

据迈皋桥街道办事处物业管理办公室一位姓文的工作人员介绍,该街道有120多万平方米的小产权房,因为小产权房小区的物业费收取率一直是个大问题,所以街道和社区都是贴钱管理,每个小区都贴几十万。

该工作人员称,小产权房小区物业管理中出现的一些问题,居民虽然无法通过业主委员会投诉,但可以直接向物业公司提意见。若不能解决,也可以向当地社区提意见。在小区物业和社区都不能解决的情况下,也可以向街道物管办反映。

对小产权房小区居民希望能成立业委会,整治小区环境的想法,该工作人员表示,下一步街道将尝试在小产权房小区成立小区管理委员会,这个管理委员会由居民代表、开发商、当地社区和派出所共同协商成立,在小区部分事务上,管理委员会的作用就类似业委会。

# 关爱。

从幼到老  
在这里你都能找到自己的健康坐标  
从身到心  
健康不再是简单的寻医问药  
衣食住行  
涵盖健康的生活方式我们一起打造  
健康周刊  
陪你一起过“大健康”的生活