

政府三年补贴期一到,物业公司就“走人”

南京多个老小区缺“管家”

“小区又没人管了。干了两三年,听说还有政府补贴,现在补贴期满了,物业却撤走了!”近日,南京鼓楼区五条巷小区的居民向快报热线96060反映,称他们小区几年前出新过,后来有了物管,原以为老小区会面貌一新,不料物业却抬腿走人了,下一步是否会一直没人管,居民又开始担心起来。

随着南京城市面貌的不断改善,新小区不断涌现,老小区也在有序出新,力度逐渐加大。据了解,南京现有的小区中,一半左右是1995年以前建设的老小区,而南京一直在推进老小区物管,并且试图走市场化的路子。但记者调查发现,很多老小区在找到“管家”管了一阵子后,就被中途“放弃”,说来说去都是因为钱的问题和人的问题。

□快报记者 孙玉春 文/摄



自治管理一直井井有条的益乐村小区

现象

三年补贴期满 物业公司走人

鼓楼区五条巷小区建成于上世纪80年代,居民老张是老住户。据他介绍,从去年9月份开始,他们小区的物管就撤走了,目前都没人接手。

2006年,五条巷小区进行出新改造,后来小区有了物管。居民听说,物业公司是区房产局找来的,有三年的补贴期,但补贴是逐年递减,“没想到三年一到,对方就撤走了。”小区居民说,物业公司是2007年进驻的,去年9月份就撤出了,有些业主的停车费刚交不久,如今也没有退还。

五条巷小区分为东区和西区,其中西区有三个大门。从三号门走进小区,只见一旁的绿地上有一个硕大的地锁,明显是用来停车“卡位”的。环顾小区,到处可见这种橘黄色的地锁。而在进门处地锁的旁边墙上,有人用红漆喷写着“得报应,砸地锁者死全家!”小区业主介绍说,这是物业撤走后才出现的。物业在的时候停车位都安排好了,有车的业主按照每月100元缴停车费。物业撤走后,大家起初还能按原来的位置停车,但时间一长就开始乱占车位。后来有人先在地上装上地锁,其他人看了纷纷跟着学,随之也产生很多纠纷。“现在小区里面到处是地锁,可是没办法,没有物管啊!”



五条巷小区内,地面上到处是居民自己打的地锁



有的老小区,连大门都无人看管

大家谈

物管:亏啊

关于物业公司获得政府补贴的事情,五条巷社区书记沈晓梅表示,五条巷小区出新后为了保持出新成果,出新方鼓楼区房产局出资补贴,找来了南京升州物业有限公司,不过具体补贴的金额和方法她不清楚,“大约是10万元,分三年补贴。”

沈晓梅说,物业公司来了后起初情况还不错,但后来出现一些老小区管理中常见的问题,比如纠纷比较多、调处困难、有些住户不缴物业费等等。后期,随着补贴下降物管服务可能也跟着下降,最后物业资金链断了。物业撤出后,社区也在积极联系。一是找新的物业公司

社区:不容易

白下区光华东街18号小区原属于南京制药厂的宿舍,小区内车辆随处停放。一位保安称,小区原来是扬州一家扬帆物业公司管理的,但去年5月份才进来的物业公司9月份就撤走了。自从物业撤走后,小区实行自治管理,社区出面找了两个人,两个白班一个夜班,专门看大门。为什么物业公司会撤?保安称,主要是物业费收不上来。

光华东街18号小区和另外一处蓝旗街6号大院,是白下区大光路街道进行老小区物管管理的两个试点。蓝旗新村社区的李书记表示,因为物业撤出

——就算有补贴,每年还亏损20多万元,干不下去了

核算成本,但此前物业费最高不超过每平米0.3元,可找的几家物业公司核算出来最低都要1.05元每平米,“这个几乎不用找业主调查,不可能实施的。”沈晓梅说。不过,社区还是逐户调查并提出另一条意见,就是找一些积极分子出来,实施居民自治管理,但前提还是要业主正常缴物业费。

南京升州物业有限公司的党委书记白同京称,当初公司接手五条巷小区一是为了配合政府,二是为了锻炼队伍,因为公司队伍主要是以前南京酿造集团的下属员工,分流之后可以在物业岗位上安置。五条巷小区西区三个门,东区两个门,

——每平方改为每户收费,缴费的依然不到一半

有点仓促,目前社区接手处置此事。据介绍,当时物业留下了1.8万元停车费,用到现在只剩下4000元,“就够发这个月保安的工资,下个月怎么办?”4月19日上午,大光路街道的主任和皇甫副主任来到小区,商谈下一步该怎么办。目前的打算,是由街道“两站一中心”,也就是物管矛盾调解站、物业应急维修服务站和物业服务中心托管三个月,其间工资由街道支付,三个月后交给社区来组织人员管理。

“难呐!”李书记叹道。原本社区工作没有老小区物管这

居民:要服务不要缴费

为何物业公司纷纷撤走?南京鼓楼区中央门街道“两站一中心”的一位负责人表示,老小区要管起来,一个主要矛盾就是收费问题,因为大部分老小区几十年下来,居民不用缴费照样能享受服务。如今,要往市场化方向推进,居民一时不能接受。

“你提供服务,他也说好;要收钱,他不交。”这位负责人说,因此在托管老小区时要看基础条件,一是门不能

一个门按照两个白班一个夜班来安排,就需要15个门卫,另外保洁、管理、维修人员,至少要19个人,而人员成本,外聘的每年得两万多元,本单位员工则更高,一年要四万多元。

“停车费虽然收得到,但还是不够。”白书记说,物业费标准已经很低了,但很多人还是不缴。算了算,三年虽然拿到了七八万元补贴,但每年还亏损20万元出头,撤出时已经亏了80多万元。

据了解,升州物业公司共撤出了三个从鼓楼区接手的小区,另外两个是北秀村金银街小区和北阴阳营小区,原因都是亏损。

一块,但现在老小区没有正规物业愿意管,要组织自治必然要社区出面协调。李书记也坦言,与三个保安没有签合同,“没钱,我们没这个底气和人家签啊!”李书记说,好在街道承诺要修缮门卫室增加监控,还要划好停车位,下一步将恢复收取停车费,“只要人手用得少一些,估计停车费基本够开支了。”据了解,当初物业公司撤出就是因为物业费要从每平方0.2元涨到0.25元,结果居民的缴费率迅速降低。后来,社区出面改成每户每月10块,但是收取率还是不到一半。

——花钱买服务意识不强

整过的,一般都是从每平米0.2元开始往上涨,但是一涨就卡壳。于是,在长江新村7号是按照每户来收,最开始是6元一户,然后到8元、10元,目前的缴费率在90%以上。但这位负责人表示,推进工作不能太快,目前他们才托管两个小区,还有一二十个小区无物管,准备一年先推进两家。因为要选基础好的尤其是有缴费意识的,要让大家接受花钱买服务,需要一个较长的过程。

经验一 靠收取停车费补缺

给力小区

五条巷社区的沈晓梅书记表示,物业服务是企业行为,人员配备、劳动保险等成本比较高,在老小区不容易推广。为了自治管理,社区准备推动五条巷小区成立业主委员会,通过业委会来操作自治管理,但日前第一次召集小区积极分子开会,通知了不少人,却只到了一个。

据鼓楼区中央门街道“两站一中心”的一位负责人介绍,很多老小区根本没有业主委员会,即使有业主委员会让他们介入小区自治管理也不容易。光华东街18号小区的业委会主任何先生就表示,业委会当初能够成立是为了和物业公司签合同,真要业委会长期主持自治管理,很多人根本没这个精力,如果从中拿酬劳又明显不合适。

白下区物业管理有限公司的副书记於素强从事物业管理多年,该公司是区房产局下属企业,目前管理了白下区范围内数十家老小区。他表示,解决老小区物管问题的确很难,主要看基础条件,现在主要是靠停车费来补贴物管费。“像瑞金新村、后标营50号等小区,都搞得很好。”於素强说,小区面貌好了,业主的房产也会跟着增值,大家看到了好处自然愿意缴纳不高的物业费。但就是这样,瑞金新村主要还是靠停车费来补贴,物业费缴纳率不过20%。

经验二 靠社区内的热心人

谈到后标营50号,於素强说,这个小区的业委会主任“很给力”,这个主任经常向业主宣传缴物管费的好处,大家慢慢开始缴费。

於素强还特别提到了小火瓦巷的益乐村小区。这个小区是2009年出新的,出新以来保持得很好,原因是这个小区的业主自治搞得特别好。据了解,由于益乐村小区不收物业费只收停车费,平时除了用停车费开支三个门卫的工资外,巡逻都是由居民义务参与,小区里面一直不脱热心人,白天巡逻由几位年轻的业主承担下来。一位五十多岁的业主陈玉兰也主动承担了上门收款等多项工作,并且做账记账,得到大家的认可。

据该小区自治小组成员赵玉英称,最初自治小组的五个成员都是老党员,目前有两个去世了,现在又有年轻人顶上来。

缴费意愿政府补贴 一个都不能少

呼声

升州物业白同京书记表示,其实他们还是愿意从事老小区物管这一块,但是要基础条件好一些的,居民有缴费意愿的,政府还要给相关的政策。

谈及老小区管理,五条巷社区的沈晓梅书记表示,他们计划按照每户每月15元收取自治管理费,费用不高,但仍担心收取率。如果自治,她希望街道方面能够给予启动资金,至少能够先运转起来,看到成效再跟业主收钱比较容易。

据了解,目前政府对于老小区物管是有补贴的,但是有考核条件,其中居民物业费收取要达到一定的比例,才能拿到相应的补贴,收取率越低补贴就越少,而目前政府补贴没有完全到位,这不利于老小区物管管理的顺利推进。

“南京市政府三年补贴期,2009年1000万元,去年800万元,今年600万元。”据相关街道人员介绍,目前老小区物管还没有覆盖全,补贴对于推进工作还是非常重要,同时政府也通过城管网格化,公安、交警、网管进社区等,多方投入提升老小区管理水平,但最终老小区的管理还是个需要探索的过程。