



核心报道

临街脏楼

临街“脏楼”不洗最高罚1万 南京这条罚则为啥成摆设

记者调查:“洗脸”一次要花两三万,大大高于罚款额度;主管部门:处罚起来很难

近日,有南京市民向现代快报反映,中山东路逸仙桥附近的多处高楼外墙积灰,影响美观。昨天,现代快报记者发现,南京多处临街高楼都很脏。虽然有规定,大楼要定时清洗,可对这些楼宇的物业公司来说,资金是最大的问题。

现代快报记者 是钟寅 赵丹丹

A [市民爆料]

南京中山东路逸仙桥沿线的多幢高楼外观又脏又旧,看了让人心里堵得慌。

B [政府规定]

业主不清洗大楼,城管可责令清洗,逾期不清洗,可处以五百元以上一万元以下罚款。

C [楼宇物业]

一幢不到20层的大楼,清洗一次至少要两三万元。费用太高,洗不起。

D [主管部门]

由于清洗费用太高了难以承受,一些高楼物业宁愿被罚也不情愿给高楼“洗脸”。

投诉

临街“脏楼”,影响南京形象

近日,有读者给现代快报96960热线打来电话,反映中山东路逸仙桥沿线的多幢老写字楼外观破旧。“外墙不知道多久没清洗了,灰蒙蒙一层,玻璃更是脏兮兮的。”该读者家住这附近,他介绍,进入夏天以后,梧桐树长出树叶,好歹能遮掩一些老楼,不至于太刺眼。如果冬天梧桐树

叶落了,站在人行道上一抬头,就能看到脏兮兮的大楼,光是看着就觉得心里堵得慌。

这位读者认为,这几幢楼紧靠着主干道,不符合城管对高楼外观的规定。特别是亚青会、青奥会临近,这些临街的“脏大楼”,影响南京城市形象。

探访

地点:逸仙桥一带

纺织大厦和普华大厦最脏



纺织大厦(左)和普华大厦虽然内部保洁还不错,但外观显得很脏 现代快报记者 马晶晶 摄

昨天,现代快报记者来到现场探访,发现逸仙桥一带的多处办公楼外观比较旧,而且保洁情况不理想。丝绸大厦、普华大厦、纺织大厦、冶金大厦等多幢大楼,普遍层高在16层左右,房龄20年以上。较长的房龄,加上不到位的清洁工作,让大楼显得破旧。

逸仙桥附近的几幢写字楼中,现代快报记者重点探访了外观最旧、最脏的纺织大厦和普华大厦,发现这两幢楼内部保洁还不错,但外墙情况很不理想。

丝绸大厦最脏的是裙楼临街的部分,墙面上沾着不少油漆。物业负责人介绍,这幢楼1986年开始建,1990年建成,房龄超过20年了。物业管理处负责人介绍,主楼外墙是砖墙+涂料,肯定没办法按照玻璃幕墙、马赛克墙的方式清洗,要想改变大楼外观,只能重刷涂料,费用不低。大楼每年只能找清洁公

司擦洗玻璃窗,但因为5楼以下都攀援着爬墙虎,植物的叶子沾灰,一旦下雨,很容易把窗玻璃弄脏。“我们去年、前年都雇人擦过玻璃,但现在还是很脏。”物业负责人表示,今年下半年将对楼内外部整体出新,届时这幢楼的外观将大为改善。

普华大厦在丝绸大厦旁边,建成时间也差不多。这幢老楼外观情况更差一些,不管是玻璃,还是外墙,都积灰严重。这里也没有雇佣物业公司,只有一个业主管委会。管委会的值班人员葛先生介绍,这是一家多产权写字楼,各家意见不统一,成了大楼管理最大的难题。每个季度,管委会都会向10家业主单位汇报开支情况,再根据各业主的实际面积分摊,大楼清洗费从没有列入过过程。他说,普华大厦的消防设施,配电房都要更新。他叹了口气道,“能顾得上里子就不错了,哪顾得上面子呢?”

地点:珠江路一带

龙世中心:一次两三万,洗不起

现代快报记者又走访了珠江路一带几家写字楼,发现情况相似,物业公司提到最多的问题是费用。据了解,清洗大楼外墙,清洁费用要2-3元/㎡,一幢不到20层的大楼,清洗一次要两三万元。

据悉,清洗的次数因外立面的材质有所不同:玻璃幕墙,每一年至少清洗一次;装饰板幕墙,每两年至少清洗一次;面砖幕墙,每两年至少清洗一次;石料幕墙,每三年至少清洗一次;涂料幕墙,每四年至少涂装出新一层。古建

筑和重要近现代建筑清洁的,应当按照有关规定进行。

但在实际操作中,一些大楼的外观采用了复合材料。以珠江路地铁口的龙世中心为例,既有玻璃幕墙,又有装饰板,还有大理石材料。如果请保洁公司分别清洗,没有公司愿意承接业务。2011年,龙世中心的物业曾经邀请保洁公司清洗,花去了2万元,今年9月准备再洗一次,预计费用提高到了3万元。如果每年清洗,费用又太高。物业只能两年清洗一次,以缩减成本。

整治

亚青会前场馆周边大楼要重点洗

对于即将到来的亚青、青奥会,南京市城管局市容清洗管理处相关负责人表示,亚青会前,他们也要各区城管局督促亚青、青奥场馆周边的楼宇重点“洗脸”,另外窗口地区、主干道沿街的楼宇也是重点,清洗情况将列入各区“大城管”考核中。

活动

找出你身边的“脏楼”

从今天起,你可以向现代快报热线96060报料,找出你身边影响市容市貌的“脏楼”。现代快报记者将与你一同到现场探访,督促相关单位改进,尽早给大楼“洗脸”,让南京城市容貌更整洁。

规定

大楼不“洗脸”,最高罚1万

如果业主不清洗大楼,相关人员表示,按照南京市人民政府令第251号《南京市城市建筑物外立面保持整洁管理规定》,城管部门可以责令相关责任人限期清洁、修复;逾期不清洁、修复,可处以五百元以上一万元以下罚款。并可以委托从业单位清洁、修复,所需费用由相关责任人承担。对不支付费用的,可以依法申请人民法院执行。

难度

1难 让业主分摊出钱难

尽管有规定,清洗费由全体业主来出,但在实际操作中却有难度。相关人员坦言,产权单一的大楼还好,比如银行、商场等。一些星级宾馆和注重形象的单位,也会注意外观整洁。比如河西的新地中心,就由全体业主出资洗楼。但很多楼宇存在“多产权”,有的租出去了,有的自家住,有的甚至空置,让物管一家上门去筹集清洗费用,难度很大。

现代快报记者了解到,目前南京高楼外立面清洗收费标准平均每平方米2到3元,以君临国际来说,每年全部洗一遍要花6.5万元,占总物业费的15%~20%,压力不小。不少物业公司表示,物业管理费杯水车薪,还要拿出一部分来洗楼,多一事不如少一事。

2难 找不到主体处罚难

不洗楼也有处罚,但是现代快报记者了解到,《南京市城市建筑物外立面保持整洁管理规定》2007年实施,到现在6年内,因不清洗大楼受处罚的只有一起。据了解,2012年7月13日上午,鼓楼区城管执法人员巡查发现,中山北路45号华美达怡华酒店大厦外立面污迹斑斑,执法人员当即向该大厦的物业开出《限期整改通知书》,7月20日城管作出了罚款500元的处罚决定,由于物业公司面临内部领导层人事变动等实际困难,一直未落实清洗整改,直到去年12月底当事人主动缴纳了罚款。

为何6年才罚一起,相关人员坦言,首先在检查中还是以劝说教育为主,罚款只是督促手段,不是目的。罚款确实比较难,很难找到处罚主体,一些楼宇存在业主太多,比如新街口附近一幢大厦,业主就达300多家,如何分摊引争议。另外一些楼宇产权不明,难找到处罚主体。由于偏高的清洗费用,一些单位宁愿被罚也不情愿清洗大楼外墙。

建议

物业费能否增设洗楼费?

如何解决大楼洗脸的经费问题,一些业内人士呼吁大楼清洁,不能只顾里子,不顾面子,能否在物业费中增设楼宇清洗费,物业和业主事前约定,这样可以避免事后的推诿扯皮。也有人认为,不是有物业管理专项基金吗,可否在业主同意后拿出一部分来洗大楼。不过快报记者了解到,物业管理专项基金是专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满的大修、更新、改造的维修保障资金,外墙清洗并不在其列。

南京市物业办相关人员表示,外墙清洗费,业主可以与物业在签订的物业服务合同里做出约定,要专门增加这一块恐怕有点难度。

制图 俞晓翔