



老小区常见的物业管理问题,河西这个小区全都有

被指不作为,业委会遭“罢免”风波



本期周末小区见,我们来到的是位于河西清凉门大街上的“华阳佳园”小区,该小区于2001年左右交付。在接到读者投诉后,我们于11月28日,走访了该小区,除了发现小区管理上存在诸多不尽如人意的地方外,小区业主对于现任业委会工作的不满,也成为了他们重点反映的问题。 现代快报记者 赵雪 马文煜

小区初体验

环境较差、管理混乱,地下车库被改成单间出租

作为目前“寸土寸金”河西板块里的老小区,华阳佳园环境之差,令我们倍感意外,堪称栏目组至今以来走访过物业管理较混乱的小区之一。

记者通过当天的走访了解到,华阳佳园共计约有2000户业主,除住宅外,小区内还设有商铺餐饮等设施,故无法实现封闭管理。

而小区内部无论是卫生环境,还是绿化公共设施维护管理,都难尽如人意:小区道路和绿化上的垃圾随处可见,很多地方的围墙栅栏破损严重,地下自行车库堆满了生活杂物,业主私搭乱建现象严重,小区内不仅车辆乱停占据消防通道,甚至还有几辆落满灰尘锈迹斑斑的废弃车,道路、单元门、花圃等

公共设施陈旧不堪,一些在老小区常见的物业问题,几乎都能在小区里发现。

而最令记者感到意外的是,小区临街几幢楼栋的地下车库,都已经被打通,并改造成了数十个几平方米的“单间”,租住给外来务工人员居住,着实隐藏着很大的安全隐患。



小区卫生环境堪忧 这样的“僵尸车”记者看到不只一辆 现代快报记者 马文煜 摄

矛盾焦点

部分业主要求罢免业委会,但提案真实性遭质疑

记者走访中了解到,在小区混乱管理背后,华阳佳园业委会已经成立了13年之久,目前已经排值到了第四届。在走访过程中,很多业主向记者表示,业委会的监管不力,是造成小区管理混乱的重要原因。“业委会的不作为,造成了小区的现状,我们希望能罢免原业委会,重组业委会筹备组。”

据记者了解,华阳佳园本届业委会在今年11月底就已到期,按照一般流程,原业委会成员将组成业委会换届筹备组,筹备组可按议事

规则确定符合条件的下届业委会候选人。然而出于对原业委会成员的不信任,华阳佳园一部分业主提出,要求罢免现任业委会,并重组业委会筹备组成员。

“10月27日,我们把一份包含427位业主签名的《关于罢免现任业委会并重组第四届筹备组的表决提议》的材料,交到了凤凰街道物管办。街道物管办受理之后,要求原业委会在30日内召开临时业主大会,讨论业主要求罢免提议。然而原业委会却对这份427位业主签名的提案的

真实性提出质疑,包括签字人与物业登记业主注册信息不符,重复签名、签字人地址不全不详、40%签字住户未缴纳物业费等原因,以此拒绝召开临时业主大会。”

业主王女士告诉记者,现在已经到了12月份,按道理来说新的业委会选举应该开始了,但由于罢免原业委会进展不顺利,导致新业委会选举也被推迟了,“目前我们又收集到190余份业主签名,之后还会再次去找街道物业办,商讨罢免事宜”。

主要问题汇总

- 1 小区脏乱差、卫生环境堪忧
- 2 公共设施损坏严重(小区围栏、道路、绿化)
- 3 很多楼栋地下车库被个人长期占用,堆放杂物,存在消防安全隐患
- 4 临街4幢居民楼地下室长期出租给外来人员,并私拉电线,存在较大安全隐患

小区业主满意率得分

调查项目	华阳佳园	满分
小区日常秩序	29分	100分
小区清洁卫生	33分	100分
小区绿化	33分	100分
公共设施维护	33分	100分
小区车辆管理	23分	100分
对小区物业服务总体打分	32分	100分
交付时间	约2001年	
物业收费标准	0.45~1.0元/m ² /月	
参与打分业主	29人	

问卷设计单位:南京三江学院物业研究中心
备注:参与调查业主样本通过在小区随机抽取方式获得

如果您居住的小区里,也存在着物业管理方面的问题,可以关注我们的微信公众号“南京买房”,直接向后台反映,我们会在第一时间做出反馈。



您还可以拨打《周末小区见》热线:84783461

街道回应

原业委会已到期,将核实提案、指导新业委会选举

11月30日,凤凰街道物业管理办公室一位负责人在接受记者采访时表示,华阳佳园小区业主要求罢免业委会、重组筹备组的提案如果要执行,需要有超过20%业主的有效签名方可提起议案,之后原业委会将按照要求,在30日内召开临时业主大会,讨论关于罢免业委会、重组筹备组的议案。然后,才能够进行筹备组重组和候选人推荐。

而此前华阳佳园原业委会,以不具备20%以上业主有效签名为由,拒绝召开临时业主大会,此举是否合规,记者也做了咨询。该街道负责人解释,华阳佳园共有1934户业主,只要有387位有效签名即超20%。

“对于业委会提交的报告中提及的物业业主清册不符和地址不全不详等问题,街道可以进行核

查,但是否缴纳物业费并不影响业主的选举权,也不能成为判定签名无效的依据”。

该负责人表示,华阳佳园小区的原业委会已在11月底到期,所以目前并不存在“罢免”原业委会提案这一说法,街道核实有超20%业主有效签名后,将配合小区业主,指导新一届小区业主委员会筹备组的组建及选举工作。

苏宁睿城楼宇集群首秀上海

誉满金陵数载之后,苏宁睿城将全球路演的重要一站,选在了大上海。

2015年11月26日下午2点,正值西方感恩节之际,苏宁睿城带着满满的诚意和感恩,在全球经济的又一中心——上海,将立志于打造一座世界一流的智慧生态之城、一座“集群”式“城市综合体”的决心公诸于众。当天,一场名为“睿领金陵·城启未来”的发布会,面对着成千上万上海国际国内知名企业,揭开了苏宁睿城楼宇集群的神秘面纱。

苏宁睿城这种全球眼光的开发举动,得到了南京市鼓楼区政府的大力支持与深度参与。在本次苏宁睿城楼宇集群发布会上,在南京市鼓楼区政府相关领导的发言中,“滨

江总部楼宇经济带”这样的词汇被多次提及,苏宁睿城对于南京这座城市的重要性不言而喻。而这一点,和苏宁睿城楼宇集群的战略布局不谋而合,苏宁置业集团相关负责人介绍说:“苏宁睿城不仅是苏宁置业的名片,我们也将努力打造成为鼓楼的名片、整个南京的名片,把苏宁睿城建成真正立足南京,辐射华东,面向世界的典范之作。”

“苏宁睿城位于河西中央商务区,凭借其优越的区位条件以及软硬件设施的优质投入,完全具备承载核心区域企业外溢的能力。”戴德梁行中国区企业服务部负责人这样分析说。此次苏宁睿城推出的4.2米5A甲级办公,全面刷新南京商务办公楼宇的诸多标准,坐拥一线长江

观景视野,直面20万方中央景观带,呈现高端办公与优越观景的价值平衡,整层(半层)出售、租赁,打造总部型且最佳选择空间,底层设有一站式便捷商业配套,赋予极致尊享的价值内涵,勾勒精英商务生活形态的最高标准。

其实,早在本次发布会前,苏宁睿城全球化的战略定位就已经奏效,除了亮相纽约时代广场,被全球媒体竞相报道外,美国旧金山湾区委员会不远千里,前来苏宁睿城学习参观,并对苏宁睿城的商业模式和创新理念大为赞赏,目前,苏宁睿城已引进凯悦集团、国家电网、中广核、中建集团、大唐电力等600余家国内外知名企业入驻,初步形成了一个全产业链的企业集群。(胡海鹰)

“腾百万”再下一城

联手立天唐人推进线上线下融合

11月27日,由腾讯、百度、万达合力打造,有着“腾百万”之称的“实体商业+互联网”场景服务运营商“飞凡”,与立天唐人商业集团在上海签署战略合作协议。

万达金融集团总裁兼网络金融公司董事长曲德君、立天唐人商业集团首席执行官丁遥、飞凡公司首席运营官任伟等出席此次活动,立天唐人旗下的上海、大庆、宜宾、章丘、德州等8家购物中心将率先进驻飞凡开放平台,其新签约运营的20多家购物中心也将与飞凡展开全面合作。

据悉,飞凡将为立天唐人运营的购物中心提供整套“互联网+”解决方案,包括搭建WiFi、Beacon等信息化基础设施,利用移动互联

网技术实现停车、找店、排队、电影等功能,以及向购物中心开放共享会员、积分、大数据、营销等互联网运营管理平台。而立天唐人则在深化互联网融合,提升购物场景体验等方面,一直在做着积极的探索和尝试。此次与飞凡的携手,也是其对传统商业运营模式颠覆的开始。

今年7月31日正式上线以来,飞凡APP下载量超过310万,新增会员超过500万。目前,飞凡已与超过300家购物中心达成战略合作,包括五洲国际集团旗下项目、一方集团旗下龙德广场、红星商业旗下爱琴海购物公园、西安赛格国际购物中心,以及万达广场等。预计年内,飞凡将与超过400个大型商业中心合作。(杜磊)