



地下排水管老化、地基下沉、落水管开裂

房龄20多年的小区想大修得过两道坎

上周三,《周末小区见》栏目接到了河西茶南仁园小区多位业主打来的投诉电话,反映小区地下污水管道堵塞、地基下沉,落水管大面积破损等问题。14日,记者实地采访了该小区,发现上述种种问题的确存在,但想要现在解决,还是有些麻烦。

现代快报记者 马文煜



小区大部分落水管已损坏

业主投诉 下水管堵塞,落水管破损,业主常“淋雨”回家

茶南仁园小区位于河西云锦路一带,于1992建成,原是南京卷烟厂的职工宿舍,房龄已有20余年,目前居住着500多户业主。业主许先生告诉记者,小区近年来房屋主体结构及楼梯道路的老化及破损日益严重。而最无法忍受的是,小区地下水管年久失修,堵塞严重,经常发生下水管外溢。一到下雨天,有的单元楼道门口都积着一滩夹杂着粪便的积水。受到地基下沉、结构变形等因素影响,铺贴在外立面上的落水管,也早已是残破不堪,经常漏水……

记者在多位业主的陪同下,看到小区楼幢的外立面暗淡脏乱,大部分落水管都已经发霉变形,有的部位甚至长出了青苔。还有几处损坏的落水管位置,正好位于小区通道上方,不断滴落的生活污水,让过往行人避让不及。业主丁女士告诉记者,受到外立面落水管破损的影响,现在污水已经渗到了家里。

“包括下水管道外溢的问题,我们也向物业反映过多次。去年和今年上半年的时候,来人修过一次,但没什么用。我们希望能有人将小区目前存在的问题,从根本上解决,大修一次”。

记者调查 雨污分流曾遭反对,动用维修基金需原单位申请

记者随后找到茶南仁园小区物业公司,一位翁姓主任表示,小区目前存在的种种问题由来已久,想要解决肯定要动用维修基金,费用可能高达上百万,大部分还是用于下水管道更新的工程。

“我们此前调研过,导致污水管经常外溢、地基下沉的原因,还是地下排水管线年久失修,淤塞严重。想要解决,必须及早铺置新的管线;而外立面的落水管渗漏的问题,我们虽然此前也将一部分破损的水管换成了新的,但这是治标不治本的方法”。

翁主任告诉记者,几年前河西片区统一实行雨污分流工程,但受到部分业主反对,茶南仁园小区并没有实施这一工程。

“当时如果实施雨污分流的话,对小区地下管网进行修葺更新,是个很好的机会,但是错过了。现在如果要重新动工,再加上修葺所有的落水管,至少要百万元以上的费用”。翁主任告诉记者,按照维修基金使用的规定,由于茶南仁园小区原产权属于南京卷烟厂,动用必须要由卷烟厂方面,向物业办提出申请。她此前已经向厂里反映过该事,但进展十分缓慢。

官方回复 建邺区房产局: 可免费实施雨污分流,但申请维修基金仍需落实

南京建邺区房产局相关负责人告诉记者,茶南仁园小区较为老旧,今后还将面临老旧小区综合治理、环境治理等工程,但小区地下管道已经严重老化,现在最好先将雨污分流工程完工,再做其他出新工作。

“想要从根本上解决问题,需要小区业主形成统一意见,再由社区牵头,形成合力向区里申报雨污分流改造工程。但由于该工程上次受到了部分业主的反对,这次一定要先开业主座谈会,至少要征得2/3以上业主的同意才可以实施”。至于费用问题,该负责人表示,雨污分流工程由区里统一出钱,但小区其他的出新工作,应该有一部分要动用到小区的维修基金,所以当务之急,除了征得业主同意雨污分流施工外,申请维修基金的事情也要落实好。

最新进展 南京卷烟厂: 将加快维修基金申报,经费不高厂方可先垫付部分

12月14日下午,记者来到了江苏中烟工业有限公司,后勤部相关负责人告诉记者,茶南仁园小区虽

然已经完成了房改房手续,但动用维修基金的确要由卷烟厂向物业办提出申请,而目前申请维修基金却出现了一点小问题。

“我们之前负责此事的同事调走了,由于交接工作出现了疏忽,导致维修基金分户统计表单遗失,必须从档案馆一家家调出当时的表单资料。这个事比较繁琐,所以进展比较缓慢”,该负责人告诉记者。

“我们接下来会对小区需要整改的部分进行一轮调研,盘算大概经费,如果不多的话,企业先行垫付一部分是没有问题的”,该负责人表示。

您的小区如果出现任何物业方面的问题,欢迎和我们《周末小区见》联系。

联系方式:
关注微信公众号“南京买房”
热线电话:
84783461



在《金楼市》“周末小区见”栏目走访的小区中,常常会听到业主反映因为保安的年龄偏大,处理突发事件能力不足,让他们很是缺乏安全感。

日前,记者随机走访了多个小区,发现“大叔”保安还真不少,而且在老旧小区中尤为突出。

现代快报记者 赵雪

保安为何普遍“大叔化”?

现象

不少老小区 聘用“大叔”保安

记者走访十余个小区后发现,在一些老小区中,几乎全是50岁以上的“大叔”保安,甚至有些小区的保安直接由门卫“兼任”。

张府园地铁站附近城庄新村的一位业主告诉记者,她们小区只有三个年龄在60岁左右的门卫兼任保安。“他们也就是给进出的车辆收费、放行,至于安保工作,实在不敢奢望。”业主表示。此前“周末小区见”中记者走访过的华阳佳园和仙龙湾小区也都是“大叔”级保安。华阳佳园物业负责人告诉记者,该小区保安的平均年龄在57岁,而据一位在仙龙湾工作的保安称他的同事年龄大都在52岁左右。

与这些小区相比,有品牌开发商背景的小区和新建小区保安年龄则相对年轻。银城物业相关负责人在接受记者采访时表示,像银城五花园、银城东苑等交付十余年的小区,保安平均年龄在45岁左右,而近几年交付、由银城物业服务的住宅小区,大部分保安年龄在40岁以下。仁恒物业负责人则告诉记者,其服务的住宅小区保安平均年龄也在45岁左右,而在他看来,45岁的平均年龄已经不算年轻。“像巡逻、门岗等岗位上的保安,会更年轻,都在30-40岁。”

探因

薪酬水平低是“大叔”保安现象主因

“保安的月工资差不多3000块钱,而加上我们缴纳的五险一金等,一个保安一年的人力成本至少要6万块钱。如果不是我们借助本身的物业品牌开展多种经营加上地产给的补贴,这样的人力成本显然无法承受。”银城物业负责人在接受记者采访时表示。

华阳佳园物业负责人告诉记者

者,他们保安目前的平均工资在1800元左右。“这样的薪资水平显然招不到40岁左右的保安,我们大部分的保安都是退休工人或者周边省市的农民。”该负责人说到。据该负责人介绍,1800元的薪资水平,已经让物业工资很吃力,因为物业费的涨幅显然跟不上人力成本涨幅。

在华门物业总经理吴涛看

来,现在多数小区保安年龄偏大主要是三点原因:首先,小区保安的社会地位低、职业上升空间小,很多年轻人对这个行业比较排斥;其次,各地住宅项目开发量增加,外出打工的生活成本又较高,很多人选择在家乡就业;最后,也是最重要的,保安薪酬水平受物业费标准限制在招聘时缺乏竞争力。

解答

市物业办工作人员:保安无年龄限制,且只是协助安防

记者在58同城上以“保安招聘”为关键词进行搜索后发现,保安公司或企事业单位、办公楼在招聘保安时大都要求年龄在18-40岁,而住宅物业公司则无明确的年龄限制。那么,对于保安的招聘年龄上限又是否有相关规定呢?

记者致电南京市物业管理办公室了解到,对于住宅小区的保安年龄上限,南京市并没有相关规定。不过,该工作人员告诉记者,“在《南京市普通住宅物业服务等级和收费标准》中将物业服

务的三项内容划分为五个等级,其中‘公共区域秩序维护’这项服务内容即我们平时所说的保安工作。对三级、四级、五级的物业服务标准,要求45周岁以下的安全护卫人员分别不低于40%、50%和60%。”

对于业主提到的保安年龄过大而导致缺乏安全感的问题,物业办工作人员表示,业主可以对照物业费收费标准测算自家物业属于哪个服务等级,如果发现物业工资服务内容达不到收费等级的可向相关部门反映。该工作人

员还指出,从《物业管理条例》等相关规定来看,平时所说的小区保安人员,更多是承担维护公共秩序和协助安全防范的职责,保安对业主的人身和财产安全并不负直接责任,但当业主在小区内遭遇险情时,保安应按照物业服务层级在规定时间内赶到现场并采取报警、协助保护现场等一系列处理措施。为准确界定行业责任,中国物业管理协会曾在2008年颁发《关于使用秩序维护员称谓的指导意见》,建议物业公司使用“秩序维护员”代替“保安”。

平均30秒卖出一套房 中南锦苑迎“开门红”

从2015年6月拿地至今,历时半年,中南地产在南京巨献的第三大作品——中南锦苑,压轴岁末楼市“黄金档”,于12月12日首次盛大开盘,力推约88-125㎡首批房源。根据开发商统计,开盘当天“开门红”,去化超8成。

开盘当天上午,数百组客户早早来到现场。开盘后1小时内几乎以30秒/套的速度去化,购房热情十分高涨。据现场销控表显示,约88㎡三房去化速度最快,约111㎡房源“后程发力”,备受争抢。2小时之后,销控表上大部分房源纷纷被贴上认购标签,开盘当天去化超8成,成绩斐然。

据悉,开盘当天成交客户中,除了城南板块的改善型客户之外,也吸引了不少在河西、软件谷工作的IT精英以及投资类客户。中南地产在中南锦苑项目的打造上,首次提出“科学定制”的理念,在“中南5U+价值地产体系”基础之上,增加了社区公立幼儿园、明基医院VIP服务、无线WiFi覆盖、400米健身跑道、社区食堂、健康中心等8大定制配套服务,全面引领人居方式的革新升级。

开盘当天不少客户,在认可科学定制服务的同时,更注重中南地产建筑品质与物业服务标准。据悉,拥有“全国一级物业资质”的中南物业推出“中南睿服务”体系,不仅为业主提供“二维码、人脸识别门禁、车辆无障碍通行社区道闸”,更提供400统一服务热线、“住这儿”线上APP等人性化服务,一改传统物业服务模式,给业主更“贴心、走心”的物业服务。房源交付时更配备18大智能家居体系。

售楼处地址:南京市雨花台区软件大道西(小行地铁站向东约300米)。