



南京新老物业交接频繁,小区物业换手率约20%

两小区换物业,有人欢喜有人悲

喜

星雨华府业主点赞新物业,一天报修100多起



今年四月,万科物业正式入驻南京河西星雨华府小区,由于是万科物业首次在南京接管二级市场项目,该消息一出,当即引发了很多南京市民和业内人士的关注。本期周末小区见,也选择了在万科物业入驻刚满一个月的时机,再次回访星雨华府小区,看看品牌物业在接管老小区后,物业表现是否能令业主满意?

据了解,星雨华府于2005年交付,目前物业服务单位为南京万科物业管理有限公司,小区收费标准约每个月1.8元/㎡。

通讯员 刘佳
现代快报记者 马文煜 陆丹丹 文/摄

联系我们

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



星雨华府小区目前的整体环境令业主感觉有很大提升

小区初体验

业主点赞新物业 称物业管理改善很大

记者首先发现,星雨华府的门禁系统和门岗值班的状况都非常正规,执勤保安看到记者在没有门卡的情况下想要进入小区,主动上前做了问询。小区里的绿化、卫生状况也比较不错,路面上和草丛里几乎看不到一丝垃圾。整个小区秩序井然,物业管理水平在栏目组走访过的中高档小区中,也算是比较好的。

“自从万科物业进来之后,我就再没发现楼道堆积垃圾的现象。现在明显感觉外来人员变少了,贴小广告的也没了踪影,安全感提升了不少。”

虽然新物业进驻刚满一个

月,但业主对于新物业的工作还是比较认可的,特别是小区的卫生保洁、绿化维护、门岗安保三个方面,被采访的业主均表示,相较以往,管理情况已有了很大提升。

“明显感觉小区变干净了,而且门岗很负责,服务人员的态度也很好,希望万科物业能一如既往,对得起我们当初的选择”。业主刘先生表示。

走访中,也有不少业主向记者反映了小区此前就一直存在的问题,例如部分区域停车管理混乱,单元门禁损坏等现象。业主表示,希望新物业将来也能将这些老问题解决。

关注焦点

小区交接存过渡期 停车位、公共设施管理为工作重点

小区物业负责人告诉记者,虽然万科物业已入驻小区,但目前仍属于管理过渡期,刚刚过去的一个月,他们主要工作就是梳理此前小区管理上存在的问题。“和接管新项目不同,星雨华府是个老小区,我们需要对其现状做一个全面的摸排。”

该负责人表示,业主对他们的期望值很高,在接管小区第一天,就接到了100多起业主的服务工单,他们也在安保、卫生方面,加派了人手,但想要真正达到万科物业的服务标准,

还需要时间。

该负责人表示,小区目前存在比较大的两个问题,一是停车位管理,“小区车位配比只有0.7,车位比较紧张,我们后期要将地下机械停车位重新启用”;二是小区公共设施损坏的情况时有发生,楼道的单元门禁故障率比较高,这也是他们接下来工作的重点。“小区物业管理目前还在过渡阶段,未来我们还会在小区构建智能社区管理体系,将万科物业的服务标准,全部引入小区里”。

官方解读

市物业办: 南京老小区物业换手率约20%

南京市物业管理办公室相关负责人表示,南京目前拥有3000多个住宅小区,平均每年老小区物业的“换手率”约20%。“随着越来越多品牌房企物业进入二级市场,老小区的物业换手率还在提升。因为现在物业服务的核心价值——给房子保值增值在不断得到体现。所以一些物业费较高,但服

务好的品牌物业,也越来越能被接受,这也说明业主对物业服务重视度在不断提高。”

该负责人提醒,业主想要换新物业,业主大会必须先确立执行组织,可以是业主委员会,也可以是业主管委会,或者是委托街道、开发商等,但必须先成立行使权利的责任主体,这是换物业的首要条件。

悲

融侨中央花园老物业携款“跑路”急煞业主

近日,有融侨中央花园业主向记者投诉称,今年4月1日,小区炒掉了老物业三松物业并聘请了银城物业入驻,但如今交接日已经过去一个多月,业主们始终联系不上老物业三松物业,不少业主提前缴纳的2016年上半年乃至全年的物业费也迟迟得不到返还,“新物业来了是好事,可是今年的物业费我已经交给三松了,总不能再交一份给银城物业吧?”

通讯员 徐萌萌 现代快报记者 杜磊

业主投诉

新老物业交接 老物业带着物业费“跑了”

“4月1日,新物业银城进驻前,三松就跑了,而且走之前把物业大楼给锁起来,小区所有的灭火器、门卡制卡机都带走了,关键是很多业主提前缴纳的2016年物业费也被三松带跑了”,家住融侨中央花园的业主张女士投诉称。

她告诉记者,三松物业对小区的物资、资料、多收的物业费等

情况不与新物业交接,尤其是小区89部电梯有39部过了维保期数月,老物业没有按时续保和维修,有的已不能运行,频繁发生事故,存在重大安全隐患。虽然新物业银城进驻后已经进行了一些维护事宜,但是业主们也面临着要向新物业再交一份物业费的难题。

“我家房子是109㎡的,物业费

是每个月1.85元/㎡,一年的物业费就是2400多块钱,还有业主提前交了车位费”,据了解,约300多户业主向三松物业提前缴纳了2016年物业管理费用。

据业主反映,自从4月1日,业主在三松物业不愿意交接的情况下自发组织新物业进行了强行交接,就再也联系不上老物业。



业主拍摄的电梯钢丝绳故障图片

最新进展

业主或可提起诉讼 三松物业称愿配合交接退费

对此,兴隆街道物业办的一位工作人员也表示,之前与三松物业开了多次协调会,催促其办理交接以及退款事宜,但三松物业方面一直没有给出肯定答复。最后,记者也采访了三松物业的一位林姓负责人,他告诉记者公司已经将融侨中央花园小区的管理情况上报给集团总部,随时做好交接准备,目前主要是在等总部下达命令,“关于多收的物业费,我们现在也在组织业主做相关的登记。”

东南律师事务所的律师李

祥春表示,正常新旧物业在交接时应该双方进行书面的交接,关于小区的工程管网资料、设备设施的维修情况以及财务情况都应交接给新的物业,否则小区后期的管理责任将难以确定。他强调物业公司应具有合同意识,对于多交的物业费,如果物业公司一直不予退还,业主可以以个人名义提起诉讼;而对于小区资料以及相关设备的保修维护合同等,如果物业公司拒不交接,小区业委会也可以在征得全体小区业主同意后代表全体业主提起诉讼。

记者调查

新物业垫资修设施 物业费将从交接日起收取

记者随后采访了负责小区物业管理的银城物业。相关负责人表示,在4月1日的新老物业交接中确实遇到了阻力,老物业拒不交出小区任何资料以及多收的物业费。

同时,这位负责人也坦言,在接手小区之后,确实发现小区的很多设备、设施都存在问题,“主要问题有两个,一个是消防管网存在没

有水或者水压不足的情况;另一个就是电梯存在超期没有年检的情况,部分电梯还存在断骨现象。”记者了解到,针对这样的情况,银城物业已进行了快速反应,确保消防管网正常运转,并对所有电梯进行了检修,“一部电梯的年检费用1000多元”,据负责人透露,目前小区所有的物业维修费用都是银

城物业在垫资。

那么,物业费将会怎样收取呢?这位负责人表示,物业费将按照4月1日银城接手的日期开始收取。至于业主前期多交给三松的物业费及其他费用,银城物业表示由于三松物业还没有将前期资料以及多收的物业费交接给他们,只能由业主自行向老物业追讨。