



麒麟一小区交付被曝“沙霸”横行

砸墙、运垃圾若没去“指定”商家,业主和清运公司就会遭到威胁

“沙霸”一词,常常被用来指那些已交付即将开始装修的住宅小区,出现了以暴力、威胁等手段,向正在装修的业主和装修公司强行出售沙石料等装修材料,垄断小区建材运输等交易的行为。上周以来,《金楼市》就频频接到来自麒麟某小区的多位业主投诉,反映小区有人垄断砸墙运砖业务。“如果业主装修时,是自己找人砸墙、运砖,不仅进不了小区,业主本人、砸墙运砖的工人、司机甚至也会遭到来历不明的社会人士威胁。”有业主反映称。

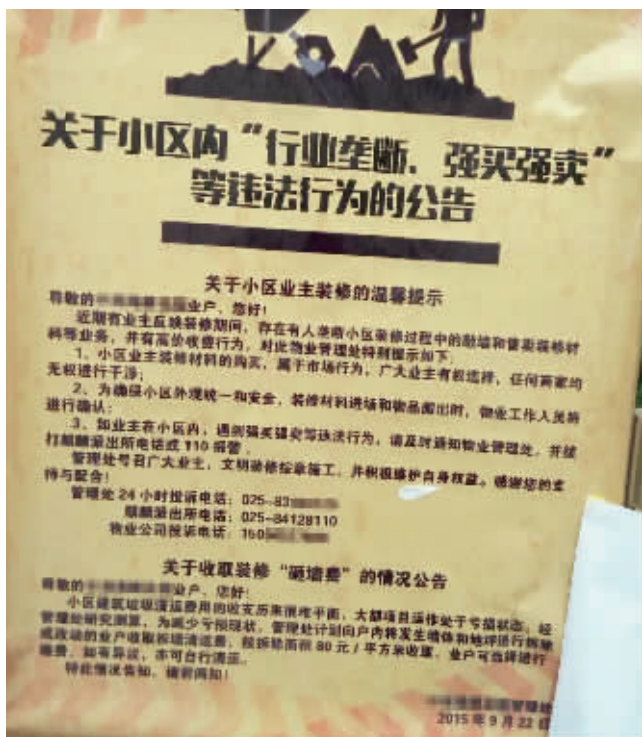
现代快报记者 马文煜 文/摄



“月亮湾27幢前面有棵树,大家都挤着这棵树停车,估计可怜的小树命不久了。”近日,江宁区明月港湾小区业主向《周末小区见》栏目反映,因小区车位不够与车辆数量激增的矛盾日益凸显,业主们频频“毁绿”停车。

就此,记者走访了江宁区明月港湾小区,并采访了明月物业相关负责人。据悉,明月港湾的物业费为0.8元/m²-1.2元/m²。

现代快报记者 童婷婷 文/摄



麒麟某小区物业在小区内摆放的公告

各方回应

“社区服务中心”、小区物业均否认与此有关

那么该小区的砸墙运砖业务,是否真的被这家“社区服务中心”垄断承包?

记者首先来到这家社区服务中心,一名葛姓负责人表示,业主所反映情况与他们门店没有任何关系,他们与小区物业也没有任何利益往来。

“我们是一家专门做智能社区服务的商铺,目前的确在为业主提供砸墙、清运垃圾等服务,如果是团购的话,价格也比较优惠。后期我们也会引入建材、电器商到这里来,为的就是方便业主后期装修、生活。”

记者随后又找到了该小区的物业办公室,一名吴姓负责人表示,他们此前的确接到了很多业主关于有人恶意垄断小区砸墙清运的投诉,这段时间已开始加强管理。而这家“社区服务中心”,与物业也没有任何关系,只是一家普通的商户。

“我们尊重业主的自主选择权,不会让强买强卖的垄断行为出现在小区内。近一段时间以来,我们也加大了管理力度,包括护送进出小区托运材料的车辆,察看是否遭到阻拦,如果是业主自己选择装修、清运公司,物业也不会做任何阻拦。”

官方说法

辖区派出所已展开调查 遇类似情况可立即报警

麒麟街道物业管理办公室一位工作人员表示,街道方面此前确实接到了很多关于小区垄断运输垃圾的投诉举报,经过调查,小区物业并没有与任何一家单位有过承包事宜,小区内也没有发现商家占道经营摆摊设点的行为,只要是符合要求的运输建材的车辆(建材袋装化、干净整洁的),物业是不会阻拦的。街道城管部门和派出所也对小区外部进行了调查走访,业主所反映的“社会人士”干扰垃圾运输的行为,可以认定情况基本属实。

“在该小区二期外围的公共道路上,的确有人占道经营,并阻碍业主正常装修运输材料。目前辖区派出所已开始调查,我们也让物业对进出小区的车辆,进行护送陪同,并在小区内张贴告示,提醒业主保护自身权益。街道方面近期也加大了巡查力度,经常会派人下去走访检查。”

麒麟街道物业管理办公室工作人员还表示,如果今后业主发现此类情况,应立即向辖区派出所报警,或联系街道方面。我们也会督促小区物业,如果有人私下与商家暗中勾结,一定要严肃处理。(文中业主系化名)

车辆数是停车位2.5倍 明月港湾小区遭遇停车难



不少业主将车辆停在了绿化带和公共空地上

业主投诉 小区车辆激增 毁绿停车引不满

家住明月港湾的陈先生告诉记者,近三四年来,随着小区里的车越来越多,没有固定停车位的人,就到处找空地停车。“一开始是小区主干道两侧的人行道,再后来就是楼栋附近的小路,到最后绿化带和公共空地都不能幸免。”

陈先生称,前几年,物业对于“毁绿”或占道的停车行为还会制止、警告,如今,则大多听之任之了。因此路边绿化被毁,裸露在外的黄土一经风雨,就满地泥泞。

陈先生称,自己与租用固定停车位的车主一样,缴纳80元/月的租金,但却要苦受“抢停车位”之无奈。“小区如果没有足够的停车位,是否不该对车辆一味收租金、放行;停车位是否应该进一步合理规划?明月港湾一度是岔路口金盛路一带的‘标杆小区’,当初我买房时宁可多花1000元/m²选择它而放弃附近的其他小区,就是看中物业和环境比较好,没想到这几年小区因停车不当导致环境日益被破坏,让人觉得气愤、不忍。”

物业说法 车辆数是停车位2.5倍 物业承诺后期改进

对此,记者也采访了明月港湾物业公司的刘主任,他告诉记者,物业对小区路面停车位和进出车辆都做过统计,目前路面停车位1000多个,而小区常规进出的车辆大约2500辆,差不多相当于停车位的2.5倍。

“目前,物业已经完成对泥泞道路的固化工作,对确实不合适停车的地方,后期我们会用鹅卵石铺高,这样可以制止业主再停车。而后期停车位如

何规划,我们也在等新一届业委会的成立,在听取广大业主的意见后进行进一步改进。”

据记者了解,明月港湾的上一届业委会已瓦解,而新一届业委会尚未成立,目前处在无业委会“发声”的真空状态。

律师观点 业委会应牵头协商 物业需加强车辆管理

随后,记者采访了江苏永衡昭辉律师事务所的王宏律师。据他介绍,业主委员会和物业公司对此分别承担主要责任和次要责任。

“根据《物权法》规定,小区内的绿地和道路归业主所有,业委会在业主权益受损时,应首先站出来为业主维权。老小区车位不够用的现象很普遍,而解决车位数量有限的方法,应该是由业委会牵头召开业主大会,由大家协商选出一个解决方案,不管是相关小区用地的功能改变,还是更合理的车辆进出规则,都应该是以业主自治为基础,而不是仅想着依赖物业公司的管理。”王宏说。

他同时提到,物业公司在小区承担的职能主要是管理、服务,对业主违规停车无执法权和制约措施,但本着对业主负责的态度,确实应该对车辆放行加强管理。“明知道停车位有限,却放任车辆过度进出,也是有责任的。”王宏建议,业主也可以向绿化管理部门、街道等行政部门反映情况。



如果您在小区物业等方面遇到任何问题,欢迎直接向微信公众号“快报楼市”反映。您还可以拨打热线:84783461

业主爆料

装修砸墙、运垃圾 业主小区内遭不明人士威胁

业主李先生告诉记者,2014年,他购买了位于麒麟某小区二期的房子,今年7月初新房顺利交付,准备给新房装修,但是在砸墙的时候,出现了问题。“物业规定,砸墙所产生的建筑垃圾,不可以堆在小区里,业主必须自行清出小区。7月5日那天我家刚砸完墙,便找了一家垃圾公司,来把砸墙产生的垃圾拖出去,但是那天垃圾公司的车到楼下的时候,却被一伙不明身份的社会人士围住,告诉司机说这里运垃圾的事已经被他们承包了……司机没办法,只好又把空车开了回去,表示不敢再来了。”

通过采访多位业主,记者了解到,小区二期业主近期正在收房,在装修砸墙运砖时,如果是业主自己找来清运公司托运垃圾,司机和工人均会遭到不明身份的社会人士的威胁。

“后来我们慢慢了解到,小区所有的砸墙运垃圾业务,如果是在小区门口一家名叫‘社区服务中心’的店里找人,就不会遇到这种事情,但这家社区服务中心开价较高,包括清运费用在内,砸墙要60~80元/m²。但是我们自己找人来砸墙运垃圾,价格比这个要便宜得多。”

记者核实

清运公司不敢来此运垃圾 业主称住在小区没安全感

那么业主的反映是否属实呢?7月13日,记者来到了该小区,在小区,记者看到,小区内未发现装修公司和建材商摆摊设点的迹象,但在小区部分区域,小区物业张贴了《关于小区内行业垄断,强买强卖等违法行为的公告》,大致内容是“近期有业主反映,小区装修期间存在有人垄断小区装修过程中的敲墙和售卖装修材料等业务……提醒大家维护好自身权益,如遇到该类行为,可向物业管理处或辖区派出所反映”。

记者通过电话联系了小区周边一家专门从事垃圾清运工作的工人,当记者以业主口吻,希望对方明天能来家里运砖块时,对方直接表示,自己过不来,因为不想惹麻烦。“运垃圾的铲车不给进小区,我之前被业主叫过去一次,但是会有人想方设法给你制造麻烦,而且还会有人威胁恐吓你”。

“现在每天住在这样的小区里,让我们很没有安全感”,业主王女士表示。