

业主、物业、业委会矛盾不断 南京多个小区扎堆换“管家”

业内人士:随着大品牌物业的下海,不规范的中小物业公司生存空间将越来越小

好像是一夜之间,南京很多家物业公司发现:阵地失守了!今年下半年以来,仅现代快报记者接触了解到的,已有六家小区更换了物业,且都通过了激烈的方式才取得成功。而目前,还有很多家小区正处于“交火”状态,铆足了劲要把现物业赶走。

换物业的声音此起彼伏,为何南京很多小区集体“躁动”?在业内人士看来,这背后主要有两点原因:一是更多人开始关注物业的好坏,自我维权意识的觉醒对物业服务的需求不断增强。二是好物业纷纷出来接活了。

现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 马乐乐



南京左邻右里小区挂出号召业主参与选聘物业投票的横幅 现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 摄

众筹新闻

CURRENT



小区:阳光雅居

新物业入驻3个月就面临“下课”

10月21日上午,现代快报记者来到该小区探访,朱女士、顾先生、袁先生等都是热心业主,他们自称为“筹备组”。在他们眼中,江苏品尚物业公司代替原物业南京金盛进驻后,这3个月的表现不合格,如小区保安人数不够,缺乏水电专业人员,电梯维保进度迟缓等。此外,车辆乱停乱放,门禁损坏不知何时能修理,业主多次发现

物业监控室无人值班。

迈皋桥街道物管办主任薄现辉介绍,小区其实是为了换物业才成立的业委会,但2015年业委会成立后,内部成员又产生矛盾。薄现辉说,因业主投诉太多,街道和社区只好多次开协调会,并提出让物业企业在10月26日前整改。如果到时有重大问题,那么就会将该企业纳入物管企业失信名单。



小区:左邻右里

业委会不愿换物业,业主要换业委会

小区部分年轻业主想更换物业,但业委会之前打算跟物业续约,引来业主“倒戈”。

2012年7月1日,是现任万园物业进驻的时间,第一期合同在去年7月到期。今年8月,据称是业委会出面,找了一家调查公司,进行物业管理满意度调查,并因此决定续签合同,遭到部分业主强烈反对。他们

认为,小区消防设施严重缺失,门禁基本损坏,监控大多没有,车子乱停,安全隐患严重。

最终在街道协调下,决定单独进行一次业主投票,议题是:是否同意业委会公开招标选聘物业?但部分业主和业委会之间就选票格式又产生分歧。9月19日,部分业主向街道申请召开业主大会,表决罢免业委会成员。



小区:托乐嘉

业主大会选聘新物业,全程网络直播

托乐嘉是江宁最大的小区,部分业主对物业管理一直不满,业主之间也矛盾重重,六年之间已更换八任业委会。

今年7月17日,新一届业主代表大会召开,决定重新选聘物业。在托乐嘉业委会的微信公众号上,对整个经过都有详细记录。“10月16日,托乐嘉临时业主代表大会召开,超三分之

二的业主代表和近500名热心业主参加或旁听了会议,当场就新物业选聘情况进行了投票、计票工作,在律师和派出所民警的见证下,万科物业高票当选为新的物业服务企业……”

“会议采取了网络直播的形式,共有1.5万余名观众观看,开创了南京市乃至全国小区物业选聘工作的先河。”

分析

[内因]

业主对物业服务的需求不断增强

换物业的声音此起彼伏,为何南京很多小区会集体“躁动”?在南京市城市治理委员会公众委员王兴宏看来,这背后主要有两点原因。

对于业集中要求换物业的现象,首先来自内因:自我维权意识的觉醒。他指出,随着人们居民品质的不断提高,业主对物业服务的需求也在不断增强,可能多年前很多人还满足于打扫卫生、保安防盗的阶段,但如今越来越多的业主希望物业在软性服务上有更好的表现,希望得到质价相符的好服务。

并且,物业管理好与不好,直接关系到房价,这让更多人开始关注物业的好坏。

[外因]

大品牌物业纷纷下海出来接活

外因也是不容忽视的因素。现代快报记者了解到,近两年来,不少全国性大牌房企纷纷将物业拆分开来运营,开始面向二手房市场接单。例如万科、雅居乐、金地等房企,旗下的物业公司都已经在南京市场四处出击参与招投标,南京本地的银城、弘阳等房企也参与其中,让更多的二手房小区有了选择。目前,万科、银城已经在碧瑶花园、丹桂园、宋都美域锦园、星雨华府等多家中高端二手房小区中担任“管家”。

“过去大家想换物业,但是好物业不出来接活,现在好物业愿意出来接活了,导致越来越多的小区参与到这一行动中。”王兴宏认为,过去很多物业公司在服务中靠信息不对称的非正常手段盈利,而随着大品牌物业的下海,那些不规范的中小物业公司生存空间会越来越小。今后,只有踏踏实实地做好物业服务,对业主公开透明,物业公司才能继续生存发展。

建议

规避纠纷,选聘物业过程应合规合法

南京很多小区的选聘物业过程,都是一部“血泪史”。对于可能发生的纠纷,业主又该如何应对呢?

王兴宏说,首先业主应该通过投票想清楚,究竟选择什么样档次的物业服务。当下物业服务的标准后,业主大会应当规范运作,按照规定的流程来选出满意的服务企业。他强调说,业主大会本身的选聘物业过程一定要合法合规,很多争议的原因就在于选聘过程中,业主们对法律法规了解不清楚,过程本身存在瑕疵,导致被抓住瑕疵发生扯皮。这就要求业主们加强学习,让选聘流程经得起业主、老物业、新物业、政府的检查。

据了解,南京市本来9月份打算出台一部关于物业管理条例的实施细则,其中可能对业委会的指导有一些改进,但尚未出台。有些人还提到,业委会的人、财、事应该有一套监督机制。

●●● 本期众筹

小区扎堆换物业

金额:255元
(5元:3人;10元:4人;20元:11人)

中奖名单:

付曲秋、团长不运动:获10元话费
小溪、秦颜夕:获20元话费
何无乐一、欢歌笑语、参鸡汤、永生花、花语:获40元话费

中奖读者请主动关注“现代快报众筹新闻”(微信号:13016947110),留下姓名和联系方式。

●●● 下期选题

关注孩子心理健康

上周,因为小矛盾,南京一名初一学生用美工刀划伤同学后背。专家说,孩子们大量时间花在学业上,却没能学会如何管理自己的情绪,失去了处理冲突和矛盾的能力。孩子们心理状态如何?有哪些方面的心理压力?家长们你们真的了解吗?

近日,现代快报众筹新闻将针对学生心理状态展开调查。

你对这个话题感兴趣吗?扫描二维码打个赏吧。打赏费用都将转入本报爱心账户“钟晓敏爱心工作室”,全部用于公益事业。同时,打赏的读者还有机会获得回馈礼品。

[提醒]

扫码打赏后,请主动关注“现代快报众筹新闻”(微信号:13016947110),在验证信息里留下姓名和联系方式。以便中奖后,小编能及时与你联系。

微信扫码
付费即可



5元



10元



20元