

# 南京江宁托乐嘉小区换物业 业主持盾牌与老物业对峙

11月5日,是南京江宁最大小区——80多万平方米的托乐嘉花园新老物业交接的日子。对于这次更换,老物业苏州爱涛物业公司早已放言不会撤出,而业主则决心将更换物业进行到底。他们众筹了资金,购买了防暴盾牌、背心、头盔等,组建近百人的业主护卫队,在这天上午与物业上演了激烈的对峙……直到中午,经过多次冲突,万科物业和业委会签订了交接协议,苏州爱涛将在谈判后离开。

见习记者 马万里 现代快报/ZAKER南京记者 孙玉春 文/摄

## 现场:业主护卫队全副武装登场

11月5日上午8点15分,现代快报记者就赶到了托乐嘉花园小区苏州爱涛物业管理处门口,此时离预定的交接仪式开始还有15分钟。

气氛一开始就不对,物业公司办公室是在楼上的办公室,但是二楼玻璃门后面直到整个楼梯上,都站满了五六十岁的小区保洁员,大部分是妇女,死死地守住物业公司的大门。

8点30分,现场聚集的业主越来越多,随着“来了,来了!”的欢呼声,听着“一二一”的整齐口令,业主护卫队出动了。当他们进入物业公司门前平台时,看上去竟然是一支防暴队伍——都是二三十岁的年轻业主,戴着防暴头盔,穿着防暴背心,手持盾牌,还戴着防刺手套,列队五排,至少有七八十人!

不少业主已经穿上了事先印好的T恤,上面写着“当家做主,保卫家园”,而看到还没有穿防暴背心的业主,业委会工作人员都会拿出衣服,希望对方穿上。同时他们还准备了大量的横幅,要求爱涛撤走,欢迎新物业。



为了保障交接顺利进行,业主们购置装备成立了业主护卫队

## 矛盾升级 民警竭力控制局面

9点多,现场早已摆好桌子,准备进行交接签字仪式。但记者发现,苏州爱涛似乎并没立即交接,负责人不露面。

见状,现场业主渐渐失去耐心。有不少业主试着去冲击玻璃门,但是遭到几名守在门口的壮汉的阻拦。随着一声“拿下”,多名“护卫队员”冲上去,直接将三名男子驱赶出现场。

据业主称,上周他们业委会去找物业谈判交接,结果有业主被打伤,此次好像还看到了当时打人的外面来的陌生男子,因此现场声浪更加高涨。

有一位年纪较大的业主站

出来,反对如此强硬交接,并站在人堆中舌战众业主。随后事态逐渐升级,部分支持老物业的业主遭到穿着统一T恤的业主及业主护卫队员的推搡。据一位护卫队员称,他们配备的都是防卫性的装备,是统一在网上买的,400元一套。“我们没想伤人,只想把苏州爱涛物业赶走!”

在几次冲击大门的过程中,里面保洁员死死守着阵地,窗户玻璃被砸碎两扇,现场民警多次制止激动的业主。民警一再表示,他们只是维持现场秩序,随后现场指挥人员也上楼找物业负责人交涉,尽快妥善处理此事。



业委会主任欢迎万科物业入场



业主在现场打出胜利手势

## 发动攻击 灭火器成物业武器

在9点多钟时,现场第一次发生了喷灭火器的情况。当时先是苏州爱涛物业管理处的总经理桂方清出面,但几句话谈下来,物业表示不同意立即撤离,称合同尚未到期,随后桂方清退回大楼。

跟着,在业主冲击大门时,突然“砰”的一下,一大圈烟雾弥漫开来,记者在人群中,只看到烟雾扑面而来,看不清周围的人,而且鼻子喉咙顿时不舒服。等到跑开,发现不少人衣服上已落了一层白粉。原来,这是物业人员用干粉灭火器朝业主喷射。

一位业主称,干粉可能引发窒息,刚才吸了一点,很难受。

不久,一部分业主护卫队员突然从另外一侧绕道,进入了物业所在的大楼。在楼梯上,双方再次“交火”。隔着玻璃,现代快报记者看到,业主往下面丢生瓜、矿泉水瓶等,而物业则在下面阻止他们下去,并再次出现了把干粉灭火器当“武器”,现场烟雾弥漫。

一直到10点多,事情仍然没有任何进展。不过记者从现场一位业委会副主任处得知,业主们已经占领了东门和北门,原物业保安已经被驱离岗位,同时万科的交接人员已经等在一旁。

## 背景

### 10月16日 业主大会选聘出新物业 全程网络直播

托乐嘉小区换物业之争持续已久,现代快报也持续进行了关注。9月6日,现代快报以“江宁最大小区6年换7届业委会‘掐架’不断”为题,报道了托乐嘉第8届业委会成立后谋划更换物业之事。

10月25日,现代快报再次报道了“业主物业矛盾不断,南京多个小区扎堆换‘管家’”,并再次关注了托乐嘉。其中提到,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、唱、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。”

据了解,托乐嘉小区管理上问题很多,从门禁到电梯到安保以及车位管理等,都爆发过很多冲突,这也是业委会多次更替的原因,但是物业公司也吐苦水,称有些事情需要开发商、业主和物业公司共同完成,但是小区业委会多年来不能正常工作,业主内斗严重,也影响到物业的工作。据了解,按照2013年苏州爱涛和托乐嘉业委会签订的“2+3”合同,应该在2015年年中进行一次满意度测评,但未能正常举行,物业认为应该视为自动延期。

此外,万科物业进驻后,小区物业费将涨到2.48元每平方米,比原来贵1块左右。不过现场业主纷纷表示,相信品牌物业,愿意互相配合把小区环境整治好。

## 达成妥协 谈判后苏州爱涛撤离

11点半左右,现场业主有所减少。见状,业主们纷纷表示,必须在当天完成交接。有业主喊:“饿肚子也不要离开,不能没有气势。”

由于坚持现物业的业主再次出现,又激怒了年轻的护卫队员,民警进行保护时,

又发生了冲突。最终两名业主护卫队员被民警暂时控制。期间,经过劝说,大批守在楼内的保洁人员先后撤离,业主纷纷鼓掌。接近12点,其他物业人员也陆续撤出,只剩下几位老总还在楼内。

12点20分左右,小区业委会主任陈某接受媒体采访,表示经过协商,马上进行交接签字。同时重申,无论苏州爱涛是否认为合同尚未到

期,但是业主大会决议不再与其签约,就必须执行,这是“物权法”和“物业管理条例”等规定了的,并表示,物业已经同意全部撤出大楼,并向业主喊话:“可以有序撤离了。”

随后,万科接收人员列队进入现场,现场再次鼓掌,高呼“欢迎万科”。万科物业一位负责人当场表示,感谢业主的支持,将通过自己的努力,让业主感受到物业管理之美。

业委会主任和该负责人随后在交接协议上签字。

据了解,从11月5日到27日将是双方交接期。同时苏州爱涛也将和业委会等继续谈判,就离开的条件进行协商。看大局已定,业主们这才纷纷散去。