



江佑铂庭小区1800户业主中有1500户因欠费被登报公示

一份被公示的业主名单

南京江佑铂庭小区1500户业主因欠费被前物业登报“通知”

事件 | 1500户业主名字登上快报版面

小区物业管理企业,因为各种纠纷,与业委会闹僵的,与业主大打出手的,甩膀子不干的,这些事情都会发生。业主维权意识的日益增强,使得不少小区的前物业的处境风雨飘摇。不过,最近南京市浦口区的江佑铂庭小区发生了一件稀罕事:小区约1500户业主的名字被刊登上了报纸版面——“欠费公示”。做这件事情的是小区的前物业——南京新鸿运物业管理股份有限公司。

看到自己的名字见报后,不少业主感到不满,但是欠费一事却是事实。而且在登报后,也出现了多种反应,有人已经补交了费用,有人则显得无所谓,还有人表示,如果前物业下一步到法院告他们,那么他们会反诉。1500户业主的名字被物业公司拉上报纸公示,这不是一件轻松的事。在这之前,江佑铂庭小区究竟发生了什么?现代快报记者日前进行了调查。

现代快报/ZAKER南京记者
孙玉春 文/摄

2017年1月2日,《现代快报》上的封10版,被密密麻麻的名字填满了。《江佑铂庭小区欠费公示》,在这个标题的下面,有这样一段文字:“根据南京新鸿运物业管理股份有限公司与南京江佑铂庭小区开发商签订的关于南京市浦口区新浦路105号小区《前期物业服务合同》的相关约定,对下列

业主拖欠物业费、公摊水电费的行为,发出书面催收公告。望欠款人见报后十日内履行还款义务,逾期不履行的,我司将委托相关律师诉讼催收,并加收滞纳金。”随后,就是这些欠费业主的名字。

公示中还注明,欠费时间为2012年11月至2014年12月31日。而实际上,现代快报记者了解到,作为一家开发商委

托的前期物业,新鸿运物业管理股份有限公司在业主入住领钥匙时收取了半年左右的物业费,而2012年11月是第一批业主应该自主缴费的开始时间,至于2014年12月31日,实际上是新鸿运物业撤出江佑铂庭的时间。

按照服务时间来看,南京新鸿运物业在小区服务了两年零八个月。

反响 | 小区业主对前物业此举不满

1月6日,现代快报记者赶往江佑铂庭。该小区规模20万平方米,有1800户左右,是一个中等规模的小区。该小区位于国家级江北新区核心地带,却比开发大潮早了那么一点,在2010年左右就开始动工新建,因此虽然目前看起来还比较新,但是最初的房价只有每平方米7000元左右。而现在,小区房价已经在每平方米27000元左右。

记者赶到小区时,门口有保安值班,墙上贴着银城物业的牌子。雾霾天,没有多少业主出来活动,但是在偶尔进出的业主口中,记者还是听到了不少对此事的议论。

据了解,对于新鸿运物业的这种做法,不少业主感到不能接受,觉得物业此举做得“太绝”。而还有一部分人感到冤枉,按照他们的说法,物业没有通知过大家,也没有积极催缴,就突然登报了。

另外,还有部分人甚至怀疑,新鸿运物业此举是不是在出气?因为新鸿运物业是在江北的第一个商品房小区项目,也就是在江佑铂庭的运营是失败的,在信息高度透明的时代,这意味着很多新的江北楼盘,即使该公司想接手,也很难有业主愿意接受他们了。

但是记者在调查中也发现,其实新鸿运物业败走江佑铂庭,是有多方面原因的。

背景 |

一个特殊的小区

现代快报记者经多方联系了解到,江佑铂庭小区位于浦口,但是大部分购房人据称是南京市区的,其余为江北本地住户和安徽等地投资客。在入住率上,目前据称小区已经超过了80%,但是在起初的两年时间左右,入住率比较低,估计不超过50%。因为入住率低,必然会影响到物业费、停车费的收缴,这对于物业公司来说,是一个巨大的风险。

江佑铂庭的开发商是南京昌和房地产开发公司,据了解,实际上该公司是执行开发任务的,真正拿地的是中国铁建十四局集团下属某企业。据记者了解,中国铁建是在参加建设完南京长江隧道之后,从政府手里拿的这块地,但是在很多业主看来,中国铁建是造桥建隧的,即使之前就有下属开发企业,但应这不是主业和强项。

一个显而易见的事实是,南京昌和房地产是通过招投标引进的新鸿运物业公司,而不是像一些品牌开发商会使用自己的物业公司作为前期物业,并承担一定的“保姆”责任,新鸿运物业似乎一开始就直接被抛入了“水中”,要自己学会游泳。



小区一景

调查 |

新鸿运物业小区管理如何陷入“四面楚歌”?

在新鸿运物业管理的两年多时间里,是一开始就没做好,还是越做越差?作为江佑铂庭小区业委会成员之一的付洁表示,也不是一开始就不好。起初新鸿运物业费还相对正常,但是随着时间的推移,管理毛病越来越多,导致业主怨气增大,从而增加了物业收费的困难。而后来不少业主干脆起来号召抵制物业。

在“华侨路茶坊”的江佑铂庭论坛,记者翻阅2013年、2014年的业主发言,发现在2013年就已出现大量对新鸿运物业不满的声音。概括起来,小区主要存在几个方面问题:大门管理松

垮,外人随意进出;单元门禁损坏,不安全;租了车位却常被人强停,找物业不起作用;小区环境差;物业维修不及时;垃圾临时存放点设置在居民楼旁……其中最核心的还是物业服务理念的问题,有不少业主表示,跟物业投诉,几乎都是一个答复“跟领导汇报”,态度不贴心不温暖。因此很多业主频繁拨打12345投诉。这也是后来江浦街道和社区介入,并牵头成立小区业委会的原因。

但江佑铂庭小区业委会主任、江浦街道火药洲社区副主任朱世权也表示,有些房屋质量问题如漏水等,是开发商的原因,

一次“冒险”:接手前期物业

就江佑铂庭的问题,记者联系了几位其他小区的业主,这些小区有的更换物业成功,有的正在设法更换物业。他们认为,其实一个小区管好前几年是不难的,因为设施都是新的,业主一般对物业有个容忍期。左邻右里小区的一位业主表示,一般前期物业出现了由于入住率不够导致的收费标准不高等问题后,开发商都会给予补贴,尤其是那些强势开发商自己的物业,更是如此。而据记者向新鸿运物业方面咨询得知,在这方面开发商也会配合做一些事,但财务上的补贴很少。

另外,按照相关条例,小区

停车费的七成应该纳入小区维修基金,三成归物业。但实际上,很少有小区如此执行,而纷纷将停车费作为一项物业费的重要补充。不过,由于江佑铂庭小区一开始对大门就没有管好,导致停车收益也受到了影响。而银城物业的做法正好可以验证。据了解,银城入驻后,立即启动停车系统升级,所有汽车出入口安装图像识别系统,告别刷卡、蓝牙时代。同时加强地上、地下停车位管理,租地面停车位的业主不能把车停到地下车库。没有进入系统的车辆一律被视为外来车辆,必须登记,停车时间久的则会产

生停车费。此外,所有行人出入口都必须刷卡进出,无卡将视为外来人员,进入小区需要经受访业主确认,并登记。

付洁告诉现代快报记者,银城物业在这方面是很强硬的,为此也引发过纠纷,但是最终获得了大部分业主的支持。现在物业费的收缴率据称达到了90%以上。而在新鸿运物业时期,从2013年开始就在下滑,到了2014年4月以后,实际收费率估计低于20%了。另外,和新鸿运物业相比,银城物业的入驻时机也好于对方。2016年1月1日,长江隧道免费通行,业主入住率进一步提升。

“众口一词”中的不同声音

现代快报记者发现,部分业主号召抵制新鸿运物业在2013年已开始。付洁本人告诉记者,他是在2014年4月份以后开始不缴的,那时抵制的声音已非常强。

但是,也有不少人一直都在缴纳物业费。这部分人甚至受到了新鸿运物业的“误伤”。

就在1月6日,记者前往新鸿运物业公司采访时,碰到一位秦姓女士,她欠缴费用472元,时间是2014年10月到12月。而事实上,2014年4月到10月是一个缴费周期。而在10月之后,新鸿运物业并未积极收费,因为

那时候新的物业已经选出。而随后新鸿运物业撤出时,由于各种忙乱,也没有积极催缴费用。

这导致最后的两个月交接等待期,很多业主没有能缴上费。但是,这部分人也出现在了此次新鸿运物业登报的名单当中。

在看到报纸后,秦女士当即赶来补交了费用。

同时,现代快报记者也发现,不少人欠缴的费用数额较大,达到了三四千元。有些人一直都不缴费。而欠费中除了物业费这一块,还有公摊水电费。

回应 |

新鸿运物业:登报也是为了防止过诉讼时效

据南京新鸿运物业公司法务部主任陈路介绍,新鸿运物业此次登报其实很注意涉及个人隐私的问题。在登报时,他们一是没有写具体的房号,二是没有登欠款数额,更没有使用“恶意拖欠”等字眼。

“这既是一次通知,同时也是主张自己的权利。”陈路说,这种债务纠纷诉讼时效只有两

两者总额为280万元左右。

公摊水电费这一块,目前供电公司自来水管方面据称还挂账20多万。江浦街道火药洲社区副主任朱世权说,这部分费用一直都没着落,只是银城代收了一部分欠费还了一点。

在网上,也可以看到不少不同意抵制物业的声音,“作为12栋业主,我建议谨慎使用不交物业费这样的手段。建议的做法,可以是合同到期后直接更换物业,不交物业费最可能的后果是双赢。”有业主分析说,欠缴物业费最终会成为被告,甚至可能影响到个人信用。

而陈路也表示,如果有业主已经结清了费用,又被误登到报纸上,他们会予以道歉并消除影响。

而对于部分业主来说,他们也有疑惑,就是被物业起诉之后,自己提出了相关的理由,比如物业服务不到位,但是不易举证。至于说欠缴物业费纳入诚信档案,据了解目前尚未真正实行。一般来说,如果拖欠物业费被法院启动执行程序却仍然无法到位,那么倒是可能进入法院系统失信被执行人名单。

对此,陈路表示,对每一位欠费业主都寄过挂号信,也多次张贴过催告函,估计有时候会被新物业发现后揭掉,有些业主有可能看不到。

声音 |

“花钱买服务”观念需加强

按照“江苏省物业管理条例”,业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。

在此前快报报道的月牙湖花园小区换物业纠纷中,栖霞物业在2014年底发出公告撤离小区,理由之一就是上一年亏损达80万元。实际上,物业费收缴率低,物业公司亏损是比较常见的。据一位对物业非常关注的小区业主介绍,很多小区出现物业纠纷,导致收缴率只能维持在20%-30%。

据江浦街道办事处副主任刘咏梅介绍,他们街道有170多个住宅小区,其中一些安置房小区以及老旧小区的管理都存在不小的挑战,因为安置房业主缴费意识不够,而老旧小区由于设施先天不足,也导致很难引入高品质的物业服务企业。在这种情况下,政府往往要尽量做群众的工作,因为如果物业撤出,一些老旧小区将面临临社区托管,政府压力很大。

而对于一些相对高档的小区来说,问题变成了另一层面——业主对服务要求更高,要求物业公司更加专业。

刘咏梅表示,交钱与服务成正比。业主都想获得高品质的服务,但是也应该树立“花钱买服务”的理念,毕竟物业是业主的管家。此外,据了解,江浦街道采用业委会形式较多,这一点比较特殊,不同于业委会完全由业主组成,业委会由社区干部、管段民警、街道物业科、业主代表共同组成,这样一来,反倒是可以避免一些“过激”的维权措施,可以在成本比较低的情况下改善小区的管理,并且一定程度上建立一个外部监督机制。

业主被起诉可反诉吗?

对于这次登报催告,现代快报记者咨询了相关律师,该律师表示,在事实存在的前提下,这种隐去相关重要个人信息的登报方式并不涉及侵权。而陈路也表示,如果有业主已经结清了费用,又被误登到报纸上,他们会予以道歉并消除影响。

对于部分业主来说,他们也有疑惑,就是被物业起诉之后,自己提出了相关的理由,比如物业服务不到位,但是不易举证。至于说欠缴物业费纳入诚信档案,据了解目前尚未真正实行。一般来说,如果拖欠物业费被法院启动执行程序却仍然无法到位,那么倒是可能进入法院系统失信被执行人名单。