



# 小区一年前换了“物业”，业主却不知晓？

## 江宁一小区业主一纸诉状将业委会告上法庭

按理说，老小区换新物业，应当是件好事，然而在位于江宁区的中国人家小区，近日却有数位业主因为“小区换物业”一事，一纸诉状将小区业委会告上法院，要求法院立即撤销业委会与物业公司签订的服务合同与相关协议，这又是怎么回事呢？

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜  
实习生 潘旭 文/摄



小区园林缺乏管理维护，“绿化”变成了“菜地”



中国人家小区的地下车库入户棚

### 投诉

## 物业公司一年前就换了，业主却不知晓？

位于南京市江宁区的中国人家小区，于2000年左右交付，为一纯别墅性质的小区。上周五，小区业主杨先生（化名）向我们投诉，称小区业委会在业主不知情的情况下，一年前通过协议转让的方式，将小区的管理权转让给了另一家物业公司，侵害了业主的利益。

“2015年年底，我们小区通过选举成立了第四届业委会，任期是2016年~2018年。今年4月份，业委会和小区物业相继提出将启动小区物业费提价的程序，由原先的1.5元/㎡每月，提高到2.5元/㎡每月。就是在这个过程中，我们有业主发现了一些蹊

跷”。据杨先生讲述，自2016年1月起，小区一直是由南京惠远物业进行服务。然而自从小区近期开始启动物业费提价程序后，一些业主通过查看物业合同文件竟然发现，小区的物业公司不知何时变成了一家叫“惠佳”的物业公司。

“我们当时也很纳闷，小区的保安、客服、维修工人都从来没变过，怎么物业从原先的‘惠远’变成了‘惠佳’呢？经过我们多次与业委会沟通了解，业委会方面才出具了一份签订于2016年8月18日的三方协议，主要内容就是经过小区业委会、惠远、

惠佳物业三方协商，中国人家小区自协议签订之日起，小区物业服务公司变更为惠佳物业”。

杨先生告诉我们，这个惠佳物业也是去年刚刚成立的，其公司法人，就是原来小区惠远物业的项目负责人。

“此事说白了，就是小区原物业负责人，自己新开了个物业公司，把小区物业给承包下来了，但小区的服务人员还是没变。然而对于业主来说，小区换物业这么大的事情，应该走正常的招投标程序，至少也要向全体业主进行公告并征求意见，但我们很多业主都是今年才知道这件事”。

### 探访

## 物业管理混乱，别墅价赶不上周边住宅

现如今中国人家小区的物业管理现状到底如何？记者近期进行了实地探访。在小区内记者看到，园区的绿化管理非常杂乱，杂草丛生，水景池干涸。私搭乱建的情况更是非常严重，很多业主在公共绿地上种起了各种蔬菜，还有的业主在绿地上修起了“私家小路”。小区地下停车场的入库处的顶棚，几乎全部破损。还有不少业主直接将车停放在了小区公共道路上，带来了一些安全隐患。“我们小区是中式纯别墅社区，在刚交付的时候，在江宁这里可以说是非常典

型的一个标杆型别墅小区，但近年来的物业管理却很不尽如人意。举例来说，我们小区现在二手房价格才2万多一平方米，而现在周边很多普通高层住宅小区都卖到了3万元/㎡以上”。

记者也了解到，目前小区也有不少业主因为物业管理混乱，拒绝向现物业缴纳费用。此次业委会、物业方面提出涨价提议，更是让部分业主难以接受。“从1.5元涨到2.5元，涨幅达到了60%以上，与其涨那么多，为什么不重新聘请一家品牌物业公司呢？”一位业主表示。

### 调查

## 江宁区住建部门已要求小区业委会进行整改

据现代快报记者了解，中国人家小区“惠远”变“惠佳”一事，其实早在去年已经有不少业主知晓了这一情况。

“去年11月底的时候，当时业委会对此事在小区有过一次公告，说原来的惠远物业因国企改革，不能再进行物业服务了。所以经过三方协议，由小区原先的物业管理成立新的惠佳物业，并保持原有物业服务合同内容不变，继续为小区服务。并承诺，将会更好地完成小区各项服务举措。”一位知情业主告诉记者。

尽管如此，就在今年5月，小区部分业主已经就此事向江宁区主管部门提出申请，由于业委会这一举动未通过业主大会表决，希望主管部门能依法撤销小区与惠佳物业的服务合同及签订于2016年8月的那份三方协议。

对此，江宁区住建局物业科在今年6月进行了书面回复。在江宁区住建局出具的《回复函》上记者看到，“小区业委会的做法（2016年8月18日所签订的三方协议），已经违反了南京市物业管理条例第21条的规定，但该

行为属于个人行为，主管部门不具备行政撤销权。建议业主向法院提起诉讼……住建局方面已于近期约谈了协议签订的三方，并要求其进行整改”。

对于住建部门的整改要求，今年6月26日，中国人家小区业委会也以书面形式向主管部门进行了回复：“对于小区现有物业问题，将按照住建部门要求，择机召开业主大会，由业主进行表决，并将按照街道物业科的建议，启动第三方评估机制，对小区现有服务收费标准进行评估”。

### 最新进展

## 江宁区法院已受理此案，将于近期开庭

调查结束后，记者向中国人家小区业委会的负责人进行了核实，对方表示，业主反映的事情基本属实，目前此事已经进入司法程序。

“主要问题还是收费标准太低，小区交付至今已近16年，收费标准还停留在1.5元/平方米，而现在住宅普遍标准是1.9元/平方米。物业服务早已无以为继。”该负责人还表示，尽管现如今小区业主、业委会、物业公司之间存在一些矛盾与分歧，但大家的初衷都是好的。

目前中国人家小区已有部分业主就小区物业公司更换一事向江宁区人民法院提起诉讼。

业主的主要诉讼请求为：要求撤销小区现有物业服务合同及当初签订的三方协议。目前江宁区人民法院已正式受理此案，并将于近期开庭。

记者随后联系了江宁区秣陵街道物业科的相关负责人。对方表示，关于中国人家小区的物业纠纷一案，区住建部门此前已向业委会下发过整改通知书。既然进入司法程序，“惠佳”物业去留问题，一切都将由法院判决为准。针对近期小区物业费提价的动议，街道方面前期已牵头启动了对小区物业服务第三方评估的程序，业委会方面也同意通过走招投标程序，重新选聘物业。

# 打造淮安教育新高地

## ——淮安市碧桂园天山双语学校招生启动发布会顺利召开

2017年7月16日下午2点半，淮安市碧桂园天山双语学校报告厅内，“打造淮安教育新高地——碧桂园天山双语学校招生启动发布会”隆重拉开了帷幕。

淮阴区委书记刘泽宇先生、市教育局局长张元贵先生、淮阴

区人大常委会主任陆益民先生、淮阴区政协主席张在明先生、淮阴区委副书记陈张先生、淮阴区委常委统战部长吴国飞先生、淮阴区委常委宣传部长桑绍淮先生、国家级淮安高新区主任陈玉国先生、淮阴区教育局局长时伟

先生等各有关部门领导，以及博实乐教育集团区域总监尤广宜先生、博实乐教育集团市场部总监吴峥先生等嘉宾出席了发布会。

碧桂园天山双语学校南临黄河故道以及京杭大运河，坐落在风景秀美的母爱公园旁，占地

100亩，建筑面积达45000平方米，教学楼、图书馆、运动场、实验楼、综合楼、行政楼、学生宿舍、餐厅，是集幼儿园、小学和初中为一体的高等级学校。博实乐教育集团与江苏天山建设集团2016年12月31日正式签署合作办学协

议，碧桂园天山双语学校将于2017年9月1日正式开学。淮安市碧桂园天山双语学校将博实乐教育集团多年探索出的先进个性化教育理念、方法传播给淮安人民，这将揭开淮安市双语教育的新篇章，打造出淮安教育的新高地。