



居委会故事

编者按

社区是基层,是市民生活的地方,在社区里有温暖的故事,也有市民深切的渴望,尤其是在不断发展成熟的新社区里,离不开社区居委会这个大管家。办准生证、住改商盖章、失业登记、社区矫正、经济普查、调解邻里纠纷……社区居委会就是个小联合国。

近期,本报记者走入高新区社区居委会,了解社区民情,讲述社区里的故事。

# 真高兴,今年物业费不涨反降

## 居委会帮理想嘉园小区破解了困扰两年的物管迷局

第二站:理想嘉园社区居委会

社区介绍:2011年9月,理想嘉园居委会成立了,下辖理想嘉园、警察学院宿舍楼、石化园等小区,辖区内大大小小的工厂企业有17个,管户3500多户,仅理想嘉园一个小区就有1200多户。



居委会工作人员与新聘物业勘察停车棚建设地点。

物业被注销资质,却仍在小区“服役”;小区因成立不起业委会,一直无法选聘新物业接管小区。作为高档小区的理想嘉园小区被无资质的物业“管理”了2年多,小区物管迷局迟迟得不到破解。

然而,从今年元旦开始,在不降低物业服务等级的前提下,理想嘉园小区的物业费由原先的每月每平方米1.7元调整为1.5元。此外,小区还将建设3个公共车棚,解决小区因电动车乱放堵塞消防通道问题,同时还将设立老年活动中心,更换消防设施,并对小区绿化树木进行大面积补种,全面提升小区品质。

破解小区物管迷局的不是开发商,不是业委会,而是居委会。

文/片 本报见习记者 任丽媛 本报记者 修从涛

### 迷局:无资质物业“服役”小区两年多

2013年12月30日,理想嘉园社区居委会主任王传河正在与新聘任的佳园物业勘察小区,物业准备投资24万元,在小区里建设3个公共车棚,彻底解决因小区缺少车棚导致电动车乱放堵塞消防通道的问题。

小区建公共车棚,得到小区业主们的欢迎,有业主表示,“新来的物业就是不一样,这才是个给小区干事的物业。”而说起旧物业,不少业主至今仍颇多怨言:

“老物业确实不太让人满意,晚上小区里黑乎乎的,路都看不清,有时候垃圾也不能及时清理。”“有一次刚往电表里充了300块钱,用了没几天电表坏了,物业换了新电表之后充的300块钱也没了。”

实际上,早在2011年7月,济南市房管部门对95家物业公司予以注销资质,为理想嘉园小区提供服务的前物业公司就名列其中。2011年10月,记者采访了当时的物业负责人,该负责人表示,经营资质被

注销后本想撤出小区,但小区却一直选不出新物业来接手。

没有新物业来接管小区,理想嘉园小区的物管迷局迟迟没有解开。尽管前物业被注销了资质,但由于当时没有新的物业来接手,业主们并不希望前物业早早撤走,“要是他们走了,小区里的垃圾就没人管了,车辆停放也没人管了,小区就更乱了。”

就这样,在业主的“又恨又爱”中,前物业仍在小区“服役”2年多。

难题:成立不了业委会

### 选聘新物业一事难成

“开发商是不会主动再选聘物业的,只能靠业主自己。”两年多来,因为前物业的服务不到位,小区业主与物业之间的矛盾时有发生,不少热心业主希望小区能够尽快选聘出新物业来接管小区,而有资格选聘新物业的只有小区业委会。

2011年5月,小区物业协助部分热心业主自发组织起业委会筹备组,但因条件和程序等原因,成立业委会一事搁浅。但热心业主并没有放弃通过成立业委会选聘新物业的方式来破解物管迷局,2012年7月1日,小区又一次筹备成立业委会,但

因“条件不具备”,成立业委会又一次搁浅。自此,业主们寄希望成立业委会来选聘新物业的路子宣告失败,小区的物管迷局依旧待解。

然而,业主与旧物业之间的矛盾却在一天天的加剧,居委会经常接到业主反映物业不作为的投诉。据了解,还有的业主将投诉电话打到政府部门。

成立不了业委会,选聘新物业一事迟迟难成,业主们对前物业可谓“爱恨交加”,既不满意其服务质量,又不希望其在新物业到来前离开。为此,有的业主干脆将房屋出租出去,“眼不见,心不烦”。

破解:居委会开专题会

### 请来新物业请大家评判

难道没有业委会,小区就没法选聘新物业了吗?实际上,根据开发商与前物业签订的《前期物业管理委托合同》,2012年5月1日合同就已经到期。合同到期,选聘新物业就合理合法。

经过居委会与前物业的协商,被注销资质的前物业同意撤出,并由佳园物业全权接管小区。2013年9月,经过居委会与佳园物业总部协调,从总部调来了副总做小区的物业总经理,不仅物业经理换了,连客服经理、保安队长等管理岗位都更换了新人。

“小区物业负责人换了,小区变化很大。之前有供水管道漏水,停水最长时有4天,现在哪里漏水,物业发现后立即关阀门进行抢修。”王传河介绍,供暖快来临时,居委会协调物业,提早做好供暖准备,检修换热站,清洗换热设备,清除水垢;供暖开

始,有的住户家里暖气不热,物业的工作人员上门免费服务。

新物业受到业主的认可,2013年12月14日,居委会、佳园物业、楼长、业主代表等在居委会会议室召开专题会议。会议正式同意理想嘉园小区物业更换为佳园物业,并重新与开发商签订《前期物业管理委托合同》。

为保证业主的利益,会议邀请了小区的楼长、业主代表,对物业提出了部分意见和建议,而佳园物业刘兆军经理也对业主代表做出了承诺,从2014年元旦开始,在不降低物业服务等级的前提下,理想嘉园小区的物业费由原先的每月每平方米1.7元调整为1.5元。此外,物业还对以后的工作做了计划,包括建公共车棚、补种绿植、对商业区实行一车一卡制、更换自来水管、举办各类晚会促进邻里关系等。

# 《齐鲁晚报·今日高新》

## 8月30日正式创刊