

“干物业就像当小媳妇,得先学会受气”

开发商遗留问题多、成本压力大、业主不理解,让不少物业公司叫苦不迭

文/片 本报记者 孟敏 见习记者 张文 实习生 韩静静

“业主有不满,我们理解,可我们干物业的也很不容易。”10日,本报“物业与业主的那些事儿”系列报道第四篇一经刊出,不仅引发了众多业主的讨论,也吸引了许多物业公司的关注。

不少物业公司表示,在管理小区过程中,很多难题其实也让他们叫苦不迭,尤其是开发商遗留问题多、成本压力大、业主不理解等,最让他们感到头痛。

难题1 开发商遗留问题多 物业经常“背黑锅”

10日上午,在省城融基书香苑小区物业办公室,短短半小时内就有3位业主来报修。“管道漏水,把我家新刷的墙都泡了,已经报修一周了,可到现在也没修好。”一位业主抱怨道。

面对业主的抱怨,小区物业的负责人则非常无奈。他告诉记者,这位业主遇到的情况其实属于开发商遗留问题,他们也早已反映给开发商,开发商要他们找施工单位解决,他们也找到了施工单位,可其负责人的手机停机联系不上,导致业主的维修问题一直没能解决。

同一时间,在山大南路上的绿景嘉园小区,物业公司主任董女士也正在为停车的问题发愁。“10年前小

区里的车还不到300辆,现在至少有700多辆,可车位就那么少,根本不够用。”董女士说,小区停车难的根源还是在于开发商,“当时规划设计的车库,由于种种原因没有落实到位,使得车库面积减少很多,所以才出现车位不够用的情况。”

“其实业主反映的问题很多都属于开发商遗留问题,我们是替开发商背了黑锅。”省城一大型小区的物业负责人表示,现在不少业主都认为小区里出了什么问题都是物业的责任,其实其中有很大一部分都是开发商的遗留问题。“比如停车位数量达不到标准,房产证迟迟办不下来等,基本上都是开发商留下的问题,可业主却都怨到我们身上。”



干物业琐事多,首先必须有耐心。

难题2 苦点累点都不怕 就怕业主不理解

“干物业就像当小媳妇,得先学会受气。”10日,在舜玉花园小区,一位物业工作人员表示,他们在小区里工作苦点累点都不怕,就怕业主不理解。这位物业人员的说法获得了很多同行的认可。在绿景嘉园小区,一位工作人员告诉记者,

前几天,一位住在三层的业主家墙壁被浸湿了,投诉到物业,物业公司派人查看后发现,是四楼楼板夹层漏水引起的,可是,当他们找到四楼业主,该业主却拒绝维修,结果三楼业主一气之下不再交物业费。“四



维修不及时,业主也会有抱怨。

米的高度,小区物业公司主任董女士被“折腾”了近20天。当时,一位业主把车停在B区楼前草坪上,把化粪池盖子压开一个口,风一吹,刺鼻的味道就飘进了另一位业主家。紧接着,投诉电话就打进了物业办公室,董

女士了解情况后,打算先砸掉草坪原有护坪砖,然后再加高,以保证车开不进来。可是,当他们请来的施工人员刚开工,城管部门的车就进了小区,原来有人投诉小区物业破坏绿地。“物业公司怎么都不对!”董女士无奈地说道。

难题3

不涨物业费,经营成难题 涨了物业费,业主又不满

作为一个经营性实体,物业公司为小区服务的目的就是挣钱。可是,在记者的走访过程中,不少物业公司抱怨最多的就是“亏损”。

“光今年上半年,我们就亏损7万了。”在融基书香苑小区,物业的一位负责人说,这几年,不管是人工费还是材料费都在上涨,可是物业费却一直没涨,导致他们的成本压力非常大。“比如小区水系景观要一周一换水,光两个水泵一个月就要2000多元。如今小区供暖,今年仍是自管站供热,供暖费已经交给了热力,自管站的用电用水都要由物业来出,也是一笔不小的支出。”

与融基书香苑相比,位于建设路上的冠宇明苑小区的情况则更为严重。今年7月,作为小区建成以来聘用的唯一一家物业公司,冠宇明苑小区物业因不堪亏损退出小区,结束了

长达11年的物业服务。“今年1月份我来到小区的时候,情况很糟糕。”物业负责人李经理说,当时有业主欠着9000多元的电费没交,约三成业主的物业费收不上来。每平方米0.42元的物业费,只能勉强维持小区的基本运营。因为缺钱,物业有几个月连员工的工资都发不上。而工资拖欠,导致员工的工作积极性大大降低,小区的保洁、客服等工作都不到位,这样一来业主的意见更大了。“我们被拖进了没钱服务的怪圈。”

“不涨物业费,经营就困难。涨了物业费,业主又不满。”多位物业公司的负责人表示,如今济南市最低工资标准已经涨到了1100元,物价也不断上涨,可是物业费却没有多大调整,这让物业公司的运营和发展变得举步维艰。



小区治安也是物业最担心的问题之一。

业主实行“自治”才知物业艰辛

“物业这活,真不好干”

自今年7月物业退出后,位于建设路上的冠宇明苑小区就走上了“自治”之路。7月底,小区业主在居委会的指导下成立了业委会筹备小组,9名从业主中选出的筹备小组成员一直代行物业的职能。

日前,当记者见到该筹备小组成员之一的高先生时,他的第一句话就是“弄不动啦!”高先生说:“刚开始时大家很理解,也有些新鲜感,我们一下子收了5个月的物业费,交费率在95%左右。”但是,对于明年的物业费是否也能如此顺利地收到,高先生心里没底。

高先生坦言,自己被小区物业的事务弄得“心力交瘁”。小区保卫室的电线、维修工具、剪枝工具等都是筹备小组重新购置的,同时他们还陆续聘请4名工作人员,其中3名承担安保、收发信件、维修等工作,1名负责保洁。

“干了这活才发现,物业真挺难。”4个月以来,高先生发现,少数业委会提出一些物业办不到的要求,以作为不交物业费的借口,甚至一些业主和业主之间的私人矛盾,有时候也需要他们来协调。现在,高先生最盼望的就是尽快成立业委会,然后再找专业的物业公司,让小区走上正轨。

有同样感慨的还有诚基中心的部分业主。前一段时间,小区物业公司被业委会赶走,仅四五天时间,业主主要求“还权”给物业公司。这四天内,小区业委会主任王晓夫亲自指挥保安疏通门口交通,喊得喉咙都哑了。据了解,当初业委会“夺权”主要夺的是物业的财权,可如今缺钱让业委会也照样犯难。“物业这活,琐事多又缺钱,真不好干。”王晓夫感慨道。

品牌教育培训机构推荐

订版热线: 0531-67894422 67894411 67894400

小初高辅导
在名师82177017
招生培训
物业经理资格证66863456
家教
高中奥数86869707
名校物数英88053567
速提高考语文成绩
13287763855
专提奥数66828262
英数名师120分86966671
高中数理化86992677

招美国交换生
14-18周岁,人读美国公立学校(免学费)
或私立学校www.861866.com 13869079125

初三高三中考交费
签合同,引领行业新标准
历下槐荫均有分部86600505

天材教育 教育局天材专项助学金指定机构
初、高中毕业生/考生/艺考/文化/定向/转辅

山东大学网络教育招生
2012春季学期,学制2年半,教育部电子注册,国家承认学历,符合条件可授予学士学位。专业:经管类、理工类、文史类、医学类等共计50余个专业。11年参加全国成人高考,可持考试成绩单原件免收150元报名费。
报名时间:即日起-11年11月20日截止。
招生咨询电话:0531-81911898、81915982
报名上课地点:天桥区明湖西路中段(济南广播电视大学)
可乘83、85、113、118、201、K91、K98北沿大街站下车即可。

小、初、高优秀教师一对一
★查漏补缺 定向突破 有效提升★知识衔接 巩固基础 培养潜能
★阶段强化 改进方法 点滴超前★激发兴趣 方法引导 开发潜质
六个校区 就近选择: 87078001

中国网教中心
你贴心的家教,从幼儿到高中、成人、自考、自学考试365天仅用365元,体验卡仅售18元!13011726490

专补英语
优秀教师一对一
82280928

专补数学
优秀教师一对一
一山师: 88340155
大观: 88340166
舜耕: 88340177
槐荫: 88340577

山东大学网络教育、成人教育本科招生
中国人民大学网络教育 中国医科大学网络教育
南开大学网络教育 北京航空航天大学网络教育
报名点咨询电话: 82626623
山东大学成人教育: 82626622
专业齐全、简章完备 网址: http://218.57.132.1:8082/
地址: 舜耕路10号大门南一二楼继续教育学院招生咨询处

自考快证 工程师
名校本科学历低学费、快速取证!
人事、劳动部门中高级职称代评、
建筑行业证书培训、发证。
电话: 0531-58597135

有声感恩大回馈
双喜学习“三喜二”吉他 葫芦丝
美木任各门类,只需400元!免费提供吉
他、葫芦、箫笛。一人报名可两人学习
地址: 大观园商场东门对面宏济堂药店工
艺品艺术学校 电话: 86051711

建筑工程师 网络教育
会计初中级职称名师辅导
中专本科学历 在职硕士
预聘施工、电焊工等级培训发证
山大: 0531-86851518

中国网教中心
你贴心的家教,从幼儿到高中、成人、自考、自学考试365天仅用365元,体验卡仅售18元!13011726490

专补英语
优秀教师一对一
82280928

专补数学
优秀教师一对一
一山师: 88340155
大观: 88340166
舜耕: 88340177
槐荫: 88340577

有声感恩大回馈
双喜学习“三喜二”吉他 葫芦丝
美木任各门类,只需400元!免费提供吉
他、葫芦、箫笛。一人报名可两人学习
地址: 大观园商场东门对面宏济堂药店工
艺品艺术学校 电话: 86051711

自考快证 工程师
名校本科学历低学费、快速取证!
人事、劳动部门中高级职称代评、
建筑行业证书培训、发证。
电话: 0531-58597135

建筑工程师 岗位证
专本科硕士 网络教育
建造师 预算、施工培训发证
会计职称3辅导 电焊工等
山大老校: 0531-85889182

四川农业大学
免试入学、专科本科专业全、事半功
倍!
审计、验资、注册、代记帐、办
一般纳税、理乱帐、学历包会。

经济纠纷、婚姻继承
资深孟律师 13905318268

注册验资审计
18660390125
◆ 审计验资13853186306
◆ 大额注册验资增资
82255806
◆ 高新财税代理
13698636612
◆ 会计师帐13589144525
◆ 审计验资13853186306
◆ 注册、审计1586671577
◆ 会计师帐89677688
◆ 会计工商税务87109966
◆ 大额注册验资
13065080709

德国快速补漆产品
和技术;无色差,无痕迹,终生质保。寻合作15990991226

有好项目寻找投资人
不诚勿扰!
电话: 18906415122

道克照相书
个人全家福写真、照像、聚会纪念
5555982 18966-777-895 0531-8000-5000

彩专业设计摄影印
◆ 低价印刷13573750389
◆ 批发加工挂历82939863
◆ 印刷各种标签82589976

食品招商

冷鲜肉招商
济南市天桥区绿环绿环专业合作社注册
提供无注水、无激素、无疫病、假一罚十
地址: 济南市天桥区大桥镇
电话: 13706402908 联系人: 戴先生
网址: www.jnlvhuam.com

设计制作印刷

综合招商

数字印刷中心 QQ: 8000-35000
印1张送1张
65555995 18660-777-995

2012年立体挂历台历
精雕细刻,不干胶材质,广告促销礼品,无纺布手提袋印刷设计86771605

代理记账、验资注册
13805313148, 15966606225

团队大智慧 诉讼不收费
诉讼二对一胜率达一倍
13668822158

齐鲁晚报生活日报

广告中心服务电话

广告中心客户部: 0531-82969188 82616676(文传)
82196087 86190562
82196100 86196168
设计部: 0531-82196177 86196168
(E-mail gang 6666@vip.sina.com 82196292)
财务部: 0531-82196069
报展部:

◆ 0531-82196066(主任室)
82196120 82196196
82196126 82196137
82196215
82196278
◆ 82196280 82196196
◆ 82196281 82196196
◆ 82196282 82196196
◆ 82196283 82196196
◆ 82196284 82196196
◆ 82196285 82196196
◆ 82196286 82196196
◆ 82196287 82196196
◆ 82196288 82196196
◆ 82196289 82196196
◆ 82196290 82196196
◆ 82196291 82196196
◆ 82196292 82196196
◆ 82196293 82196196
◆ 82196294 82196196
◆ 82196295 82196196
◆ 82196296 82196196
◆ 82196297 82196196
◆ 82196298 82196196
◆ 82196299 82196196
◆ 82196300 82196196

齐鲁晚报 分类广告
济南肯度广告有限公司独家代理 订版热线: 0531-67894422 67894411 67894400

办理地址: 解放路112号历东商务大厦1208

车辆服务
求购汽车 带车求职 汽车租赁 二手车交易 驾照陪练 收售摩托

空调移修
空调家电维修回收 海尔50元专车移修 海信厂家移修 美的厂家移修 三联专业移修 海尔专车移修 厂家专业移修

机械疏通
专通下水 抽化粪池 保通改道 89221770 疏通改水管道 抽化粪池 抽化粪池 抽化粪池

热水器太阳能
海尔移修86670085 太阳能专修移修89822226 国美专修88219755 海尔移修82258086 修太阳能66821818

便民服务
专业清洗 新卫保洁公司 鑫源家政 爱贝儿家政 佳家乐家政公司 世纪未来 泉城粉刷清洗保洁 专业开锁 家政服务 大豫家政 三鼎家政公司