

仅一年,黄金时代又换新物业

新物业选聘过程太仓促遭业主质疑

本报记者 修从涛

近日,省城东部的黄金时代小区公示栏贴出通告称,根据小区业委会与山东胜洁物业达成的协议,胜洁物业将于11月30日撤出小区,终止物业服务。

早在2011年10月,黄金时代小区就曾因业主对物业服务不满,炒掉了当时的小区物业,并聘任了胜洁物业。然而,时隔一年多,因业主对胜洁物业的服务不满,小区业委会决定提前解聘胜洁物业,并聘请新物业接管小区,但因选聘过程太仓促,又遭到不少业主的质疑。



刚换物业才一年,黄金时代小区又换新物业。 本报记者 修从涛 摄

业委会提前解聘胜洁物业

28日上午,黄金时代小区物业管理中心的气氛与往常不太一样,山东胜洁物业客服中心的工作人员正忙着给预交物业费的业主和交了采暖费的业主退费,而物业办公室里工作人员正在整理业主信息等准备移交的材料,“从24日就开始办理物业交接程序,30日正式撤出小区。”胜洁物业工作人员介绍,已经与小区业委会达成解聘协议。据了解,该物业公司受聘于2011年10月,当时与小区业委会签订了3年的物业服务协议。

“业委会之所以提前解聘胜洁物业,是由于小区业主对物业的服务不满。”小区业主于嘉介绍,“物业私设车位锁收管理费不说,经常发生砸车事件,电费还要与物业费捆绑收费,供暖供水设备维修不及时,不少设备因为缺少保养都已经坏了。”

早在今年9月,高新区房屋管理中心就曾给小区物业下达过整改通知书,要求胜洁物业不得将电费与物业费捆绑收费,不得给业主强行

断电等。今年11月5日,胜洁物业因私设车位锁收管理费以及捆绑收费等问题,遭到济南市房管局和物价局的查处,并被记入了企业不良信用档案。

28日,记者在小区的公告栏中看到,黄金时代小区业委会已于22日发布通告,“胜洁物业将于11月30日撤出小区,终止物业服务。”

业主质疑新物业选聘程序

“这才过了1年,物业管理就跟不上了,选聘新物业一定要谨慎。”小区业主李先生说,他一直关注业委会选聘新物业一事,然而对业委会短时间内选出的新物业表示担忧。据了解,小区多数业主对业委会已选聘出新物业一事不知情,还有一些业主对业委会短时间内选聘出新物业的程序质疑。

根据业委会发布的小区新物业竞聘结果公示,整个选聘新物业的流程经过了业主推荐、物业公司报名和审查筛选等程序,并采用两次投票淘汰机制,最终选出济南乐盈物业为小区新物业。“第一轮竞聘投

票是21日晚上7点半,第二论竞聘投票是22日,22日当天就公示了新选聘的物业名称,公示了不到两天,24日就开始与旧物业办理交接,太仓促了吧。”业主孙先生表示,这样选出来的物业“难免重蹈覆辙”。

参加了首次竞聘的某物业公司负责人李伟透露,其公司于11月18日接到竞聘邀请,“当时也没要求做标书,21日晚上就参加了第一次竞聘,当时参加竞聘投票的业主代表并没有业主的授权书,业主代表意见不一,发生过争执。”对此,记者联系了小区业委会负责人王先生,王先生以“正在开会”为由拒绝了采访。

“按照业主大会指导规则,重大事项要有过半数业主同意。”李伟介绍,按照正常的物业选聘程序,小区业委会一般会要求竞聘物业企业做好标书,参与选聘投票的与会业主代表要有业主的授权书,选聘出新的物业后至少要有7天的公示期,“为保证程序公正透明,从发布选聘通告到最终选聘出新物业大概要有1个月时间。”

(应采访对象要求,文中采访对象为化名)

专家谈物业管理

有些物业服务不到位与业主欠物业费有关

交物业费是一种投资行为

记者调查多家小区物业公司。不少物业公司工作人员表示,“物业服务不到位与业主拖欠物业费也是有关联的。”对此,中国社会工作协会社区服务工作委员会业委会主任张大宪曾在接受记者采访时表示,一些业主不交物业费,就会导致物业公司开支难,工人拿不到工资,服务就会跟不上,从而导致恶性循环。

张大宪认为,物业费是全体业主为了保证房子专有面积以外共有面积的保值、增值以及共有设备维修和保养而凑的份子钱。“每人掏一部分,就像AA制一样,是小区业主应尽的义务。但是缴纳物业费决不单纯是一种消费行为,而又是一种投资行为。”张大宪介绍,物业费是小区的业主为了使小区不断保值、增值,维护保养,保证小区品质不下降的一种投入。

物业有宣传物业知识的责任

对于物业管理企业,张大宪表示,物业有向业主宣传物业知识的责任。“有时候业主向物业提意见,不少物业总爱说,‘我们提供超值服务了’,但是,业主为什么看不到呢?”张大宪认为,物业除了要完成本职工作,还要给业主补习物业知识。“小区真正核心的东西不在保安、保洁,而是小区的机房,保安、保洁

只是物业管理九大类中的一小部分,很大的部分像设备的维修保养,机房中控监控才是核心,这些很多业主并不了解。”

张大宪建议,小区业委会应定时安排业主参观,让业主到物业管理的核心处参观了解,“业主都不傻,他一看物业管理还有这么多的事情,有时候自己还要盘算:‘我们交的这些物业费能够吗?’”

业委会不单纯是维权机构

关于业委会,张大宪说,“有些业主认为,谁能替我们跟物业公司或开发商打官司,我们就选谁进业委会,有些业委会委员也这么看,实则不然。”张大宪认为,业委会是在一定的建筑区划内受到广大业主的信任和支持,并被推选出来管理区划内物权的群众自治组织,“业委会成立的最终目的不是维权,而是如何站在一个更高的角度上,在区划内搭建一个更高的平台,在这个平台上通过沟通配合,相互理解,实现和谐小区。”

要实现小区和谐,业委会要注意什么呢?张大宪认为,第一,业委会要做到公开、公正和透明,每年的经费公示给大家。第二,业委会成员要自律,业委会的成员是否享受了什么特权,要是有及时修正,否则不能够服众。第三,业委会是业主们的代表,不是业主们的领导,否则就会强奸民意。第四,业委会要宣传普及物业知识。 本报记者 修从涛

蓝翔路南段坑坑洼洼

相关部门称3个月前刚修补过

本报11月28日讯(记者 王倩) 由于二环西路施工,绕行到蓝翔路上的车辆逐渐增多。不少车主发现,蓝翔路南段路面变得坑坑洼洼,而这加剧了路面堵车。市民张先生是一名老司机,由于二环西路施工,只能绕行蓝翔路。让他没想到的是,绕行蓝翔路的车辆还有不少,尤其是在蓝翔路南段还堵起了车。沿蓝翔路由北向南缓慢行驶,张先生发现其中一段路面坑坑洼洼,沥青路面上被轧得一个坑连着一个坑。“这路确实该修了。”张先生说。

路面状况到底如何呢?记者开车一探究竟。沿黄岗路向北行驶,过了清河北路就看到通行此段的车辆不少,其中有不少货车和卡车。继续往前走,南北双向道路出现了堵车的情况,尤其是由北向南通行的道路西侧出现了坑坑洼洼的情况。

市民吴先生告诉记者,他经常骑车走蓝翔路,自从二环西路施工以来,通行蓝翔路上的车辆增加了很多,尤其是很多拉货的大卡车,路面出现了不同程度的破损。“这一段路本身路面就窄,再加上路况不好,这个地方就成了‘卡脖子’路。”吴先生指着路面上的积水说,他们希望相关部门能将这些坑坑洼洼的地方修补一下。

26日下午,记者采访了天桥区市政工程管理局工作人员。工作人员表示,自从二环西路施工以来,蓝翔路上的车流量确实增加了,3个月前,他们刚刚对蓝翔路进行了修补。但由于蓝翔路路面属于水泥混凝土结构,他们在修补过程中需要用沥青,但沥青与水泥混凝土的黏合度不是很好,所以效果也不理想。但他表示,他们会派工作人员对路面进行实地检查,用冷补料对路面进行修补。

北大槐树街附近铁路桥射灯被人破坏

黑桥洞亮了不到一年,又变黑了

本报11月28日讯(记者 赵伟 实习生 李帅) 近日,有市民反映北大槐树街附近铁路桥洞内新安的射灯亮了不到一年,又被破坏,晚上行车变得漆黑,很不安全。28日,市政公用事业局路灯管理处相关负责人到现场查看,并研究解决办法。

28日下午,记者来到北大槐树街附近的铁路桥洞看到,桥洞北边入口处的射灯仅剩一个外壳,玻璃灯罩和灯泡不翼而飞。往桥洞里走,中间部位的射灯灯泡还在,但是已经不亮了,连接处线缆被人剪断,垂落了下来,而南边入口处的射灯则整个被人盗走了。

一位骑车经过此处的市民说,

这里车流量很大,一分钟就有几十辆大小车辆经过,桥洞仅有2米多宽,晚上经过就怕出意外。“前段时间灯还好好好的,这几天咋就被人破坏了?”

市政公用事业局路灯管理处客服中心负责人李彦民说,一套射灯一千多元,当时安了4套,从现场来看,路灯维修起来容易,直接更换一套新灯就可以,但是后期维护很难。“恢复好了,再有人损坏怎么办?还是需要研究一套长期方案。”

从2月24日开始,本报连续报道了济南铁路黑桥洞的照明情况,北大槐树街等多处桥洞没有照明灯,夜晚事故频发,引起相关部门重视。市政公用事业局路灯管理处和铁路

部门协商后,按照“先急后缓”的原则,先在纬北陈家楼片区、北大槐树街的铁路桥洞两端安装了150瓦射灯。2月29日晚,北大槐树街的黑桥洞亮灯。

李彦民说,由于铁路桥产权属铁路部门,不能轻易破坏桥洞结构,当时采取在桥洞两端安装高压射灯的办法解决黑桥洞的照明问题。“这个桥洞只有2.55米,有点低,给破坏路灯的人提供了可乘之机。”

“路灯是城市的眼睛,需要细心维护。”在此,市路灯管理处相关负责人呼吁广大市民爱护身边的路灯,特别是铁路桥洞的照明设施,发现破坏的人可及时举报。