

自管不专业,监管存空白,居民难维权

# 旧改回迁社区,物业管理该咋管

随着城市的不断拓展,一些原属郊区的农村逐步发展为城区的一部分,经过旧村改造之后,原先的村庄变成了楼房社区,村民变为居民。然而,这一身份转变的背后也出现了一些发展中待解决的难题。由于各种原因,旧改后的回迁社区多由村居自管,但因缺乏专业的物管经验,居民物业纠纷多发;再加上这类村居物业多无行业资质,相关职能部门难以监管,居民维权难。

文/片 记者 任丽媛

►徐家村居自管物业为会前社区服务。



## 缺乏物业管理经验

## 村居自管物业纠纷多

近日,新徐印象小区9号楼的赵先生反映,今年5月份,由于楼层下水道堵塞,家中地板被外溢的污水泡坏。赵先生介绍,当时遭遇污水外溢的住户还有好几家,“我们去找物业,可物业说不归他们管。最后,都是我们自己找人修理的。”

据小区居民介绍,小区物业除了清运楼前垃圾之外,其他方面都没有尽到物业的责任,“地下室的灯没有一个能亮的,找物业修,物业说不归他们

管;小区保安也没几个,地下室经常被撬,找物业,物业人员说他们也没办法。”不少居民对物业颇有怨言。

据了解,新徐印象小区是原徐家庄旧村改造的回迁社区,2010年前后,原村民开始回迁。“当时,各方面条件都没有成熟,就有村居筹备成立了临时物业。小区现行物业管理是村居自行安排,并以村居自管的形式实施管理。”小区物业管理处工作人员坦言,村居自管

## 专业团队不愿来

## 村居代管物业属无奈

“村居代管物业也是无奈之举。”11日,在新徐印象小区的物业管理处,物业负责人张先生介绍,小区北面的四座高层去年3月份交给了徐家庄物业,每个月的物业费为每平方米1.2元,“可不少业主都不交物业费。不交物业费,怎么提供服务?哪个专业团队愿意来?”

据了解,一些旧改回迁社区也曾尝试聘请专业的物业管理

团队接管小区,但成功率不高。一位不愿具名的专业物业管理公司负责人表示,专业物管公司之所以不愿接手这类小区有多方面原因:“首先,旧改回迁社区住的是原先的村民,他们的生活习惯很难一下子改变,绿地上种菜、烧水、晒棉被是常有的事,管理上比较难,而且很多人根本没有交物业费的概念;第二,这类社区一般没有房产证,没有交过

## 村居物业多无资质

## 职能部门难监管

专业物管团队不愿来,村居自管物业又缺少经验,一旦发生物业纠纷,双方如何解决?居民如何维权呢?

11日,高新区房管局综合部负责物业管理的黄女士在接受记者采访时坦言,由于旧改回迁社区不同于商业开发的社区,不具备成立业委会的条件,在引入物业方面可能存在困难,怎样管理小区一般是由村居自己决定,“但村居自管物业没有营业执照,也没有物业管理资质证书,

在房管局没有备案,一旦发生物业纠纷等事件,房管部门很难进行处罚和监管。”

据介绍,正规的物业管理公司有营业执照,有专业的技术人员,有资金保障,但村居自管物业在这一方面欠缺。“在小区物业管理方面,村居自管的物业可能将重点放在保洁、治安、绿化等方面,而正规专业的物业公司还会在小区公共设施的维护上负责,也有专业的技术人员来处理具体的业主难题。”黄女士表示,通

常情况下,在遇到市民投诉或者咨询村居自管物业的一些问题时,会转到相关物业所属的村居,由村居出面协商解决。

对于村居自管物业的管理上,黄女士还表示,村居自管物业也可以通过注册成立物业公司,达到资质备案后接受主管部门的监管,“但要从根本上实现对村居自管物业的监管,将来还要看村居的小产权房如何规范,然后通过多个部门协商,将村居自管物业纳入监管体系。”

住宅维修资金,小区大型公共设施的维护上,除了物业费没钱可花,居民分摊基本不现实。”

此外,该负责人也指出,专业物管进驻此类小区的合法性也有争议,“如果没有房产证就不能称为严格意义上的业主委员会,没有业委会就无法聘任物业。由村居来聘请物业在法规上来讲并不合适。”

相关链接

## 牛旺社区尝试引入专业物管

2007年建成回迁的牛旺居,分南北两区,现有社区居民上万人。其中牛旺居北区居住的主要是原先村里的村民,南区是对外销售的楼盘,小区里有一家名叫博源物业的三级物业资质物管管理小区。

虽然小区有一家专业的物业管理团队,但牛旺居南北两区的管理却不一致。据居民介绍,南区每月收取每平方米物业费1.1元,由博源物业公司负责;北区的管理仍是村居自管,主要是负责小区卫生清运,村民也不用承担物业管理费,只交垃圾清运费。

“北区实行村居自管,村居的成本高,打扫卫生的员工、门卫保安等工资都要村居来支付,而且小区居民家里需要维修的,很多也是通过村居找人维修。没有专门的维修团队,都是从外面找人修,修完了再出现问题都找不到人,还得重修。”牛旺村居杨女士说。

据杨女士介绍,为了加快社区城乡一体化,牛旺村居也探索着由专业的物业管理团队来接管小区物业。“从今年开始,已经尝试将北区的管理逐步交由博源物业公司来管理。但是目前,村居还未与博源物业签订具体的协议,对于物业费、服务范围等具体细则还在商议中。”杨女士表示,由专业的物业团队来管理是成熟小区的必然趋势,预计两三个月后,牛旺居北区的物业管理也将走上正轨。

逐步实现村居自管物业向专业团队过渡,这也是新徐印象小区物业负责人张先生的想法。但对于成立物业公司,张先生也表示了担忧,“旧村改造的小区要想引入正规物业公司比较难,旧村改造的房子没有住房维修基金,现在房子都已出了质保期,房屋出现问题后,维修费用谁来承担?是居民凑钱还是村居出钱,这些都需要考虑解决。”

# 高新区有了集中烧烤大院

已有一家进驻,可同时容纳20家烧烤店

本报6月12日讯(见习记者鹿影) 为加强对露天烧烤整治,济南市出台了《济南市露天烧烤餐饮经营管理指导意见》。高新区城管部门采取多项措施整治扰民烧烤,并设立一处烧烤集中场所。据了解,该烧烤大院可容纳20家烧烤店,目前已有一家烧烤店入驻。

根据济南市露天烧烤餐饮经营管理指导意见,6月15日,济南市区将取缔露天烧烤,为规范烧烤经营业户,高新区城管为辖区烧烤业主开辟了一处占地十多亩的集中烧烤大院。

“这个烧烤大院以前是个旧钢材市场,占地十多亩,非常适合做烧烤。”高新区城管局郭

队长介绍,为实现对露天扰民烧烤的整治,规范烧烤经营,特意在烧烤业主寻找了一处烧烤集中场所。

11日,记者来到位于奥体中路和天辰路交叉口南200米路西侧的烧烤大院,大院中间是一条3米宽的马路,右边是一排空空的楼房,左边是已经开业经营的星星之火烧烤广场,该烧烤店是室内经营,屋内摆放了大约150张餐桌。

记者注意到,目前这个烧烤大院还有很多空闲地方,星星之火烧烤广场工作人员介绍,“现在这个烧烤大院是招租的,我们是第一个进来经营的,其他的现在还没有租出

去。”

高新区城管执法负责人表示,烧烤大院能容纳10-20个烧烤摊,目前已有一家大型烧烤商进驻,投资了大约200万,“建议无固定经营场所的露天烧烤摊进驻。”

“高新区寸土寸金,选址难,建设还需要工期,在短时间内建设一处烧烤集中场所不容易,同时还得考虑到交通情况,油烟、噪音等是否扰民,利用现有资源很重要。”高新城管局郭队长告诉记者。

据悉,进入烧烤大院进行经营的烧烤店必须符合济南市颁布的相关规定,改造烟道安装油烟净化设备,进店经营,拒绝扰民,实现卫生烧烤。



高新区开辟的烧烤大院可容纳20家烧烤店。 见习记者 鹿影 摄