

物业新规更利于小区管理

# 谁动了我的“公共维修基金”?

最近,家住转山西路某小区的刘女士发现自己家门口多了一张“明白纸”,上面写着去年12月份,所在小区开发商和其下属物业公司,以消防检查整改为名,动用了业主一次维修基金,总额为42万,走的是应急项目,不用全体业主签字。实际并未见其施工和与此额度相对应的工程量。“明白纸”是由小区的业主委员会贴出,让各位业主发表见解和看法。一石激起千层浪,不少业主对开发商和物业的行为非常愤怒,同时也有业主开始关注明年2月1日起济南将实行的物业管理办法。



物业私自动用维修基金激起千层浪

## 业主委员会成立 物业有抵触情绪

今年8月,刘女士所在小区成立了业主委员会,刘女士告诉记者“以前小区的入住率不高,业主投票数量达不到要求,物业和开发商也比较排斥,所以一直没有成立。”不少业主与刘女士有着一样的看法,现在开发商已经把房子卖完了,绝大部分房源已经不在保修期,作为一个“老社区”,目前开发商已经无利可图,房子到了该花钱维修的时候。

业主委员会成立后,容易与物业的一些工作产生冲突,刘女士说“现在去物业缴费或是报修,接待人员明显出现了抵触情绪,服务态度非常不好。”记者了解

到,业主委员会介入后的第一件事,是维修中央空调,物业公司报价花费近50万元,业主委员会询价则只需20万元左右,最终由业主委员会监督施工。

“现在许多人买房子只关注价格、地段、学区,很少会去仔细地询问物业公司的情况,其实物业公司的水平决定了整个小区的居住体验。”置业顾问张燕说,她从事这一行已经近十年,先后在三家楼盘工作过,对不同物业公司的服务深有感触。她认为“有的人买房子时觉得物业费比较高,但是后期服务好,附加费少,住的时间长了就觉得物业费花的值。”

相对于优质物业公司,不少“野路子”的物业管理水平差,后期经常需要业主自掏腰包,或频繁使用公共维修基金,不仅给业主造成一些困扰,整个小区外立面、环境也会加速“老化”。

日前,《济南市物业管理办法》已经在济南市政府常务会议通过,将于明年2月1日起实施,与10月份公布的征求意见稿相比,最终版的办法在不少方面进行了完善,给了业主一些自治管理的依据。其中,物业新规最大的亮点就是物业管理中居民可以遇到的各项问题都有了明确的投诉单位。

## 应急的维修基金 下落不明

相对于小区环境问题,刘女士更关心被物业公司取走的42万元公共维修基金,到底去了哪里?刘女士到业主委员会了解到,开发商和物业申请的公共维修基金,从账户中划走了32万元,还有10万元是车库等公共部分的维修基金,需要业主另外支付现金,但是由于账目并未向广大业主公开,所以目前只划走32万元。刘女士说“32万元分摊到

已缴纳公共维修基金的业主身上,每户大约1000多元,虽然数额不大,但是偷偷摸摸的做法实在是令人气愤。”

“现在我们每天晚上都在业委会办公室,等业主来讨论这个问题的解决方案,但是至今还没有比较好的办法。”刘女士所在小区的业委会成员说。记者看到,在业委会办公室,关于小区自治仍旧参考《山东省物业管理

条例》、《商品住宅专项维修资金应急维修使用流程》等相关的文件。对于新的物业管理办法与原有的条例之间的差别,大家还不是太了解。

业主刘女士说“以前的公共维修基金是笔糊涂账,现在又有业主委员会,许多事情都是业主管理自治,费用比以前用的更明白,而且大家对于小区内公共设施维护也自觉。”

## 新的物业管理办法 更利于业主管理自治

近期,不少业主都遇到了物业公司“不作为”或“过分作为”的问题。齐鲁晚报记者帮办近期就有几期投诉物业公司案例。业主周先生所在小区靠近经十路,地理位置非常明显,小区的开发商和物业公司未经业主同意,擅自在楼顶驾广告,并收取高昂的广告费据为己有,引起小区业主的强烈不满。业主孙老师所在小区的供暖是由物业管理的“自管站”,供暖后家里温度达不到供暖标准。还有的小区房子随意租赁,有些业主认为外来人员给小区造成一些不安全因素。随着一些楼盘的交房入住,许多的物业问题暴露出来。

日前,新修订的《济南市物业管理办法》已于日前召开的山东省济南市政府第62次常务会议讨论通过,将于2015年2月1日起施行,将有效的规避一些物业管理中常见的问题。

物业新规明确,开发企业办理商品房预售许可申请或现房备案时,应当提交经房管部门备案的前期物业服务合同和临时管理规约。“以后我们就再也不用担心物业了,在买房的时候,可以从购房合同中了解将是哪家企业提供物业服务,收费标准和服务标准都是什么样的,提前做到心中有数,借此也能减少以后的物业纠纷。”

家住南边的郑先生一直关注物业管理情况。

“我的房子质量很一般,装修的时候出现了物业和开发商相互扯皮的情况。最后还是开发商的一个负责人帮助我把房子修好。当时就很纳闷,物业和开发商究竟是谁来负责我们的房屋质量。”新出台的物业新规划定了责任界限,保修期之内的物业质量缺陷,由房地产开发企业负责保修。若房地产开发企业在物业保修期内未及履行保修义务的,业主或者物业服务企业可申请使用物业质量保修金予以维修。

(楼市记者 马韶莹)

房源推荐

## 好物业是一辈子的事儿

大部分购房者在选房时,除了看重该项目的建筑质量,地理环境,交通是否便利以及周边配套是否齐全等问题,还看重该项目的后期“大管家”,物业服务是否到位。俗话说,“好马配好鞍”,一个高品质楼盘配备一个高品质物业也是必不可少的。采访中,某物业负责人告诉记者:“决定买房一阵子,物业服务一辈子。”随着人们对生活品质要求的一步步提高,开发商们在选择物业上也下了很大的功夫。据悉,目前市场上的品牌企业都会选用自己的物业公司或者聘请高资质的物业公司,在后期为业主提供更优质、更人性化的物业管理与服务。

但是在生活中,一些楼盘常常出现“未及时供暖”、“小高

层电梯停用一周无人维修”“小区物业负责人相互‘踢皮球’,不及时处理问题”等情况。近日,记者走访部分品牌房企,了解业主入住后对物业服务满意的程度。家住国华东方美郡二期的刘女士告诉记者:“我是今年五月份入住小区的,刚入住时,开发商随房赠送的太阳能管子已经坏了,物业都及时维修没有出现任何问题。11月份还在担心,大部分家庭还在装修,怕入住率没达到要求,物业不给供暖,没想到一到时间,物业就来家里进行暖气试压,现在家里暖气正常供给,让我们在新家里过了一个暖和的冬天。从家门口的保安到物业上的工作人员,都像‘娘家人’一样!”本期将推荐部分好物业的楼盘。

### 优质物业楼盘推荐(部分)

项目名称	物业资质	物业费(元/月/㎡)	物业范围
重汽·翡翠外滩	一级资质	1.8	社区养老服务;24小时管家服务;社区食堂;小饭桌;
名辉豪庭	一级资质	1.98	安全秩序维护、工程管理、环境绿化、工程服务及人性化服务
海尔绿城·全运村	一级资质	2.1	社区内老年大学;从业行动;海豚计划(免费教3-18岁孩子学游泳);
国华印象	一级资质	高层:1.8 洋房:1.8 别墅:3.5	高档会所、国际标准游泳池、中心商业区,满足了居住者的各种商务、休闲、生活需求
银丰唐郡	二级资质	紫薇园1.85 桂花园2.35 别墅3.96	基础服务:秩序维护、工程管理、环境绿化、工程服务;特色服务:社区巴士、社区电瓶车、社区食堂、管家服务、学童班车、别墅;独立管家、专属保安、专业园林养护团队,代客购物,代缴各类费用,安保服务,接送服务,家居清洁、医疗服务等
佛山静院	一级资质	2.2	高端品质服务;安全秩序维护等;

(楼市记者 刘文倩)