

业主嫌物业不作为,物业愁费用难收

拉锯战“撂倒”不少物业公司

本报1月11日讯(记者 段学虎) 近几年,东营城区不少小区因为物业费问题,造成了不少居民和物业公司的矛盾。物业公司和业主之间的拉锯战从未停歇,由此也引发了不少啼笑皆非的事情。

“我们小区物业控制着居民用水,只要不交物业费,就给停水,这是不是霸王条款。”城区某小区居民王女士说,她前几天就因为迟交了物业费而被“断水”,“如果居民都能不打折扣地交物业费,那样我也不会拖,物业也不

用用停水这种办法要挟人。”王女士刻意强调了“不打折扣”,“之所以这么说,是因为个别业主只要拖,就能拖过去,更不用说那些找找关系就不交的业主了,这样一来,我们普通业主肯定觉得不公平。”

记者了解到,王女士所在的小区因为物业费问题,几年来已经“气跑”了多个物业公司,今年的物业公司也是新换的,“之前基本上一年换一个物业公司,新来的物业公司,有的不让业主补交物业费,这样一来,虽然物业费

不多,但是让业主看到了可以不交物业费可能。”王女士说。

而在此之前,东城多个小区的业主和物业公司的拉锯战则更加“惨烈”,甚至还出现了几个老小区业主委员会罢免了物业公司的事情,东城某小区还曾出现过半年没有物业管理的局面。居民之所以对物业不满意,除了如王女士所说的“缴费不公平外”,另外一个理由则是物业不作为,“物业拿了业主的钱,却连个下水道也通不好,拿业主的物业费都干嘛了?”东城某小

区居民刘先生说。西城的个别小区也因为停车位等问题引发了业主与物业的对质,甚至谈判。

而物业公司也说出了他们的苦衷,“不是所有的小区事务都由物业负责,另外,每年收取的物业费除了支付人员工资,对小区一些修修补补的花费也不少。这些都是居民看不到的。”西城一小区物业经理王先生说,“居民交了一年的物业费,而这一年家里没有修修补补用不到物业,业主就感到吃了亏,这个想法是不对的。”

扭转困局,看看这些物业做了啥

部分物业提高服务质量、创新管理,既保证了收费率,又赢得口碑

本报记者 王晓云 解岩



开发区某小区创新形式,年底物业、社区、居民坐在一起联络感情。
本报记者 段学虎 摄

先服务后收费 物业获居民认可

业主和物业公司存在矛盾的小区不在少数,但同样有不少物业公司根据小区实际情况进行合理的工作调整,扭转了这一困局。他们通过提高服务质量、创新管理,既保证了物业费收缴率,又赢得业主们的好评。

府前小区由于外来租户多,这几年经常更换物业公司。而恒诚物业管理有

限公司,已经入驻三年,并续签了三年新合同。“物业费的收取一直按照物业管理相关办法执行,暂时没有接到要进行调整的通知。”东营市恒诚物业管理有限公司的工作人员告诉记者,自2013年入驻府前小区、清风小区、黄河花园等小区以来,一直严格按照与小区业委会签订的合同履行,“现在清风小区的物业费按照0.45元/平方米收取,老旧小区有2毛钱的补贴。”

记者采访了解到,虽然服务等各方面有所提高,但府前小区、清风小区由于流动人口多等原因,“物业费收取率不高,但跟以前相比有所改善。”物业工作人员说。

虽然以前也采取过登光荣榜、抽奖等方式,但作用不大。一直以来都实行先服务后缴费的模式,业主想交过来交就行。”该工作人员表示,该物业公司范围内的小区没有与水电气费捆绑。

新办法实施后,该小区的变化居民也看在眼里,“小区卫生状况有明显好转,西门和北门的门卫安保也比以前好了很多。”居民李女士在清风小区已经居住了十多年,而且现在的物业公司从管理层到清洁工、门卫年纪普遍年轻,“新的物业公司服务明显比以前好了,听说又签了三年合同,我们也放心了。”

入驻先解决积水难题

物业收费率创最高纪录

海河小区也是频繁更换物业的小区之一,之前甚至闹出了业主大会辞退物业的事情。但是新办法实施后,自从2014年11月份宏基园物业入驻海河小区以来,小区环境与管理都有了明显的提升。物业交费率也大幅提高了。

“物业刚来的时候收费率仅有不到30%,现在经过我们一年的努力,截至2015年12月份,收费率已经达到了65%,这是海河小区自有物业以来的最高记录。”宏基园物业副总经理刘忠环表示,入驻小区第一件事就是解决了困扰居民多年的雨季积水问题。“海河小区的海河属于老小区,污水排分布存在不均匀的问题,以前每到雨季就会出现水淹地下室的情况,居民也常因此与之前的物业产生矛盾。”刘经理告诉记者,针对这一情况,宏基园物业制订了相应的管理措施,“由普遍的一年一清改为一季度一检查,发现问题随时处理的方式,进过一年的努力,15年雨季时小区的积水不超过半个小时就能及时消退,居民对此也都很满意。”

刘经理表示,收费难一直是每个物业都头疼的问题,“居民不交费无非是因为对物业不放心,所以我们采取了先服务后收费的方式,一季度收取一次费用,只按照规定收取相关的物业费。”刘经理告诉记者,宏基园物业范围内小区一直不存在水电捆绑收费的问题,“物业帮忙代收的费用只有天然气费用,但从未收取过手续费。”针对很多居民关心的空置房物业费的收取问题,刘经理表示,宏基园一直是按照正常物业费用的80%收取的。“因为居民反馈情况良好,所以今年暂时会先按照目前的方式收取物业相关费用。”

相关链接

“大物业管理”模式初见成效

据介绍,通过政府统一招投标的方式,东城辽河、府前、明月等11个小区曾被划归为3个物业管理区域,分别由3个东营本地的物业公司进行管理,并于2013年7月份全部正式上岗。“大物业管理”的模式,也一度成为创新之举。

据了解,这11个小区都是老旧小区,在新物业入驻之前存在频繁更换物业、物业费收缴困难、服务质量低、没有物业管理等很多难题。此前,明月小区中就存在着3个物业公司,其中甚至还有两个人组成的“小物业”,还有的小区一度出现没有物业的情况。

针对上述情况,东城街道2012年以安居工程小区为试点,进行了一系列物业改革尝试,取得了良好效果。在此基础上,2013年4月份各个小区在居民中展开调查,针对“是否同意更换物业公司”、“物业服务标准”、“收费标准”等问题,征求居民意见;5月底,各小区居委会、业委会、居民代表及物业管理专家,对符合条件的报名物业公司进行了考察;6月初,由各小区居委会、业委会及物业管理专家组成的评标委员会通过实地考察、投标书承诺、现场答疑等环节,最终选定东营维城物业管理有限公司、东营恒诚物业管理有限公司、东营环渤海物业服务有限公司3家公司。(本报记者 张园园)

挂失声明

2014年张涛购买东营万达广场写字楼D2-1405;D2-1406;D2-1407;D2-1408;D2-1409;D2-1410;D2-1411;D2-1412;D2-1413;D2-1414;D2-1415;D2-1416共计12套。

因保管不善,不慎丢失交款收据9张,收据编号分别为:2015年5月24日交款拾贰万元整(120000.00),收据编号为:0008398;2015年5月31日交款拾万元整(100000.00),收据编号为:0008515;2014年6月24日交款捌万肆仟叁佰玖拾壹元整(84351.00),收据编号为:0008676;2014年6月24日交款叁万壹仟柒佰玖拾玖元整(131729.00),收据编号为:0008675;2014年7月27日交款拾肆万壹仟壹佰零陆元整(141106.00),收据编号为:

0009101;2014年8月30日交款贰拾贰万叁仟零肆拾陆元整(223046.00),收据编号为:0009528;2014年8月30日交款拾玖万陆仟贰佰肆拾陆元整(196246.00),收据编号为:0009529;2014年8月30日交款玖玖万陆仟贰佰肆拾陆元整(196246.00),收据编号为:0009531;2014年10月24日分别交款玖玖万陆仟贰佰肆拾陆元整(196246.00)、交款拾玖万陆仟贰佰肆拾陆元整(196246.00)、交款拾肆万壹仟壹佰零陆元整(141106.00)、交款贰拾壹万肆仟肆佰壹拾伍元整(214415.00)、交款拾贰万捌仟柒佰贰拾肆元整(128724.00)、交款拾陆万伍仟壹佰陆拾叁元整(165163.00),六笔交款的统一收据编号为:0009908.特此声明。

抵押公告

青州亿海诚房地产开发有限公司拟将该公司开发的座落于青州市云门山花园东苑南侧,原工程机械路西侧的云门·世泰园小区项目1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼、6号楼、8号楼、9号楼、10号楼、11号楼(预售证号为:青房注字第2014180号,青房注字第2014179号,青房注字第2014178号,青房注字第2014177号,青房注字第2014176号,青房注字第2015001号,青房注字第2013066号,青房注字第2013067号,青房注字第2013068号,青房注字第2013069号)的房屋,在齐商银行股份有限公司潍坊青州支行做在建工程抵押,抵押期限一年。抵押房产清单如下:

9-2-601,10-2-202,11-3-501,11-3-502,11-1-402,11-2-201,11-2-501,11-3-201,11-3-301,11-3-401,11-3-502,2-1-202,2-2-

102,2-2-202,3-1-402,3-1-502,3-1-602,3-2-202,3-2-501,3-2-502,5-1-501,5-2-402,6-1-01,6-1-02,6-1-03,6-1-04,6-1-05,6-1-06,6-2-03,6-2-05,6-3-01,11-01,11-05,21-03,31-02,41-05,41-08,81-06,91-13,101-23,101-26

(共计31套主房,10间储藏室,面积3795.76平方)

为防止欲抵押房屋已售出,因办理抵押给业主造成损失,我局现予以公告,如对此抵押有异议,请自公告之日起15日内向我单位政务服务中心不动产登记中心窗口提出书面异议,如经审查异议不成立或无异议我局将予以受理。

联系电话:18866187121
联系人:陈进
青州市不动产登记中心
2016年1月5日

抵押公告

青州亿海诚房地产开发有限公司拟将该公司开发的座落于青州市云门山花园东苑南侧,原工程机械路西侧的云门·世泰园小区项目8号楼、9号楼(预售证号为:青房注字第2013066号,青房注字第2013067号)的房屋,在齐商银行股份有限公司潍坊青州支行做在建工程抵押,抵押期限一年。抵押房产清单如下:8-1-501,8-1-502,9-1-101,9-2-602,9-3-602(共计5套,面积558.12平方米)

为防止欲抵押房屋已售出,因办理抵押给业主造成损失,我局现予以公告,如对此抵押有异议,请自公告之日起15日内向我单位政务服务中心不动产登记中心窗口提出书面异议,如经审查异议不成立或无异议我局将予以受理。

联系电话:18866187121
联系人:陈进
青州市不动产登记中心
2016年1月5日