



交付一年多,小区问题一大堆
地砖破损没人修、装潢垃圾堆成山……

招商御湖华苑小区究竟谁当家?



维权热线
66111111

“小区交付才一年多,物业费按每平2.47元付的,但物业管理水准都比不上老小区。公共通道玻璃破损一年了、地砖多处破损……这些小事情,反映多次都没修好!”江北区招商御湖华苑(三期)小区的业主,最近为物业管理的问题伤透脑筋。记者近日到小区进行查看。

□记者 陈善君 文/摄



建筑垃圾堆放在居民楼前,不及时清理。



小区内有很多地砖都破损,但物业一直没修。

业主爆料

地砖破损一年,反映多次也没修复

记者来到江北湾头大闸北路的招商御湖华苑小区(三期)小区,小区很新,2017年12月交付,目前入住率只有一个小半。

业主带记者在小区内走了一圈,地上随处可见破损、凹陷的砖块。“这些地砖破损后,没有及时更换修理,现在坑洞越破越大,物业人员每天自己也在这里走,就是不修复。”

在一幢楼的下面,有一处地砖因土层沉降,出现一高一低的落差,业主不小心很容易被绊倒。据业主说,这已经损坏了很长一段时间了。

在28幢楼房旁的非机动车通道,是用玻璃棚搭起来的,但其中一块约一平方米大小的朝天玻璃不见了。

有业主表示,最近经常下雨,这“天窗”一开,水流直接淌进地下车库,业主出入时如果不小心就会被雨淋到。

“这块玻璃半年前就已经破损了,我们反映了很多次,但物业公司就是推拖,一直没来修。”业主曹女士说。

此外,28幢楼门厅内的一块镂空雕花隔板,说是维修房屋时为了方便进出拆掉,结果现在施工做完,镂空雕花隔板不知道丢哪了,没修复过,很不美观。

路灯经常不亮,装潢垃圾堆成山

新小区什么都是新的,环境本来应该是好的。“我们正是看中了这个小区的环境,才购买的。结果现在晚上都不敢在河边散步!”业主陈先生一边说着一边带记者来到河边的步道,河边景观设计有亭台雕塑,绿化也十分具有艺术美感,但路灯就是不亮。

“我们白天工作忙,到了晚上就喜欢在小区周边跑跑步,特别是河边,因为那里比较安静,是锻炼身体的好地方,现在路灯

不亮,我们都不敢过去。”陈先生说。

在小区里走着走着,就会看到主路旁边堆放着满满的建筑装潢垃圾,垃圾堆旁边用篷布简易地遮挡了一下。这几个显眼的垃圾堆放点正对着26、27、29三幢高层楼,与崭新的小区形成很大反差。

业主张先生说:“本来窗外是河,风景很好,现在在家里望窗外就是这个垃圾堆,大煞风景。喜欢晨跑的我,一跑出门,这建筑垃圾粉尘就扑面而来!”

管理服务存在问题,还出现账目亏损

业主表示,物业费是按每平2.47元付的,物业服务的质量应该会很好。然而业主们对物业管理很不满意,除了很多破损的地方得不到及时维修,垃圾堆放和路灯使用问题外,业主还反映,物业在出入管理上也不行。“现在门卫形同虚设,非小区人员可随便出入,有时候外卖的人进来,保安询问登记都没有。”

业主陈先生说,保洁打扫也是经常看不到,“我上次看到楼道一角有很多垃圾,想着保洁应该会理清,结果过去三四天了,那垃圾还在。”

因为业主们向物业提出管理问题,该小区招商物业公司出具了一份全年收支情况公示,表示小区第一年,物业管理就亏损。记者看到这份“物业服务费收支情况公示表(三期)”显示,去年全年物业总收入366万多元,物业服务成本支出则达415万多元,亏损48万多元。

对此业主们并不认可,业主说:“新小区第一年,物业费我们都支付了,而且两年不到的小区,开发商也会承担保修责任。这种情况,物业公司竟然亏损,可见物业公司管理的混乱。”

物业回复

经理支吾搪塞 中途挂机再也打不通

招商御湖华苑小区(三期)小区是由招商局地产控股股份有限公司投资,宁波江湾房地产开发有限公司开发,物业公司是招商局物业管理有限公司。记者联系上该物业公司宁波分公司御湖华苑管理中心朱经理。朱经理表示,小区里地砖、玻璃破损的情况是存在的,“我们要修的,但物业要向开发商去报告去申请,需要时间。”

记者询问,一块玻璃、一块地砖,业主反映一年了都没维修?对此,朱经理说:“你说的那块玻璃,其实那是两块玻璃破掉。我们运过来两块玻璃,维修时施工单位把它搞碎了,所以只修好了一块。”记者问,那另一块什么时候修?朱经理说,这需要时间。

对于小区经常不开路灯,特别河旁边的。对此,朱经理说:“我不知道河旁边的路灯是政府的,还是小区的,需要去问一下。”记者说,物业对此应该是清楚的,哪怕是政府的,路灯装上了,也是用来晚上照明的。

说到这,朱经理便以自己有事,等下再回电话为由挂了机。半小时后,记者多次拨打朱经理电话,但一直没人接听。

新交付小区如此物业管理 实在不该

交付才一年多的高档小区,物业管理服务问题就这么多,这还是比较少见的。一般都是达到一定年限的老小区,因为物业费收不齐或亏损,导致物业管理服务下降。

但这个小区购买房子的业主在交房时已经把物业费付好了,所以不存在拖欠物业费问题。而该小区现在入住的业主还是一小部分,物业管理难度不会很大,但小区管理暴露出这么多问题还是让人有点想不明白。

该小区物业公司也是开发商所属的公司,应该按物业管理合同约定,将服务做到位。否则今后的小区管理就会陷入恶性循环,对开发商来说,也会受到极大影响。新交付小区物业如此管理服务,实在不该。



记者手记