直击 物业之困

物业“链”上，开发商是“爹”，物业是“儿”

“管”物业，还得下“猛药”

本报接连推出“直击物业之困”，市民电话不断。昨日，合肥高新区老小区远景天下的王先生向本报反映，小区好几栋楼的地下储藏室，被改头换面出租，新站区新小区隆昊·昊天园张先生也给记者留言，小区是去年4月30号交房的，可到现在垃圾遍地。

投诉不断，问题不断，为什么抛出一个物业话题，能引来这么多“怨言”。昨日，本报记者沿着合肥的物业“链”，再去找问题出在哪一环，而没想到得出的结论是：合肥的物业链环环紧扣，但是环环都还有“空白”。 记者 任金如



互动平台

如何管好小区的物业，共建美好家园？本报今天继续开通热线电话0551-2610788，互动QQ:757850139，广听民意，有什么不满或者建议，请继续告诉我们。

前期物业

多数开发商是物业“爹”

昨日，合肥市物业协会某位负责人告诉记者，目前绝大多数物业，都和开发商有“裙带关系”：一种是隶属于开发商的物业公司，“开发商的楼盘修到哪里，物业就跟到哪里。”另一种，虽然和开发商不是直接的“父子”，但是由开发商选聘，因此或多或少有“裙带关系”，对于开发商遗留的问题“睁一只眼、闭一只眼”，或者是“敢怒不敢言”。现在，很多小区出现的纠纷，就是因为开发商遗留问题较多，“物业经常替开发商的遗留问题受过。”

虽然合肥去年已经把物业管理招投标并入合肥市招投标管理中心统一操作，完成70多个项目的前期物业招标，但是还有很多通过开发商选聘的物业公司，该怎样妥善解决开发商遗留问题？上述负责人给记者留下这样一个疑问。

得不到业主谅解，物业公司只能为开发商倒贴，除了压缩员工福利和工资，降低服务标准外，甚至收个物业费都“买一送一”，物业公司没有别的选择。

再聘物业

业委会“胡作为”，谁来管？

目前，合肥同时存在物业公司不能摆正“管家”位置和部分业主维权行为不当的情况。物业还是属于微利行业，发展缓慢，专业化程度较低，再加上少数公司常以“管理者”的面孔出现，侵犯了业主的知情权和监督权，造成了业主抵触物业服务公司的管理。“遇到问题，一些业主的确不知道通过什么途径维权，所以抗交物业费。解决的最好途径，就是召开业主代表大会，成立业委会，来增加业主和物业沟通的途径。”黄山路某小区业主代表大会筹备组成员认为。

但是，做这件事不是容易的事。“除了一些闲置的房子，我们敲开了很多业主的门，可很多人都以工作忙推脱，更有甚者直接怀疑业委会的有效性。”该成员说，“目前哪一级的法律都没有赋予业委会和社居委同等权益，管小区事务的社居委有编制和薪酬，而同样管理小区物业的业委会都是义务劳动。怎么样激发业委会活力？”

而且，也必须给予业委会选择和不选择物业公司服务的权力。合肥2121个小区，并不是每个小区的业主都希望由物业公司来管理小区物业，这种情况下，是否能在法律上给他们更多的选择？该人士建议。

房屋支付

少了“业主学物业”这课！

昨日，某小区的物业公司负责人提出了这样的疑问。物业服务是什么？有哪些内容？到底有多少业主知道。“交房时，每位业主都会收到我们发放的业主手册，里面清楚地写明了我们和开发商约定的物业服务内容，以及业主们居住注意事项。不能说业主家里发生什么事情，都归物业管啊。而且，车辆乱停乱放，小区内住改非，草坪被乱践踏，垃圾乱丢乱发……没有处罚权，部分业主不服从管理，我们也没有办法啊。”

而他提供的40页厚的《业主手册》上，在第21页第三部分明确写出了服务指南，内容及项目有：公共安全服务，保洁绿化服务，房屋建筑、公共设施、共用设备的维修、养护服务，免费代办服务，以及园区文化活动组织与服务，剩下的都是居家的特别提示。

“我们也想和业主多沟通，但是没办法办到啊，小区内入住的住户，都不是业主本人，而且，像这种情况，合肥至少有三分之一的小区都是如此。”上述负责人说。

物业运作

物业公布账目不清，怎么办？

昨日，不少市民对于记者报道中的物业公司亏损说法提出质疑。为何大多数物业公司都称亏损？如果每年都亏损，物业公司还待在小区不走？

在徽州大道一老小区内，一位不愿意透露姓名的业主告诉记者，每次他看了账目公示后，内心产生了一种被人愚弄的感觉——一些公共部分的收益更是没有体现。比如哪些是人防工程，哪些车位属于业主共有？另外，电梯里的广告、小区物业用房出租给超市……这些收入业主根本就不知道去向。而一位物业管理人士告诉记者：这是物业管理行业不成文的行规，公示物业收支，至少有90%都不会公布详细开支。

一些小区的业主反映，签订物业服务合同，都是由业委会直接与物业公司签订，之后才在小区公示，业主发现合同中有不合适的地方，想修改也不行。市民建议，物业服务合同应当在签订之前向业主公示。

小小停车位，令人很纠结

《合肥市规范物业管理若干规定（征求意见稿）》公开“纳谏”

昨日，本报深度分析报道了合肥市最新出台的《合肥市规范物业管理若干规定（征求意见稿）》，并与法制办联合向社会各界公开征求意见。只要您对该规定“有话说”，都可以在3月30日前，**拨打本报新闻热线：0551-2620110，或者登陆本报星空社区（www.xksq.net）畅所欲言**。这不，热线昨天一开通，市民有很多话说。

记者 刘甜甜

小小停车位，为伊消得人憔悴……

市民陈小姐介绍道，新婚不久，新房新车新生活，一切都是美好的。可是，每每到了下班回家的时候，头疼的事就来了。“小区规定，所有业主车辆都要停到地下车库里。按照开发商的说法，停车位是与房子按1:1比例规划的。可是，一个车位要10万元~13万元不等，谁愿意花这冤枉钱！”说到激动处，陈小姐嗓门都提高了，“再说了，就算我买了，那么家里来客人的时候，他们的车又要怎么停？”

对此，陈小姐也借本报向合肥市政府法制办建言：“征求意见稿”要求建设单位不允许“只售不租”还不够，更应该充分考虑业主以家庭为单位的停车需求，在开发小区时就应当多预留停车位。而为了节约用地，则可以考虑建造立体式停车场。

为了停车，天天上演现实版“抢车位”

如果说停车位“只售不租”令人兴叹，那么，部分老旧小区里，业主们为了停车，只好每天玩现实版的“抢车位”游戏。

家住合肥市某建设于上世纪末“机关大院”的一位公务员吴主任，看到本报的报道后也给记者打电话来“诉苦”了。“现在大院里的很多家庭都买车了。可是，由于大院建得早，根本没有那么多停车的地方。”他坦言，都是一个院子里住的邻居，谁也不好意思说哪块地方就是谁固定的“停车位”。于是乎，每天晚上下班后，大家都是铆足了劲往家奔，就为了能早点回到家，停到好位置。

吴主任很疑虑：“车子越来越多，小区里有多少地方，能够满足日益增长的停车需求呢？”