



秋雨送来凉爽,但气象专家称:  
高温明起卷土重来

A7版

2010.8  
星期二 17  
www.sctxb.com.cn  
热线 0551-2620111  
办最有价值的都市报

合肥

读本

# 在合肥,开发商是“老子”,物业公司多是“儿子” 业委会如何管好这“爷俩”?



8月10日,合肥市房管局正式约谈各区分管领导,拉开了物业小区管理权下划的“序幕”。但是,如何做好这场物业权的“大挪移”?如何做到小区物业收费和服务让各方都满意?相信合肥不少物业公司和业主委员会的负责人,心中都在寻找这个答案。

近日,记者带着大家心中的疑问,走访了省城一些新建并且已成立业主委员会的小区,听取多方面对于物业管理的想法和看法。

记者 任金如/文 王婧莹/图

## 现象

### “老子”生“儿子” 合肥小区难找“明白账”!

“小区物业真让人头疼,到现在,老物业公司退出,新物业公司进入,都看不到一本‘明白账’。”近日,省城颐和花园·庐阳佳苑的林先生向记者抱怨。

林先生告诉记者,庐阳佳苑小区原来的物业公司金田物业自2007年接管小区至2010年3月底,三年合同已到期,

小区业主委员会重新选出新的物业公司进行小区管理,可是由于原来的物业公司是由开发商指定的,许多费用账目混杂一起,所以业委会和开发商矛盾重重,新物业接手之后,也没理出个“头绪”。面对业主的质疑,搞不清这笔“糊涂账”的原业委会主任也选择了三缄其口。

究其原因,合肥市物业协会会长程纯洁的论断说出了“根本”。早期,合肥物业管理几乎都依附于房地产开发,“谁开发、谁管理”的原则,这种“老子”生“儿子”的模式,就让一部分物业公司先天“发育不足”,导致“老子”和“儿子”之间账目不清。

## 疑问

### 服务水平参差不齐 业委会该如何协调?

“虽然少,但是也有一些物业公司定期公布小区的收支明细。”俨然成为半个物业专家的林先生介绍,其中,包括了管理琥珀山庄的顺昌物业,以及管理元一美邦的元一物业。

8月11日,记者在元一美邦小区见到了已经就任小区业委会主任近一年的王友保主任。元一美邦小区753户家庭,选出的业委会成员10名,其中,部分委员由小区内的全职家庭主妇担任。

“自去年开始,我们每个月都和物业公司开一次联席会议,讨论上个月的物业工作情况,并提出整改意见。”王友保介绍,所有纪要都以黑板报的形式,张贴在业委会宣传栏里。

“但是,我们也有一些工作不好开展。”王友保直言不讳。如小区的停车位,元一美邦的停车位不够,一些没有分配到车位的业主,很容易在小区内乱停车。“像这种情况,我们就建议物业公

司,对这些不自觉停车的业主第一次贴牌警告,第二次就拍照公示,多次的话直接涂不干胶,小小惩戒一下。”业委会的赵秘书说。

硬件和软件的欠缺,是目前物业费难收的主因,王友保认为,像现在公布的物业收费虽然条目繁多,但是各个小区的硬件措施不一样,软件服务的水平更有差距,所以需要业委会来协调业主和物业之间的矛盾。

## 建议

### 先解决好四大“矛盾” 为老百姓管小区“让路”

要让老百姓组成的业委会,能管理好小区的物业,就得先解决好四大矛盾,面对记者,王友保主任说出了他当业委会主任的“心得”。

首先,在成立业委会时,不能将建设单位牵扯进来,目前仍在执行的《安徽省物业条例》规定,业主筹备成立业主大会的,由业主代表、建设单位和居民委员会或者村民委员会组成业主大会筹备组,

前期物业服务企业应当协助业主大会筹备组做好相关工作。“但是,牵扯到建设单位,就容易和前期物业账目不明。”王友保认为。

其次,是小区交付时间的界定,解决业主和开发商之间的矛盾。目前,合肥的部分小区会出现“不准时交付”的现象,但是物业费却已经收缴,这为以后的物业管理和公共部位的管理埋下了隐患。

第三,是小区共用部位和公共设施的产权界定。一些小区会所产权归所有业主,但是在业主不知情的情况下已经将其出让,这又是矛盾的隐患。

最后,小区物业收费现在有明确的界定,但是因为小区先天的硬件不统一,后天的服务又有差别,所以需要每个小区执行时在现实的基础上“具体问题具体对待”,而不能“收费一刀切”。

## 记者手记

### 幸福感,来自我们的“家园”

8月10日,合肥房管局发布物业收费若干讨论稿之后,收费问题一直成了省城各界在“热议”的话题。享有良好的售后服务——物业,是每个购房者的权利。但是,由谁来保障我们的权益呢?

开发商、物业公司固然有责,但是我们普通的业主也责无旁贷。

找不到小区开支的“明白账”,而有多少小区成立了业委会去找这本“明细账”,为业主们讨个说法。非常赞同王友

保主任的看法,小区的幸福感来自开发商、物业以及业主三方,只有业主委员会和物业共同努力,让小区的服务获得90%以上业主的肯定,这才能证明你的小区是个让人幸福的地方。

元一美邦  
A FEDERATION

双色球惊爆2.59亿超级巨奖

牛,马鞍山彩民“牛”中双色球 1572万  
7月25日,我省福彩巨奖增至19注



双色球玩法很简单:

1-33个红球任选6个  
1-16个蓝球任选1个  
号码不用排序