

“业委会1月23日才贴出通知,说是新物业公司(今天)24日中午就进场,但我们业主对新物业的情况却知之甚少,也不知道业委会凭什么标准选出来。而且为什么一定要在过年前如此匆忙地更换物管?”这是1月24日东升镇富湾国际(又名紫熙园)住宅小区新旧物管交接当日,部分业主在阻拦新物管方进场时向记者反映的情况。不过,对于部分业主的这种说法,该小区的业委会却称更换物业流程合法合规,不存在暗箱操作。究竟事情的经过是怎样的呢?记者日前进行了现场采访。

文/图 记者 梁展宏

东升镇一楼盘更换小区物管引纠纷

是业委会擅自操作,还是物管有意阻拦?

● 住建部门表示:流程手续合法,业主与业委会之间存沟通问题需解决

事发现场

门口挂横幅称业委会“只手遮天”,小区物管“守门”阻新物业方进驻

记者采访了解到,1月24日当日中午时分,这原本是东升镇富湾国际小区新物管方中山中正物业进场服务的日子。然而,当日小区大门入口却上演了部分业主、现物管方佳晟物业与业委会、中正物业对峙的一幕。

当日记者在现场看到,小区的多个入口都挂出了“抵制中正物业进驻、抵制业委会一手遮天”的大横幅,门外也集聚了一批情绪激动的业主。同时,小区派出了多位保安以及工作人员守住小区出入口,并拒绝守候在小区门前的中正物业工作人员进入小区。当记者表明身份并试图进入小区了解情况时,小区保安均以“领导不允许”为由一度拒绝记者进内。

原本依据合同进行的小区物业方更替,为什么会演变成草木皆兵般的“小区戒严”?对此,现场业主代表之一的朱先生向记者表示,去年12月30日,小区业委会曾张贴出了一份关于向社会招聘物业公司的通知,最终有现物管方佳晟物业、中正物业以及广东盛世华强等三家物业公司入围。

“根据业委会的那份通知,小区物业对外招标的日期将持续到1月15日左右,但是1月11日小区就公开了招标结果。”朱先生表示,招标评分结果显示,中正物业获得了最高的96.2分,盛世华强获得了94分,而佳晟物业则只有48.3分。对于



新物管准备进场当日,部分业主表现激动。

该结果,从开标当日到1月24日前,多位业主曾先后联系小区业委会成员,并称需要业委会方面解释评分标准以及更换物业的理由。不过朱先生表示,截至中正物业准备进场当日,业委会方面始终未有出面与业主说明情况。这也是为何当日会出现部分小区业主与佳晟物业阻拦中正物业进场的一幕。

“坦白讲,我个人感觉小区物业这几年的服务虽说不上优秀,但也不至于像评分结果那样只有40多分的水平。业委会现在说要换物管,却没有公示正式中标合同服务条款。你说我们怎么能稀里糊涂地就接受新物管进场呢?”对于朱先生的这种说法,当日在场的多位小区业主也表示认可。

记者调查

业委会表示:佳晟物业服务合同2017年底已到期,选举新物管全程受住建部门监管

对于业主的质疑,富湾国际小区业委会主任潘爱民女士在当日接受记者采访时表示,其实2014年10月1日佳晟物业与业主签订的物管服务条款就明确列明:在富湾国际小区业委会成立当日,双方的合同就随即终止。这意味着,早在2017年12月初小区业委会成立之初,法律上佳晟物业的服务合同已经到期。

潘女士表示,去年6月,业委会方面就曾向佳晟物业方面发出书面函,咨询佳晟物业方面的续约意愿。同年7月,佳晟物业方面曾回复称同意续约,但一直未有出示续约服务合同方案。出于对全体业主利益的考虑,业委会方面在去年7月5日至16日期间曾张贴召开业主大会的通知,并在去年8至10月

份期间通过上门沟通、小区出入口设点的方式,采取书面形式向业主征求意见,并对是否“授权业委会通过公开招标选聘物业公司”进行了表决。

记者从业委会以及部分业主代表出示的统计表看到,在小区约1200户家庭中,共有648人投了同意票,0票反对,1人弃权。潘女士指出,根据小区业委会票选相关规定,由业委会作为代表选聘新物业公司的方案在当时就获得了通过。

富湾国际业委会成员刘振杰也告诉记者,除了通过业主投票决定公开招标选聘新的物业公司外,当中的流程都是按照市住建部门程序开展,有住建部门和辖区派出所见证。在上月开标的时候,现场也有12

名业主全程监督,并有场外业主25名签到见证。刘振杰强调,在公开评分表中,业委会成员的主观打分部分只占总分100分的1/10,因此不存在部分业主所说的不透明、不公开甚至暗箱操作的情况。

不过,对于业委会这种解释,朱先生则表示,在业委会所指的600多张授权书中,很多业主在签名授权时被告知是用于与佳晟物业谈续约条件的,因此不少业主存在被误导的情况。当日在场的部分小区业主也向记者表示,目前他们希望业委会近期组织召开业主大会,在相关部门的监督下重新采用全体业主一户一票的方式,对佳晟物业的去留、中正物业的进驻问题进行表决,以此化解争议。

东升镇住建局

小区物业招标过程确受监管,业委会与业主沟通存问题

东升镇住建局城乡建设服务中心主任张锐民向记者表示,小区业委会的招标确实是在该局的指导下进行,手续也是合法的。眼下业委会和业主之间出现矛盾,主要是由于沟通机制不畅造成的。接下来该局会继续进行多方协调,争取早日解决问题。

广东维纳律师事务所律师丁秀丽认为,按照现行法律规定,小区业委会在获得物业公司招标人资格并具备组织评标能力的情况下,前者可以自行办理招标事宜,任何单位和个人不得强制其委托招标代理机构办理招标事宜。如果有足够票数的业主对业委会选的物管公司不满意,那么业主可以在申请相关监管部门的监督介入下,要求业委会召开业主大会并商讨相关处理事宜。

不过丁律师同时提醒,在没有实质证据的情况下,业主或物业工作人员擅自在公共场合悬挂损害业委会、物业公司名誉权字眼的横幅,其行为可被追究相关法律责任。

“从去年底富湾国际公开招聘物管服务方,再到中正参与竞标与中标的整个过程,小区业委会和我们都是按照住建部门的流程进行操作和沟通,相关法律文件和手续均齐全。”对于高分中标却出现进驻受阻的情况,中正物业负责人宋运汉表示,作为一家物业服务面积超过600多万平方米的专业第三方物管公司,他们曾中途接管过中山多个商住小区,也曾获得过相关政府部门的表彰。公司希望接下来能够在住建部门、业委会、业主代表进行多方交流协商,争取早日化解分歧并达成共识。

最低优惠5%

中山乐有家本月起推房贷利率优惠

商报讯(记者 梁展宏)记者从中山乐有家获悉,籍乐有家进入中山市场10周年之际,该机构在中山地区推出买房贷款利率优惠活动。从今日起至3月31日,通过乐有家成交的中山地区的物业,买房选择乐有家指定的贷款银行至少可享受5个百分点的利率优惠。

据乐有家方面介绍,目前中山的贷款利率是上浮20%,参与乐有家的利率优惠活动,即可享受最低5%的利率优惠。以贷款金额300万元,贷款时间20年为例,首套房买家至少可以节省10万元。据悉,凡在中山地区成交的物业,买房需在乐有家指定银行办理贷款,在2月1日至3月31日期间买方根据银行要求提供齐全的按揭贷款资料,买方征信良好,即可办理贷款。

发布企业新主题曲

迪兴实业举办“用心前行”企业年会

商报讯(记者 梁展宏)近日,广东迪兴实业举办了“用心前行——2018年度迪兴年终晚会”。当晚活动以怀旧风作为主题,迪兴各部门分别穿上了民国装、韩服、80年代香港特色服装等,为晚会营造了热烈的气氛。同时,迪兴实业也为12年老员工颁发了贡献奖,感谢他们为迪兴发展所作出的贡献。同时,迪兴也发布了由香港老牌歌手区瑞强领衔主唱的全新企业主题曲《美好明天》。目前,迪兴实业正在开发的项目包括东区起湾道紫马奔腾、火炬区中山六路德宝怡高两大城市综合体,开发面积超过100万平方米。

上限调至600元/月

市公积金拟调整其他住房消费提取额度

商报讯(记者 梁展宏)记者从市公积金中心获悉,为加强住房公积金的管理,完善住房公积金提取政策,根据中山的实际情况,该中心拟就我市其他住房消费提取住房公积金等政策作出修改。

据悉,目前职工在我市已有房产没有符合购买、建造、翻建、大修住房提取住房公积金情形的,需要支付自住住房物业费等其他住房消费的,职工连续正常缴存住房公积金满三个月或以上的(当时状态为正常),可以每30日提取前一个月缴存金额的30%,每月提取金额上限为500元。现拟提高其他住房消费每月提取金额上限,每月提取金额上限提高至600元。目前该修改意见面向社会公众征求意见。

记者了解到,2018年我市共办理其他住房消费(物业费)7600人,提取业务7.4万笔,提取金额3141万元。按业务办理量来排,该业务为我市第三大提取业务。如果上述政策颁布实施,预计提取业务办理量,提取金额将进一步提升,届时有望惠及更多公积金缴存人。