

物业经理和社区主任是同一个人 他是开发商的儿子

(政协委员道破天机:开发商管物业,目的往往就是掩盖质量问题)

138381000 加我哦

QQ 议事

社区主任 = 物业经理 = 开发商儿子 这个“三位一体”真让业主闹心

典型案例

保卫祖国:现在开发商和物业公司都是父子关系,我就是这种现象的受害者。

李刚代表:你受什么害了?给我们讲讲。

保卫祖国:我们小区物业公司经理是开发商的儿子,社区主任和物业公司经理竟是一个人,在这种权力统一一个公司的情况下,我们业主能不受害吗?

李刚代表:你说的情况确实太典型了。

保卫祖国:我本人是2004年买的房,2005年5月交房,因房子漏水至今不能入住,官司也打了半年了,法院就是不判。开发商不管,物业公司也不解决,就这么拖着,我该到何部门投诉,请代表给点建议。

李刚代表:房管局有个督察科,专门受理房屋质量投诉,你可以去那里试试。

保卫祖国:房管局已经去过了,让找开发商。

李刚代表:房屋质量与物业公司没有关系,所以没法管。这是法律上的界定,还是需要开发商来负责。你的问题现在就是法院的问题了。

保卫祖国:开发商的代理人同时又是法院的人民陪审员,这种双重身份使业主打官司很难得到解决。

李刚代表:这在法律上是不允许的,有回避的要求。

保卫祖国:但是法院没有做到回避。建委也去过了,说房子没备案,也管不了;找过法官,法官说案子快判了;省消协也反映过了,说他们只有管理权没有执法权,也管不了。

李刚代表:真是个麻烦事。

插入旁白

“保卫祖国”与代表聊天的开始是一声“哎”,最后又是一声叹息。代表委员还有记者听了他的经历,也跟着无奈叹气:现在当业主可真难。

物业服务开发商“细心周到” 代表委员给受委屈的业主支招

立法前瞻

727112025:现在的物业公司都是开发商的孩子,有什么事都只对开发商负责,根本不管业主的意见。

雷从芳委员:对,这是一种很普遍的现象。现在物业管理关键的问题就在这里。开发商其实就是卖房子,不用再管物业。他之所以要管,主要是由于在交房时会暴露出很多质量问题,如果不是自己的物业公司,在验收时就会暴露出来,如果是自己的公司,就会被掩盖住了。

727112025:是呀,我非常赞同您的说法。

雷从芳委员:这就是利益所在,也正是这种身份使得很多物业大都在细心周到服务开发商,而置业主利益于不顾。

727112025:对于这种情况,政府就没有办法么?

雷从芳委员:我曾经参

加过郑州市物业管理条例的讨论,这个条例对此有所限制。具体说就是,开发商必须招投标确定物业管理公司,开发商在取得预售许可证时,必须和物业公司签订前期物业管理委托协议,这个协议是必须要通过招投标的。

李刚代表:据我所知,郑州市房管局也对此作出了规定的,从2007年开始执行。市房管局也将2007年定为“物业管理年”,加大物业管理的力度。

727112025:政府应该尽快出台相关的立法。

李刚代表:《郑州物业管理条例》已经于去年经过郑州市政府审核后报到了人大常委会,将在今年审议,一旦通过,将具体指导郑州市的物业管理服务工作。今后物业公司和开发商的行为规范将有依据。在今年的两会上,我已经向大会提出了关于尽快出台《郑州市物业管理条例》的建议。

727112025:我们业主都挺期待啊……

□晚报记者 裴蕾 辛晓青

房地产开发商害怕交房时暴露问题,就自己成立物业公司来接管,在这种“物业公司是开发商孩子”的情况下,小区业主的利益就很难得到保障。昨日,本报“两会QQ聊”栏目,热聊物业管理。据悉,市人大代表李刚、政协委员雷从芳都已经向“两会”提交了关于解决物业纠纷的建议,希望尽快解决这件关系广大居民切身利益的大事。

已有3位代表提交市民留言建议

随着两会博客的持续升温,越来越多的市民以博客为载体发表自己的言论。这也成为代表委员们了解社情民意的窗口。截至昨日,已经有3位代表将市民留言汇总成建议,向大会提交。



孙昱 图

插入一段反客为主的采访 身为业主的政协委员回答很精辟 物业管理公司名字就不对 叫“管理”,所以就打人啊 叫“管家”,业主才真成主人了

张牙舞爪:你们委员代表作为业主,有啥感想?我也采访采访你们?

雷从芳委员:是啊,我们也是业主,我就觉得物业管理公司从开始定的这个名字就不对,叫什么“管理”公司,从开始就把自己定成了管理者,所以才打人啊,那是因为他们觉得他们能管住咱们,管不住了就教训教训,其实他们是咱们的管家,叫“服务”公司才对,姿态转变了,业主才真正成为主人了。

张牙舞爪:哎呀,你说得太好了,看来是真有体会。

雷从芳委员:对啊,你

看看其实新建房屋的价格由市场决定,可是等房子进入了二手房交易,很大的价格决定因素就是小区当前的管理水平了。我们知道一些品牌物业公司管理的房子,那里的房子再交易价格比别处高很多,就是因为物业很好啊!而中方园小区,前期卖得多好啊,可是后来发生了那些物业打人的事之后,他们的二手房在市场上口碑就不好了。

张牙舞爪:这物业啥时候能秩序好起来呀?

雷从芳委员:事物的发展有一个过程,我们都一起来推动,会进步很快的。

一问一答 消防车开不到楼下 找谁能想辙?

353918345:小区的的道路修建不合理,汽车不能开到楼下,这非常不方便,能否向物业公司提出整改意见?

李刚代表:这是开发商设计的问题,与物业没

有关系,如果想重新改建,需要全体业主协商集资。

353918345:如有意外,急救车和消防车都开不到楼下出了问题谁负责呀?

李刚代表:这个问题可以到消防部门反映反映。

收了物业费再收水电公摊费 是不是不合理

353918345:物业收了物业费为什么还要收水电的公摊费?

雷从芳委员:其实我认为,物业管理费应当包括所有公共设施的使用费,水电公摊费也应当纳入物业管理费中。

李刚代表:我认为这需要业主和物业事先做好协商,政府没有必要干预,通过市场化运作。如果物业方面想收公摊费,必须和业主双方进行协商,如果协商不成,就不能收。

住半年了还没有业主委员会 我来发起如何

浮雕:我在郑州西面的一个新建小区居住,已经搬进去快半年了,但我们小区一直没有成立小区业主委员会,我想倡导一下,又怕别人说我多事,你们认为我的想法对吗?

雷从芳委员:我认为很对。据我调查,目前业主委员会成立的小区只有一小部分,由于开发商不积极,业主委员会很难建立。

浮雕:成立了业主委

员会,是不是我们业主的权利会更有保障呀?

雷从芳委员:是呀。在两会上,我提交的“化解物业纠纷、建设和谐社区”的建议,其中就提到,建议尽快普及小区业主委员会的建立。市房管部门应当责成开发商在交房后一年内建立业主委员会,摆脱业主“群龙无首”的局面。

浮雕:谢谢,我明天就去物业公司提这个想法。

人大互动博客: <http://blog.zzrd.gov.cn>
本报两会博客: <http://blog.sina.com.cn/m/zzwb>

博客议事

□晚报记者 邢进 陈静 张勤

博主 石晓妹(政协委员)

建议政府“买单”免费婚检

郑州曾于上世纪80年代在全市实行强制婚检,2002年郑州市婚检率为74%。但自2003年10月起,国家出台规定,取消强制婚检制度,婚检由“必选”变成“自选”。一些人开始忽略婚检,导致我市婚检率直线下降,2006年婚检率仅仅为0.42%。婚检是预防出生缺

陷的第一防线,现在失去了作用,直接导致围产儿出生缺陷发生率的上升。

应该推出覆盖全市的婚前保健免费服务的政策,将免费婚检作为一项社会福利,纳入公共卫生体系。设立专项资金,为免费婚检工作提供支持。由财政买单,以作为政府的一项公共卫生服务提供给广大老百姓。

市民跟贴 市民不婚检,医院该反思

海冰:现在医院实行的婚前检查的项目都是一些简单的项目,大家觉得很亏,所以不愿意把钱扔给医院。医院应该反思反思,婚检项目的设置需要

真正从“为他人着想”的角度出发,检查一个项目就能起到预防作用,让婚检真正起到作用。这样即使检查费用再贵点,相信新人们还是愿意去的。