

# 信息时报“十优物管”

- 交楼符合承诺
- 管理费要合理
- 处理问题够快
- 小区安保到位
- 物管态度要好



□信息时报记者 罗莎琳

上周,由信息时报主办的2008年市民最喜爱“十优物管”评选活动正式拉开序幕。活动一开始,立即在业内引起了强烈反响。同时,在上周五,信息时报记者针对车位问题进行了深入报道,对广州众小区停车困扰进行了由点到面的报道。本期,我们将对交楼质量、管理费用、小区安全等问题对广州物管继续全方位地透视。

## 交楼质量

实际交楼标准缩水 3/4

## 管理费

过半小区收费“超标”

兴冲冲地去收楼,没想到新房却成了处处要修复的“修补房”,有着这样遭遇的新业主不在少数。据了解,房屋质量问题种类繁多,如主体结构损坏、墙体裂缝、层高不足、房屋倾斜、门窗损坏、房屋漏水、房屋噪音、房屋设备不符合合同约定等。

**案例:**  
2000元标准变500元

等待了近两年的市民张先生,近日终于接到了收楼通知。前两天,他和妻子兴高采烈地去收楼,没想到一进新房夫妻俩的心便凉了一大截。张先生依稀记得,两年前,他们以8000元/平方米的价格买下了海珠区某楼盘的房子,当时售楼小姐一再承诺装修标准达2000元/平方米。而现在真正收楼,才发现客厅多处地脚线明显松脱、墙壁裂横;房间的木地板更是踩上去吱吱响;同时,浴缸用“高级塑料”做成、地板脱落、地角线空心等问题比比皆是。一位做装修的朋友过

来看后直言,房屋装修成本最多500元/平方米。而让张先生苦笑不得的是,陪同一起验收楼房的物管工作人员甚至这样解释:“现在发展商的楼不好卖了,他们总要节约成本吧。”

**专家:**  
买楼睁大眼收楼留证据

上述质量问题,可能在收楼前就发现,也可能在入住后才发现。为此,专家建议消费者在买房时应选择资信良好的开发商,并对开发商已建楼盘质量和承建商资质做全面了解。如果入住后出现了房屋质量问题,业主应先与开发商协商,协商不能解决才向消费者协会、建委等部门投诉或直接向法院提起诉讼。但一定要注意保留证据,如果可能的话,可请物业管理公司、邻居或居委会有关人员签名证实。其次,应以挂号信形式向发展商发出书面通知,要求发展商前来修复,并说明损失情况。每次修复情况作好书面记录并请相关人员签名。 信息时报记者 罗莎琳

**点评**

### 收楼注意 几大细节

在收楼过程中,验楼环节最为关键,应注意以下几个容易出现问题的部位。  
**裂缝:**如果不时掉下灰渣的话,多少有点煞风景。  
**渗漏:**如果发现墙壁、天花的颜色与周围不一样,就得重点留意了。因为这往往是出现水渍后发展商修补的结果。  
**地板:**不妨每块地板都走一走,敲一敲。如果发出空洞的声音,就要留神了。  
**门窗:**门窗开启是否灵活?能否关得紧密?铝合金窗户下方有没有预留泄水口?门窗的五金小配件是否齐全?这些问题都要关注。  
**洁具:**洗手盘、马桶等洁具的供水是否正常,排水是否畅通,要仔细检查。  
**电器:**每个开关有没有问题?每个插头是否都能使用?大门的对讲机能否正常使用?都要试一试。  
信息时报记者 罗莎琳

小区每月物管费8.1元/平方米?日前,有“广州第一天价物管费”之称的天河怡苑小区业主状告物管公司纠纷事件尘埃落定,虽然最后是物业管理公司胜诉,但却让广州多个小区的业主开始审视管理费不合理的问题。

**调查:过半小区收费太高**

按目前广州物价部门的规定,没有业委会的小区物管费执行“政府指导价”:一类物管企业电梯房每月基准价为1.70元/平方米,二类企业为每月1.25元/平方米,三类企业每月为0.91元/平方米,允许上下浮动15%。也就是说,电梯洋房每月物管费最高限价不能超过1.96元/平方米。但据不完全统计,广州过半小区的物管费每月每平方米都超过1.96元/平方米,大部分集中为2~5元/平方米。如天河区的誉峰园和汇景新城,每月每平方米都在4.3元左右,越秀的麓湖名苑每月每平方米为5.5元,白云的白云堡每月每平方米4.0元,番禺区的星河湾每月每平方米也达2.5元左右。

**业主:收费与服务不相称**

怡苑小区的业主王先生告诉记者,在没有掀起“广州第一天价物管费”纠纷事件之前,怡苑的物业管理费高达14多元/平方米/月,但那时的物管服务做得相当到位,大部分保安是从国外请来的,能用多种语言与业主交流。但后来物管服务越来越差,保安等服务人员基本换成素质不高的人,虽然物管费降为8元/平方米,但还是觉得不值。

**专家:物管公司几成摆设**

“在没有业委会的监管下,目前很多物业管理公司正逐渐失去其原本的特性,成为开发商谋利的工具。”资深房产专家黄韬表示。据了解,广州成立业主委员会的小区并不多,业主与物业管理企业平等协商的机制还没有充分建立。在楼盘收楼后未成立业主委员会的小区,往往是物业管理公司漫天要价;即使有“政府限价”,开发商仍能打政策“擦边球”。 信息时报记者 徐凤

**点评**

### 应放宽“业委会”门槛

如何解决小区物管费过高的问题?黄韬认为,首先,要放宽“业委会”成立的条件,小区内只要有1/3的业主组织即可。成立业委会后,把与物业管理公司的议价权交给已成立的业主委员会,让业主自己选择相应的服务,并付出相应的报酬。如果物业管理公司提供的服务非常优秀,那么收取稍高的物业管理费,业主也是愿意承担的。资深房产专家韩世同则认为,政府的物管费最高“限价”政策要更细化,充分发挥业委会和市场的监督作用,不能让开发商把物业公司作为谋利的渠道和方式。 信息时报记者 徐凤