

# 管家式物业服务，达标了吗？

## 不少业主买房时的承诺未兑现，影响居住品质

□文/图 半岛全媒体记者 江海峰

人们常把优质的物业公司称为“社区的管家”。业主在入住房屋后，日常生活是否顺心，很大程度上取决于物业的服务水平。因此业内流传着这样一句话，“买房一阵子，物业服务一辈子”。目前，岛城不少品牌楼盘开始应用品牌物业，争相打造“管家式服务”，但是，记者在“3·15消费者权益保护日”期间采访时了解到，不少小区的管家式服务只是“摆设”，不少业主买房时的承诺并未兑现，从而影响人们的居住品质。

### 问题一：游泳池喷泉常年无水

近年来，随着人们对居住环境的重视程度不断提升，越来越多的房企开始注重打造美好的园林景观，有的高档小区甚至在宣传时，表示将打造七重、九重景观，不仅包括园林、休憩场所、雕塑，还有游泳池和喷泉等。然而，当房子真正交付入住后，不少人发现，园林并无当初承诺得这般美好，而游泳池和喷泉也是常年无水。

市民冯女士便遇到了这种事。她告诉记者，自己目前在市北区某小区内已入住五年之久，但从未见过小区内内的喷泉喷过水。“我们这个喷泉就在小区的正门一进门处，背后便是一个小公园。当初买房时，开发商说得很好，说天气暖和时，我们带着孩子在楼下玩，可以欣赏一下美丽的喷泉，但现在，这个喷泉直接被围挡围起来了，不仅没有水，连正常的小区道路，都被挡住了一块。我朋友买的别墅的游泳池也是常年无水，到了秋天落叶多的时候，天天清理，真的很麻烦。”

对此，市民关先生也表示了“理解”：“一般来说，喷泉都是下沉式的设计，如果常年喷水，势必下沉的区域会一直有水存在，孩子很容易掉到里面，发生溺水现象。”当然，关先生同时认为，既然这样不合理，开发商就应该在设计喷泉时考虑到这些因素，做相应的围挡处理，而不是选择常年不开。

### 问题二：绿地公共区域变成菜园

对于大部分购房者来说，开发商在售售楼处沙盘上标注的小区绿地，显得十分诱人。然而，据记者调查了解，目前不少小区内存在业主随便侵占公共区域，尤其是绿地的现象，而对此，相关物业公司



眼下，购房者对居住品质的要求越来越高。(图文无关)

司也仿佛“见怪不怪”。

家住崂山区海青路某小区的市民孟女士告诉记者，自己所住的那栋楼，一楼的业主私自将楼下的绿地处归为己有，用篱笆圈起了一个二三十平方米的小院，里面不仅种上了自己喜欢吃的蔬菜，还种了无花果、搭了葡萄架。“一到夏天，他家葡萄快成熟时，架子周围就会飞着不少蚊虫，吓着我们楼上的邻居都不敢在这附近乘凉。跟物业反映了多次，大都是警告一下，也并没有实质解决问题，我们又不想和邻居当面冲突，这事就一直这么耽搁着。但是真的很影响居住。”孟女士说。

和孟女士同住一个小区的邵先生表示，自己一楼的邻居“更可恨”：“他家常在楼底下给花草施肥，搞得臭气熏天，夏天都不敢开窗户。”

### 问题三：停车难车位管理混乱

目前，停车难是不少入住时间较久的小区普遍存在的问题。由于多年前，岛城的汽车保有量并不高，不少小区设计的车位或车库十分有限，有的车位数量不及户数的一半。而近些年，买车的业主越来越多，小区停车位便会出现不足的现象，物业管理在管理的过程中，也不时出现各种矛盾。

据市民江先生称，5年前，他购买了市北区某楼盘二期的一套房子，并花19万元买了一个地下车位。由于二期车位

配比仅为1:0.8(户数与车位数的比例)，加上一期不少业主也来二期买停车位，造成二期不少业主没有地方停车。“据我所知，有些外来车辆要进小区，只要和保安说一声进来送东西，也可以进来，所以小区里的停车问题就很多。”

而家住崂山区的市民肖先生则表示，自己小区之前的物业公司收了3年的地上车位租赁费，不少业主趁机在所租的车位上加装了地锁，后来换了物业公司后，这些业主也不拆除、不交费，造成其他业主无法使用停车位。

### 问题四：消防栓无水，有火灾隐患

在交付入住的小区每一层，都会配备相应的消防箱，里面除了消防栓之外，还有水枪和水管等。在新小区交付使用之前，消防部门会针对这一消防设施做验收，能正常使用，且消防栓有水，才可以达到标准。但是实际上，不少小区在业主正常入住后，消防栓里便没了水。近日，记者连续走访了西海岸新区和崂山区多个入住5年的小区后发现，消防栓中无水情况十分普遍，甚至有的小区的消防箱被砸坏、水管生锈、水枪无法正常使用。

家住市区的郭先生告诉记者，之前一直没有关注过小区消防栓的问题，直到有一天，有户业主家着了火，大家才发

现，原来消防栓里一直没有水，有的还坏掉了。“如果当时消防栓里有水，业主就可以第一时间接上水管灭火，就不会造成那么大的损失了。”郭先生表示，消防栓的正常使用在很大程度上能保证业主的安全，所以希望物业公司能警钟长鸣。

### 问题五：常换物业管家，维权时找不着人

据记者了解，近两年岛城交付的一些小区里，每栋楼都配备一位物业管家，而这位管家负责管理整栋楼的物业问题。一般来说，这位物业管家的照片和联系方式会悬挂在这栋楼的一层，业主遇到问题便可以直接联系。

按说，这是一件好事，体现了物业管理和服务的针对性。但近日，在半岛购房俱乐部的微信群里，网友谭先生反映，自己住的小区虽然有物业管家，但是管家经常更换。“常常是上一个管家刚熟悉了，了解了我们的情况，又来一位新的，又要入户调查一次。这给我们的生活造成很多麻烦。”

谭先生告诉记者，近日自己楼座的物业管理又换了，但是人员还未到位，刚好碰到家里墙面渗水，一时之间找不到人对接，很着急。“小区里最近的垃圾也很成问题，感觉清理不如以前及时了，包括地下车库的清理。我每次都及时交物业费，但明显感觉现在的服务达不到我的要求，很影响居住体验。”谭先生说。

## 海信地产即墨再下一城

### 命名“海信九贤府” 打造区域品质标杆

3月8日，海信地产成功竞得即墨中心城区优质土地一宗，项目命名为“海信九贤府”，这也是继马山新城、温泉王朝、千亩园、盟旺世家之后，海信地产在即墨的第五个项目。海信九贤府作为海信地产今年在即墨区的扛鼎力作，势必为即墨城带来一次居住品质的全新升级。

海信九贤府地处即墨核心生活区，配套成熟，紧邻即墨文化地标——古城，

墨水河环绕，地理位置得天独厚。项目总建面11.7万平方米，产品涵盖90~150平方米洋房、小高层，旨在打造区域品质标杆。项目位于文化路与泰山一路交汇处，临古城福地，墨水河畔，名校云集，即墨实验学校、即墨第一实验小学、即墨一中，项目自身配置幼儿园，让小业主在家门口即可享受12年的一站式教育。海信九贤府以稀缺7~8层电梯洋房为主，搭

配部分11~18层瞰景小高层，90~150平方米三居、四居满足多种客户需求。据悉，海信九贤府上半年即将入市销售。

海信地产始终致力于中高端项目的开发和建设，深耕岛城，布局全国。23年来，坚持以做家电的精细做地产，严苛把控产品细节，屡获广厦奖、詹天佑奖、鲁班奖等国家级建筑领域最高荣誉。

董鑫

