

佳福雅苑3区安保设备破败,物业管理混乱,居民更担心大门太窄消防车进不来存隐患

# 小区“不设防”,业主整天惴惴不安



晨报记者 佟继萍

小区人行大门一推就开,单元门全天大敞着,对讲系统长期失灵,视频监控形同虚设……生活在如此“不设防”的小区里,业主秦思(化名)整日惴惴不安,“小区大门太窄,真担心哪天着火时,消防车进不来,酿成大祸”。

小区居民们问,青浦赵巷镇佳福雅苑3区是一个房龄10多年的动迁房小区,安保设备破败,物业管理混乱,长期得不到改善,这样的状态还要持续多久呢?

对此,青浦区赵巷镇城建事务中心日前回应,因修缮项目价格较高,必须召开业主大会,获得多数业主同意后,方能动用维修资金,目前正在走流程了。

## “修门禁、视频监控最急”

考虑到佳福雅苑3区离地铁站比较近,2019年,秦思在这里买了一套房子,没想到却从此过上了提心吊胆的日子:“小区交付不到十年,现在所有单元门都坏了,放在

门口的装修工具转眼就丢了。”

业主发现东西丢了、车被刮蹭了,想调监控,才发现小区所有的监控都坏了,监控室是锁着的,这种情况已持续几年了。

“更有甚者,有一天晚上,看大门的值班保安只顾睡觉,懒得每次有车进来时按遥控器抬栏杆,干脆把栏杆一直高高抬起,车辆进出畅通无阻。”秦思说,他立即向物业投诉了当班不负责的值班保安,结果物业换了一位值班保安,事儿就这样过去了。

居民们更担心的安全隐患,还是火情,因为小区大门太过狭窄,消防车进不来。

一位居民说,小区最初的门牌号显示是崧山路977弄,电子地图录入的也都是这个地址,但实际上,小区大门开在崧古路上,很多外卖、快递小哥跟着导航都找不到门。

一位小区居民说,生活在佳福雅苑3区,烦心事还有很多,尤其是机动车乱停车早已司空见惯。

因为各种问题日积月累,已经让佳福雅苑3区的业主们觉得不维修不行了,但维修需要动用维修资金,他们就组建了微信群,商量着自己召开业主大会,结果却因流程不规范被居委会叫停了。

“我们居民很想请居委会按照规范流程,切实推动小区问题的解

决。”秦思说,将小区大门拓宽,修好门禁、监控视频,都是最急迫、最基本的安全保障。

## 人行门禁坏了一推就开

7月7日上午10时许,记者来到了佳福雅苑3区。小区崧古路大门口的门禁系统,记录了来访的采访车车牌号码,但保安全程坐在岗亭内,没出来查看。

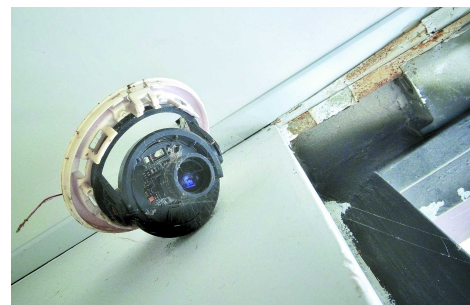
为了测试人行门禁好不好用,记者出小区试图从人行道进入,发现大门门禁坏了,一推就开。旁边还有一个数字哨兵,孤零零地立在一旁,无人值守。

记者注意到,佳福雅苑3区不大,一共有3栋高层,但所有单元门都坏了。为了不妨碍人员进出,门扇被绳子绑住,拉到最大,单元门全天大敞着,对讲系统也失灵了。

“小区的视频监控完全‘瞎’了。”业主孙静说道。

记者了解到,佳福雅苑3区一共有202户业主,地上地下一共只有60个车位,物业费为1.1元/平方米,地面停车位的收费标准是100元/月,地下车库是150元/月,临时停车是5元/天。

因为停车费便宜,外来车辆时常停进小区,占用原本就不充足的停车资源,增加了小区管理的难度。



▲小区大门人行通道门禁损坏失修,一推就开。

▲小区所有视频监控完全“瞎”了

本版图片/晨报记者 张佳琪

## 【回应】

## 物业:大门拓宽已有初步方案

对于居民们反映的这些问题,上海沙林物业有限公司的工作人员回应称,由于修缮项目价格较高,必须召开业主大会,获得多数业主同意后,方能动用维修资金,目前正在走流程了。

在物业办公室,记者打通了上海沙林物业有限公司张经理的手机。在电话中,他坦承,两年前,他们从中建东孚物业手中接手佳福雅苑3区,是第三任物业公司,3区各类配套设施较其他小区都较为薄弱。

当小区物业准备维修视频设备、改造门禁时,刚好遇到政府牵头的外墙改造项目启动。

据张经理介绍,之所以要改造外墙,是因为佳福雅苑3区外墙使用的是无机保温砂浆。经过多年的风吹日晒,外墙早已空鼓,形成了高空坠物的安全隐患。

整个外墙改造工程持续了1年半时间,后面又遇到业委会换届和疫情,安装维修视频设备等事宜就一拖再拖。张经理说,等疫情稳定后,居委会将会安排房办两位老师指导物业,尽快解决小区居民们关注的各项问题。

对于小区居民反映的“小区大门太窄导致消防车进不来的问题”,张经理解释说,“现在的门是在围墙上破开的,在前两任物业任期内就已经是这样了”。

他说,在小区维修资金允许的前提下,将尽快研究大门拓宽方案,“现在初步方案都有了,就差业主大会表决通过了”。

张经理坦言,如今,佳福雅苑3区60%-70%都是租户,但动用维修资金则需要与业主沟通,“虽然推进很难,但还是要推。技防上去了,既安全,也节省了人力”。

## 居委会:召开业主大会是关键一环

赵巷镇佳昱居民区党支部书记、居委会主任汪慧军告诉记者,佳福雅苑一共有6个区,其他5个区的视频设备、门禁都已整改好,只剩下3区了,“后续一定会尽快完成整改”。

在汪慧军看来,要完成佳福雅苑3区一些项目的维修,召开业主大会是关键一环。

6月29日,居委会曾召集赵巷镇城建事务中心、3区业委会和部分业主代表开会,向他们解释了业主大会召开的规范流程,比如,施工方案要在小区公示两周,同意后再召开业主大会等,“顺利的话估计两个月后就可以动工”。

对于居民反映的小区大门过窄导致消防车无法驶入的问题,汪

慧军坦言,项目竣工时,大门就开在崧古路上,当初是有规划设计的,而且通过了验收,现在要改造的话,要等视频、门禁的问题解决后,再召开业主大会表决通过,逐步推进。

对于小区居民们关心的业主大会该怎样召开?怎样选举才是有效的?赵巷镇城建事务中心专管员葛建告诉记者,《民法典》第二百七十七条规定,“业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照法律、法规的规定”。

葛建说,“业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决”。

## 希望工程·蒙牛世界杯少年足球公益行正式启动 营养助力中国未来

7月10日,以“中国要强,未来我来”为主题的2022“希望工程·蒙牛世界杯少年足球公益行”启动仪式在北京举行。该公益项目由中国青少年发展基金会主办,全国青少年校园足球工作领导小组办公室指导,2022年国际足联卡塔尔世界杯全球官方赞助商蒙牛集团全面承办。中国青少年发展基金会党委书记、理事长郭美蓉,教育部体育卫生与艺术教育司一级巡视员郝凤林,蒙牛集团高级副总裁、常温事业部负责人高飞等嘉宾联袂出席并发表讲话。

该项目将在全国9-16岁适龄学生群体中选拔400名“足球少年”,并组织他们参加为期10天的“蒙牛FIFA精英夏令营集训”。足球少年们将在这里接受来自中国女足国家队、FIFA官方外籍教练的集训指导,更有机会出征卡塔尔世界杯现场观赛。

在这400名足球少年中,既有具备一定天赋、足球技能突出的“追梦足球少年”,也有偏远地区或希望工程覆盖地区的拥有足球梦的“要强足球少年”,以及由抗疫医护人员子女、解放军战斗英雄子女、重大救火事件消防英雄子女、劳动模范子女组成的“传薪少年”。



这一多元化的选拔机制,受到了中国青少年发展基金会党委书记、理事长郭美蓉的高度认可。教育部体育卫生与艺术教育司一级巡视员郝凤林指出,本次公益活动,可以让更多有潜力、有热情、有梦想的足球少年,接受专业、科学的训练。

继2018年俄罗斯世界杯少年足球公益项目以来,蒙牛再度以“世界杯全球官方赞助商”身份投身公益。蒙牛集团高级副总裁、常温事业部负责人高飞强调,通过此项目,蒙牛将进一步提升青少年对足球的热情,促进少年儿童身心健康成长,助力中国青少年足球事业发展,为中国足球的未来播下梦想的种子。目前,蒙牛营养普惠工程已覆盖全国28个省市自治区,惠及2500多万学生。

蒙牛与“要强少年”的公益故事一直在延续。未来,蒙牛还将持续躬身力行地助力少年儿童营养健康和公益事业发展,专注少年儿童营养健康,营养万千家庭,做少年儿童终身健康守护者!

(李悠然)

