

前物业不肯撤 新物业难接手

嘉定上城名都坑洼了2年的路何时能修

这两年,嘉定区安亭新镇上城名都三四期的业主很苦恼,两家物业公司在小区里搞“管理”,结果却乏善可陈:公共区域道路坑坑洼洼,垃圾随处可见,车辆逆行占道,机械车库出了故障业主不知道找谁来应急……业主们告诉老叶较真,这一局面已经持续两年,不知道还要持续多久?

路面坑坑洼洼无人修补

5月29日下午,记者来到位于嘉定区嘉松北路6130弄的上城名都小区。一进大门就是小区商业地块嘉实生活广场,并不宽阔的道路被栅栏分隔出人行道和车行道。路面破损多,灰尘较重,坑坑洼洼随处可见。

道路靠近河边的一侧安装了不少充电桩,但是停在充电桩前的车辆并非都是新能源车。透过车辆的空隙,可见被随地丢弃的生活垃圾。垃圾房边的黑色垃圾桶也没有整齐摆放,显得比较杂乱。

业主王先生告诉老叶较真,当初住到这里来的时候,感觉生活便利,环境优美,宜居宜商,但这两年似乎没人管理,连路都破烂不堪,直接拉低了整个小区的品质。

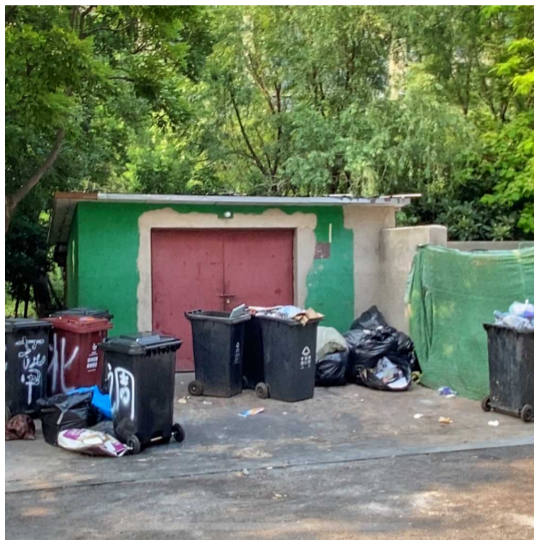
王先生表示:“特别是有些车辆乱停乱放,也让我们很不方便,早上我们从商业广场下面的停车场出来,时常被出口处卸货的车辆堵塞,出不去。此外,进进出出的社会车辆还时常在内部道路上逆行,让我们感觉很不安全。充电桩也经常被外面的货运车辆占用,我们自己的新能源车都没法充电。”

王先生说,他多次向居委会、业委会反应,希望他们督促物业公司承担起管理职责。“业委会的人跟我说,他们也没法管了。商业地块那边的道路是开发商的物业公司在管,但是这家物业公司早在两年前就被小区业委会解聘了。两年前他们就走了,但他们一直没有走,有些管理权也不移交。这样下去,小区管不好。”

一个泵房门上挂两把锁

上城名都三四期业委会委员张隽向老叶较真证实了业主王先生的说法。整个小区物管地块目前的确是由两家物业公司在管理着。一家名字叫苏州嘉实物业管理有限公司上海分公司(下文简称嘉实物业),一家名叫上海锐翔上房物业管理有限公司(下文简称上房物业)。这一局面给小区居民和小区管理带来不少困扰,也是看得见的事实。

张隽带领老叶较真记者实地走访了小区内“交叉管理”部分。最明显的地方是位于地下室的泵房。记者看到,一扇门上挂着一大一小两把锁。一把是嘉实物业的,一把是上房物业的。门上的管理以及检修记录,都签着两家物业公司的名字,以及相关联系人的联系电话。



垃圾房边的黑色垃圾桶也没有整齐摆放,显得比较杂乱。

上房物业项目经理连军说道:“这也是无奈之举。既然我们进场了,就要负起管理责任。每次进泵房,我们两家物业都要事先联系,一起到场,各自开锁才能一起进去。单方面都进不去。”

小区业委会副主任毛浩告诉记者,不久前,因为该泵房在消防方面管理混乱,上房物业还被当地派出所处罚过。

地下机械车位也是两家物业公司的共管部位。

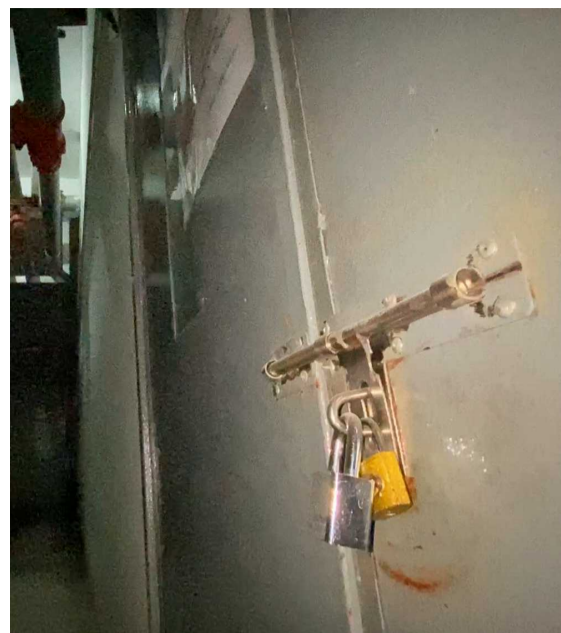
连军表示,因为该机械车位的产权属于开发商上海嘉实房地产开发有限公司的,目前嘉实物业还没有移交,所以,业主有什么事情找到上房物业,上房物业还得去找嘉实物业到场,才能处理。

上房物业的保安队长许先生告诉老叶较真:“5月初,180号楼居民丁女士早上出门,车卡在机械车位上出不来。她首先找了我们保安。我们不知道发生了什么事情,但是为了业主的安全,我们还是第一时间赶到现场,帮助业主脱困。后来,发现是机械车位的故障,我们没法处理,只好打电话联系嘉实物业,让他们安排人过来处理。这样一来,耽误了业主很多时间。我们也很无奈。”

房管所: 要求嘉实物业撤出生活广场

小区业委会副主任毛浩向老叶较真讲述两家物业公司“共管”局面形成的经过:上城名都三期四期是由上海嘉实房地产开发有限公司建设和售卖,小区整体交付时间在2013年底。嘉实物业是前期物业公司,为开发商的关联企业,一致行动人。

2020年9月,小区志愿者在居委和镇房管所的帮助和



小区泵房门上挂着两家物业公司的锁。

指导下,成立了上城名都三期四期业主大会,并选举产生业委会。2020年12月,业委会召开业主大会,表决嘉实物业的去留,最终结果是另聘物业公司。2021年1月,业主大会表决物业选聘方案并通过。2021年2—5月,业委会通过嘉定区房管局公开招投标平台招聘物业服务企业,最终上房物业中标。根据物业服务合同约定,上房物业2021年6月1日进场提供服务。

然而,上房物业进场时,嘉实物业拒绝离场。两家物业公司多次发生冲突,后在安亭新镇相关部门的协调下,开发商的嘉实物业只移交部分物业管理用房、设施设备房。部分设施以及相关资料都没有移交。

5月29日下午,记者来到嘉实物业的办公地点嘉实生活广场商业运营办公室,表明身份,希望采访负责人蒋经理。工作人员林女士称蒋经理在外办事。林女士留下记者的联系电话,但是截至发稿,蒋经理尚未联系记者。

安亭新镇相关部门告诉老叶较真:嘉实物业作为上城名都三期四期小区的前期物业服务企业,于2021年6月退出三期高层别墅区的物业管理,交由业主大会选聘的上房物业提供物业服务,但一直拒绝撤出同一物业管理区域内的嘉实生活广场。

嘉实地产针对业主大会作出的另聘物业服务企业一事,进行了诉讼,要求撤销业委会2021年1月28日作出的业主大会表决结果(即另聘物业服务企业的决定)。一审法院判决结果为对于嘉实地产的诉讼请求不予支持。嘉实地产进行上诉,二审法院判决结果为驳回上诉,维持原判,且该判决为终审判决。

属地居委与安亭新镇房管所曾于2023年3月23日在房管所约谈嘉实物业,但是嘉实物业拒绝参加。4月19日安亭新镇房管所向嘉实物业下发了整改通知书,要求其撤出嘉实生活广场的物业管理,其未有回复;安亭新镇房管所将相关情况上报区房管局,区房管局会同镇房管所于5月25日约谈嘉实物业,要求其撤出嘉实生活广场的物业管理,并做好相关交接工作,其表示7天内给予答复,目前尚未收到嘉实物业的答复。

安亭新镇房管所表示,下一步他们将按照《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》的规定,对嘉实物业进行信用记分,同时建议业主大会、业委会继续通过司法途径维护广大业主的合法权益。

文/晨报记者 叶松丽 图/晨报记者 张佳琪

<p>上海葳瑞教育科技有限公司 入库登记编号: 202331011300011335 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海天溢环境科技有限公司 入库登记编号: 202331011408012926 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海正荷智能设备制造股份有限公司 入库登记编号: 202331011708016875 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海西涵科技有限公司 入库登记编号: 202331011708014729 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>
<p>上海练轶汽车零部件有限公司 入库登记编号: 202331011608015529 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海光匠环境艺术有限公司 入库登记编号: 202331011200016872 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海大音希声新型材料有限公司 入库登记编号: 202331015109014993 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海速元信息技术有限公司 入库登记编号: 202331011508014724 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>
<p>上海克硕环保科技有限公司 入库登记编号: 202331011400013471 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海科德实业有限公司 入库登记编号: 202331011700014569 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海海洪医疗科技发展有限公司 入库登记编号: 202331012008015431 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>	<p>上海慧庭景观设计有限公司 入库登记编号: 202331010908014840 荣获 上海市2023年 入库科技型中小企业</p>