

南漳县皇室名著小区关于物业管理 不规范

问
题
汇
总

皇室名著小区全体业主
2021 年 5 月 21 日星期五

1、说明

1.1 小区名称

南漳县皇室名著小区

1.2 物业公司名称

南漳县安嘉物业管理有限公司

目录

1、说明	2
1.1 小区名称.....	2
1.2 物业公司名称.....	2
一、物业方面	5
1、 物业进入小区合法性问题.....	5
1.1 物业资格准入问题	5
2、 未见物业公司的消防预案.....	5
2.1 未见物业公司的消防预案.....	5
2.2 小区中消防设备过期或损坏.....	5
3、 物业违法问题.....	5
3.1 物业私自断水断电.....	5
3.2 恐吓业主行为.....	5
3.3 物业强行将装修保证金抵扣物业费.....	5
3.4 物业收取物业费不开发票.....	5
3.5 物业费收费依据合理性问题.....	5
二、业主诉求	6
1、 紧急处理问题.....	6
1.1 废止停车费收取.....	6
1.2 小区绿化无人维护.....	6
1.3 小区晚上 8 点以后，一团黢黑.....	6
1.4 小区卫生整洁.....	7
1.5 墙体修复问题.....	7
1.6 楼顶破裂.....	7
1.7 地面破损.....	8
1.8 地面塌陷.....	8
1.9 一楼楼顶脱落.....	8
1.10 墙体瓷砖脱落.....	9
1.11 路边两边地砖破损不堪.....	9
1.12 路中间坑洼.....	9
1.13 路沿问题.....	10
2、 急需完善基础设施相关问题.....	10
2.1 建充电桩.....	10
2.2 停车棚.....	10
2.3 门禁安装.....	10
2.4 电梯质量问题.....	10
2.5 井门问题.....	11
2.6 排水沟修理.....	11
2.7 通道门太窄影响通过.....	11
3、 优化问题.....	11
3.1 电梯问题.....	11
3.2 保安不作为问题.....	11
3.3 两侧外墙孔.....	11

南漳县皇室名著小区关于物业管理若干问题汇总

4、	安全问题.....	12
4.1	地上的地桩.....	12
4.2	电井无围栏.....	12
三、	1 栋至 7 栋业主签字	13
四、	8 栋至 14 栋业主签字	14
五、	15 栋至 30 栋业主签字	15

南漳县皇室名著小区

一、物业方面

1、物业进入小区合法性问题

1.1 物业资格准入问题

- 1) 该物业公司是否是合法公司？
- 2) 未看见该物业签订有《物业服务合同》
- 3) 未见物业工作人员具体职责公示

2、未见物业公司的消防预案

2.1 未见物业公司的消防预案

物业的消防预案没有，被动防范，置广大业主安全于不顾。

2.2 小区中消防设备过期或损坏

小区里面的灭火器，消防栓很多都损坏，几年都不换掉和检查，完全是摆设。

3、物业违法问题

3.1 物业私自断水断电

物业私自对业主进行断水断电，行为恶劣

3.2 恐吓业主行为

针对业主诉求，动辄恫吓业主，谩骂、欺压业主时有发生！

3.3 物业强行将装修保证金抵扣物业费

装修保证金强制抵物业费，这是霸王条款，应一码归一码，两者不可混淆。

3.4 物业收取物业费不开发票

物业收取的物业费不开具专业发票，涉嫌偷税漏税行为！

3.5 物业费收费依据合理性问题

目前皇室物业费收取 1.25/平方/月，缺乏相应的法律依据！

二、业主诉求

1、 紧急处理问题

1.1 废止停车费收取

地面停车位属于全体业主所有，收取业主停车费非常不合理，也不应该收取！



1.2 小区绿化无人维护

小区的绿化杂草丛生，好多地方都是枯木，沟壑纵横，无人打理，物业对此视而不见！



1.3 小区晚上8点以后，一团黢黑

小区应该分时间段，关停小区路边灯光，而不是现在一到8点，灯光全部关了，给业主晚间进出造成了很大安全问题！

1.4 小区卫生整洁

小区卫生没有做到一天早，晚两次打扫；现在的物业请的保洁员及其不负责任，地面画大字，做事敷衍塞责！



1.5 墙体修复问题

消防箱转移后的墙面没有得到及时的修复，给物业反应了，物业也是不当回事，一拖再拖！



1.6 楼顶破裂

7号楼 楼顶严重开裂,问题反馈到了物业,物业也是态度蛮横,一拖再拖,不予以解决！



1.7 地面破损

小区内说整修路面，不让车辆进入，结果只整修了小部分路面，大部分还是原来的破损状，物业做事半途而废，及其不负责任！



1.8 地面塌陷

14 栋旁边地面塌陷已多年，严重威胁到了 11 栋，14 栋的房基问题！



1.9 一楼楼顶脱落

一楼楼顶脱落，质量堪忧！



1.10 墙体瓷砖脱落

一楼楼顶脱落，质量堪忧！



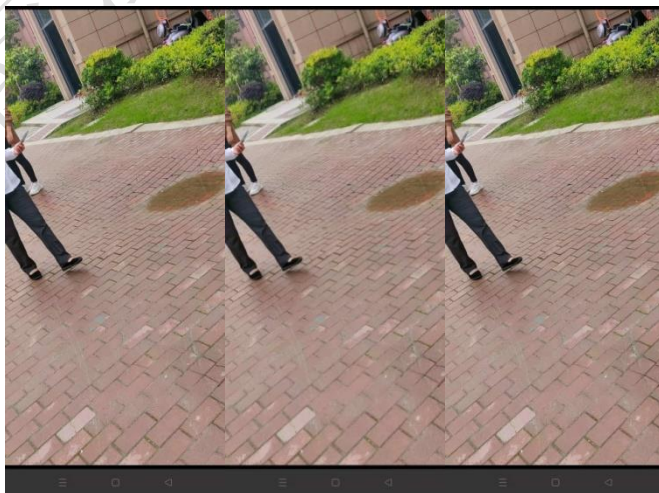
1.11 路边两边地砖破损不堪

路边瓷砖破损不堪，需要修缮处理！



1.12 路中间坑洼

路中间坑洼，需要修缮处理！



1.13 路沿问题

路沿坑洼，泥巴纵横！



2、急需完善基础设施相关问题

2.1 建充电桩

充电桩反应了一年多，物业已许诺，但物业采取拖延，无视，许诺而无兑现！

2.2 停车棚

划电动车停车棚，解决小区里乱停乱放现象，乱停乱放存在安全隐患。



2.3 门禁安装

门禁安装，减少外来闲杂人员进出，创造一个安全的环境！

2.4 电梯质量问题

电梯经常性坏掉，修一次坏一次！

2.5 井门问题

6 号楼楼顶管道井门锁不上，穿楼板电缆洞未堵，下雨会留进去，造成短路，有较大安全隐患。6 号楼东单元有一个道子至今土建未施工完成。



2.6 排水沟修理

六栋门口地势比绿化带地势低，一下雨就积水，建议绿化带边缘修建排水沟。除了 6 栋，其他楼栋，排水系统该注意排水问题！

2.7 通道门太窄影响通过

东大门两边的人行通道门太小了不合规范，电动车摩托车出行不便

3、 优化问题

3.1 电梯问题

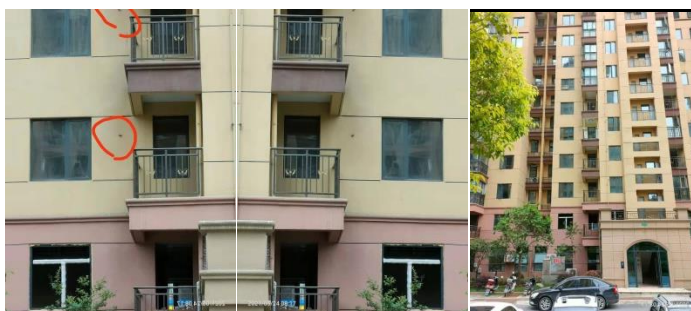
保持两边的电梯正常运行，不能为了节省只开一边

3.2 保安不作为问题

现有的两个大门口，行人出入通道门禁系统什么时候开通？门卫保安晚上就是一摆设，外开人进出从来没人管。建议门口安装门禁凭卡进入！

3.3 两侧外墙孔

一栋 一单元两侧外墙孔。



4、安全问题

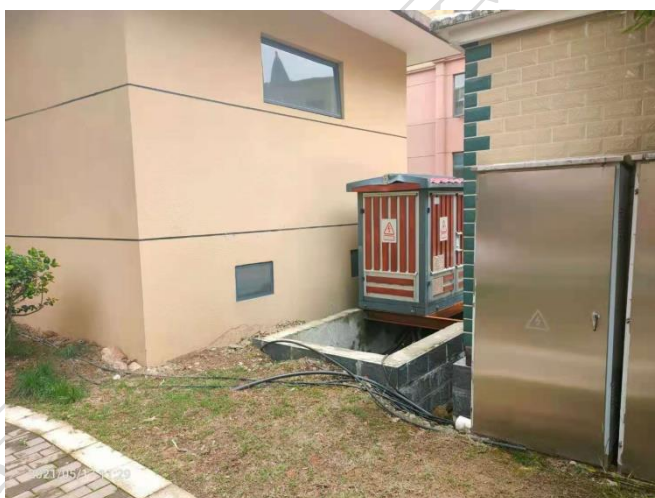
4.1 地上的地桩

地上的地桩晚上看不到，老人小孩很容易摔倒。



4.2 电井无围栏

5 号楼旁边电井无围栏，周围电缆全部裸露在地面上，存在非常大的安全隐患。



三、1 栋至 7 栋业主签字

南漳县皇室名著小区

四、8 栋至 14 栋业主签字

南漳县皇室名著小区

五、15 栋至 30 栋业主签字

南漳县皇室名著小区