

金楼市 Estate

最权威的财富地产杂志

「物业大家谈」系列报道之三

小区被盗问题多出在安防系统老旧,业主提出—— 能动用物业维修资金保平安吗?

上期“物业大家谈”说到兴都花园的业主张女士遇到了小区安防难题,自家的车门被撬了。出于安全问题的考虑,她甚至有了卖房的打算。案例一见报,立即引起了很多业主的共鸣,纷纷打来电话反映自家小区的情况。

记者整理后发现,南京不少小区因为安防系统存在问题,导致几户业主家被偷。派出所了解情况时却因物业提供不了小区的监控录像,给破案带来了不小难度。对此,一些业主表示,想动用维修资金来完善小区安防系统,不知可不可以?所以,本期《金楼市》继续关注小区安全问题。面对年久失修的安防系统,业主该如何是好?欢迎你加入我们的讨论:84783628 96060

为啥老被盗——

小区的安防系统不到位

前年,南京城东高档小区月牙湖小区八户被盗,最终调查发现小区报警系统已10岁高龄,高龄运转难免不出故障,这也是导致那次盗窃案发生没被及时发现的根本原因。

近期,位于城南的翠岛华城又有几户业主家被盗了,物业在小区各楼道张贴告示,提醒其他业主关好门窗之类。据一些业主介绍,小区的部分摄像头只是形同虚设,监控设施早已被前物业长兴物业卷跑,于是有业主建议新物业再装一套,得到的回答却是没有资金。有同样遭遇的还不止翠岛华城,同处城南的花好月苑小区老物业被撵走时也将小区内的监控系统等公用设施破坏殆尽,给小区现在的安全带来极大隐患。

不过,事实并不都如此,记者注意到,有部分小区在发生此类事件时因为先进的安防系统起作用,就连一辆电动车的丢失都能查得水落石出。这就是位于河西的汇贤居小区,今年5月底,一位业主的绿源电动车被盗,监控录像记录了整个偷盗过程,就连窃贼夫妇带着5岁左右的小孩

一起偷窃都看得一清二楚,很快公安部门就破了案。

于是,有业主提出质疑,小区监控系统是否是房屋交付的必备条件?小区的安防监控系统不到位,能不能启动小区数千万元的公共维修资金来解决这一问题?

是谁造成的——

开发商偷工减料留后患

南京资深验房师丁渤告诉记者,小区防卫体系在交付时一定要做,具体怎么做可以从两方面来看:第一要看开发商当初和购房人合同当中的约定,第二要参照国家的《住宅设计规范》和《住宅安全防范规范》中的硬性规定。

一般而言,做得比较好的小区会有以下几道防线:第一道周界防越报警系统,由前端对射探测器、线缆、后端控制中心等组成,可有效显示和监控外来入侵的方位,并立即发出声光多种警报;第二道防线为闭路电视监控系统,由前端(摄像机)、线缆、中心部分(控制、显示、记录)等组成,在小区出入口、周界、主干道、中心绿地、地下车库及电梯轿厢等重点区域设置前端摄像机,将图像传送到管理中心,保护业主及财产安全。同时配

合电子巡更系统,实现人防与技防的统一与协调;第三道防线为电子巡更系统,由中央控制设备、手持式信息采集器、巡更信息点等组成,确保保安人员按指定的时间和地点到达巡更点。一些高档小区还有第四道防线是智能家居系统。

据丁渤透露,南京规模达到20万平方米以上的小区,在安防设施上的投入基本都要过千万元,正因成本太高,很多开发商经常在这方面偷工减料,“要么就是监控安防少,盲点多;要么设备较差,成本低;要么不做可视只做对讲,要么围墙上的红外周界安防不做;”

用哪笔钱修——

动物业维修资金有难度

那是否可以动用物业维修资金完善小区安防系统?记者近日采访了南京物管办相关人士。该人士告诉记者,根据“宁房物[2007]57号”当中的规定,维修资金有一定的使用范畴,超过范畴的不能使用。

这份文件关于共用设备维修资金使用范围有如下规定:“安保监控:更换电视监控控制台、监视器(多画面),小区周边防范的远红外探头(5米以上)和彩色摄像头(多

方位、多焦距),更换入侵报警系统。设备在修复后必须达到完好。按其出厂标准,总体各项性能指标达到原产品标准的90%以上,正常运转能耗不得高于原产品标准的110%。必要时,由行业主管部门或技术监督部门进行测试。”

按照以上规定要求,物业维修资金只能针对小区原有的设施设备进行修缮或者更换。人为原因造成的损坏不能动用,设施设备没过质保期不能动用。小区原来没有该项设施设备的也不能通过物业维修资金进行购置。

此外,即使待解决的问题属于能动用维修资金的范围,现实操作中也会遇到一些麻烦。“很多业主拖着不办证,使得不少小区物业维修资金存在较大缺口。”该人士补充说,有小区采取以下操作模式,维修方案在小区公示后,业主大会2/3以上的业主同意通过动用维修资金,没有交纳维修资金的业主也同意按比例交纳现金。但还有一种情况,可能业主中有已缴纳维修资金但余额不足以支付所分摊的维修费用的,这部分业主应及时予以补缴。

以上程序完成了,小区业委会可以汇集由物业提供

的维修工程预算书、与施工单位签订的维修工程合同书、工程项目审价合同以及相关业主签字同意的《征询意见书》和维修资金使用公示等材料,正式向物管办提出使用维修资金的申请。“问题出在,要让没缴费的掏现金,缴费不够的再补缴,如果这些业主集体意识不够强,那么对于动用小区的物业维修资金就是很大的阻碍。”该人士感慨说。快报记者 费婕



漫画 俞晓翔

潮起潮落,皆有其理
半年为期,是以铭记

登临石城,以观楼市
水何澹澹,楼盘耸立

观潮

现代快报

金楼市Estate

六月钜献