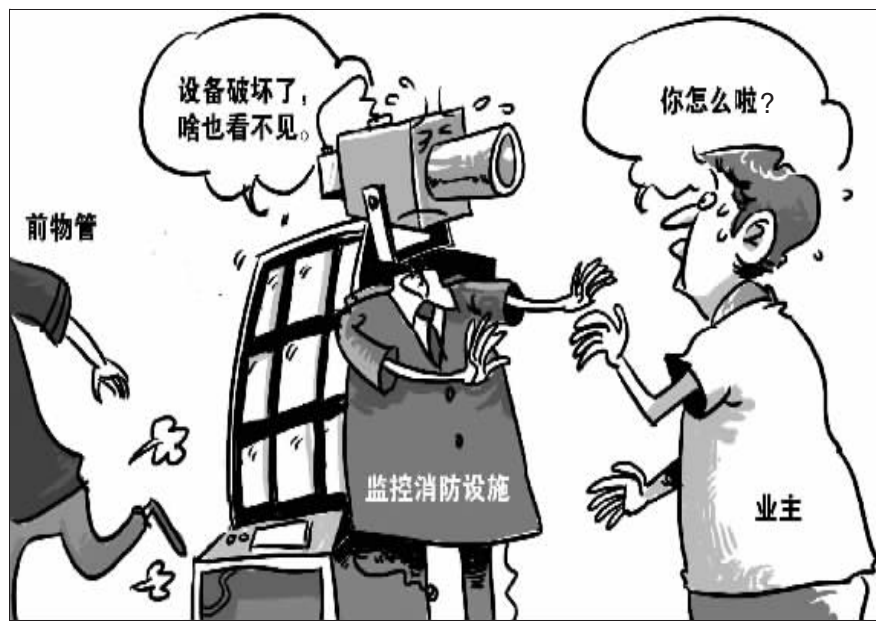


# 老物管撤走后,监控设施蹊跷瘫痪,导致小区发生盗抢 16 次 翠岛业主状告老物管 追讨300万硬件损失

老物管撤走后小区监控消防设施全面瘫痪,居民财产及小区安全严重受损,为此,南京翠岛花城的业主,把原来的物管——长兴物业公司告上了法院。近日,经历了一年多的波折,这起案件终于进入了实质性的审理阶段,这是南京市乃至江苏省首例就小区设施损失向物管的追责案件,审判结果将对今后南京能否有效制约业主和物管双方、使得小区换物管时能否正常交接具有重要意义。



漫画 俞晓翔

## 半年遭抢被偷 16 次 翠岛花城成“慌城”

近日,一位翠岛花城的业主向记者反映小区智能监控系统全面瘫痪、小区沦为盗抢犯罪重灾区的情况。

“你去我们小区看看吧,看上去有门卫,也是个新小区,一片宁静,可是我们业主却心慌慌,感觉完全是翠岛慌城。因为自从去年5月老物管撤出、新物管接管,小区原来能正常运行的智能监控系统就全坏了,完全开不了了。”这位业主说,社区治安信息显示,去年12月到今年6月30日为止,该小区发生入室盗窃15起、入室抢劫1起,最高的一起案件损失8万多,电动车、摩托车被偷更是不计其数。

## 监控消防设施蹊跷瘫痪 业委会状告老物管

就这一情况,记者联系了翠岛花城业主委员会黄主任,他坦承:小区治安的确面临重大难题,而造成这一现状的责任是该小区前任物管长兴物业。

“我们小区一期交付5年,二期交付2年,也算新小区,以前监控都是能正常运作的,因为以前也发生过偷窃案,公安就是凭借小区监控破了案;现在这16起案件一起没破,可见监控多么重要。”黄主任告诉记者,监控瘫痪的时间就在去年5月换物管前后。因为开发商选聘的长兴物业公司到期了,业委会想通过公开招聘的方式招新物管,原来说好长兴物业暂时再服务一年的,可长兴物业去年5月13日发了个撤走通知,15日就撤走了。

后来经过政府协调,市物管办、区房产局物业科、长兴物业和业委会于去年6月23日开了“四方会议”,商定于6月30日双方交接小区设备和资料。“当时说得好好的,会议纪要上还有物管负责人签字,可是到了6月30日当天,业主代表和区房产局物业科的同志进入南北监控室,大家才傻了眼。”

业主代表录的交接现场DVD显示,监控室连电都没有,经过电工接线,灯亮了,可是监控设施却怎么都开不了,

全是黑屏。打开监视屏下面的柜子,发现里面空空如也,原本应有的一些与监视屏连接的设备不见了,现场只剩电线接头。“长兴物业让我们清点仪器,可是设计图纸、设备清单等所有资料都拿不出来,我们根本无法确定原来有多少,怎么点?”业主代表如是说。于是,当天的交接不了了之。

黄主任告诉记者,后来业委会请了两家公司分别对监控系统消防设施进行维修恢复报价,两家公司给出的报价分别为212万和80-90万。鉴于老物管交接时设备全部瘫痪,损失明显超过正常损耗,业主委员会已经通过业主授权,将长兴物业告上法庭,追讨小区监控消防设施的非常损失。

## 官司一波三折 业主直呼拖不起

业主委员会委托的汪海燕律师告诉记者,业主们告的是长兴物业和开发商,因为长兴物业表示有些设施开发商根本就未安装到位,或者原来交付时就是坏的。

对此,开发商在法庭上拿出了一大叠当初的交付记录,而且还在去年4月专门给业主委员会发函,函上称发现“部分未售房屋内电线被盗、F组团部分水表铜接头被盗,部分架空层被占用情况严重……以上问题请业委会督促长兴物业尽快整改。”

“总之现在给业主留下的是损害严重的硬件设施,其中可能有故意损坏的,也有管理过程中因管理不善被偷或损害的,不是物管的责任,就是开发商的责任,业主只认同自然损耗率之内的损耗。”汪律师告诉记者,本来业主通过法律渠道维权是各方都大力提倡的,可这过程太难太难。

去年首次起诉被驳回,法官的说法是“业委会不具备主体资格”,当时业委会获得的业主代表(每10户一个代表)授权无效,后来业委会是业委会让业主挨家挨户签字。“50万平方米的大盘,2500多户,你想想这工作量!”结果官司一拖就是一年。

今年的起诉虽然被受理,从今年4月起已经开了四次庭,但也就是7月初的

后两次才开始审理案情。现在遇到的关键问题就是,鉴定费用太高,总体可能达到10多万。原来法院的鉴定机构名录里只有省质检院一家具备鉴定资质,而且该院要求提供资料。撇开资料缺失问题,监控系统庞大复杂,其中一个部件的鉴定恐怕都要上千元,要逐一鉴定总体费用惊人。

“我们起诉费就3万多,律师费3万多,全是靠小区公共收益来支付的,怎么可能再拿出10多万?”业主委员会的工作人员告诉记者:因为官司一直没有大的进展,小区许多业主也有了怨言,甚至有人不肯交车位费等公共收益。“可业委会现在除了向物管和开发商追讨损失,还有别的路能筹到修复设施的几百万吗?如果用维修基金,摊到每户人家要1000多元,还要2500户业主签字同意,这可行吗?”业委会黄主任告诉记者,大家知道法院官司也多,但现在只能指望法院加快审理此案。“拖长了,一年多前的事件会越来越难说清楚,业主们实在拖不起了。”

## 只问数量不问质量 物管资质管理不到位

与此同时,业委会也给雨花台区房管局打报告,申请能否像老旧小区改造一样,由政府出资先在东、南、北三个大门处安装监控,以保安全。此前,因为小区82部电梯年检到期影响业主安全,区房产局出资10万元帮助小区完成了年检,曾获得业主们的感谢。但记者昨天就此咨询该局物业科科长庄毅时,他表示,难度很大,因为该小区是新小区,不符合老旧小区改造对于房龄的“硬杠杠”。

就小区出现的监控消防设施损坏严重的问题,庄科长表示,去年该部门也曾积极协调,并建议业委会做证据保全,鉴定后找物管承担责任。至于对长兴物业不正常交接为什么不处罚?庄科长表示:长兴物业称自己收费率只有40%,怎么能维护妥善?对于恶意损坏,没有明确证据,政府部门也很难作出判断。

但业主们对此却并不理解。投诉的业主认为,如果在去年小区物管交接之初,政府

就强力监管,也许损失就会小很多。因为老物管应当是最熟悉监控和消防设施的,由他们来及时修复花钱最少。“关键是有关部门能不能对其不当行为有效制约。如果业主不打算官司,物管对小区管理不善、破坏设施的行为有关部门就可以不监管吗?除了司法渠道,日常的行政管理在哪里?”这位业主表示,比如这起纠纷,监控室里设备缺失,房管部门要判断是否有恶意破坏并不需要全面鉴定,只需要找个专业人员看大致少了什么设备,哪怕获得一二个具体名称后向物业公司追讨去向。物业公司从未向公安报过失窃,那设备去向岂不是一目了然?

再比如,建设部《物业服务企业资质管理办法》第十一条明确规定:物业服务企业擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的、物业服务合同终止的,不按照规定移交物业管理用房和有关资料的,都将影响其资质审批。该小区一处架空层至今仍在被撤走一年多的长兴物业出租承租,租赁合同,这些情况难道很难查吗?

“我们也曾反映过,不过区房管部门说长兴物业是一级资质,归建设部管,难道要我们去北京投诉?”业委会工作人员表示,即使向建设部投诉,也还是由省建设厅、市房产局一路落实到区房产局来核查情况,只有区房产局对此作出事实认定或处罚,业主才能向建设部要求对其资质审批进行限制。

就业主们的感叹,一位南京物业管理的资深人士也表示:有同感。“现在物管资质审批就看管理面积、注册资本,一些老的国有房企改制,下属的物业公司分离后获得了部分固定资产,注册资本再多管几个项目立马就能申请到一级资质,导致目前南京的一级资质物管企业里混进了一批垃圾企业,而且还脱离了地方房管部门的管辖。”他表示,这种只问数量、不问服务质量的资质管理显然无法反映企业的真实水平,物管企业的服务质量缺乏评价体系和管理制约,导致业主与物管矛盾频发,越积越深。

快报记者 孙洁

# 上甘岭坑道里 众伤员喝尿死守阵地

提起上甘岭战役,人们会情不自禁地想起那部同名电影,想起志愿军战士浴血奋战、坚守阵地的激烈场面。实际上,15军、12军撤出后,24军指战员在那里又坚守了200天,战斗依然悲壮惨烈。

家住南京三牌楼大街的池良清老人,在坚守上甘岭时是24军72师215团1营1连的一名战士,他的战斗位置在阵地最前沿的观察哨——在离敌人最近的地方。



志愿军老战士池良清  
快报记者 施向辉 摄

## 排长还没喊出命令就被炸下山坡

池良清是六合人,1951年参的军,1952年底,他随部队开进上甘岭地区。

“其实当年在朝鲜战场,一开始并不是当观察员的,而是马克沁重机枪的副射手。”池良清双手握拳,举在胸前,在记者面前比划着操纵重机枪开火的动作。

初到上甘岭,池良清就被战争的激烈程度给震住了。到现在他还记得,排长指挥战士们把八二炮摆弄好,手里的小旗子刚举起来,“预备……放”还没喊出口,敌人的炮弹就劈头盖脸地砸了过来,把排长炸下了山坡。排长受了重伤,有战士猫腰冲下去,把他往山上拽。

“当时不敢直起身来架着或抬着他,目标一大,敌人的子弹就跟雨点一样打过来,所以只能在地上拖。地上全是石头,被敌人的炮弹弹了几回,石头片子都锋利得很,还有大量的弹片,结果排长被拖上来后,我看到他半个屁股的肉都快没了。”池良清回忆道。

## 淮海老兵不懂侦察诀窍白白牺牲

当时,我军阵地距敌军阵地很近,最近处仅有50米。尤其是215团前哨阵地,就像一只犄角,是我军打入敌军高地的一只楔子。“我和我们班长就在最前面的六号阵地呆了三个月,差不多是时间最长的人。”池良清自豪地说起了自己在上甘岭的战斗经历。

池良清所在的前哨阵地一共有六个人,带队的班长姓张。除了池良清和张班长,其他的人换个不停。为什么?池良清的回答是,“每天都有战友牺牲,没有一天不死的!”

前哨阵地有三个观测点,呈品字形,通过交通壕相互连着。池良清他们每天的任务,就是轮流把守在观测点上,观察敌人的动向。

观察敌情的任务很危险,池良清他们在战斗中,琢磨出一套隐蔽观察的技术。每次观察前,他们都会把帽子摘下来,支在枪上,慢慢把枪抬高,让帽子露出战壕。敌人一看到帽子,马上就是一梭子子弹打过来,但敌人打枪总会停下来的,于是趁这个机会,他们马上飞快地伸出头,瞄两眼对面的情况,再赶紧把身子藏好。

“那时候我任代理副班长,有一次补充来一个打过淮海战役的老兵,我把他带到哨位上,教他怎样隐蔽怎样观察,告诉他敌人的火力点可能分布在哪里,但他大大咧咧的,认为我这个新兵蛋子不足以教他怎么打仗,就没认真听。结果,我往回爬时,还没爬出一百米,就听见身后一声枪响,回头一看,他已经倒在哨位上了。”

## 众伤员困守坑道十余日守住阵地

1953年3月5日的战斗,最让池良清难忘,“那天我站

第一岗,应该是从白天夜里12点到天亮。只记得大约是两三点吧,敌人密集的炮弹突然向我们阵地上打来,一颗炮弹在不远处炸开来,我的左腿马上就满是鲜血。当时我是一点没感觉到疼,一检查才发现,一条腿上中了十多个弹片,我硬是用手抠出了几个小的,一些大的就留在里面没管它,因为敌人已经攻上来了。”

这时班长带人也上来了,池良清和战友们互相掩护着,依托阵地阻击敌人。等他们打退敌人第三次进攻后,已经有一个战友牺牲了,弹药也消耗了大半,于是班长让池良清下去找预备排。“那时候大家都杀红了眼,让我下去,不是让我当狗熊吗?我坚决要求轻伤不下火线,班长也急了,说这是命令,革命战士要服从命令!没办法,我这才回去找到预备排的排长,向他报告了情况。”

排长赶紧派人去支援,然后让人给池良清包扎了伤口,整整用了十一个急救包。包扎完毕,池良清又爬到了连部所在的坑道。连长就把他留在这里,和一些撤下来的伤员安排在一起。

下午三点多,前方阵地失守了,池良清他们被困在了坑道里。情况紧急,所有伤员也被动员起来,能动的就发杆枪,不能动的就给个手榴弹。战斗也变成了拉锯战,这一拉锯,就是十多天。从连长到战士,人人带伤,存粮早就没有了,水也不够,指导员就把大家的搪瓷缸子摆到角落,说要小便的话就尿在这里面,可以喝。”就靠着这股子坚韧劲儿,他们最终把阵地守住了,那时池良清的腿已经肿了一大圈,都变成紫黑色的了。

## 腿里仍有弹片,左手落下残疾

转到后方医院后,医生给池良清动了手术。因为麻醉过程中有点失误,他的腰部落下病根。“弹片也没有全取出来,有几块留在腿里。”池良清把裤管撸起来,一条腿上伤痕累累,他的左手也在战斗中落下了残疾。

如今的池良清每月只有一千出头的退休金。“现在看病也成了问题,医保卡里的钱,看一次感冒就花完了。我的左眼得了白内障,做了好几次手术,花了不少钱也没看好的,眼看就不中用了,人老了好啊!”池良清叹了一口气,“不过我已经够可以了,有一个姓耿的战友,去朝鲜没多久就牺牲了。后来我回到家乡,耿战友的母亲哭着要我带她去朝鲜,要把儿子的尸首运回来,我都不知道说什么好,一颗炮弹炸过来,人都炸碎了,到哪儿去找啊!”

快报记者 白玉磊

