

# 小区业主罢免物业搞“自治”

## 两年来喜交满意答卷,年物业费可结余5万元

由于种种原因,物业和业主仿佛成了一对难以调和的矛盾,纠纷不断发生,物业埋怨业主不交费,人不敷出,业主抗议物业服务差、名不副实……在石路街道菱塘社区有这样一个小区,2年前,因为小区物业管理不合格,业主们便联合起来“罢免”了物业并实现“自治”,在居民不用缴纳物业费的情况下,小区仍有经费添置公共设施,这些是怎么做到的呢?昨天笔者走访了位于干将西路广济路口的红菱花苑。

### 居民给物业公司“算账”,窥出管理大漏洞

整个小区共有8幢居民楼,入住居民113户。2007年10月,精打细算的小区居民经过一番“谋划”后,最终选择了“自治”,成为了苏州较早“抛弃”物业公司、由业主自治管理的小区之一。

七旬退休老人金益鑫便是小区第一任业主委员会的主任,如今是小区业委会的名誉主任。在2007年9月前,小区都是由外聘的物业公司负责管理的。“当时物业费差不多是按每户60元收取的,一年大概有近7000元。”金益鑫老人说,“但他们在管理过程中浪费比较大,照明供水等每年费用大得吓人。有一次早上6点多我起来,外面天已经很亮了,但路灯都还亮着。我就找到门卫,发现他在睡觉,和他说了情况,他却换了个姿势继续睡觉了,感觉这些和他没什么关系。

其次还要养活小区保安、保洁员在内的多名管理人员,要给他们工资及交纳社会养老保险,因此常常听他们说‘人不敷出’‘亏本’之类的话。”

“当时我就坐不住了,怎么会亏本呢?我就联合了业委会的委员,一起来‘算账’,从收入到支出,按照物业公司的‘账本’好像是亏的。”但金老总觉得问题出在某处,他就四处打听,四处请教,终于找到了门道。

“绿化面积真有那么多多吗?他们报出来的面积是4800平方米,我用皮尺一块块量了,量了一个下午,量出来的结果是1200平方米。水电费浪费太严重,这部分的费用完全可以节省下来。基础设施的维护费用明显偏高,外面的市场价格比他们便宜不少!”金老把一项项搜集的“证据”摆在了物业公司面前,按照物业公司提供的服务和市场的均价,一年算下来,按照物业公司现有停车费以及物业费收入这一块,扣除支出,每年能盈余近6万元。

通过这次“算账”,物业公司不得不免去物业费。

### 精打细算,“自治”后年结余5万元物业费

居民物业费是不用交了,可物业公司的服务质量似乎也停滞不前了。怎么办?“当时大伙发现小区的物业收入足以维持小区的日常管理,所以大家依然决定‘自治’。”就这样,从2007年10月开始,红菱花苑开始走上了“自治”之路。

金老向笔者算了一笔账:他们主要的收入是停车费和闲置活动室出租费,现在每年有近19万元的收入。而物业管理上的支出主要有三大块,一块是小区水电费,一块是公共设施维修费,另一块就是服务人员工资。像小区的路灯、草坪灯,本身就是起观赏作用,没必要要全夜开着,楼道的灯全换成了感应式的。同时,改变小区物业服务用人结构,保安门卫共4个人,白天晚上轮班转,保洁1人,物业主管1人,总共才6个人,比以前少了不少人,节省了不少工资及社保费用的支出。同是实行了绩效工资,服务人员的工作积极性和服务质量也大大提高。同时,一些不是必备岗位,如财务,我们由退休以前做过财务的小区居民兼职,如果遇到人手不够的时候,很多小区居民都会自发地出来帮忙,一呼百应。

通过大家的齐心协力,两年来,小区自治得到了广大业主的认可和支 持。自治也给大家带来了很大的实惠,以2008年为 例,一年下来,竟结余5万余元。那这些钱又怎么处理呢?

钱花在刀刃上,“自治”不一定普遍适用

小区之前只有8只探头,年代已久设备陈旧,失去了应有的功效。在2008年新上任的业主委员会主任李明的推动下,小区的探头更新到15只,都是比较先进的设备,监控资料可以存放一周。通过合理规

划探头的位置,并且更新了路灯的布局,确保探头不管白天夜晚都可以监控到社区的每一个角落,使小区没有盲区,完善了社区的监控系统。

小区车库里的灭火器一直是10年前刚建成时的设备,早已过期,居民反映后,业委会当即重新购置了防火器材。接着,小区的防盗门、监控设备等都有了专业的维保单位,24小时随传随到,一系列的措施强有力地保证了居民的财产安全。

此外,小区门口换上了高档美观安全的伸缩门,信箱也由容易生锈的铁皮箱换成了实用的不锈钢,绿化由专业的公司定期保养,楼道定期粉刷……这一系列举措正在红菱花苑悄然实施着。“自治”后,红菱小区没发生过一起盗窃案。

菱塘社区应雪霞书记告诉笔者:“像红菱花苑这样通过居民自治,取得如此不错的效果,毕竟是个案,有些面积大的小区,由于人多,意见不容易统一,具体操作起来难度就会相当大。而且,面积大的小区所需安全设施、管理人员也会比较多,管理难度和管理成本会很大,实行自治的难度就更大了。红菱花苑之所以能够实行自治,与有一群乐于无私奉献的业主是分不开的,像业委会的金益鑫老人,现在的李明主任,为小区服务都是无偿的。他们的表率作用,也带动了很多社区居民的主人翁意识,这种榜样的力量为做好社区工作起到很大作用。”王玲玲 谢苏文

## 自称拍了女网友裸照 男子骗色诈钱当街被擒

和女网友一夜情后,他以拍摄了女网友的裸照为要挟,先后两次索要钱财。没想到,第二次索要钱财时两人当街发生了争吵,这名骗色又敲诈钱财的男子被民警发现擒获。日前,太仓市人民法院公开审结了该起在网上相识后以公开裸照相威胁,敲诈他人钱财的敲诈勒索案,判处被告人于某有期徒刑六个月。

今年8月中旬,于某上网聊天时结识了一女子陆某,几经花言巧语后,于某骗得了陆某的信任。很快,两人发生了不正当的两性关系。让陆某万万没想到的是,于某不久就原形毕露,竟然以拍摄了她的裸照要传到互联网上相要挟,向其敲诈人民币3500元。

“裸照要是被传到网上,那多丢人啊。”陆某因害怕裸照被传到互联网,被迫于8月24日将3500元汇到于某指定的银行卡上。然而,收到钱后的于某并没有善罢甘休。9月4日,他欲再次向陆某敲诈人民币5000元。正当于某和陆某两人因此事在太仓市某邮局门口发生争吵时,被巡逻民警发现,上前询问致使案发。

法院审理后认为,被告人于某以非法占有为目的,采用要挟的方法对他人实施敲诈,数额较大,其行为已构成敲诈勒索罪。鉴于被告人归案后自愿认罪,全部赃款均已退赔,酌情可以从轻处理。

陈泓江 杨争 张恒勤

## 一念之差好人变坏人 一男强奸弱智女被判刑

陈某在园区一在建工地负责门口保卫工作,一天当班过程中一名患突发性精神疾病女子闯进了陈某所在工地。陈某先是打算帮助这名女子寻找亲属,当发现这名女子精神不太正常后,陈某头脑发热,竟对女子进行侮辱,由一个“好人”瞬间变成了“恶人”。

今年3月17日晚上10时许,正在值班的陈某发现一名女子李某在工地门口徘徊。陈某上前询问,发现李某精神不太正常,言语不清。起初以为李某来工地寻人,便带着她到工地的家属帮忙四处打听。找了一圈也没找到李某的亲属,陈某也发现了李某精神异常的行为,便把她带到工地大门叫她离开。到了凌晨1时许,值班的陈某看到李某依然在工地门口徘徊,出于同情便把李某带进了门卫室休息,还买了些吃的东西给李某。

第二天中午,陈某托人打听李某的亲属也还没找到,李某依然待门卫室没有离开。此时工地上工友们都在午休,门卫室里只剩下陈某和李某二人。看着精神失常、任人摆布的李某,陈某脑子一热,竟然除去了李某的衣服,和李某发生了性关系。

当天傍晚,工地负责人李杨发现了逗留在门卫室的李某,当知道了这名精神异常的女子已经在门卫室快一天时间时,便马上向公安机关报案。报警后李杨又问陈某是否还有其他情况,陈某知道事情肯定是瞒不住的,便向李杨如实说了与李某发生性行为的情况。

公安机关接走李某后,发现李某行为异常,并穿着男性短裤,便对相关人员进行了调查。同时,根据DNA检验、精神医学司法鉴定等证据,将陈某抓获。法院依法判决陈某有期徒刑二年六个月。 覃华炜 吴皆与

## 退伍老兵忙应聘

昨日上午,武警苏州市支队退伍老兵现场招聘会在尹山湖教导队举行,现场35家招聘单位面向警营退伍老兵进行专场招聘,受到部队的欢迎。再过几天,武警苏州市支队的300余名退伍老兵即将服役期满,退出现役。为让每一名老兵在退伍前都能找到满意的工作,武警苏州市支队积极与地方企事业单位联系,组织举办就业招聘会,为退伍老兵谋寻合适的单位。

周显波 王彪 摄



## 首付4成,房贷才打7折

### 建行率先调整房贷政策,其他银行暂未跟进

“现在贷款,必须首付4成才能打7折!”昨天笔者从建行苏州分行获悉,按照总部要求,该行已于近日正式调整了首套房的贷款政策。首付2成,贷款利率7折优惠成为过去,取而代之的是按照首付付来定贷款利率。与此同时,苏城其他银行的房贷政策依然没有变化。

### 折扣按首付定,首付4成才打7折

昨天在建行苏州分行某网点,房贷人员告诉笔者,目前建行在苏州已全面实施房贷新政策。个人贷款购买首套住房,首付2成到2.5成,最高可享受8.5折的利率优惠;首付2.5成到3成,最高可享受8折优惠;首付3成到4成,最高可享受7.5折优惠;首付4成以上,最高可享受7折优惠。据该工作人员介绍,目前只要购买首套住房,首付4成基本都可以享受贷款利率7折的优惠。

当然,除了首付以外,客户的信誉以及还款能力也是可否享受贷款利率优惠的重要参考。但该行工作人员表示,只要客户首付4成,一般都可以享受利率7折的优惠。

对于房贷政策的调整,建行苏州分行房贷部相关负责人表示,只是按照总部规定执行,全国建行网点都是一个标准。他透露,目前该行已在着手优化控制房贷结构。

### 贷100万多付15万利息,市民购房很犹豫

建行房贷新政策的实行,反应最激烈的莫过于这几天前往该行办理贷款的市民。昨天正在建行某网点咨询房贷的胡先生一脸无奈:“没想到过了一周政策就变了。”

胡先生本打算在新区贷款购买一套100万的期房。按照原来政策,首付20万,商业贷款80万,贷款30年。由于可以享受7折贷款利率,每月还款为3900元,30年累计还息

约60.1万左右。但按照现在政策,贷款利率打8.5折,每月还款增至4318元,30年累计还息达75.5万元左右,整整差了15万多!胡先生坦言,如果选择首付4成,还贷压力会小得多,但问题是自己目前很难拿出那么多,再加上最近疯涨的房价,考虑再三后胡先生还是没有申请贷款。

而事实上这两天,许多有买房意愿的市民也和胡先生类似,有的选择了暂缓购房,有的则准备到其他银行办理房贷。

### 其他银行“按兵不动”,合同履行各有说法

虽然建行首先在苏州推出了新政策,但笔者昨天走访了中行、农行、工行等在建行苏州分行,没有一个银行选择“跟风”,各行都表示目前首套房贷款仍按照首付2成,贷款利率打7折的原政策执行。但对于现在办理贷款后,明年一旦政策调整是否可以继续享受贷款利率7折优惠,

各有各有说法。

农行网点的房贷人员表示,如果客户现在贷款购买首套房,那么即使明年政策变化,享受7折贷款利率的可能性依然很大。但如果现在贷款购买的是第二套房,那么很难保证明年政策变化后的折扣情况。工行、中行网点房贷人员则表示,一切都看明年政策,即使现在将首套房贷款办妥,“不保证明年不会变化。”交行、建行网点房贷人员则表示,今年无论是首套还是第二套房贷合同订立后,即使明年出新政策一般会按照签订时的合同履行。

对此业内人士分析,一般而言银行调整贷款政策以后,除银行利率发生改变外,不会追溯之前的贷款合同,因此目前已办理房贷的市民不必过于担心房贷政策调整。对于首套房贷款利率7折问题,该人士认为短期内各家银行不可能取消,但为了规避风险相应配套条件可能会升高。

何寅平

## 开着借来的“保时捷”“宝马” “私企阔少”骗了10多位女子

去年3月,张女士的丈夫驾车撞了人被拘留。着急的张女士向网友“黄杰”透露了此事,“黄杰”表示:小事一桩,他的一个哥们是律师。此后,如遇救星的张女士在“黄杰”的指点下,先后汇给他律师费、保释费、私了费等共计25000元。在警方的协调下,交通事故故得到了妥善解决,救星“黄杰”的帮忙纯属子虚乌有。意识到被骗的张女士一次次拨打“黄杰”的电话要求还钱,却杳无音信。

### 撕下面具,诈骗10多位女子

接到张女士的报案后,张家港市公安局乐余派出所立即展开侦查。很快,“黄杰”的面具被层层剥开:“黄杰”真名李纯伟,张家港市锦丰镇人,1981年出生,无业。10月15日,犯罪嫌疑人李纯伟在市区落网。李纯伟很快承认了诈骗张女士的犯罪事实。

在审讯过程中,民警对李纯伟通讯工具中存储的相关信息仔细甄别,取得了另外13位女子被诈骗的证据。

沈萍,25岁,张家港市某公司白领,也是在网络上与李纯伟相识。这次,李纯伟换了个名字——李思雨,张家港市某私营企业主的“公子”。当斯文、体面的“李思雨”开着名车出现时,沈萍为自己找到了

“白马王子”而欣喜不已。

几次约会后,沈萍接到了“李思雨”打来的电话,对方急切地告诉她,自己在外地出差,需要买些贵重的礼品送给公司的客人,可手头现钱不够,希望沈萍能借些钱给他。沈萍不假思索就给他汇去了5万元。可是,钱汇去了,人却不见了,之后,“李思雨”开始失踪。直到警方抓获他的那一天,满腹狐疑的沈萍才明白,“阔少”男友原来是个大骗子。

其他10余位被骗女性的遭遇都和沈萍十分相似。据警方核实,犯罪嫌疑人李纯伟用几乎相同的手段先后诈骗女性14人,得款25万余元。

### 网络“阔少”原是农家子弟

1981年,李纯伟出生在张家港市锦丰镇一个普通的农村家庭,念完高中后便混迹于社会。一次偶然的机会,他接触到一个“富二代”阶层,心理的落差让李纯伟寝食难安,他开始为自己编织一个虚幻的美梦。从此,在网络上,李纯伟时而化身成一个私营企业主的阔少,时而伪装成经营国际贸易的成功商人,一身名牌,开着向朋友借来的“保时捷”“宝马”等名贵轿车,以那些同样做着“灰姑娘”式美梦的女子为目标,展开了他高明的骗术。(文中人名均为化名) 庞小 王彪