



业主与物业： 能否协奏“和谐曲”？

- **业主：**物业公司重收费、轻管理，重效益、轻服务
- **物业：**业主只维权不尽义务，开发商遗留问题较多，小区业委会不尽职尽责

□本报记者 李媛颐

有关物业公司的负面报道频现报端，而物业管理纠纷似乎也成了人们关注的焦点问题。物业公司和业主之间到底存在着哪些纠纷？为什么会出现这些问题？

职能部门 物业与业主需分清责权利

近年来，通过相关职能部门的努力，物业服务企业的服务和管理日趋完善。采访中记者得知，市住建局和市房管局对新申报的物业服务企业严格把关，提高市场准入门槛，同时加强对物业公司的日常监督和管理，规范达州市中心城区物业服务市场。

物业公司的年检和资质延续则要通过市住建局和市房管局的严格审核，市房管局物业管理办公室工作人员表示，很多业主不能正确划分物业公司的责任，比如说：房屋漏水其实并不是物业公司的责任，如果在保质期内出现了漏水情况，可以要求开发商来维修；如果保质期之后出现了漏水问题，那么就应由业主自行解决，但物业公司有协助解决的义务。还有就是小区开发商遗留的问题，使得开发商与物业公司职责划分不清，本应由开发商承担的房屋质量、小区绿化等问题，居民入住之后全部转嫁给了物业公司，让物业公司代开发商受过，给后续的物业管理带来了许多纠纷与矛盾。

物业公司： 和谐相处需要双方换位思考

南城某品牌小区的物业公司何经理告诉记者，他们小区也不时有业主因为这样那样的问题找到物业公司。在物业公司管理范围内他们都会尽量为业主解决，但有些超出管理范围确实难办，一些业主为此不理解，偶与他们有摩擦也是常事。

何经理坦言，要真正让物业与业主达到和谐相处，需要业主共同参与。比如，可以把物业管理和社区管理相结合；将物业公司股权配送给业主，让业主参与到物业管理中来。双方要换位思考，遇到小矛盾尽快解决，不要放大激化矛盾。

达城一物业管理业内人士告诉记者，根据住建部《物业管理企业资质管理办法》的规定，物业管理标准分等级，物业收费也分等级。我市物业收费实行的是市发改委2004年的指导价：多层建筑为每平方米0.6至1元之间，电梯房最高为每平方米1.2元。

业内人士表示，服务差，没有按照物业服务合同约定的标准提供对等的服务，那么这板子应该打在物业公司身上。但业主也要清楚，几角和几元的物业费所享受到的物业服务肯定不同，不可能业主交三级的物业费却要求提供二级或一级的服务。

近日，记者走访调查了达城老城区、西外、南外和北外多个小区，发现不少小区的物业和业主之间，因小区卫生保洁、电梯维护保养、房屋装修及房屋质量、停车收费和物业费收缴等问题存在剪不断、理还乱的纠纷。

矛盾根源： 双方期望值存在很大差距

记者了解到，达州市本级和通川区有70余家物业服务企业。10多年来，达城的物业管理经历了从无到有、从小到大的发展过程，覆盖面不断扩大，管理范围从单纯的住宅小区发展到写字楼、医院、商厦等；服务项目从单纯的打扫卫生到住宅设施设备维修、小区治安防范、卫生保洁、绿化养护、特约服务等一系列的配套服务；同时，为了规范物业管理，相关部门也出台了规章制度。尽管如此，物业管理工作仍与业主的期望有很大差距。

市房管局物业管理办公室工作人员表示：从总体上来看，达州市的物业管理工作比起成都、绵阳、南充等其他地方相对滞后，主要原因是：物业公司服务意识差，制度不健全，维修不及时，保洁不彻底；忽视业主权益，不完全按合同、标准履行职责；管理人员素质低、责任心不强；业主的物业消费理念没跟上，业主只维权不尽义务；开发商遗留问题较多导致业主不满，小区业委会不尽职尽责，一些委员缺乏责任心等问题。

业主声音： 物业公司重收费轻管理

住在西外某小区的何先生带着两岁的儿子在小区散步时被一小狗抓伤，何先生很是气愤，几次找到物业公司要求找到小狗的主人进行赔偿，但物业一直没找到狗的主人是谁。

西外的一开放式小区，车辆乱停放现象比较严重，一到晚上车辆停得满满的，一旦发生火灾，消防车都进不去。

这些事都引发了业主对物业管理的不满。记者在采访中了解到，业主不满物业服务的焦点主要集中在物业公司重收费、轻管理，重效益、轻服务。物业公司缺乏主动性，与业主之间沟通太少，矛盾日积月累，逐渐各持己见，互不相让，形成对立，最终造成小区不和谐。小区大部分业主每年都能按时交物业费，但也有少数业主以各种理由拒交物业费。因为收不齐物业费，物业公司提供的服务每况愈下，最终导致了恶性循环。

6.5元/斤不等。然而记者在7月中下旬采访时，该市场生姜最高价格也没超过6元/斤。

在新世纪、沃尔玛、北山、多一多等大型超市，记者看到，生姜价格在6.5元/斤左右，品质好些的甚至卖到6.8元/斤。“生姜的批发价格也水涨船高，现在买姜的市民少了，我们的利润低了。”海棠湾农贸市场一摊主向记者抱怨道。

随后，记者又来到西外好一新农副产品批发市场，看到不少商户忙着给生姜装车外运。据多位商户告诉记者，生姜从6月份开始猛涨，到7月份时批发价最高涨到近4元/斤。现在基本都在4元/斤以上，最高卖到4.5元/斤以上，一个月涨了1元左右。“其实我们也不想涨价，但现在的收购价比之前涨了近1元左右，批发价也只有随之涨哦，零售价自然就更高了。”批发商高老板透露了实情。

据国家统计局达州调查队近期调查监测显示，主城区7月、8月份的生姜(老姜)价格一路走高，7月环比上涨10.7%，8月环比上涨21.89%。原因主要有两个方面：一是近两年生姜产量下降，导致价格有所回升。据悉，2012年生姜种植面积同比下降17.8%，产量降低，促使2013年生姜价格又开始逐步上涨。二是5月份的“毒姜”事件发生后，各地严厉查处毒姜，导致生姜批发市场销量锐减。虽然秋季生姜即将出产，但目前价格形势并不明朗。

(郑军 本报记者 邱霞 摄影报道)

“姜你军”预计将重出江湖。

“唉，最近的老姜价格很高哦，鸭子才卖7元多1斤，老姜价格跟鸭肉的价格差不多了。”市民杨婆婆告诉记者。9月2日，在市内朝阳农贸市场、西外海棠湾等农贸市场，记者发现，市场内生姜价格按品质不同，价格大多从5.0元/斤至

达州生姜 零售每斤突破6元

批发价一月涨了1元左右，“姜你军”或将重出江湖

本报讯 近日，据国家统计局达州调查队监测显示，蒜、葱、姜三大调味品中，蒜、葱的价格相比去年同期下跌了30%左右，但生姜价格仍保持着上涨态势。相比上月，达州生姜批发价每斤上涨了1元左右，而零售价每斤已突破6元，品质好的生姜甚至已逼近7元大关，



市民正在选购生姜

打工十余载 借款不还房抵了

当事夫妇认为“执法不公”，法官耐心释法，最终服判息诉

□罗斌 谭顺富 本报记者 孟静

外出打工十余载 借款不还房抵了

1998年9月18日，戚红建、叶琴夫妇向岳父刘某借款2万元开厂做生意，借条上写明：“借款一年，利率三分五，第二年春节前还款，如不能按期还款，将自有的住房一套归债权人所有”。

不久，夫妇俩又向郑某借钱，前后累计借款达13万余元，借条上仍然再次写明：“利率三分五，第二年春节前还款，如不能还款，将自有的住房一套归债权人所有”。

不料在第二年春节前，由于戚红建、叶琴夫妇生意出现亏损，无法继续经营，就变卖了厂房和机器设备，扣除工人工资等其他费用后所剩无几，一时无力偿还债务，夫妇俩便带着遗憾外出务工，希望能靠打工挣来的钱还清债务。

戚红建、叶琴夫妇外出打工一晃10多年过去，由于已过花甲年龄，只得回家另谋生路。

夫妇俩自认为现在房子价涨了，盘算着把自家房子卖掉，还清债务之后还有剩余。回来后才发现一切都已改变了模样，自己原来住的地方，现在已是高楼一片。他们找到了村委会，才知道原来的房子已由开发商以两倍的价格进行了面积赔偿，不过不是赔偿给房子原有主人，而是现在的主人。现在的主人不是别人，正是借款13万元给他们的郑某。

法院判定房易主 夫妇俩心不通

自家房屋怎么易主了？面对生活困境，戚红建、叶琴夫妇先后多次冲进法院执行局大吵大闹，甚至在法院办公楼前大吼，还先后到省高级人民法院，市、区人大、政协进行上访，直指法院“执法不公”，坚决要求法院撤回执行，返还他们

居住在达川区安仁乡的村民戚红建、叶琴夫妇(文中当事人姓名皆为化名)，在10多年前就相继外出务工。近日，该夫妇辗转回家后却发现自己的房子里住着陌生人，一打听才知道自己的房子已被法院变卖执行了。这是怎么回事？夫妇俩陷入了迷惑。



的房子。

近日，由通川区政法委牵头，会同通川区法院分管执行工作的院领导及承办法官，并邀请部分区人大代表、政协委员，深入到戚红建、叶琴夫妇所在村委会，了解求证房屋变卖原因，共同做好对

戚红建、叶琴夫妇的房屋执行善后事宜。据郑某讲，由于戚红建、叶琴夫妇借款不还，不得已，戚红建、叶琴夫妇的岳父刘某于2001年5月向法院起诉，请求戚红建、叶琴夫妇偿还借款及利息。但由于夫妇俩不知去向，法院无法送达传票，于是进行了公告送达，最后法院缺席判决。不久，刘某申请法院强制执行，郑某就以当时市场最高的价格，以总价3.5万元将该房竞买到手。

随后，郑某也向法院起诉，法院采取同样的方法发出公告，缺席判决，只不过戚红建、叶琴夫妇再无财产可供执行，执行只得暂时中止。

法官耐心释法理 夫妇俩服判息诉

近日，戚红建、叶琴夫妇再次来到法院，向承办法官如实说道：“当时我们的借条明明写道：如果没有在春节前还款，房子归刘某、郑某所有，刘某和郑某也已签字表示认可。现在我们的房子已经给了他们，那么债务当然也就应该了清。如果要继续执行，我得要回我的房子，再来还清他们的借款。”

为消除戚红建、叶琴夫妇对法院执行的对立情绪，承办法官多次向戚红建、叶琴夫妇耐心进行法律解释。

本案当事人戚红建、叶琴夫妇并没有办理抵押物登记，抵押合同并没有生效，所以法院强制执行借款债务，不是基于抵押，而是判决生效后拒不履行还款义务。当事人按照法律规定依法申请人民法院予以强制执行，且人民法院的执行程序完全正确合法。面对既定的事实，戚红建、叶琴夫妇无言以对。

对未执行的欠余款，戚红建、叶琴夫妇同意继续履行还款义务，并表示不再继续上访申诉。而郑某也表示同意放弃收取利息，只求戚红建、叶琴夫妇尽快偿还余下的借款本金。

农村集体建设用地所有权确权或年内完成

权威人士3日透露，农村集体建设用地所有权确权工作有望于11月前完成。在11月召开的十八届三中全会之后，土地制度改革有望得到进一步推进，但可能不会突破现有法律框架。

业内人士介绍，农村土地确权工作包括农村集体建设用地所有权、宅基地使用权和集体建设用地使用权确权三部分。截至去年底，全国农村集体建设用地所有权累计确权登记发证约620万家，发证率达94.7%，部分地区已全部完成。今年8月底，国土部发文表示，对农村集体建设用地所有权确权工作进行抽查。

由于权属关系复杂，涉及历史遗留问题，农村宅基地使用权和集体建设用地使用权确权工作进展相对缓慢。今年的中央一号文件提出，用5年时间基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作。有分析人士认为，随着土地制度改革不断推进，这项工作可能会提前完成。

上述权威人士表示，随着农村土地确权工作推进，农村集体建设用地所有权确权工作有望于11月前完成。不过，要实现城乡土地同权同价，以及城镇建设用地与农村集体建设用地自由交易，恐有一定难度。

未来数月，农村集体建设用地使用权和宅基地使用权流转等可能进一步扩大试点范围。其中，一些东部城市可能会被纳入试点。“扩大试点”有可能成为土地制度改革突破口，进而带动制度破局。

按照国土部工作安排，今年将研究出台农村集体经营性建设用地流转指导意见，部署开展宅基地制度改革试点，以及总结推广农村土地股份制改革经验和做法。

为配合土地制度改革，《土地管理法》修订工作可能在年内取得进展。(综合)