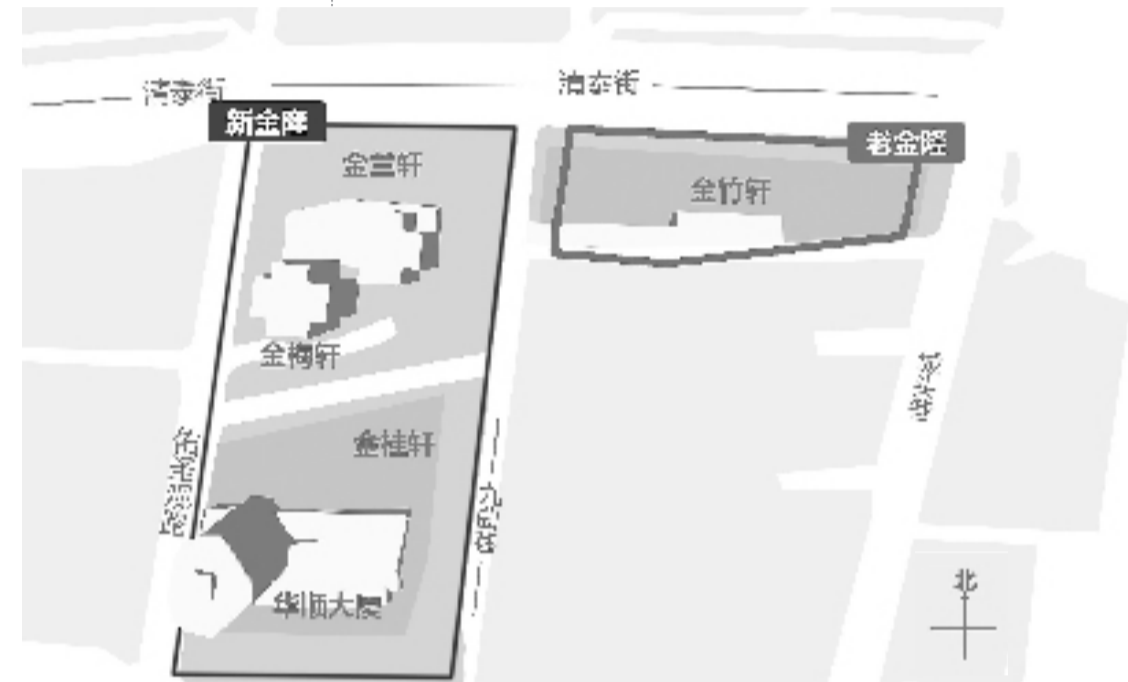




服役20年屡屡关人 杭州金隆花园为何换电梯难产

这里既有商品房又有回迁房,物业费标准差距大
你不同意我改造一户一表,我质疑你业委会选举合法性



这复杂的原因要追溯到20多年前金隆花园建造交付之时。

当年金隆花园由华顺房产开发,分两期交付。第一期1996年交付,包括金竹轩、金兰轩和金梅轩三幢房子;第二期于1999年交付,包括金桂轩和华顺大厦。这五幢大楼都是高层建筑。

但是熟悉这个小区的人,更习惯把金兰轩、金梅轩、金桂轩和华顺大厦称为新金隆,而把金竹轩称为老金隆。现场走访也是如此,老金隆和新金隆隔着一条5米多宽的九曲巷,并不在一个院子里。

当年,地块拆迁安置的居民都去了金竹轩。如今老金隆的住户王宝祥从小就在这个区域长大。他告诉钱报记者:“我们当时搬到金竹轩的居民,原本住的房子比较复杂,有私房、单位自管房,还有房改房。”

而新金隆的四幢大楼,华顺大厦是写字楼,其他三幢都是最早一批的商品房,用外汇才能买到的豪宅。

交付后,老金隆当年的物业费是每平方米0.25元,20多年里没有涨过。而新金隆的物业费在当年就要每平方米2元,后来稍微降了点,变成了现在的每平方米1.25元。

两个小区从一开始就由不同的物业公司管理。后来管理金竹轩的厦立物业公司,属于当时的上城区房管局。2008年政企分离,厦立物业归并到一直管理新金隆的城南物业。如今两个小区归一个物业公司管理。

2004年左右,新老金隆分别成立了业委会。不过新金隆花园的业委会在2018年完成了第五届选举,老金隆花园的业委会从第二届起就没有再换届选举过。

这样的历史,和如今新金隆花园第五届业委会没能备案,又有什么关系?

因为,无法备案归根到底要看新老金隆是否属同一个业委会。

物业专项维修金的使用 让矛盾爆发

原本新老金隆花园,可以按照各自的轨迹各自走下去,但是终于在近年爆发了矛盾,两者各自开始了维权和投诉。

矛盾的爆发点,虽然具体说法各有出入,但大体是因为房子日益老化,金竹轩要求进行电表的一户一表改造,而新金隆的居民因为电梯关人事件越来越多,各幢楼的电梯服役都超过20年,要求更换电梯。

这些都需动用物业专项维修基金,业委会作为小区的代表在其中扮演着关键角色。

2017年,在第四届业委会的主持下,金梅轩和金兰轩顺利更换了电梯。

同样在2017年,金竹轩居民要求动用物业维修金进行一户一表改造,遭到了新金隆花园第四届业委会的拒绝。因为在第四届业委会的备案中,业委会的管理范围不包括老金隆(金竹轩)。

于是,缺乏主体的老金隆(金竹轩)在查了各种资料后,提出了新金隆花园的业委会在业主大会的选举中没有包含金竹轩,新金隆花园第四届业委会的选举不具备合法性,“要求撤销备案并责令第四届业委会立即停止与其职责相关的工作”。业主们通过各种渠道开始投诉,要求把金竹轩纳入同一个业委会的管理范围。

老金隆(金竹轩)的申请也有自己的理由:

第一,从杭州市建筑设计院找到的金隆花园规划图中,可以看出金隆花园的回迁房和商品房区域是统一开发统一设计和建设的;

第二,按照《杭州市物业管理条例》第二十八条的规定,金竹轩认为新老金隆共用一套公用配套设施,应该就是一个管理区域,所以新老金隆产生两个业委会,本来就不具备合法性。

于是在金竹轩的一再投诉下,在新金隆第五届业委会的选举过程中,所在的上城区小营街道和金钱巷社区给出了指导意见:暂停业委会选举。

2016年起屡屡关人 居民进出电梯心都提到嗓子眼

金隆花园由四幢大楼组成,金兰轩、金梅轩、金桂轩和华顺大厦在东南西北角上耸立,围起来一个小院子。问起金竹轩电梯的事情,居民几乎都知道。

“20多年的老房子了,电梯即使正常维保也老化了。这几年,时不时业主群里就有又被电梯关了的消息。”

急等着换电梯的金桂轩高18层,有两台电梯,都是三菱牌,看起来颇为干净整洁。不过在业主们印象中,3年前电梯就开始屡屡关人。

“2016年9月,我女儿乘电梯时被卡在里面,真是哭着喊人来救命。”一位住在14楼的业主回忆,当时好多天都不太敢坐电梯。

9楼的业主说,她在2017年7月大热天被困过一次。这位姓王的业主还清晰地记得,当时是被卡在4楼,电梯里一片漆黑,同时消防水管也爆裂了,电梯里都是水,“我吓得大哭,困了半个多小时才出来。真的和恐怖片一样。”

最近一次是今年4月,6楼一位业主说:“当时是我妈妈,要进去的时候发现电梯不正常,就没有进电梯,还把电梯里两个人叫出来了,结果电梯真的卡住了。幸好三个人及时逃出电梯,可过了一小时电梯又出现故障,关了一个老人和一个女孩子。”

在小区里随便转转,都能听到类似的情况。换电梯一直是这里业主的心愿,“每天坐电梯上下心都提到嗓子眼。”

换电梯,需要物业维修基金、齐心签名同意的业主,还有愿意出面申请的业委会。

金隆花园说起来,三者都全,但为什么同一小区的金梅轩和金兰轩已经换好了电梯,而金桂轩的换电梯却难产呢?

业主们告诉钱报记者:“前面两幢楼是在上一届业委会任期内换掉的,现在业委会换届换好了,但一直无法备案。物业维修基金管理中心查不到没有备案业委会的信息,所以没办法申请物业专项维修基金。”

同样是备案原因,华顺大厦已经出故障的中央空调也无法更换,而正在服务的城南物业也没有和业委会签服务合同。

为什么业委会备不了案 新老金隆是否同属一业委会

按照现任业委会主任陈先生的说法,去年4月,业委会的改选已经完成。如今一年多过去,为什么业委会的备案还没完成?

记者从业主、所在的小营街道、金钱巷社区等处了解到,

金隆花园位于上城区佑圣观路和清泰街交叉口。

本报记者 黄莺 文/摄
姬臣/制图

金隆花园是杭州闹市老小区,位于上城区佑圣观路和清泰街交叉口,东面紧挨着市三医院。

近日,钱江晚报记者接到金隆花园多位住户反映:小区电梯服役已经超过20年,近些年经常关人。去年,小区内金梅轩、金兰轩两幢楼的电梯已经更换,而迫切需要更换电梯的金桂轩却拖了快一年仍无进展。

在各种口头申请后,居民们今年书面向所属的小营街道和金钱巷社区提出了申请。

为什么金梅轩和金兰轩的电梯可以更换,金桂轩却还没消息呢?连日来,钱江晚报记者进行了走访调查。



时常关人的金桂轩电梯。