

家利物业管理（上海）有限公司

汇贤居物业管理处相关负责人：

2017 年 8 月 27 日星期日

你好！

我们是汇贤居小区的业主。我们中有在这里居住过十多年的二手房业主，也有些人是近几年买进的新业主。大家选择购入汇贤居物业的一个共同原因是传说中家利物业优秀的物业管理。

可入住小区之后，我们发现小区的物业管理服务完全匹配不上收取的物业费。传说中优秀的物业管理服务仅在楼盘刚入住的头几年，之后的服务水准几乎呈直线下降。到如今，汇贤居一派破败景象：外墙残破不堪；1 2 3 号楼朝南面窗户几乎每家都有漏水现象；大堂长期疏于维护，一派萧条；小区内露天儿童游乐设施破损严重；小区会所设施陈旧。住户不仅享受不到好的居住环境，我们的物业也因此面临严重贬值的压力（一个小区的物业管理水平直接关系到小区房价。很多其他小区例如附近的嘉里华庭地段房型比汇贤居差，但价格比汇贤居高，就是这些小区的物业管理比我们好）。

业主和住户们大多都有过就以上问题和物业反馈要求的经历，问题却一直得不到解决，推诿拖延是物业的常用手段。

为了让小区住户有更好的生活环境，为了保护小区业主的切身利益，得到更好的服务，我们对物业管理方面的问题向贵处提交书面商榷函，请贵公司予以认真考虑并及时解决。

1. 要求粉刷清理外墙，且须定期维护；

原因：现在的外墙陈旧不堪，一派破败，严重影响小区对外形象，造成小区物业贬值。

2. 要求解决所有漏水问题；

原因：1 2 3 号楼朝南面窗户几乎每家都有漏水现象。这显然不是个别状况，但物业对此问题向来拖延推诿，各住户苦不堪言。

3. 要求严格按照说明书检修或是更换电梯；

原因：电梯关系到每一位住户的生命安全，请定期更换电梯，维护电梯。

4. 大堂需要翻新装修，且须定期维护；

原因：由于长期疏于维护，大堂内假花和吊灯均落满灰尘，灯光昏暗，一派萧条，有碍观瞻。

5. 小区内室外儿童游乐设施及会所内的儿童游乐场设施均须翻新维修且定期维护；

原因：小区有孩子的住户非常多，但小区内露天儿童游乐设施破损严重，金属部分多处生锈。室内儿童游乐设施也较陈旧，严重影响小区内儿童的居住体验。

6. 要求翻修楼道烟管；

原因：每到饭点进出小区电梯，总有一股浓重的饭菜味道，这很明显因为楼道烟管经年失修引起。住户体验差，安全隐患很大。

7. 要求更换每个单元门口的门禁系统；

原因：现在的单元门禁形同虚设，设备老旧，使用体验极差，户内的显示屏几乎每一户都无法正常使用。单元门禁根本起不到该有的作用，来客到访呼叫户内协助开门功能为零。

8. 在征得小区业主同意且确保小区安保人员配置到位的前提下，增开一处小区大门。

9. 小区健身房&泳池设施和服务均须改善。要求恢复原开放时间：早上 6 点到晚上 10 点且全年无休。要求设置对业主更友好的收费标准；

原因：小区健身房泳池水温常年低于正常泳池水平，泳池使用体验较差。

收费却远比设备更新体验更好的嘉里华庭泳池高。且儿童泳池长期不开启，严重影响付费用户的使用权益。

10. 小区内应定期喷洒无毒驱蚊虫药剂，确保免受蚊虫蟑螂侵扰；

原因：小区里的喷泉池、水池因清理不勤，导致蚊虫肆虐。盛夏时分，没人敢在小区内散步。

11. 要求物业和业委会成员一起组织小区住户共同制定详细的小区内文明居住管理条例，对于非文明住户的不当行为应予以相应的惩罚；

原因：小区内租户较多，非文明行为时有发生。自行车电动车随意占用公共走道，宠物随处大小便等。多家住户遛狗工作均交由阿姨完成，雨雪天气在地下停车场遛狗已被长期默许，导致停车场卫生状况堪忧。

12. 要求所有进驻小区的商业机构都需要住户表决同意。对于公共面积外租，租金收入须公布用途；

13. 要求物业将小区各类维修项目的供应商及价目表公示，将小区内修理工作做标准化管理；

原因：有业主反应每次家里的小修小补管道疏通，通过物业请来的修理工工作敷衍报价混乱，可随意砍价，要求支付现金无任何修理凭据。显然小

区内的修理工作物业疏于统一管理和部署，打游击式游兵散勇式横行，服务质量得不到追踪，服务态度欠佳；

14. 物业公司应定期公布物业费的收支费用情况；如有必要，业主可以要求审计。

同时，诸多问题多年未得到解决，主要原因之一是业主委员会机制出了问题。小区内大部分新老业主及住户从不知道小区有业委会更不知道业委会成员分别是谁，从而无法通过业委会有效维护自己的权益。

在此，我们要求公布业委会成员名单及联络方式；同时要求建立透明公正的业委会选举改选以及监督机制；现有 5 名业委会成员保证不了小区业主的有效沟通，应增加 2 名新业主进入业委会；如果现有业委会会员不能胜任业委会一职，不能做好为业主谋福利对物业做监管的工作，我们要求重新改选业委会成员，以更好的代表业主权益。

谢谢！

汇贤居住户签名页 (请注明您的楼房以及房间号):

Signature page of Summit Residents (Please indicate your building and
room number):