

谁说业主是物业的“对头”，只要干实事他们就支持

入驻五环花苑小区4年半，佳园物业的物业费收缴率达到99%，其诀窍就是有了业主支持，啥事都不难办

文/片 本报记者 赵丽 实习生 张凯丽

试用仨月获认可，物业费收缴率达99%

位于无影山中路的五环花苑小区现有住户近720户，自2003年入住以来，小区已选聘了3家物业。与前两家物业相比，小区业主对目前这家已服务4年半的物业公司普遍感到满意，而物业公司也感觉“在这里干活比较舒心”。

在物业与业主纠纷频发的当下，五环花苑的物业和业主为何能够和睦相处？为小区服务的佳园物业有关负责人透露了其中诀窍：只要为小区办实事，就能获得业主支持，有了业主支持，啥事都不难办。

获取业委会支持，对业主一视同仁

改造大门、修路、搞绿化……进驻小区后，现任物业和业委会形成了沟通、合作的良好模式。在业委会的支持下，物业做了好几件大事。

3日，记者在小区里随机采访了几位居民，“小区的变化是看得见摸得着的。”在栽植了紫荆、冬青等花木的8号楼小花园前，一位陈姓居民介绍说，这里原本是座平房配电室，挡着光线，家住一、二楼的居民只能自叹倒霉。2009年，小区重建了一个配电室，而老配电室拆掉后，物业把这块空地整成了一个漂亮的花园。

对于小区的变化，1、2、10号楼的居民感受尤其深刻。业委会副主任张灿来介绍说，和别的小区不同，五环花苑的10座楼是由两家开发商开发建设，1、2、10号楼是一家，其它7座楼是另一家。“1、2、10号楼的情况比较特殊：没有公共维修基金，办点事儿格外难；没有加入集中供暖，只有烧燃气的小锅炉。”

去年，经过多次协调后，这三座楼终于加入了集中供暖。但问题仍很多，尤其突出的是单元门已经锈蚀剥落得不像样子，残疾人通道的护栏也损坏了。由于没有公共维修基金，更换是件麻烦事。为此，小区业委会和物业征求了业主的意见，拆除了小锅炉。“利用卖锅炉的钱，换了新门和新护栏。”罗芹说。

此外，一到夏天，这几座楼的住户也常犯愁：楼下是商业房，而当初电缆却是按住房标准铺设的，由于容量不足，到了夏天常常跳闸，这事协调了多次也没有眉目。今年一开春，业委会、物业又开始一趟趟找开发商，到了6月底，这事终于有了结果：开发商出资，对电缆进行了增容改造。

公司五环花苑项目管理部门的经理罗芹都说，在这里干活比较舒心，“就拿物业费来说，我们的收缴率能达到98%甚至99%。”

小区的变化也让业委会主任张云山感到欣慰。“此前小区里问题很多。”张云山说，几年前小区里治安差、绿化差、车辆乱停乱放。“孩子有3辆变速自行车停在楼下，不到10分钟，就被偷走了两辆。当时还因为停车矛盾，发生了好几起划车事件。”

为了改变小区的状况，2006年2月，五环花苑开始筹备业委会，当年6月份业委会正式成立。而经历了两任物业后，2007年3月，小区迎来了现在的佳园物业。

这时的小区业主对物业已经非常谨慎，双方首先约定了3个月的试用期。“我们不是来两天就走的。”罗芹说，在试用期间，佳园物业本着长期干的心态做了一些事：包括更换垃圾桶、清理死树杂草、补植新苗，将27名保安分成三班执勤等。

物业的表现也赢得了业主的认可，双方随后签订了5年的物业服务合同。



▲小区环境干净整洁。

做事之前先“请示”，业主同意才动手

“无论办什么事，得以法律、法规为准绳，按照程序来。”罗芹、张云山、张灿来在谈起小区的“大动作”时，不约而同地这样表示。

今年在园区和车库里安装监控这件事就是一个典型例子。张云山介绍说，安装监控的想法源自居民的建议。业委会和物业商量之后，决定先入户调查，听取业主的意见，结果超过90%的业主同意安装。随后，物业将安装摄像头的数量和位置做了一个方案示意图，张贴在广场和居民楼前，让大家反馈意见。之后，按照招投标程序，根据方案、预

算、售后服务等方面从三家竞标单位中选择了一家。其后物业又进行了一次入户调查，把根据预算每家要推多少钱告知业主，询问业主是否同意。

“第二次入户，业主的同意率也过了90%。”罗芹介绍说，有了业主的支持，后续工作顺利展开，最后在小区园区和地下车库里安装了64个监控摄像头。

小区公共收益常是业主和物业的矛盾焦点，对此，五环花苑小区也有自己的“规矩”。张云山说，小区有8个地下车库，随着车辆增多，车库无法满足需求，物业向业委

会提出改造增设室外停车场的申请。业委会召开业主大会，经业主同意后，物业着手将小区原来的硬土地硬化建设成了停车场，并安装了手动停车道闸，由物业进行看管。业主在此停车，每月交80元车位费。

“这笔收益物业和业主五五分成。”张云山介绍说，业主应得的那部分公共收益，又返还到小区的环境、设施改造，建设公共文体场所以及开展集体活动上，让业主得实惠。钱的问题摆正了，物业和业主、业委会之间的关系也更加顺畅。



▲小区内的树木花草每年都要修剪多次。

齐鲁晚报 精心打造，隶属于山东齐鲁不动产有限公司，最具责任感的房产经纪品牌，最优质的二手房交易平台，最有潜力的加强管理模式。

齐鲁楼市不动产，您置业投资的首选！热忱欢迎市民就近到齐鲁楼市不动产店面登记房源，买房、租房！

齐鲁楼市不动产

买房 卖房 租房

就到齐鲁楼市不动产

免费征集房源

贷款专线：0531—81758671

加盟热线：0531—81758660

济南市下区	济阳区	商河县	济南市中区	济南市历城区	济南市高新区
邮编：250000	邮编：251100	邮编：251800	邮编：250000	邮编：250000	邮编：250000
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671
地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号	地址：济南市经二路10号
联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111	联系人：张子龙139-6371-1111
电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671	电话：0531-81758671		