

5.31物业限期整改项目完成情况公示

自2018年5月15日~5月31日，业委会就限期整改项目及小区存在的问题与东润进行了多次会谈，现将5月31日之前东润限期整改项目的完成情况公告如下：

整改要求	承诺完成时间	实际完成情况说明
清理物业公司自用车辆，只允许公司办公一部车辆、总经理和两名副总经理车辆共4辆车停放本小区。	4月26日	允许停放车辆：京Q39AC5、京Q9N129、京Q209K5、京A9UJ87 不允许停放车辆：京Q6888、京Q9N126、京Q566A8、京Q152Y8 实际情况：有业主发现，不停放车辆有进入小区停放。 东润表示：不停停放的车集中，为东润工程部维修及电梯维保人员各一辆车用。因工作需要这两辆车必须进入，无特殊情况下不在小区内过夜。其余2辆车情况不一，业主发现可以随时举报。
恢复小区所有灯光照明	4月30日	照明灯现状：路灯：总数量154个，25%损坏不亮；地灯：总数量182个，33%损坏不亮；小区围墙灯：总数量225个，32%损坏，墙灯整体处于未工作状态，尚未未进行线路修复。 东润表示： 5月25日前，修复所有不存在线路问题的照明灯； 9月30日前，修复全部存在线路问题的照明灯； 5月下旬，有几天小区内环境照明灯一片漆黑，东润解释配电箱被人动过所致。
归还原有业委会办公室、交还原业委会档案保险箱和印章、交还文件柜等办公家具、设备	4月30日	1. 原业委会办公室已归还。 2. 文件和归还（文件柜中的保险箱、印章及相关财务凭证均丢失，部分资料缺失，图纸缺失10套）； 3. 办公家具移交； 4. 办公用柜移交（已破损）； 5. 办公设备（东润称没有）。

第 1 页，共 6 页

亦庄新康家园

整改要求	承诺完成时间	实际完成情况说明
向业委会交清物业管理区域划分资料、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及附件、附图、竣工验收报告、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收、电梯验收资料、设备、设施的出厂证明和资料及其安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料、设备、设施的运行维护保养记录、物业质量保修文件和物业使用说明文件、业主名册、物业管理必须的其他资料。	4月30日	东润提供资料如下： 1. 业主名册（12楼楼）； 2. 物业质量保修文件和物业使用说明文件； 3. 电梯的保养记录（15部，仅为2018年1月至5月记录）； 4. 电梯维保记录（6部电梯各一次）； 5. 电梯维保记录（6部电梯各一次）； 其他资料，东润称没有与上任物业公司进行交接，无法提供。
保留物业服务必要的办公空间，腾退所有公共空间。	4月30日	东润表示： 1. 因公司实际困难，暂时无法腾退。 2. 5月31日暂回6月15日前，完成东门小卖部原址被人占用的清除。
立即撤销以本小区作为其它小区垃圾集散场所的功能，不得在本小区集散数外小区垃圾。	4月30日	东润表示： 已于4月27日开始实施，目前仅幼儿园垃圾进入本小区。

第 2 页，共 6 页

亦庄新康家园

整改要求	承诺完成时间	实际完成情况说明
与业委会组成的专项清查小组，完成对新康小区的公共资产的现场勘验、清理造册的工作，将公共资产清查造册进行公示，不经业委会允许不得变更、私拆、损毁公共资产。	5月5日	1. 建筑物的清查清查：发现高层楼顶有很多基站，东润未能提供相关资料及合同； 2. 本系统的清查清查：给排水系统的取有中区、高层变频泵已被拆除停用，生活水箱已停用，现采用增压泵直接供水，16#-4单元消防水期间，2018年安装了隔膜气压罐1台用于补充压力；小区有3个化粪池，车库集水坑及雨水坑的污水泵、阀门无维护，部分控制箱显示状态异常，存在私自接出灯线，东润表示，地库污水泵，未交接，故不能进行维护保养。无交接记录。 3. 变配电系统的清查：变配电室无人值守，无定期维护，总配电室直流信号屏瘫痪，表头全部二次保护功能，存在供电站扩大化，供电安全不能保障，配电室标签脱落，应该有固定的专业高压电工值班等问题。就以问题东润表示，变配电系统，直流信号屏功能恢复，蓄电池使用近期安排人来做，电工打不开的配电箱，近期安排统一换锁。配电室标签脱落，安排人来做，原有高低压电工师傅，水平很高，但之前受到业主埋怨，辞职后人手不够，业委会要求东润6月15日前完成整改； 4. 电梯的清查清查：对20部电梯进行了巡查，5部电梯彻底停用，其中3部缺失变频器、主板，2部控制柜损坏，16#楼1、2、4单元电梯机房空调被拆除。就电梯存在的问题，东润表示，电梯需要大修才能解决。 5. 绿化方面：小区绿化已非原来面貌，草地退化，土地裸露，树木、竹林死亡，并存在私栽乱种现象，对此东润表示没钱，没办法恢复原貌。 6. 安防系统：小区监控头25处，且目前中控室仅有2处有信号，且中控室无人值守。 7. 单元门禁系统：原新世界入户可视对讲系统被全部拆除拆除废弃，新安装了联智门禁系统，但大部分并没有起到门禁作用，很多门处于常开状态，东润未解释为何废弃原有可视对讲系统。 8. 消防系统：水泵房消防设备无维护，已丧失功能，喷淋系统、消火栓系统丧失全部功能，防排烟系统，排烟风机锈蚀严重，风网部件锈蚀，风口损坏严重。正压风机存在锈蚀，锈蚀老化，双路供电缺失，部分控制箱部件功能丧失，消防栓内无米，消防栓部分损坏或缺少部分，消防用电系统全部失效，丧失自动报警功能。东润表示消防系统未交接，故不负责维护保养，也无交接记录。 以上所有系统损坏、停运及停止工作的，东润称总称物业交接时即是这种状态，但东润至今未能提供与前物业的交接单和交接合同。

第 3 页，共 6 页

亦庄新康家园

整改要求	承诺完成时间	实际完成情况说明
公示本年度物业工作报告、17年度物业费收支情况报告（报告）、本年度物业费收支预算；	5月6日	1. 东润在小区公示了两份资料（见5.15公示），对于该公示内容主要提出了质疑，东润没有给出合理的解释，且不提供财务明细； 2. 其余资料，未见东润公示。
清理垃圾楼周围停车空间，将停放的粪便清运车、垃圾清运车等非本小区业主车辆、公司僵尸车全部清理出小区，工作需采用车辆物业公司同意可停行为处理，未征得广大业主的同意不得私装地锁，拆除小区内所有物业自己设置的车位地锁。	5月10日	1. 物业公司小区东南角配电所前的地锁已拆除； 2. 物业公司的4辆僵尸车已清除。
与业委会派出人员共同审核本小区停车准许资料，确定非本小区车辆并停止停放资格	5月10日	尚未进行，需东润提供所有车辆登记的详细信息，业委会进行核查。
清理小区内所有僵尸车辆	5月10日	东润向街道办事处提交了“关于清理僵尸车的申请”（见附件1）
制定本小区业主停放车辆可行性方案报业委会审核，并报业委会大会通过，在此基础上重新登记本小区停车准许资料，安置业主停车位。	5月20日	东润称经理表示，有难度，方案尚未提出。

第 4 页，共 6 页

亦庄新康家园

整改要求	承诺完成时间	实际完成情况说明
向业委会公开对外签订的有关小区事务的所有合同。	5月30日	东润提交了4份合同： 1. 东润与北京新康房地产发展有限公司签订的《物业管理合同》（2013年5月1日-2016年4月30日）； 2. 东润与北京安通电梯工程有限公司签订的“北京市电梯日常维护保养合同”（2018年3月1日-2019年2月28日）； 3. 东润与北京新力互动科技有限公司签订的“梯联网合作协议”； 4. 东润与上海分众传媒广告传媒有限公司“创造电梯文化环境合作合同”； 东润对未提交的合同进行了说明，详见“关于新康家园未提供的外围广告”的说明”（见附件2），有关天线的基站合同未进行说明。
恢复社区安全监控系统监控系统功能（包括各摄像头功能）、恢复各个单元门禁。	5月30日	在第一次（4.26公示），东润表示同意恢复社区安全监控系统监控系统功能（包括各摄像头功能），后续因资金问题，没有投入资金，不能修复。东润表示要求物业、业委会、街道三方一起商谈此事。 4.26公示，东润表示门禁门禁系统因单元门禁损坏，且超过使用期限需要重新投资，购置。对原可视对讲门禁的损毁并未作解释。东润表示要求物业、业委会、街道三方一起商谈此事。
重新确定电梯维保单位，与维保单位、小区专家组一道，对本小区电梯进行检查维修，保障电梯正常运行。	5月30日	4.26“公示”中东润表示因维修费用过高，东润决定仍保留原维保单位。 东润表示：现二楼有垃圾处理的人员居住，暂无法腾退。同意6月15日前，完成一楼杂物的清理。 东润表示：因费用问题解决不了，暂时搁置。

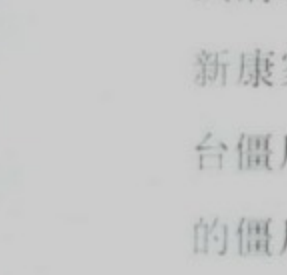
第 5 页，共 6 页

亦庄新康家园

整改要求	承诺完成时间	实际完成情况说明
在小区公示栏公示自东润进入小区以来利用公共区域内经营所获收益，退还所有相关公共收益；并不得继续收取公共区域内经营收益。	5月31日	5月31日，东润表示总经理质疑业委会接手公共区域收益的管理权，要求业委会归还前业委会欠的防水维修及公共收益账目，并要求重新确定公共收益分配方案，再确定公共收益所有问题。但东润未提供前业委会所欠账款凭证及公共收益分配方案协议。东润表示要求物业、业委会、街道三方一起商谈此事。 对于小区内通讯公司基站乱象问题，业委会要求6月15日前，东润与所有通讯公司取得联系，完成整改。
加强快递、送餐等服务性车辆及所有机动车辆进入环路以内生活区的安全管理，并征询广大业主意见最终确定。	—	5月31日，提交一份“快递车辆进入新康家园行车路线规定”（见附件3）
腾退垃圾楼。	—	5月31日尚未腾退，且一楼堆放了很多杂物。 东润表示：现二楼有垃圾处理的人员居住，暂无法腾退。同意6月15日前，完成一楼杂物的清理。
确定专业绿化公司，对小区的整体绿化做统筹设计规划，作出规划、设计图和可行性方案，提交业委会和东润联席会议确定并实施，逐步恢复小区绿化现状。	—	东润表示：因费用问题解决不了，暂时搁置。

整改方签字：

监督方签字：



2018年6月10日

李中华

2018年6月10日

第 6 页，共 6 页

亦庄新康家园

关于清理僵尸车的申请

街道办：

新康家园有 19 台僵尸车，长期占用车位，几年来，多次清理未能凑效，业主反映较大。为解决业主停车难问题，新康家园项目部再一次对僵尸车进行清理，现已查明有 19 台僵尸车，其中东润明珠物业管理有限责任公司在新康家园的僵尸车 4 台。冀 F935BK，冀 RF0342，无牌狗粪车，无牌小铲车，已与 5 月 20 日清离。其余 15 台僵尸车的情况通过 114 查询相关信息，只有三台车联系到车主，其他 12 台车没有查到有效信息，致使清理僵尸车工作无法进行（详见附件）。为此，申请街道办帮助清理。

妥否，请批复。

新康家园项目部

2018、5、23

附件：僵尸车信息调查表

序号	车牌号	姓名	房间号	联系电话	车辆停放原因	备注
1	京 CF0508					通过 114 联系车主 电话已停机
2	京 GA3610					通过 114 联系车主 无车主联系方式
3	冀 RE0A71					通过 114 联系车主 无车主联系方式
4	甘 A15336					通过 114 联系车主 无车主联系方式
5	无牌面包车					通过 114 联系车主 无车主联系方式
6	冀 78				车辆 不常使用	
7	无牌菲亚特					通过 114 联系车主 无车主联系方式
8	京 F52243					通过 114 联系车主 无车主联系方式
9	京 GN6960					通过 114 联系车主 无车主联系方式
10	黑色无牌尼桑					通过 114 联系车主 无车主联系方式
11	京 85				车辆 不常使用	
12	苏 39					人在国外（租户） 七月回国
13	无牌北京吉普					通过 114 联系车主 无车主联系方式
14	京 N080C6					通过 114 联系车主 无车主联系方式
15	京 FS5074					通过 114 联系车主 无车主联系方式

亦庄新康家园

关于新康家园未提供的外围广告的说明

新康业委会：

1、花园地下车库洗车、修车、停车合同，此项不归物业公司管理，由开发商委托的第三方自管；

2、气象电子屏广告、24 集广告、衣物回收广告、由街道和居委会牵头，物业公司没有签订合同；

3、快递公司、送餐公司、外卖没有与商家签订过合同；

4、快递箱合同没有找到，饮水机合同没有找到之前是由师总管理园区合同由他签订的，走后没有任何交接，打过电话询问过，师总答复时间太久找不到了；

5、灯箱、灯杆广告厂家倒闭、单元门禁厂家倒闭没有找到合同；

6、东门超市之前与上届业委会签订合同，之后经调查没有签订合同，只是水电费由物业代收，询问单位其他人员不知道之后有没有签合同；

7、车辆识别合同等书总出差回来提供。

8、小寒超市没有签订合同。

9、充电桩的合同没有找到。

新康家园项目部

2018 年 5 月 30 日

亦庄新康家园

快递车辆进入新康家园行车路线规定

新康家园业委会：

为确保小区人员，特别是老人孩子的安全。减少小区路面受损程度、切实维护业主的切身利益。新康家园项目部决定：快递车辆只允许从小区外环进入相关楼宇，并原路返回环路。严禁快递车辆进入小区中心道路。巡逻岗将全天候监督，对违者进行登记、第一次警告、两次禁止进入新康小区。并请与会人员将此规定交给公司，及时告知变更人员知晓。望大家共同遵守、自觉执行，积极配合。

希望全体业主看到不遵守规定的快递车给予制止，共同维护小区秩序和业主利益。

新康家园项目部

2018 年 5 月 27 日

亦庄新康家园