

关于璟阅一期上海澄方物业有限公司南京分公司物业服务不到位整改告知函

各级、组、单位领导，媒体朋友，你好！

我们是江苏省南京市栖霞区龙潭街道璟阅一期（C 地块）1，2，3，4，5，6，7，8 栋业主，自 2023 年起物业费用暂时缓缴纳，缓交的原因是物业管理混乱，缺乏科学性、系统性，服务严重缺失，对全体业主的生活造成极大干扰和不便。

针对地产和物业的一系列行为，现将问题整理如下（部分）：

一、不尊重业主意见

物业管理层与业主没有沟通平台，仅仅只有一个管家群，通知信息不到位，往往很多业主都是错过消息；没有对业主进行物业服务的满意度调查；对业主投诉意见管家处理不及时，后续跟进处理不到位，多次出现对于业主反馈的问题视而不见的情况；服务方向错却不反省不自知，其行为明确服务对象为地产相关人员和部门。

二、公共环境卫生差

夏天蚊蝇肆虐，鼠虫遍天；楼道间脏乱差，卫生清扫不及时；晚上路灯昏暗，垃圾无序堆放；垃圾房摆放不合理及夏天清理不及时，造成空气污染等，车库污水乱排乱放，极度影响业主生活，且一直也没有得到妥善解决和改善。

三、对小区车辆、车库的管理、小区门禁系统管理混乱

停车费用更是漫天定高价，以致现在部分业主车辆都无法正常进出小区，严重影响了业主的正常生活秩序和邻里关系。

四、安保措施及安全防范差

缺乏对外来人员、闲杂人员等的检查且随便进入小区区域，保安、门禁形同虚设，无法保证业主安全；部分区域没有监控设备及巡逻防范措施、范围，极易造成经济损失；物业配备的可视对讲系统基本无法

使用，属于瘫痪状态。

五、对公共区域内绿化养护工作不到位

致使地面绿化杂草丛生及绿植、树木枯死。臭虫，蚊蝇，老鼠都要泛滥了。

六、对开发商遗留房屋建筑问题

物业有责任和义务协助业主妥善解决，在此方面基本没有作为，责任交给同样不作为的房修部门处理。房屋修整过程是敷衍了事，结果也不尽人意，问题仍存在，只做表面工作。

七、对共用设施、设备的维修、养护、管理和运行服务不到位

电梯，小区门禁系统屡次出现问题，一直未有解决方案。

以上行为已严重违反前期物业管理协议的规定服务内容，现要求物业在对上述存在问题进行落实、整改，否则本人将保留诉讼权利；

在未整改完成之前，本人物业费暂缓缴纳。

如物业因收缴物业费单方面起诉本告知函中任一业主，将视为对本告知函全体业主的起诉，本告知函中全体业主将一起应诉。

特此声明！

全体业主

2023 年 4 月 25 日

业主的签字情况（代签人按手印确认）

南京市璟阅全体业主签字

南京市璟阅全体业主

业主的签字情况（代签人按手印确认）

南京市璟阅全体业主签字

南京市璟阅全体业主