

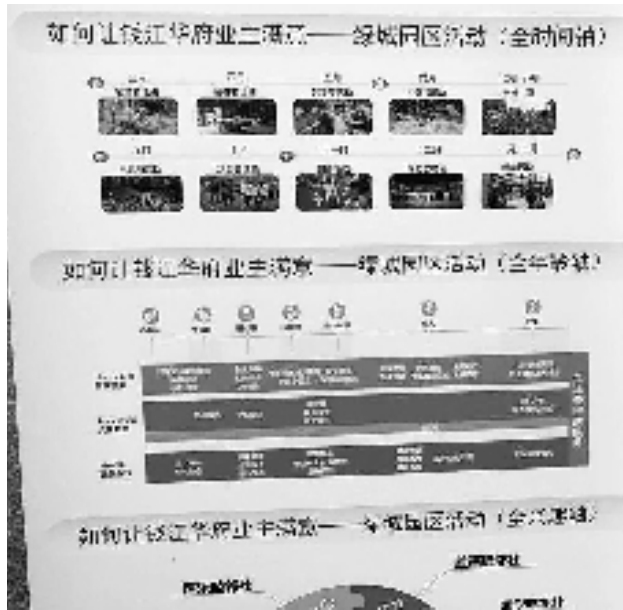
# 《物业竞标的终极PK,原来这么拼》后续—— 物业花式路演刷爆朋友圈 诸多小区想换“别人家的物业”

本报记者 王佳骏 徐叔竞

上周,钱报的新闻报道《物业竞标的终极PK,原来这么拼》(详见2019年6月6日21版)一出街,就产生了轰动效应,引发杭州各小区业主群的疯狂刷屏,在“钱江晚报”官微和“钱报杭州房产”微信公众号上,阅读量分别达到10万+和7万+。

两家大牌物业公司绿城和龙湖在钱江府的卖力路演、花式PK,不但令业主大开眼界,也让其他小区的业主颇为羡慕,纷纷感叹这是“别人家的物业”,并咨询如何才能换掉自己小区的物业公司,换成绿城、龙湖等大牌物业。

于是,钱报记者对这场轰动杭城的物业PK进行了更深入的采访,希望对其他小区的业主能带来一定的借鉴意义。



扫描二维码  
赢楼盘地图

## 怎样的小区 特别受大牌物业青睐

在杭州物业市场上,目前绿城、万科、龙湖、滨江是属于第一梯队的物业公司。不少小区业委会成员大吐苦水说,之前小区换物业,想邀请大牌物业公司进驻,但大牌物业不肯来,因此很好奇,钱江府为何如此受绿城和龙湖两家大牌物业的青睐?

物业行业专家、社区服务第三方机构负责人娄云林说,钱江府有几个优势。

首先它是一个次新房小区,交付才两年,公共设施设备、电梯等都比较新,总体状况良好,这意味着物业需要投入的维护维修等成本较低;其次,钱江府有一定的规模(1400多户居民),前期物业费标准也较高(3.05元/㎡),并且小区有游泳池、会所,以及100多个公共停车位,这意味着物业进驻后有可观的盈利空间;再者,钱江府是杭州最早一批请第三方来做前期物业承接查验的小区,也就是说,小区里目前查验出来的包括公共设施设备、电梯、绿化等各方面的问题,都已跟相关责任方和维保单位沟通过,进行了适度的整改或有明确的整改计划,新的物业公司进来后,基本没有痼疾或老大难问题阻碍,风险较小。

综合来看,钱江府小区的基本面很不错,难怪让大牌物业争相竞标。

绿城服务相关负责人告诉钱报记者,这些次新房小区,就是物业公司所说的“优质楼盘”,只要有机会,绿城肯定会去竞争的。

绿城选择服务小区,物业费标准是很重要的项,“优质服务需要物业费支撑”。此外,也会考虑小区的品质,不希望所服务的小区建筑和设施设备太过于老化。“比如之前接手的滨江区风雅钱塘小区,当时投入了很大的精力和成本去修葺。”

另一家知名物业公司负责人也坦言,选择小区的标准,主要是看小区是否愿意为美好生活买单。“品牌物业公司的服务好,但作为企业自然也要在利润和服务之间得到平衡。”

## 物业带资金进场 其实是垫资,并不常见

在钱江府小区选聘物业的过程中,绿城和龙湖都承诺为小区投入40万元及以上的

资金用于前期改造,被网友们戏称为“带资进场”。那么,“带资进场”究竟是什么意思?

某知名物业公司老总表示,所谓的“带资进场”,其实是“垫资”,并不是物业公司拿自己的钱补贴小区。“要是真的拿自己的钱补贴小区,那物业公司早就倒闭了。”

他说,在一些小区设施设备的投入上,不管什么物业公司接手,都需要进行维修。大牌物业的优势在于有财力可以垫资,把服务先开展起来,等到物业费收缴后,再把垫付的钱拿回来。而小的物业公司只能等物业费收缴到位后,才能开展服务。

娄云林告诉记者,在杭州,物业公司“带资进场”是近几年开始冒出来的,但并不多见,只有在争夺个别较优质的小区时才能见到。

至于“带资进场”对物业市场带来的影响是利是弊,娄云林认为应该具体情况具体分析,主要看物业公司是抱着什么样的目的。“如果是为了抢地盘恶意竞争,后期承诺不兑现、服务质量也没有提升,那肯定是干扰市场的行为;如果物业公司是真心实意抱着提升小区物业服务品质的目的,在进场后也确实改善了小区软硬件条件,使得小区的二手房价都能得到一定程度的提升,那么对整个物业市场也是一种促进。”

一位钱江府业主告诉记者,他们选绿城或是龙湖,关注的不是是否垫资,而是服务的品质。

## 想换更好的物业公司 具体应该怎么做

很多对现物业不满的业主,纷纷询问怎样才能像钱江府一样,重新选聘物业公司。比如钱江府隔壁的艮山府小区业主群里,换物业的呼声一直很高,有业主把这篇报道发到群里后,业主们很激动,“最近小区业委会已成立,选聘物业的工作可以动起来了。”

如果小区业主对目前的物业公司不满想要“炒鱿鱼”,或者原来的物业公司聘任到期,业主要想续聘或者重新选聘新的物业,该如何正式启动整个程序呢?钱报记者采访了钱江府业委会主任应全刚。

应全刚说,他没想到钱江府会因这次选

聘物业红遍杭州,很多其他小区业委会来咨询他。他介绍心得,整个选聘物业程序简单来说有5个步骤。

首先,小区全体业主对原有物业的满意度是更换物业的前提条件,所以需要召开业主大会,由业主大会决定是续聘还是选聘,并对结果进行公示。在钱江府,业主对前期物业不满的居多,觉得他们不作为,不少业主抱怨连自己购买的地下车位都时常被别的车辆占用。

第二,如果业主大会投票决定重新选聘物业,那业委会需要做很多事情。

A、摸家底。把自家小区的状况了解清楚,知道自家的底细,有哪些资产(如游泳池、会所、公共停车位等),存在哪些问题(小区公共设施设备、绿化等是否需要整改等),业主对原物业不满意的是什么,后期业主对物业有哪些要求,小区存在哪些先天不足等,这些都需要多走访多了解(编者注:也有不少别家小区业委会的经验之谈是,先摸清家底,再决定物业是续聘还是选聘,否则摸家底过程中容易遭遇前期物业的各种阻挠)。

B、针对摸清的家底,制订选聘物业招标文件,把小区需要改造提升的相关要求及服务要求均在招标文件中列明,并向全体小区业主公示,得到业主认可后,作为招标依据。

C、对杭州的物业服务企业做一个全面了解,清楚各家物业公司的优缺点,适当进行调查,更深入了解他们管理的小区现状,比较一下是否符合自己小区的要求。

第三,根据前几个步骤了解到的情况,进行公开招标,由相关代理机构择优预中标两家物业单位,进行公示。并邀请两家物业企业到小区实地路演,让业主对他们有个了解,以便后续业主大会投票。

第四,召开业主大会,进行二选一投票,最终选出一家物业进场。通常要求中标物业的票数达到“双过半”,即小区一半以上的业主及小区产权面积一半以上通过。

第五,投票选出中标物业后,进行新老物业的交接。

应全刚说,在整个过程中,业委会一定要公平、公开、公正地做事,才会得到全体业主的支持。“我们注重物业的品牌,更注重物业在日后对小区管理的品质和对全体业主的承诺。”

钱江府(备案名钱江华府)物业选聘时的花式路演,保安清一色平衡车上阵。