

# 江南摩卡小区炒掉物业自己管 竟管出了一品牌物业

由业委会牵头成立物业公司精心管理,小区房价涨了,还接手了其他小区

本报记者 徐叔竞 文/摄

还记得前年,钱江晚报曾经连续报道过杭州城西的景城花园和恩济花园两个小区业主“赶走”物业、自行管理小区的故事吗?

最近,杭州的小区业主“自管”又出现了新模式——位于萧山闻堰的江南摩卡小区,以业委会成员名义成立物业公司,对小区进行管理,目前已将近3年,口碑很不错,引来了很多别的小区业委会取经学习。



江南摩卡小区绿树成荫。

## 炒掉物业公司自己管 没想到获得了好口碑

江南摩卡说大不大,说小不小,整个小区由多层、小高层和高层组成,共1206户人家。小区自2007年交付后,已经先后换过三家物业公司。

小区业委会主任朱曙俊说,2016年12月,因为业主不满第三任物业公司的不作为,该物业公司被提前解聘。

由于新的物业公司还在接洽,中间出现了真空期,为了小区正常的物管工作不中断,业委会劝说原物业的一些工作人员留下来继续服务。“原物业公司进驻我们小区共有30人,除了物业经理和保安主管走了,其余28个员工都留下来了,由业委会管理。”

与此同时,业委会联系了绿城、万科、龙湖等大品牌物业公司。一圈接触下来,发现在物业费方面很难谈拢。“江南摩卡这么多年来,物业费一直没涨过,多层是1.1元/m<sup>2</sup>/月,高层是1.8元/m<sup>2</sup>/月,且含能耗费。但是对于大牌物业公司来说,我们小区规模不够大,这样的物业费不足以支撑他们的运营。当时有一家大牌物业说,物业费低于3.2元/m<sup>2</sup>/月免谈;另一家物业的报价,要求在物业费提升0.8元/m<sup>2</sup>/月的基础上,再将小区经营性收入的30%划归他们。”朱曙俊说。

如此大幅度的物业费涨价,江南摩卡业主自然接受不了。而且在这段时间,业委会将留驻下来的原物业人员组织得井井有条,小区的整体面貌焕然一新。有小区业主说,“你们这3个月管理得挺好,不一定非要请大牌物业嘛。”

2017年3月,业主大会表决是进行业主自管还是选择大牌物业,最终90%的业主同意自行管理。

## 业委会牵头成立公司 零酬金管理小区物业

小区正式实行自管,原先代管时期的一些做法就不适应了。物业人员的工资、社保等支出,都需要通过公司形式正规走账,但是根据现有的物业相关法律法规条款,业主大会和业委会是不能成立物业公司的。

经过征求小区业主们的意见和表决,最后决定以江南摩卡业委会主任个人的名义,注册一家物业公司,以酬金制合同的方式与小区签订物业服务合同,约定酬金为0,即物业公司在为小区物业服务中不盈利,不分红,也不承担亏损。

专业的事要专业的人来做。湘悦物业成立后,除了原先留下来的物业人员,又陆续招聘了保安、保洁等人员,并聘请职业经理人来负责运营,业委会不参与具体事务。目前江南摩卡小区物业团队人员达48人,这些人员的薪水由小区物业费支出,两者基本持平。

小区公共经营性收入则用来给小区做各种提升改造。“小

区自管前,每年经营性收入只有20多万元,自管后通过盘点‘家底’,把停车位、商铺、储藏室等出租,现在一年经营性收入有100多万元。”朱曙俊说,自管近3年来,已经先后投入了500多万元对小区的消防设备、路面、外墙、绿化等进行提升,并完成了监控、道闸、门禁人脸识别入户的改造,“我们应该是萧山第一个完成智慧小区改造的楼盘。”朱曙俊对此挺骄傲,“这500多万元投入中,除了最初自管时因为资金没到位,动用了102万小区物业维修基金的利息,其余全部是由经营性收入支出的。”

当初小区刚开始自管时,有些业主对这种模式心存疑虑。经过近3年实践,小区环境改善有目共睹,多数业主对此持肯定态度。

## 吸引了众多业委会前来学习 还托管了其他小区

记者在江南摩卡小区里看到,绿树葱郁,道路整洁,停车有序,虽然是交付10多年的老盘,房子外立面看上去还蛮新的。一位带着小孩在小区广场玩耍的黄女士说,自己在这里住了6年多,以前小区里的树半死不活,路面坑坑洼洼,小区自管后路面改成沥青,草坪树木都重新整伤,“变化还是挺大的。”

小区自管后的最重要变化,是来自小区二手房价的提升。在闻堰一带,同时期的商品房小区中,绿城西子开发的郁金香岸原本房价一直要比江南摩卡高出2000~3000元/m<sup>2</sup>,经过自管后的改造,如今江南摩卡的二手房成交价已经与郁金香岸基本持平。

江南摩卡小区的自管经历,让周边一些小区很受鼓舞,也有不少杭州甚至全国各地的业委会成员来取经学习。

去年,位于滨江区的温兴风情苑小区,业委会“罢黜”了原先的物业。风情苑小区的物业费跟江南摩卡接近。这样的条件想要引入大牌物业不太现实,业主们又受够了小物业公司的不规范,因此小区“自管”的呼声比较高。小区业委会主任考察了江南摩卡后,觉得可以借鉴学习,遂邀请朱曙俊帮忙组建物业团队。就这样,朱曙俊开始了对外输出管理的经历。

去年9月,风情苑小区的物业团队组建完毕,正式上岗。跟江南摩卡小区一样,风情苑小区的物业团队也采取酬金制模式,即小区设立公共账户,物业团队的所有收入都进入这个账户,账户里的每一笔支出都需要经过业委会同意后方能使用,物业人员的配比和待遇,参照小区物业费的承受能力来确定。

“风情苑小区的物业费基本上也是开支员工薪水和各项物业服务支出后差不多持平。”朱曙俊说,跟江南摩卡小区的唯一区别是,因为是对外输出管理经验,风情苑小区支付小区物业费的3%,作为朱曙俊的顾问指导费和酬金,“酬金大概是7万多元。”

此外,江南摩卡隔壁的三江花园小区,业主发起联名签名,提出解聘原物业、授权江南摩卡的湘悦物业托管的临时大会,最终顺利通过。湘悦物业临时受命托管,目前已经2个多月。

## 记者手记

### 这种“自管”模式还处于探索阶段

朱曙俊说,江南摩卡小区的“自管”模式,虽然来取经的业委会很多,但真要推广却不容易,因为这需要一些特定条件,比如小区前物业工作做得非常差,业主们忍无可忍;业委会成员没有私心,在业主中有较高的威信等等。

对于江南摩卡小区的“自管”模式,其所属的萧山闻堰街道闻家堰社区的相关负责人表示,因为这种模式在全国都属于比较特殊的,因此目前还处于探索探索阶段,中间也出现过很多不同的声音,还有需要完善的地方。

小区物业管理专家娄云林则认为,这种由业委会成员注册成立物业公司,对小区进行管理的方式,按照通行的业主大会议事规则,其规范性还值得商榷,只能说这是一种探索,今后会怎么发展,还有待观察。

徐叔竞



扫描二维码  
赢楼盘地图



江南摩卡每个楼道都安装了人脸识别智慧门禁。