



在有关部门支持下,杭州试水新房物业承接查验

小区交付之前,先做一次“体检”

查清“家底”,业主可能会增加上千万元资产

本报记者 徐叔竞

最近,杭州正在试点新老小区的物业承接查验。在有关部门的指导下,杭州一些新楼盘在交付前就找到第三方公司,进行物业承接查验,提前给小区做“体检”,以期减少交付后的隐患与纠纷。

通过新房的承接查验,业主在业委会成立之前就可以查清自家小区的“家底”,比如究竟有多少个车位,有多少物业管理用房,具体有多少棵树,是什么品种等等。这么做,可以避免房企与前期物业公司趁着业委会尚未成立,一起损害业主的权益。



提前查出质量隐患 交付前让建设单位整改

位于拱墅区沈半路上的皋亭人家,是农转居安置房小区,小区外立面已建好,正处于交付前的最后阶段。这段时间,受杭州皋亭股份经济合作社的委托,第三方公司云耐物业服务评估监理有限公司正在对该小区的公共园区和入户做物业承接查验。

1月18日上午,钱江晚报·小时新闻记者来到现场的时候,查验人员正在其中一幢楼的楼下草坪处做排水查验。

只见工作人员打开一个窨井盖,井底是一根横截面水管,水管上方的井壁,有两个洞口。“这是这幢楼的污水排水管道,如果二楼管道堵塞的话,这两个洞口就会流水不畅。现在高层住宅的一楼通常是独立排水的,二楼及以上住户共用排水,这也是二楼容易出现管道堵塞污水倒灌的重要原因。”查验人员一边解释,一边招呼在二楼接应的同事,“开始放水!”

没过几秒钟,只见井壁的两个洞口开始汩汩

流水,陆续冲带出了香烟壳、废纸等物件,随着杂物被冲带出来后,洞口水流量开始加大。查验人员说:“废纸、香烟壳通常都是建筑工人随手丢在污水管道口的,这些建筑垃圾日积月累,容易造成管道堵塞。”

管道里的建筑垃圾清理掉了,接下来还要检测横截面水管的平整度。在二楼接应的查验人员把一个乒乓球放水冲下来,乒乓球随后从第一个窨井的洞口流出来,落在水管里。乒乓球轻巧,易顺水漂流,只见查验人员们在相隔数米的下游几个窨井相继观测乒乓球的漂流情况,然后在最后一个窨井里用网兜把乒乓球捞上来。“总体比较顺畅,不过有一段地方乒乓球漂流回旋了一会,说明这段地方坡度有点高,不利于顺畅排水,因此需要建设单位对此做出整改。”

除了排水,新房物业承接查验涉及的项目种类还有8大项。比如物业资料查验和建档归类;关系到业主重大安全的消防查验和电梯查验;智能化中控查验;公共部位查验(楼顶、楼道、外立面等是否出现裂缝、渗漏等);共用设施查验等。

查清小区“家底” 可以为业主省下很多钱

在查验项目中,有两大类备受业主关注。

一是共有资产的查验,即小区车位、物业用房、会所等产权归业主共有的资产。这相当于小区的“家底”,关系到小区未来经营性收入的多寡。

此前,钱江晚报·小时新闻就曾报道过,有的小区,开发商在本应归全体业主所有的地下室私划车位,卖给业主,多出几百万甚至上千万元利润。等小区业委会成立,更换物业时再查出这些非标车位,就只能通过起诉来追讨这本该属于业主的利益,但求证会非常困难。而通过新房的承接查验,在交付时就清楚小区内到底有多少个标准车位。

此外,钱江晚报·小时新闻也报道过,西溪玫瑰上庄小区开发商移交给业主的小区物业用房面积缩水近一半。物业用房关系到以后小区可以对外出租的店面,物业用房面积缩水,相当于很大一部分属于业主们所有的收益被开发商侵吞了。

还有一类是园林绿化查验。园林绿化验收会针对小区的绿化规划图纸和苗木清单,查验具体

有多少棵树,树的品种都是什么,种植的位置是否对路,苗木养护情况如何等等。之前本报曾报道过卓悦蔚蓝领秀小区280棵树不翼而飞的新闻,当时引发各小区业主群的高度关注。

云耐物业监理公司的查验人员说,在他们查验过的小区里,也出现过绿化问题,很多时候,是因为各职能部门单独竣工验收,开发商针对出现的问题不是从源头上整改,而是“头痛医头,脚痛医脚”。“有个小区在地面车位竣工验收时,发现车位配比不够,于是把部分草坪铲掉辟为车位;而到了绿化竣工验收时,又发现小区绿化率未达标,就重新将车位改回草坪。”

云耐物业监理公司的老总娄云林表示,许多看似完美无瑕的新房,实则是“带病交付”。有些问题会在交付不久就暴露,但有些问题要拖过两年的维保期后,问题才集中爆发。有一个小区,交付三年后业委会才成立,更换物业时查验发现了消防设施的问题,需要花费数百万元维修,这笔钱要全体业主承担。但如果在交付前就查清楚,那么将由房企出钱维修。

小区的查验报告

留一份给未来的业委会

像皋亭人家这样,在交付前就做物业承接查验的小区,杭州已经有数个案例。

据悉,位于萧山北干街道的闻博花城是杭州首个“吃螃蟹者”。去年10月,在北干街道的牵头下,闻博花城率先尝试在交付前引入第三方公司做公共园区的物业承接查验。

北干街道物业管理中心朱科长说,当时牵头做新房承接查验,是因为即将于今年5月实施的新版《杭州市物业管理条例》第四十五条明确规定:小区交付给业主前,建设单位和物业公司应当在街道办事处、乡镇人民政府监督下,共同查验新建物业共有部分;查验不合格的,建设单位应当在三十日内或者在约定期限内返修;物业公司擅自承接未经查验或者查验不合格的小区,因共有部分缺陷给他人造成损害的,应当依法承担相应的法律责任。

“其实之前也有一些楼盘在交付前会做物业承接查验,但通常都是由前期物业来做,而楼盘的前期物业通常跟开发商存在利害关系,承接查验往往就是走个形式。”朱科长说,引入第三方公司来做物业承接查验,由街道全程监管,很大程度上保证了物业承接查验不会流于形式,“闻博花城去年10月17日开始做第三方物业承接查验,过程中查出了一些问题,根据情况的严重程度,限令开发商马上整改或限期整改,到去年11月15日小区整改完成。”

朱科长表示,引入第三方公司来做小区交付前的物业承接查验,一开始开发商还有顾虑,担心影响交付日期,“但开发商很多工程也是外包的,承建单位工程做得不到位,通过承接查验查出来,其实相当于开发商花了一笔小钱,却极大地减少了后期风险。”

除了闻博花城,位于萧山经济技术开发区的拥潮府则是在交付之初,开发商准备办理房产证时,发现办证流程单里有一条新的要求是“物业承接查验情况”,因此找到第三方公司,日前刚刚完成查验。

新交付小区的承接查验报告,会另留一份给未来的小区业委会。待小区业委会成立后,将有一套完整的项目资料,即使后期更换物业,也不用担心新老物业间相互扯皮。