



清洗外墙,装电梯空调,维修地下车库……

物业公司为续聘,砸160万提升小区品质

小区物业竞聘阶段,各大物业公司最舍得下血本,业委会可抓住时机谈判

本报记者 李毅恒 徐叔亮

钱江晚报·小时新闻曾报道过,很多物业公司为了开拓业务,进驻新的小区,不但花式炫技,甚至比拼带资进场。2019年,钱江华府换物业时,两家进入到最后PK的物业公司均承诺带资40万元进场,用于提升小区品质;2021年,远洋公馆换物业时,业委会在选聘物业招投标时,要求物业“带资入场不低于200万元”,引发热议。

事实上,原物业公司为了续聘也会拼尽全力。前不久,位于拱墅区的融信学院府(即孔雀蓝轩)换物业,为了续聘,融信物业答应了小区业委会18项小区提升改造的条件,按融信物业提供的清单上看,总投入将超过160万元。

不过,原物业公司之所以愿意为了续聘花重金,除了想守住阵地,业委会的谈判能力也至关重要。



融信蓝孔雀

带资进场或砸钱守阵地 物业竞聘时最舍得花钱

2017年下半年交付的融信学院府位于蓝孔雀板块,小区规模较大,总建筑面积将近21万 m^2 ,住户1397户。这样的住户规模,对于物业公司来说属于香饽饽,是“兵家必争之地”。

2020年11月,小区第一届业委会正式成立。此时,前期物业的服务即将结束。是选聘新物业,还是续聘老物业?对此,小区业主群里争论颇为激烈。

融信学院府业委会主任陈立波说,如果换物业,部分业主都希望能引进绿城、万科、滨江等第一梯队的物业公司。但是业委会跟几家大牌物业公司接触后发现,这些大牌物业对于管理小区的物业费标准有一定的门槛。“学院府小区的物业费标准是高层2.25元/月/ m^2 ,能耗费0.5元/月/ m^2 ,这个费用标准,在目前杭州次新房小区中并不高。”

也就是说,如果想引进大牌物业,小区的物业费大概率要上涨,对此很多业主不愿意。

陈立波说,那段时间,他多次与业委会委员进行商议,特别是业委会内在物业从业的委员,请教物业行业内有关选聘工作的经验,同时也向其他小区业委会主任讨教选聘物业的经验。最终,业委会内部经商议形成统一意识:小区选聘物业阶段,是各大物业公司最舍得下血本的时候,也是小区更新设施设备的好时机。在如今物业公司纷纷上市拼规模的背景下,尤其当前期物业和开发商是同一品牌,对于这种“亲儿子”小区,前期物业通常极为重视,有时候哪怕不赚钱也要先守住阵地,不想拱手让给别的物业公司。

业委会觉得续聘物业也是一种方法。于是,业委会评估小区内需要提升改造的项目,作为物业续聘的条件,开始跟融信物业谈判。

前前后后进行多轮谈判 物业答应了18项提升改造条件

跟物业的谈判,其中涉及到很多工程和预算,需要懂行的人把关。

陈立波说,学院府小区业委会的成员组成算是比较丰富的:有银行从业者,对财务知识比较了解;有工程方面的专家,对建筑工程这一块很有发言权;有从事法律行业20年的人员;也有本身从事物业管理工作的。这样的架构,使得业委会在跟物业谈判过程中,不会轻易被“忽悠”。

为了让更多懂行的业主能够参与谈判,去年8月,业委会在小区微信公众号上发布《关于招募选聘谈判热心业主的公告》,招募2名以上热心业主跟业委会一起出面与物业公司进行谈判。去年10月,业委会又

招募5名热心业主参加评选小组,参与物业选聘的谈判会议。

谈判过程是持久战。“前前后后,我们跟物业进行了多轮谈判,在谈判过程中,我们将问题具体到细节上。”比如,物业答应给小区主干道以及自行车库增加监控,要装60个摄像头,这样小区主要位置才能达到监控基本覆盖。陈立波表示:“所谓谈判也是让他们明白,想要留下来好好做,业主的诉求一定要得到保障。”

经过漫长的谈判,最终物业答应了18项业委会全体业主征求意见来的提升改造项目,物业的初步预算为160万元。

在谈判期间,为表诚意,融信物业主动对小区进行了一些提升改造,比如加大保安巡视力度,更换公区破损地砖和墙砖,对小区绿化做了一些整改等。这些提升的费用并不包括在承诺的160万元内。陈立波说:“我们也告诉物业,选聘由业主们投票决定,如果物业工作做得好,确实提升了小区品质,业主们会看在眼里。”

今年2月,全小区1207户参与表决(占比总人数85.18%),1004人投赞成票(占参与表决总人数的83.18%),最终融信物业续聘成功。

督促物业迅速兑现承诺 学院府业委会大受好评

选聘结束后,业委会的主要工作转为督促物业兑现承诺。那么,这160多万元主要花在哪些地方呢?

陈立波说,清洗外墙玻璃是重头戏。学院府小区共有十多栋楼幢,外墙为铝板加玻璃幕墙,物业承诺三年内清洗两次外墙,费用预算为64.8万元,目前第一次外墙玻璃清洗已完成,第二次清洗计划在明年10月完成;绿化提升也是重点,包括园林小景打造、枯死乔木更换等,预算费用15万元,其中草皮补种、灌木点位苗木补种已经基本完成,小景打造于4月15日启动;此外,地下车库的改造提升也重要,其中地坪漆修复的费用为14万元,墙面渗水和墙皮脱离修复改造费用约9万元,已经在年前完工。

物业公共区域的硬件提升方面,电梯空调安装是一大亮点,预算费用30万元,4月启动,目前已经完工50%,剩余50%待电梯空调正式运行后,综合评估电梯故障率以后再按程序推进;小区增加60个摄像头的费用预算为16万元,也已完成布线的工作;天台增加门禁的费用约8.5万元;此外还有电梯地板更换、北大门人车分流等等。

如今,走在学院府小区内,高楼外墙明亮整洁,草木葱郁,业主的满意度有了极大提升。

近日,融信学院府第一届业主委员会也被拱墅区政府三方办评为“规范型业委会”(三星级)。

杭州45宗宅地挂牌 低密改善产品 供应有所增加

本报讯 5月30日,杭州第二批宅地集中挂牌,45宗宅地将于6月30日完成出让。

每次挂牌新宅地,大家最关心新房限价是否有变化。

位于蒲荷云邸西侧的未来科技城131号B地块,精装限价42520元/ m^2 ,地块容积率1.5,未来将会打造低密改善产品。而隔壁的蒲荷云邸限价37710元/ m^2 ,容积率1.6,相差并不大,新地块限价涨了4810元/ m^2 。

此外,三墩北限价从28100元/ m^2 微涨至28600元/ m^2 ,下沙中心从37500元/ m^2 涨至38300元/ m^2 ,南部卧城从30000元/ m^2 涨至32000元/ m^2 。

新挂牌的两宗钱江新城二期宅地,一宗位于七堡直街东侧,紧邻着今年首批拿地的建发杭高东侧项目,限价53000元/ m^2 ;另一宗靠近和睦港,限价51000元/ m^2 。加上限价67500元/ m^2 的观翠揽月、66000元/ m^2 的栖江揽月,钱江新城二期根据位置的差别,已出现了4种新房价格。

挂牌文件显示,第二批宅地继续沿用第一批宅地的土拍规则,采用“限地价、定品质、线下一轮报价”的方式,设置了10%中止价,当触发这一价格时即进入一次性报价环节,12%封顶,报价次高者得。如有多家房企都报出了次高价格,则通过线下摇号产生最终的竞得者。

至于“定品质”,主要设置了“层高不低于3米、配置层高不低于4米的架空层、建筑底部须采用干挂石材或者金属幕墙外饰面”等硬指标。

本报记者 蒋敏华 印梦怡