

物业的上级公司 怎么能在我们小区办公?

物业管理用房怎么用?“万人摇”红盘的业主和物业较起了真

本报记者 李毅恒 徐叔竞

小区物业被业主们投诉并不稀奇,但是最近杭州红盘紫璋台的小区物业被业主们投诉,原因却有点特别。在问政平台上,近日不少紫璋台业主投诉称,入驻小区的金辉物业,其华东区域公司也在小区里扎营办公,“侵占了小区业主的公共资源”。这究竟是怎么回事?



集中办公区域还残留着一些办公痕迹

A 小区物业服务中心里 挂了“华东区域事业部”牌子

“万人摇”红盘紫璋台位于西湖区三墩板块,由建发和金辉合作开发。2021年2月,紫璋台1224套房源开盘销售,共计10795组购房家庭报名,触发5年限售。

2021年12月,紫璋台提前交付,给了业主们一个惊喜。业主们本应该沉浸在入住新房的喜悦中,可很快就有业主发现,自家小区的物业服务中心内,不仅有服务于小区的前期物业金辉物业团队,而且有个办公室还挂了金辉物业“华东区域事业部”的牌子,该办公室面积不小,约占小区物业管理用房一半以上的面积。

据业主们了解,紫璋台的物业公司是北京金辉锦江物业服务有限责任公司杭州分公司,而金辉物业华东区域公司是服务和整个华东区域的,不属于该小区的物业服务单位。

根据新版《杭州市物业管理条例》规定,小区物业服务用房属于全体业主所有,不得擅自改变用途。在业主们看来,金辉物业华东区域公司未经业主大会同意,就擅自占用小区物业管理用房办公,侵占了业主公共活动空间,涉嫌改变物业管理用房的用途,这做法明显不合规。

因此业主们要求金辉物业华东区域公司搬离小区,不得继续在紫璋台的物业管理用房内办公。

由于紫璋台小区业委会还未正式成立,目前由物管会临时代为履行业委会的职责,今年4月底,紫璋台物管会对金辉物业发送了《关于要求金辉物业华东区域公司搬离紫璋台物业管理用房的函》,要求金辉物业华东区域公司限期在今年5月底之前搬出小区。另外,小区物业公示的共有收入明细中未见与金辉物业华东区域公司的场地租赁合同及租金,物管会保留追回场地租金的权利。

不过,业主们在问政平台上投诉,紫璋台物管会发函后,金辉物业华东区域公司并未搬离紫璋台小区。



紫璋台物业服务中心

B 有关部门回复 该公司打算搬离小区

8月28日,本报记者来到紫璋台小区。紫璋台物业服务中心所在的小区物业管理用房是一幢独立的一层楼房。正门进入后,分为书吧和紫璋台物业前台与办公区域,但这仅占了该房屋不到一半的空间。

紫璋台的金辉物业经理朱先生说,整个小区有两处物业管理用房,一处是现在所在的物业服务中心,建筑面积约531m²;另一处位于开发商自持房源那边,建筑面积约104m²。“现在物业用的只是531m²中的其中一部分。”朱经理表示,在小区物业办公室旁边,有几个办公室是预留给以后业委会办公、业主活动使用的。

穿过走廊,来到物业服务中心后门处,记者发现还有一个独立的集中办公区域:大开间有近20个工位,虽然已无人在此办公,但座位上的电脑、文件架、垃圾桶等,都透露出之前多人在此固定办公的痕迹;另外还有四五个独立办公室,其中一间房门上写着“总经理”。紫璋台物管会的沈主任说:“这里就是之前业主投诉的

金辉物业华东区域公司侵占的地方。”

对于金辉物业华东区域公司在紫璋台小区办公一事,朱经理表示自己是新调任过来的,对之前的事情不太清楚。他说,应该不是华东区域公司在小区里办公,而是华东区域公司经常派人过来指导工作,需要场地接待他们。朱经理说,金辉物业目前在杭州服务管理六七个小区,其中紫璋台是最大的项目,上级公司非常重视,隔三岔五就会派人到小区指导工作,“各个职能部门的人员都会来,有时候三五天,有时候更长一些。”

不过小区业主并不认可朱经理的说法。业主们称,目前金辉物业华东区域公司尚未搬出小区,只是从原先的集中办公区域搬出,腾挪到物业管理用房正门那边,跟小区的金辉物业团队一起办公。

对于紫璋台业主的投诉,8月28日,三墩镇有关部门回复称:经了解,金辉物业华东区域公司打算搬离小区物业管理办公用房。

C 想使用物业管理用房 要经小区业主大会投票通过

按照朱经理的说法,金辉物业华东区域公司在上海,金辉物业杭州分公司注册地在余杭区。两者都不在紫璋台小区内。

不过记者在金辉物业的官网上发现,金辉物业不少城市分公司的地址都是当地某小区物业服务中心。例如,金辉物业扬州分公司的地址为扬州市邗江区四季金辉物业服务中心;合肥分公司地址为合肥市新站区金辉悦府物业等。

物业公司的区域公司是否可以占用小区的物业办公用房办公呢?

杭州一位物业专业人士称:“从政策上来说,确实没有规定物业的区域公司不能在某小区内办公。但一般来说,区域公司都有独立办公场所。除非一些公司在杭州只有一个项目,那可能会把区域公司和项目公司设置在一起。”

另外,在采访中朱经理提及,紫璋台有700多套开发商自持房源,在小区总房源中占比超过1/3,开发商作为大业主,有权使用一定面积的物业服务用房。

对这一说法,杭州第三方物业专家娄云林进行了驳斥。娄云林说:“物业管理用房是全体业主的共有资产,不是开发商占比1/3,物业管理用房就要分1/3给他使用。小区物业管理用房中,物业公司能使用其中多少面积,通常是在业委会成立后双方商量协定,并通过业主大会表决决定。”

也就是说,即便有公司想借用紫璋台的物业服务用房办公,需要由业主大会投票决定,而不能由物业擅自做主。

此外,根据杭州现有规定,业主投票是按照“同一买受人拥有一个以上专有部分,按照一人计算”的规定,无论开发商自持房源是一本证还是多本证,在计算票数时都只能算一票。不过拥有大量自持房源的开发商,由于建筑面积权重比例高,会影响最终的表决结果。以业委会选举为例,须由建筑面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参加投票,没有达到这个数字则选举无效;此外当选人得票数量还得“双过半”,即参加投票的业主建筑面积过半且人数过半。