

# 杭州在全国率先推出“物业选聘招投标平台”模式 选聘物业更透明,业主和业委会都安心

本报记者 徐叔竟

小区换物业,是每个小区的“头等大事”,直接关系到未来数年小区物业服务水平和业主们的居住品质。过去,选聘物业大多由业委会自主评标。一旦有业主对物业服务不满意,就会质疑选聘过程有猫腻,怀疑业委会收了物业公司的好处,受到冤屈的业委会则百口莫辩,甚至心灰意冷。

为了解决这一痛点,近日,杭州在全国率先推出“物业选聘招投标平台”模式,需要选聘物业的小区,可以通过这一创新模式对物业服务人候选单位进行评标。位于拱墅区的小河佳苑小区成了第一个“吃螃蟹者”。



小区选聘新物业

## 业委会选聘物业 经常被业主质疑“暗箱操作”

以往,大多数小区在选聘物业时虽然也会走招投标流程,但大多是由业委会自主评标。等到物业服务人候选单位招投标结果公示出来,如果有业主感到不满意,就会质疑其中有“猫腻”或“暗箱操作”。

比如杭州一小区2020年换物业时就出现过戏剧性的一幕。业委会成立后开始选聘新物业,前物业A公司出局,入围的是B公司和C公司两家物业。等到物业选聘结果出来,B公司最终胜出。然而有业主发现,B公司的经理,以前就是前物业A公司的经理,而且此人还是C公司的股东。这下业主群里炸锅了,大家怀疑,这三家物业公司只是表面名字不同,实则为同一家公司。为此,业主们质疑物业选聘被围标。

同样是2020年,杭州另一小区选聘物业时,则出现了候选单位不符合要求的情况。当时,该小区对投标物业单位排名进行了公示,有业主发现,其中一家单位不符合小区物业招投标的标准。根据招标公告,对于投标人的资格,要求至少有1个位于杭州的在管项目,且单个项目住宅建筑面积有一定的要求,而公示名单上的那家被质疑的单位并未达标。这样的单位是如何顺利进入候选名单的?在业主们的反对声中,最终该物业和另外一家物业因为标书不符合招标文件要求,被取消了入围资格。

正因为此类投诉较多,新版《杭州市物业管理条例》第四十九条规定,鼓励采用公开招标方式选聘物业。

## 随机抽取专家公开评标 全程直播,公证处公证

小区选聘新物业时,除了业委会自主评标这一环节存在弊端,还有一个很大的问题是很多新成立的业委会没有经验,对于如何换物业、选聘物业毫无头绪。

近年来杭州市、区两级住房保障部门常常会接到街道、社区、业委会(物管委)的咨询,主要集中在选聘物业招投标流程如何设置、评审过程中遇到问题如何解决等。基层都希望有个流程规范、评审专业的公开平台给予支撑。

小河佳苑就面临这样的难题。小区总建筑面积达36万 $m^2$ ,业主3700余户,物业类型较多,涉及多层公寓、小高层、高层公寓、沿街商业用房等,且房龄长,体量大,这些都让该小区选聘物业服务人的工作难度增加。在小河街道、社区指导下,小区业委会向杭州市物业管理协会提出使用物业选聘招投标平台进行公开招标的申请。

市物业管理协会成立了专项工作小组,组织了部门、社区、业委会、杭州市物业管理招投标专家等多方代表并邀请公证机关进行多轮座谈论证,对业主大会招投标工作流程进行优化,制定了规范

流程指引,创新了公证处认证模式。

在公开评标前一天,市物业管理协会联动杭州国公证处,在社区、业委会、业主等多方代表的监督下,从市物业管理招投标专家库中随机抽取评标专家,组成评标小组,对投标企业标书进行评审。

据悉,评标小组的5名成员均为物业行业内的专家,他们运用各自领域的专业知识,对各投标单位的标书进行对比研究,对答辩人员进行充分提问了解详情,给予专业的意见建议,并经多方综合评审,确定入围业主大会表决的物业服务人候选单位。整个开评标工作全程直播,社区、业委会、业主等多方代表在会议室实时观看整个过程,见证评标结果的产生。

这次物业选聘招投标过程公开透明,让小河佳苑的业主代表们很满意。一位业主代表表示:我们看得明白,也选得放心。

小河佳苑物业选聘候选名单出炉后,最终选取哪个物业公司,下一步将由业主大会投票决定。

据悉,“物业选聘招投标平台”模式目前暂为线下操作,线上平台正在完善中。



老蒋侃房

## 房地产“双轨制”来了

连日来,有关新一轮“房改”的消息不绝于耳。潮新闻记者获悉,8月25日国常会审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》,也就是市场疯传的“14号文件”,已于近期陆续下发各地。

“14号文件”确立了两大目标:一是加大保障性住房建设和供给,“让工薪收入群体逐步实现居者有其屋,消除买不起商品住房的顾虑,放开手脚为美好生活奋斗”;二是推动建立房地产行业转型发展新模式,让商品住房回归商品属性,满足改善性住房需求。

这两大目标归纳起来就是“政府的归政府,市场的归市场”,基本思路与新加坡模式比较接近。新加坡人均土地资源非常匮乏,但房屋自有率却高达90%左右,这其中政府建造的廉价组屋功不可没,覆盖人群超过80%。

看懂了这一点,也就明白了此次房改的大方向:通过“双轨制”来解决住房问题。从人群上看,保障房的对象除了中低收入家庭之外,还包括城市引进的人才群体。至于被完全推向市场的商品房,对象自然是那些中高收入家庭,也就是市场上的改善需求。

在过去的很多年中,虽然保障房和商品房也同时并存,但由于两者都被赋予了准公共产品的属性,且保障房占比不高,导致政府必须严控商品房价格来解决住房问题,也就有了针对商品住房的限价措施。但是,一些热点城市的高端商品住房项目,由于一二手房价格倒挂较大,客观上有人买到豪宅的机会更大。近期已有多个城市陆续取消限价,“市场的归市场”,限价全面退出只是时间问题。

保障房方面,除了加大供应量之外,在一些具体的形式上也会有一些相应的变化和调整。比如,9月4日召开的规划建设保障性住房工作部署电视电话会议明确要求保障房实行“封闭管理”,禁止入市交易转变为商品房。值得一提的是,杭州近年新推的共有产权房此前规定满一定年限之后可入市交易,并允许面向普通家庭转让。预计尚未入市的共有产权房项目会陆续转变成“封闭管理”的保障性住房。

至于保障房和商品房的比例将会是多少,“14号文件”并未明确透露。不过,在“新房改”之路上先行一步的深圳,早在2018年就提出保障房60%,商品房40%。

此外,并非所有城市都将开展“新房改”。据悉,城区人口300万以上的大城市将率先探索实践。这个道理不难理解,当前中国的中小城市住房问题并不突出。按照“城区人口300万以上”这个硬指标,目前全国共有35个城市,省内有杭州和宁波。

总的来看,“新房改”厘清了保障房和商品房的关系,尤其是对商品房的属性进行重新定位,更有利于优化资源配置。这对政府的土地出让、房企的开发模式来说,都是一个全新的挑战。

本报记者 蒋敏华