奥体红盘杭州壹号院要“分家”

体量大情况复杂,小区业主大会通过决议,同意分区管理

本报记者 徐叔竞

新官上任三把火。位于杭州奥体板块的顶流红盘杭州壹号院(备案名:臻奥院)今年5月刚成立第一届业委会。最近,小区召开第二届业主大会,对几个重要事项进行表决,投票结果显示,《臻奥院物业管理区域划分方案》通过,即业主们同意今后小区“分区管理”。

作为杭州近年来最火的楼盘之一,杭州壹号院可谓高端人才聚集。因此这个“分家”的表决结果,成为杭州楼市的热门话题。

杭州壹号院

多种原因导致杭州壹号院“分家”

根据《民法典》第278条,业主共同决定事项应当由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决。

杭州壹号院第二次业主大会的表决公告显示,小区投票权总人数为2458,专有部分建筑面积约60.83万m^2,此次参与表决的票数1668张,占投票权总人数的67.86%;参与表决的面积约49.78万m^2,占建筑物总面积的81.84%,达到《民法典》第278条的要求。

对于“分区管理”这一事项,投“赞成票+计入多数票”的共1500票,专有面积约38.36万m^2,占比分别为90.47%和77.06%。可见业主们要求“分区管理”的呼声还是比较高的。

杭州壹号院交付时间不长,为何这么快就走到“分家”这一步?小区业委会主任寿先生说,原因是多方面的。

首先,杭州壹号院体量大,情况复杂,导致之前业委会成立过程一波三折。“小区2022年就组建物管会了,但直到今年5月才正式成立业委会,很大一个原因就是不同楼幢的投票权重差异较大,之前因为业委会成员名额如何分配沟通了很久。”寿主任说,小区共分为一期、三期(也即俗称的二期)、四期,其中一期主要由住宅加一幢酒店式公寓组成,建筑面积约13万m^2,其中酒店式公寓以小户型为主,虽然占专有面积比例不高,但占投票权总数的比例却非常高(根据小区所属的奥体社区发布的公告,杭州壹号院一期非住宅的专有部分建筑面积约2.9万m^2,总人数为592);三期主要由住宅加商业大平层组成,建筑面积约26万m^2;四期是信达奥体商业中心,主要由3幢写字楼加商场组成,虽然票数不多,但占专有面积的比例较高。

因为各期之间的情况错综复杂,之前想要召开业主大会,光达到“双2/3”的业主参与表决就很难。“好不容易成立了业委会,今后需要业主共同决定的事项还有很多,如果每次都因为参与表决的业主不达标,事情就很难推进下去。与其这样,不如分区管理,各自管好自己区域内的事项。”

其次,作为一个拥有2400多户业主的大盘,业主之间势必会存在一些矛盾,寿主任认为,之前小区一些小范围的矛盾就被扩大化了,而通过“分区管理”,更方便化解矛盾。

再者,小区各期之间的物业费都是不一样的。“虽然都是滨江物业在服务,但是一期物业费是6元/m^2/月(含能耗费),三期物业费加能耗费为6.7元/m^2/月,四期物业费加能耗费差不多要17元/m^2/月。”寿主任表示,很多业主认为目前小区各期之间的物业服务没有体现出“质价相符”的原则,同一家物业公司,同一套服务体系,那理论上应该采用统一的收费标准,“但杭州壹号院的物业收费却各不相同,那就不应该归属为同一物业管理区域。”

此外,寿主任表示,杭州壹号院各期之间都由市政道路隔开,形成物理分割,共用设施设备这些也都相对独立,因此“分区管理”没有太多的技术阻碍和牵扯。

小区“分区管理”,杭州有成功案例

那么,小区业主大会通过决议后,就真的能实现“分区管理”了吗?根据《杭州市物业管理条例》第十二条,“因河道、城市道路等物理分割或者习惯形成的两个以上相对独立区域,能明确分清共用配套设施设备管理维护责任,并经业主大会同意,划分为两个以上物业管理区域的”,业委会可以向所在地的区、县(市)房产主管部门提出物业管理区域调整方案。区、县(市)房产主管部门应当征求当地街道、社区的意见,自收到材料之日二十个工作日内作出决定。

记者在杭州壹号院实地探访,一期和三期之间被市政道路七甲闸弄隔开,双方在这条路两边各自有小区大门,独立管理;四期跟一期、三期之间,则由市政主干道飞虹路隔开。

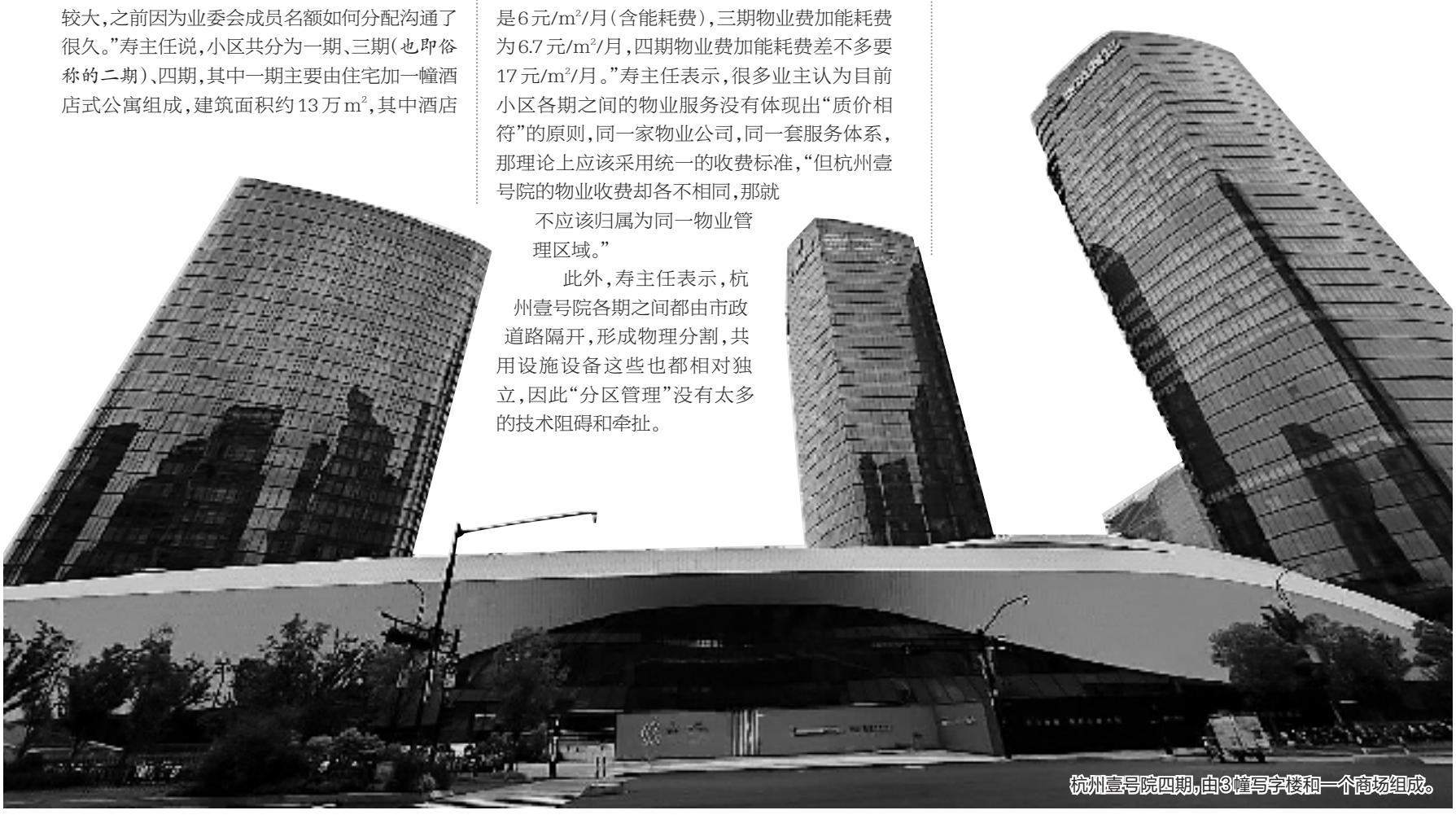
奥体社区的工作人员表示,对于“分区管理”的表决结果,目前杭州壹号院部分业主仍有疑问,并提出要查票,“要等查票结果出来无异议后,由业委会准备好材料,我们会上报给街道和区住建局。”

其实在此之前,杭州有过小区实现“分区管理”的先例。

去年,位于城西未来科技城的万通时尚公馆小区,就因为北区和南区的物业形态不同,实行了“分区管理”。万通时尚公馆兼有住宅、商住两用及商业综合体,北区为纯住宅,南区为商住一体,两者在绿化、安保、公共设施维护等方面都有不同的需求,因而形成了一些管理矛盾,最后业主们决定分区管理。

万通时尚公馆北区和南区之间以市政道路业成街分割,并各有明确的四至边界,两区分属不同的规划许可证,出入口、物业用房等设施均各自独立。业委会拟定了区域调整方案后,征求了街道和社区的意见,召开业主大会表决,去年7月表决结果出台,通过了物业管理区域拆分方案,之后得到了余杭区住建部门的认可,小区划分为嘉桂轩小区(北区)和时尚万通城(南区)两个物业管理区域,各自成立业委会。

不过,也有一些“分区管理”的失败案例。比如之前钱报报道过,位于滨江区的保利天汇因大业主投了否决票导致业委会难以成立,住宅业主想要跟大业主自持部分进行分割,分区管理,但因整个小区共用社区用房、水电消防等设施设备,且小区中间没有道路、河道等物理阻隔,不符合分区管理的要求。



杭州壹号院四期,由3幢写字楼和一个商场组成。