

物业走马灯 5年换了4任

如今的托乐嘉尽享成熟配套和便利交通,备受购房者追捧。

而在此之前,物业管理的诸多矛盾却是前期入住的3000多名业主和开发商的一大心病。据悉,该小区从2005年交付开始,连续更换了4个物业公司,可存在的问题却始终陈疾难消。

据介绍,负责该小区物业管理的原是企业鹏基物业,交付一年多之后,由于管理不到位,业主不配合等问题无法继续经营;后由南京百市物业接管,同样是服务管理跟不上,于2008年初撤出该小区;同年7月,港联物业进驻小区,可积淀的物业问题仍然没有扭转和改善,于今年8月被新成立的业委会辞退。

直到今年9月1日开始,新物业苏州爱涛进驻,在业委会和开发商的共同支持下对小区进行全面的整顿。

“物管的服务不到位,公用设施坏了不修理,最基本的卫生都搞不好,我凭什么要交管理费呢?”这是众多业主面对前几任物业公司的共同心声。

而据开发商介绍,之前该小区已经入住的业主也大多不交物业管理费,更别说空置户。收不上物管费,本身微利经营的物业公司连自身生存的基本问题都难以解决,小区保洁和绿化养护就更难保障了。就这样,小区管理长期处在恶性循环之中。



2010年楼市调控持续发力,开发商忙着应对费尽了心思:迎合市场调整推出频频的有之,打出降价促销招牌的有之……却很少有人想到,竟有另类的开发商把心思花在了交付多年的建成小区,投入巨资改造小区环境。

素有江宁超级大盘之称的托乐嘉,其南区早已建成交付多年,开发商却投入数千万元整改小区硬件设施和物业。开发商高层表示此次整改的决心极大,可该小区物业管理问题已困扰小区业主多年。那这一次“整容”真的奏效了吗?

小区千万重金“整容” 破解多年物业难题

“软”“硬”兼施,千万重金“改头换面”

为何物业公司频繁更替,却没有能胜任的呢?除了物业公司本身服务不到位的原因外,其根源在于小区没有形成相对统一的社区共识,没有成立业主委员会,物业、开发商与业主之间缺乏有效的协调机制。”托乐嘉业主陈先生对小区的问题有着清晰的认识,他曾多次呼吁组建业主委员会,却一直没能如愿。

直到今年年初,托乐嘉项目的开发公司发生了股权变更,在江宁房产界颇有影响的翠屏国际成为其全资股东。而解决物业问题是翠屏国际入主托乐嘉后的首要工作之一,他们投入大量人力物力,聘请专业公司入户调查和收集意见,促成和推动了小区首届业委会的成立。

业委会代表全体业主利益,替业主说话,很多时候站在开发商的对立面。开发商为何要给自己树立一个“劲敌”呢?“小区最终需要业主自治,小区管理如果没有业主的有效参与和监督,这么大规模的小区,单靠开发商一己之力是无法实现的,之前几年物业公司频繁更换已经能说明问题。我们推动成立业委会,就是希望小区在管理上的声音能够相对统一,对日常管理的监督能够常态化。业委会团结和引导大多数业主,形成小区建设积极正向的合力,这是我们对业委会寄予的希望。”开发企业负责人的言语中透着与业委会和谐共处的诚意。

据苏州爱涛相关负责人介绍,开发商为了考察他们,专程到苏

州去暗访他们的项目,为了给他们接管项目的信心,除了额外拿出600万元补贴物业公司外,还出资上千元对小区的景观进行全面的改造出新。譬如,水泥面全部改造为铺贴面砖,原破损坡道全部改造为石英砂坡道,地库照明节能优化、日光灯改成节能灯,地库连接通道加强照明等。开发商在软件、硬件上也同步投入巨资,手笔之大,在南京乃至全国都不多见。

不过,开发商巨资整改也有自己的经济账。托乐嘉还有近20万平方米没有开发,巨资改造带来的小区面貌的改观,为项目的口碑传播建立了业主基础,为项目后期产品的品质提升创造了条件,进而能实现更可观的开发利润。

初见成效 彻底转型尚待时日

如今的托乐嘉小区,各项整改初现成效。物业管理在苏州爱涛的强力推动下进入常态化,小区内部秩序井然。小区绿化也已经全面翻新,新草皮刚刚铺好,补种的树苗都已经种上,地库面貌焕然一新。

小区环境明显的改观,初步得到了业委会和大部分业主的肯定。一位在华为工作的业主在业主论坛上发帖:“从这段时间来看,我个人可以说是非常满意的。小区绿化变好了这个事实,小区车库也变漂亮了,单身公寓前的道路再也不堵了,商业区整洁多了,单身公寓东面的路停车位少了(经常能看到保安苦口婆心地劝业主)”他的说法得到了很多业主的赞成。

不过,停车难、物业强势管理等问题仍为部分业主所不满。一些业主提出了几大问题希望物业改进:一是所有的公共车位的租赁收益有部分是全业主的,希望业委会把财务管理好,并对业主公开;二是物业管理要杜绝简单粗暴,应文明管理、人性化管理;三是希望在明年元旦后,小区物业能规范好车辆停放,不要阻碍消防通道,保障老人小孩在小区内行走时的安全。而这些,恰恰是托乐嘉的开发商和“新管家”进一步努力的着力点。

从托乐嘉小区的变化,我们看到了解决困扰许多小区的物管问题的希望。但这一模式的成功,离开相关各方的共识和目标一致的行动,离开开发商或公共维修基金的资金保障和支持,都很难实现。负责任的开发商、尽心尽力的物业、懂大局识大体的业委会、懂得自律的业主,几方面力量一旦形成合力,任何矛盾都会迎刃而解。希望托乐嘉的变化不只是个案,而是一个更广泛和谐社区时代的开始。(周映余)

HUIDA 惠达磁砖

“惠”星闪耀 情达天下

— 热烈祝贺惠达磁砖南京红太阳华东MALL 桥北金盛旗舰店 盛大开启 —

地点: 惠达磁砖红太阳华东MALL/桥北金盛店 **报名 85051107/金盛店**
 时间: 2010年12月18日/周六 **有礼 68822182/华东MALL**

“惠”星一: 只要进店 就送千元代金券
 消费满4000元可用500元代金券抵值,消费满7000元以上可用1000元代金券抵值。(特价品除外)

“惠”星二: 冰点价格 疯狂抢购 (限定平米数,售完为止)
 卫生间墙砖 QX3057 300x450 原价: 15.4元/片 抢购价: **4.7元/片**
 厨房砖 QX3300 300x450 原价: 15.4元/片 抢购价: **4.7元/片**
 客厅抛光砖 PTB606 800x800 原价: 101.2元/片 抢购价: **49.9元/片**
 客厅抛光砖 PA6628 600x600 原价: 51.1元/片 抢购价: **16.9元/片**
 仿古砖 G6026 600x600 原价: 52.5元/片 抢购价: **18元/片**

“惠”星三: 盛世庆典 一惠到底 全场6折销售

“惠”星四: 消费超过万元, 免费铺贴, 送保洁 (特价品除外)

“惠”星五: 消费享受星级服务
 ☆ 免费送货
 ☆ 电话预约上门补退货一次
 ☆ 上门指导铺贴
 ☆ 活动当天到我店下单订购, 凭发票可报销30元打车费

“惠”星六: 超值消费, 真情回馈
 全场只要消费达到1000元送一张抽奖券
 2000元送二张 (以此类推)
 一等奖 (1名): 杜菲尼DB1968智能座便器一个 (价值11720元)
 二等奖 (2名): 杜菲尼DP4922AG浴室柜一组 (价值7010元)
 三等奖 (3名): 杜菲尼DB1912座便器一个 (价值3920元)
 四等奖 (4名): 杜菲尼DP3981艺术盆一个 (价值1328元)
 纪念奖 (若干名): 惠达台历一本

1元/片

卫生间墙砖 开业绝版价 限量抢购

特价磁砖只限前50户客户抢购! 每户只限5m²
 抢购时间12月18日上午10:00—11:00 桥北金盛国际家居
 抢购时间12月18日下午14:30—15:30 红太阳华东MALL店