

## 物业大家谈

大多数业主都会对“全封闭”小区心生向往。在他们的印象中，“全封闭”小区就应该是建好高墙、大门，严加防范，杜绝一切非业主的出入，同时也意味着更安全和更舒适的生活环境。尤其是在今年5月17日“阅城国际杀人案”发生后，当时犯罪嫌疑人趁着保安重点排查车辆时“溜”进了小区。而周边的另一个小区，虽然当时也被嫌疑人相中，但由于盘查较严，最后躲过了一劫。这让业主们愈发感觉到“全封闭”的重要性。

记者在调查中也发现，虽然“封闭式物业管理”已经成为大多数新建小区宣传的管理方式，但是在管理中存在标准不一的现象。这让封闭式物业管理成为争议焦点。宋先生是今年刚刚出新的双乐园小区的一名业主，在采访中，他就表示，虽然小区采用了封闭式管理，但是外来人员照样扬长而入，难道“在小区门口架了两根铁栏杆，安插了一个门卫就是封闭式管理吗？”本期物业大家谈，就此展开讨论。



部分小区门禁严格 快报记者 路军 摄

# “全封闭”小区让你羡慕嫉妒恨？

## 话题1

## 全封闭？半封闭？“封闭式”有没有具体标准？

福州融侨物业管理有限公司南京分公司总经理 马洪昊

在《南京市普通住宅物业服务等级和收费标准》中，在不同等级的物业服务标准中，对不同小区的封闭式管理进行了界定，但是这个界定是针对小区等级及其配备的硬件条件来说的。主要指园区周界必须要有管控，包括人防和技防（如安防监控、楼宇对讲、周界报警

等），此外，主出入口必须要有人24小时值守等。但是对于后期服务的具体标准并没有明确的界定。

从根本上来说，封闭式物业管理只是一种模糊性表达，各个小区的执行标准都会有所差异。

江苏永衡昭辉律师事务所律师 王宏

严格来说，封闭式物业管理只是一种管理模式，相关法律、法

规、政策、条例、标准都没有具体标准。以门禁管理为例，90%以上的物业管理公司对于门禁标准的制定都是按照既有经验自行制定，没有经过小区业主的共同决议，存在服务标准不明的现象。这也就导致有的小区门禁很严，有的小区却相对宽松。

另一方面，标准的缺失也导致物业公司与业主的权责难以明确。

## 话题2

## 封闭式物业管理不能消除与业主的纠纷？

福州融侨物业管理有限公司南京分公司总经理 马洪昊

封闭式物业管理在实际操作中确实存在一些难题。首先体现在门禁上，为了确保小区的安全，除了对业主实行刷卡进入以外，门岗会对所有陌生人进行登记和盘查，这其中也包括业主的访客，这往往可能会引起一些业主的反感，认为影响了出入的便利性。另一方面，

即使门岗认真盘查，也无法保证万无一失。为此物业公司也在提高人防和技防的水准。新引进的摇杆设备能够通过感应线察觉业主身上携带的门禁卡并开门，这样业主不需要下车刷卡就能直接进入车库。

保利江苏房地产发展有限公司副总经理 陈艳萍

在实际操作中，封闭式物业管理主要存在四个问题：一是业主进

出小区时需要确认身份，这容易引起业主的不耐烦；二是在门禁检查时出现的尾随现象，对于物业方来说，在具体判定上存在一定的困难；三是物防，包括围墙、红外对射等设备，有的时候会出现客观干扰因素，影响安保判断；第四是车库入口的把守是一个薄弱点。归结为两点：物业公司的沟通能力，以及物业公司的技术能力。

## 话题3

## 如何实现封闭式物业管理？

南京仁恒物业管理有限公司总经理 张风雷

在小区交付的同时，开发商对配套设备的交付标准都会有明确规定。就硬件自身而言，开发商，尤其是大型开发商，在技术上都比较先进。而业主既然当初接受了，就代表认可当时的硬件设备。所以主要问题仍然体现在业主的配合度上，这要求物业公司在管理上必须尊重业主的意见。

以仁恒玉兰山庄为例，小区目前就在积极准备升级，虽然原来的封闭式物业管理也受到业主好评，但是通过与业委会的商量得到全体业主同意后，小区决定对围墙进一步加高，并且采用封闭的电子围栏来实现升级管理。另一方面，为了保证封闭式物业管理的持久性以及制度化，物业公司在管理中要坚持标准化，不能放松管理力度，否则小区将很难实现封闭。

江苏永衡昭辉律师事务所

律师 王宏

从目前的封闭式物业管理来看，基本上都是由物业自发采取行动，而非业主自觉参与，这就容易导致业主内部不协调，一部分人持赞成意见，另一部分人则持反对意见。事实上，业主在买下房子的同时，就决定了必须服从公众生活制度。为了保持内部意见一致，作为业主，应通过业主大会事先对小区的安全管理达成共识，成立共同议决的契约；其次，根据业主的管理要求，在物业服务合同中进行相关条款的约定，物业公司必须遵守这一标准，没有达到约定则需要为此承担相应责任，这也就在法律上形成了相应的约束标准。

王宏律师认为，封闭式物业管理的标准应该因小区而异，具有个性化特征。但是在此之上，物业行业协会应出台相关管理服务指引规范，起到总体指导的作用。

快报记者 杜磊

拨打96060，精美遮阳伞限量赠送，报名看房只剩最后几个小时

# 快报碧桂园·欧洲城之旅明日出发

明天，快报碧桂园·欧洲城免费看房团就要正式出发了，碧桂园·欧洲城销售员介绍说，上周末就已有300多人自发来看房，而由于样板间今天公开，本周末的接待人次预计将达数千人。为亲身感受原汁原味的欧式城邦生活，今天，快报将带上读者一起首先去碧桂园·欧洲城先睹为快。

## 实景样板示范区今日公开

备受关注的碧桂园·欧洲城终于传来消息，其主推的十余种户型将在明天进行精装修样板间展示，涵盖尊豪美墅、双拼美墅、联排美墅、洋房等多种产品，届时将为到场的参观者们上演一场欧式的生活秀。

据悉，碧桂园·欧洲城首期规划有玲珑双拼美墅，人车分流联体美墅、尊豪美墅及舒适洋房等多种产品，一并满足不同人群的居住需求。洋房产品主推88—130平米，底层采用高档干挂石材，墙体雕刻唯美浮雕，品质细节彰显高贵与典雅的气派。美墅产品主推250—280平米，引入了高贵大理石墙身结合罗马柱等欧式建筑元素，整个小区散发出浓郁的欧式古典气息，并引入领先业内设计理念，加大露台雕塑形象细节，更显现出欧式建筑的精雕细琢之感。

此外，独有的56米海神像叠水喷泉、5000平米超大泳池、200米的宽绰楼间距、多露台、带前院花园等诸多设计，将能使得业主尽享欧式庄园生活的惬意。

## 五星级标准酒店将试营业

当然，作为滁州市第一家配套有五星级标准酒店的大型社区，碧桂园·欧洲城的五星级标准酒店同样让很多买房人期待不已。

据了解，由于工程进展顺利，欧洲城社区内的这家五星级标准酒店现已封顶，即将迎来试业，这家五星级标准酒店整体规模超过5万平米，酒店设有豪华欧式手绘穹顶长廊、千人会议室、中餐大厅、海鲜区、室内恒温泳池等，各式客房约300多套，还有室外停车场共300多个车位，将为整个社区和区域提供服务。社区还配套有3万平米的大型商业体、欧风商业街，一期业主入住即可享受城市级的生活，满足业主餐饮、购物、商务、休闲、娱乐等一系列生活需求。

而通过地铁3号线、10号线、滁宁快速通道到达“五星级的家”，所需花费的时间却仅有45多分钟，虽然价格尚未正式公布，但远低于南京市区却早已毋庸置疑。

## 特别提醒

拨打96060，即可报名参加明天发车的《现代快报》碧桂园·欧洲城免费看房团，且有机会获赠精美遮阳伞一把。所有报名读者都能一次看够全套样板间、欧洲城小区全景，更有专业置业顾问为您现场解疑释惑！名额有限，赶紧拿起电话报名吧！（解释权归现代快报）

报名截止时间：7月8日中午12:00

特别说明：必须拨打热线报名，以便确定人数安排车辆，报名结束后，快报工作人员将及时与您联系，告知发车时间和发车地点。

7月9日，位于仙林湖板块的新青年居住样板社区仙林悦城即将开放认筹，超值优惠先到先得。64—106m<sup>2</sup>全功能精装公寓首付9万起，据悉，目前已经3000组客户进行诚意登记。

## 仙林悦城7月9日认筹开启 四大理财建议把脉财富增值

### 可长住 配套齐全拎包入住

据介绍，仙林悦城主打产品为适合首次置业的小户型，其中精装两房总价在55万—60万，开发商垫付总房款的15%，最低9万即可买房。每户赠送约12m<sup>2</sup>一个房间，有效提升产品性价比。

此外，仙林悦城位于南华东、仙林湖畔，可享受仙林的全部商业配套，项目距离地铁二号线经天路站仅3公里，社区巴士、D5公交两分钟即可通达地铁口。从中保站到仙林东的地铁4号线今年下半年开建，规划中的地铁15号线紧邻小区入口，举步即达。

### 可过渡 十年省出一套市区房

仙林悦城被紫金山、宝华山、栖霞山、九华山四山包围，位居聚宝盆的正中央。距离仙林湖仅2公里，自然环境得天独厚；临近仙林大学城，人文环境



仙林悦城效果图

优越。项目此次推出的是15栋高层组团，景观环境优越。

项目配建有2000m<sup>2</sup>幼儿园名校，暂时无力购买主城区房源的“小年轻”可以作为过渡所用，等住满十年出现迫切教育需求之后，再转手换购市区改善型房源。省下十年房租，还可额外赚得房屋升值差价。

### 可出租 产业园支撑入住率高

对于有房一族而言，购买仙林悦城则相当于再添一台生

财机器。与一些纯投资性的“空城”相比，仙林悦城具备极强的产业支撑。方圆13平方公里的液晶谷产业园蕴含庞大的白领置业需求，同时，仙林大学城的教师、学生群也将提供充足的租赁需求。业主若不自住，则可将精装房对外出租，坐收租金抵月供，几乎白赚一套房。

### 可投资 大鳄云集仙林湖有盼头

7月2日，保利罗兰香谷售楼处对外开放，正式打响仙林湖区域争霸战。下半年万科金色领域、高科荣境等项目也将陆续面世，集体带热仙林湖板块，成为继环紫金山板块之后的下一个山水人文高地。目前业界普遍预测保利罗兰香谷价格将在12000元/m<sup>2</sup>左右，万科金色领域精装价格则有可能突破14000元/m<sup>2</sup>。

相比之下，仙林悦城同享仙林湖板块配套，价格可能仅为其他楼盘的一半。随着配套的陆续完善，仙林湖还将继续实现价值升级。（肖文武）