



# 广发英雄帖

## 一小区业主全城急寻“数一数二”好物业

业主主动要求炒掉老物业,在南京并不是第一次。但是通过媒体全城寻觅新物业,这倒是新鲜事。日前,新世界花园的业委会求助到《金楼市》,想找到南京数一数二的好物业参与竞聘,面向全市物业公司广发英雄帖。

□快报记者 费婕

“新世界花园”是南京紫金山脚下著名的高档花园洋房小区,开发商为南京新丽都房地产发展有限公司,业主包括教授、律师、企业家、公务员等,其中不乏社会知名人士。建成后,小区的第一家物业公司为深圳莲花物业,目前物业管理费1.8元/平方米。

2008年,该小区首批业主入住。2011年9月17日,第一次业主代表大会召开,从中选举产生了7位业委会成员,南京大学商学院常务副院长范从来教授和南京财经大学营销与物流管理学院院长乔均教授分别当选为正、副主任,其他成员还包括企业人士、政府部门公务员等。

乔均教授告诉记者,在一次业主大会上,业委会发放了一份表格请大家为物业服务满意度打分,绝大多数业主对莲花物业表示不满。“针对更换物业公司的提案,小区总共260户业主,236户投票赞成,仅18票反对,6票弃权。所以目前我们开始

对物业公司招投标。”

虽然是国家一级资质物业,但是莲花物业在新世界花园的管理上存在诸多不到位的地方。据介绍,业主们的意见集中反映在以下几个方面:首先,保安工作不到位,任何人和车都可自由进入小区,但保安从不询问,这导致小区盗窃案频发,最严重的一次是过年期间一户业主家损失十几万美元。第二,小区设施设备有损坏的,物业维护更新不及时,给业主带来极大不便。第三,配备人员不到位,这么大的小区,一共12人,保洁只有2人,保安也只是白天监控,夜里就下班了。而且,物业工作人员还自行居住在小区的地下室。第四,物业与业主斗殴的情况也发生过多次。总而言之,业主和物业沟通过数次,希望物业改进服务,莲花物业不仅不承诺改进而且还单方面要求提价,这让业主们很失望,所以大家最终商量决定:炒掉老物业,换家新物业!

### 全城寻觅

#### 一流物业也畏惧住宅项目

为什么新世界花园无奈通过媒体全城寻找好物业?

南京朗诗营销总监蔡克全认为,一个楼盘升值关键在于两大因素,第一就是入住率,第二就是物业管理,这两者缺一不可。可见,选择一个好物业对于居住70年的一套房子来说至关重要。

目前南京有口皆碑的几家公认的物业升值较快小区,无外乎雅居乐、仁恒、万科、银城旗下楼盘,而这些楼盘不仅物业费收缴率高,而且业主对物业的满意度也颇高,这些好物业会否有意接管新世界花园?

记者调查得知,四家物业公司当中,万科和雅居乐明确表示不对外接项目,仁恒和银城物业虽然对外接项目,但住宅小区却不接。雅居乐物业南京公司史经理表示,这是公司总部统一要求。万科物业负责人告诉记者,在其他城市,万科会接管住宅之外的项目比如办公、商业、学校等,而且都有盈利,但是目前已经全部叫停。万科旗下住宅物业管理项目中,多数处于亏损状态,只能依靠开发商补贴生存,所以根本无力对外接项目。

仁恒物业相关负责人也告诉记者,“仁恒物业给其他物业做顾问或者管理非住宅类的都可以,住宅类不考虑!”记者追问是何原因?该人士解释说,主要是为了保证仁恒产品服务的独有性,赚钱和扩张还是下一步的事,现在踏踏实实把自己的物业

做好就可以了。银城物业的基本思路和仁恒差不多,总经理曹炼坦言,“做住宅肯定亏,何况是高档住宅,业主要求又高,南京普通住宅物业费标准又有上限,没法做。”据她介绍,银城物业承接的省水利厅、14所等办公楼以及其他商业项目,收入都超过住宅,所以他们不外接住宅的思路不会变。

#### 有一级资质物业欣然报名

一级资质是由国家颁发的物业行业的最高标准,是基于物业的管理面积、管理经验和水平而颁发的资质。目前,南京一级资质物业不在少数,记者粗略统计了一下,曾服务于翠岛新城的长兴物业是南京较早的国家一级资质物管公司,南京本土的还有江鸿物业、新鸿运物业、紫竹物业、爱涛物业、永和物业、金鹰物业、栖霞物业、安居物业、青和物业等。仁恒物业近年也获得了国家一级资质。此外,一些全国性的一级资质物业也已扎根南京,比如融侨物业、招商局物业、莲花物业等。

其中,莲花物业管理的项目有亚东国际公寓、朗诗熙园、翠屏国际城、新世界花园等。那么,像莲花物业这样的一级资质物业都不能让新世界花园的业主们满意,还有谁能接管该小区呢?

记者了解到,江鸿物业同为一级物业,是专门的物业公司,目前管理项目有宋都美域、南京和平大厦、东郊美树苑、碧瑶花

园、中泰国际广场等,对中高端项目有丰富的管理经验,他们表示愿意参加新世界花园的物业竞聘。

新鸿运物业对新世界花园也颇感兴趣,该物业目前在宁管理项目上百个,领域较广,包括企事业单位办公楼、高档住宅等,金轮国际广场、创新滨江广场、方圆城市绿洲、锦盈大厦、月光广场、紫鑫中华广场、锦江丽舍等。

作为外来一级资质物业,融侨物业南京公司马总告诉记者,他们可以对外接项目!他介绍说,“融侨物业的总部在福州,有过丰富的外接项目管理经验,在当地也得到业主好评。虽然在南京尚未尝试过,但在品牌创立初期我们愿意尝试外接项目管理,不以赚钱为目的。”

针对住宅小区物业持续亏损的现状,马总说,一般面积大的小区更容易摊薄成本,如果新世界花园有盈利空间甚至仅是持平,他们就愿意接手。

### 业主心声

#### 数一数二的好物业难觅

业主们心中的好物业究竟什么样?记者随机采访了一些业主,张女士认为,除了保证小区安全之外,还要对业主有一定的人文关怀,像那种为业主拎菜、开车门什么的就不奢求了,但起码看到业主拿很多东西不方便的话,物业能主动帮帮忙就挺好的。朱女士对此也有同感,“注重人文关怀的物业就是难得的好物业,比如除了基本的常规管理,最好能够增加托幼服务,更能解决业主的实际问题”。刘先生也认为,“如果能够帮忙联系解决业主的家

政服务需求,那就是最人性化的。”

调研中记者发现,业主们的要求其实也没有想象中那么苛刻,“封闭式管理、小区打扫干净、反应问题及时解决、小区绿化维护好,这样的物业就很不错。”

业主张女士还认为,“好物业就是合理收费!并且要告诉业主所交的费用都用到了什么地方,账目要清楚透明。物业最好学会自己赚钱,包括合理开发小区物业资源,让业主也能享受到物业赚钱带来的收益。”

### 报名通道

南京主城紫金山下高档小区“新世界花园”全城诚征好物业,欢迎报名!

要求:

1. 针对本小区拿出具体的管理方案和预算方案;
2. 具有二级以上物业管理资质;
3. 管理规范,服务到位。

报名电话:84783628

# 下一刻恒基为南京焕新

## 南京媒体香港行活动圆满成功

日前,恒基兆业地产集团邀请南京媒体香港行“走读香港,见证恒基焕新力”活动圆满成功。南京媒体记者一行数十人亲莅恒基香港高端物业之中,亲身感受恒基兆业为香港城市所带来的改变,对于恒基兆业精工与品质赞誉有加,更对香港恒基兆业巨大的城市焕新力将为南京城市以及人居带来巨大提升充满期待。

### 香港地标 恒基制造

在香港乃至国际领域,香港国际金融中心ifc早已被评为当之无愧的香港国际化的地标典范。

Ifc共415.8米,聚集着来自世界500强的众多企业,除了高端商务办公之外,ifc还汇聚着来自世界各地的高端品牌。

在硬件方面,除了明亮气派的大堂、高速平稳的电梯,恒基还为ifc定制了全方位自动化的安防系统,确保整座建筑的正常运行;在软性服务上,ifc恒基专业星级物管,从微笑贴心的大厅经理到恪尽职守的巡逻犬,恒基物业随时随处可见;除此之外,恒基还为ifc

精心设计了能直通地铁的电梯,甚至电梯的数量也是惊人的62台,大大提高了ifc的商务办公效率。

### 国际视野 物业专家

在沙田半山有31层大楼,依山而建,居高临下,拥揽狮子山群峦翠绿及沙田一带绝美景致,这就是由恒基建筑的香港豪宅名家汇。

所谓豪宅,除了绝版的区位与精致,还能使居者享受更奢侈的景观生活体验。除此之外,恒基以国际化的视野将国际大师的经典之作引入香港,在名家汇的高端体验式会所内,随处可见的时尚

国际设计细节与大家的工艺雕塑作品。为与高端客户群之生活相匹配,名家汇甚至出资在会所中设置了滑雪场,模拟滑雪体验,让居者足不出户就能尽享高端娱乐,这在全国的高端豪宅会所也难得一见。

谈及香港闻名遐迩的高端物业,不得不提到的还有比华利山别墅。它位于新界大埔海滨尊贵地段,坐拥吐露港、船湾港、船湾淡水湖三重海天景观。除了丰富稀缺的生态资源,据了解比华利山别墅还开创了全港屋苑的几项唯一:比华利山别墅海华住客会所拥有全港屋苑唯一一天海相连度假泳池;社区内设有全港屋苑唯一总长度



比华利山别墅会所外风景迷人,俨然一幅大家的诗画妙作

达3.6公里的私人健身慢跑径……这也让知晓比华利山的城市资本阶层青睐于此。

值得一提的是,在两天参观恒基兆业豪宅地标建筑的过程中,笔者始终感受到恒基无微不至的管家服务。将品质与服务做到最佳,在比华利山别墅内,微笑贴心的服务人员让人印象深刻,专业贴心的人们甚至能注意到女士拎包的习惯。充满人文关怀的恒基企业文化,无处不在的环保标识与节能设计,只为业主在享受生活的同时关爱城市。在高端豪宅的会所内,甚至有贴心的配置专业的医师和药店,以供业主不时之需。除此之外,恒基的用心精心

悉思随处可见,充满童趣的儿童游乐场、设备精良的音乐练习室、水疗室等都令所有恒基的业主们拥有唯一的舒适专属生活空间,这样的大型企业集团如此细致让每位观者着实佩服。

### 链接

深耕香港数十年,如今恒基来到南京,集合数十年高端物业建筑经验巨献城市。首发大盘恒基·玲珑翠谷以别墅中的电梯洋房经验城市,低密品质户型近期优惠加推中;龙年新作恒基·九珑天誉立足红山板块以国际品质墅居必将再创城市人居新高度,为城市人居焕新。