

# 城东一楼盘欲「炒」物业此保利非彼保利？

## 物业大家谈

委托物业公司管理小区3年多，发现对方服务不达标，并且当初“应聘”时似有欺诈行为。近日，城东项目紫园的开发商对外公开表示，要与深圳保利物业公司解约。随着行业的发展成熟，小区的物管水平与居住幸福感息息相关已成为业主共识，也正因如此，此事引起业界广泛关注：开发商为什么要“炒”物业，其中究竟有何内情？本期“物业大家谈”栏目将对此深入探究。

文/现代快报记者 王欣 杜磊 肖岚

### 事件聚焦

#### 开发商发函要求物业公司撤出

位于城东的紫园是南京知名的高端社区，也正因为如此，此次“炒物业”的纠纷颇为引人关注。作为开发商的南京建发华海有限公司相关负责人表示，该公司2009年与深圳保利物业公司签约，合同中约定，在业主委员会成立之前，由开发商委托深圳保利物业公司为紫园提供物业管理服务，但物业公司进驻以来的服务水平却让开发商感到失望。

该负责人表示，物业公司的服务并未达到合同约定的标准，小区环境脏乱差，存在安全隐患。“随处可见建筑垃圾，保安上班时间睡觉，对来往人员不做登记，以至于出现过一晚三家被盗的情况。”开发商表示，业主不断投诉物业公司，认为其不到位的管理拉低了小区的档次，开发公司本身也是焦急万分。为此，他们于上月发函要求解聘物业公司，但对方不愿退出。

来到紫园现场，小区的卫生状况的确有点煞风景：不少住户正在装修，建筑垃圾随便堆在路旁，一条主通道两侧的垃圾堆了至少有十几米长，与绿树成荫、亭台楼阁的小区景观格格不入。随便进入一栋已交付的单元，从主要通道到地下室再到安全通道，散落着各种建筑垃圾，从成袋的垃圾，到破碎的木板，甚至是卸下的玻璃窗，四处随意摆放。对此，业主肖先生表示无奈：“垃圾随意堆放，物业不管不问，哪里有高端社区的样子哦！”

### 核心矛盾

#### 开发商称现有物业是“冒牌货”

记者在调查中发现，开发商坚决要“炒”物业公司，除了认为其服务不达标外，另一个很重要的原因是开发商认为自己受到了欺骗。

建发华海公司负责人称，负责紫园物业管理的是深圳保利物业服务有限公司。从2005年进入南京，该公司就一直对外宣称是中国保



主通道两侧的垃圾堆了至少有十几米长

深圳保利物业有过合作，且都因管理混乱、服务质量差与其终止了物业服务合同。

### 法律建议

#### 协商不成只能通过法律程序解约

不过，深圳保利物业公司似乎并不认为自己冒牌。记者联系了其南京公司的负责人张明，在他看来“假保利”之说纯属谣言：“保利南方集团有限公司退出深圳保利物业是我们企业内部改制，我们没有必要跟开发商说明。”对于小区内垃圾成山的物业管理状况的成因，张明没有明确回应，而对于开发商提出的解约要求他也只是回应称“一切都按合同约定走”。

那么，开发商到底能否顺利解约？就此记者采访到江苏诺律师事务所的律师栾云根。他表示，小区要更换物业有两种方式，一是通过成立业主委员会，由业主委员会来招标新的物业公司；另一种是由开发商与物业公司协商终止合同。紫园小区目前入住率不高，无法成立业主委员会，只能通过开发商与物业公司协商的方式解决，在协商未果的情况下就要进入司法程序。“如果物业公司出现了与合同不符的根本性违约，开发商有权要求解约。”栾云根强调。

事情后续将如何发展，本报还将继续关注。

利集团旗下专门从事高档物业服务业务、具有独立法人资格的国家一级资质企业。“出于对中国保利集团及其保利品牌物业管理水平的信任，紫园选择了与深圳保利物业有限公司合作。”该负责人告诉记者，随着合作的深入开发商发现，小区居住环境和品质每况愈下，调查后才发现此“保利”非彼“保利”：深圳保利物业公司在成立之初，只是保利集团旗下下属企业——保利南方集团有限公司持有其8.7%的股权，且2010年保利南方集团有限公司就已退出了深圳保利物业。

“我们专程派律师前往深圳工商局了解情况，最终得到的结论是，这家深圳保利物业公司无论在股权、业务、人员上，与真正的保利物业没有任何关系。”开发商负责人告诉记者，今年6月5日他们已经正式发函要求解约，但深圳保利物业公司方面却坚决不愿解约，只回应“整改”。

记者随后采访到了南京市物业管理办公室主任胡俊成。他表示，两家“保利”物业管理公司确实不是一家，“深圳保利物业是深圳的物业公司，保利集团旗下的是广州的物业公司。”胡俊成告诉记者，深圳保利物业出现和开发商、业主纠纷并解约的事情早已不是一两件了。此前凯润金城、天正湖滨等知名高端物业项目都曾与

SUNING UNIVERSAL 苏宁环球

# 江北地价7973元/㎡ 地铁江景房9000元/㎡ 你抄底了吗？

7月28日“水上嘉年华”选手全城招募

精彩水上竞技，缤纷游泳套装

报名即赠精美礼品、游泳体验券，先到先得！



威尼斯水城

桥北售楼处：大桥北路77号江北电信大楼（原天润城售楼处） 现场售楼处：浦珠北路北外滩1号  
桥北售楼处公交线路：乘131、159路至174、172区间、105、107、108、110、D路至江东中路W11北外滩直达  
现场售楼处公交线路：公交102、151、175区间、132区间 全球威尼斯水城总下二期达

58579999  
58491111